

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Giachini Tiranni Silvia, nell'Esecuzione Immobiliare 1266/2023 del R.G.E.

promossa da

Codice fiscale:

Partita IVA:

)

contro

Codice fiscale:

Nato a



Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12



All'udienza del 11/09/2024, il sottoscritto Arch. Giachini Tiranni Silvia, con studio in Via Cardinal Sanfelice 5 - 00167 - Roma (RM), email arch.giachini@gmail.com, PEC s.giachini@pec.archrm.it, Tel. 066623329, Fax 066623329, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Alessio Olivieri N. 170, piano T

Unità urbana in Roma alla Via Alessio Olivieri N. 170 nel NCEU al Fgl. 1115 pc. 365/507 graffato con la pc. 1115 pc. 365/512 e pc. 365/513 categoria A/7 classe 7 vani 4 piano T con rendita catastale di Euro 970,94.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Catastalmente la dicitura "Appartamento" viene cambiata con "Unità Urbana".

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Alessio Olivieri N. 170, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:
)
Nato a



L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina con la particella catastale 366, particella catastale 348 e scala di accesso.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	52,00 mq	69,00 mq	1	57,00 mq	3,00 m	rialzato
giardino	109,00 mq	109,00 mq	0,18	19,62 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				76,62 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				76,62 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Vedi All.3.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/09/2012 al 17/05/2013		Catasto Fabbricati Fg. 1115, Part. 365, Sub. 507 Categoria A7 Cl.7, Cons. 4 Vani Rendita € 970,94 Piano T
Dal 17/05/2013 al 09/01/2015		Catasto Fabbricati Fg. 1115, Part. 365, Sub. 507, Zc. 6 Categoria A7 Cl.7, Cons. 4 Vani Rendita € 970,94 Piano T
Dal 29/01/2015 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 1115, Part. 365, Sub. 507

	Categoria A7
Dal 09/11/2015 al 01/02/2016	Catasto Fabbricati Fg. 1115, Part. 365, Sub. 507 Categoria A7 Superficie catastale 70+69 mq Piano T Graffato 512,513

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1115	365	507	6	A7	7	4 Vani	70 int.+ 69 est. mq	970 €	T	512,513

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Vedi All.6-7

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in stato medio di conservazione ma l'angolo cottura è nelle fasi iniziali di costruzione (All.3-4).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Esiste nel giardino uno spazio di percorso condominiale, come da planimetria allegata.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/01/1999 al 28/10/2024	nato il Codice Fiscale/P.IVA:	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CAPOZZI NICOLA	22/01/1999		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	12/02/1999		6277
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 22/01/1999 al 28/10/2024	nato il Codice Fiscale/P.IVA:	DIVISIONE PER ATTO di 1/3 di pc.365/2,4,5			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CAPOZZI NICOLA	22/01/1999		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	19/02/1999		7264
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 14/01/2003 al 28/10/2024	nato il Codice Fiscale/P.IVA:	DIVISIONE PER ATTO RETTIFICA DEL 24/01/2003			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CAPOZZI NICOLA			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	10/04/2014		27066
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 19/01/2011 al 28/10/2024	nato il Codice Fiscale/P.IVA:	ACCETTAZIONE TACITA EREDITA' PER 3/8 PC.365/1,2,3 E PC.365/501			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		SALARIS PAOLO			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	24/01/2011		3805
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/09/2012	nato il Codice Fiscale/P.IVA:	VENGONO FUSE LA PC, 365/1,2,3,4,501 NEL SUB, 507			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/04/2014 al 28/10/2024	nato il Codice Fiscale/P.IVA:	ATTO DI RETTIFICA QUOTE PIENO PROPRIETARIO IMMOBILI PC.356/1,2,3,4,5			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CAPOZZI NICOLA			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/01/2015 al 28/10/2024	nato il Codice Fiscale/P.IVA:	NOTA DI VARIAZIONE del 29,01,2015 n.RM0070817 la pc 507 diventa 507,512,513			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Vedi All.2 ed 8.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a ROMA il 22/04/2014
Reg. gen. 47802 - Reg. part. 5511
Quota: 1/1
Importo: € 220.000,00
A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO Di ROMA - SOCIETA' COOPERATIVA
Contro
Capitale: € 110.000,00
Percentuale interessi: 4,25 %
Rogante: PENSATO MASSIMILINO
Data: 18/04/2014
N° repertorio: 2555
N° raccolta: 3313
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da TERZO DATORE DI IPOTECA
Iscritto a ROMA il 08/05/2014
Reg. gen. 52982 - Reg. part. 6260
Quota: 1/1
Importo: € 204.880,44
A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO Di ROMA - SOCIETA' COOPERATIVA
Contro
Capitale: € 102.440,22
Percentuale interessi: 8,31 %
Rogante: PENSATO MASSIMILINO
N° repertorio: 2591
N° raccolta: 3360
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da VERBALE DI CONCILIAZIONE
Iscritto a ROMA il 22/02/2023
Reg. gen. 21966 - Reg. part. 3005
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di
Contro

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ROMA il 24/11/2023
Reg. gen. 152207 - Reg. part. 112525
Quota: 1/1

Vedi All.8.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nell'ambito della "Città della trasformazione - Ambiti a Pianificazione Particolareggiata Definitiva (Art.62 N.T.A.).

Piano Particolareggiato di Zona 0 Nucleo 51 "Infernetto Macchione" approvato con con Variante PRG con Delibera Giunta Regione Lazio n.15 del 15.02.2013 con destinazione: "Zona di Completamento Residenziale Semplice".

Vincolo PTPR Viale Cristoforo Colombo DM 9 aprile 57 Codice vincolo CD058_032 art. M8.

Gazzetta uff. n106del 24 aprile 1957

Ambito di interesse archeologico Area Roma Via Cristoforo Colombo: Codice Vincolo M058_0668 Tavola B Area urbanizzata Paesaggio degli insediamenti urbani.

REGOLARITÀ EDILIZIA

A pag.8 dell'Atto di Vendita di Quota ereditaria del 1999 (All.2 pag 8) l'immobile è dichiarato come costruzione ante 67. Il complesso immobiliare in cui ricade l'immobile ha ottenuto la Concessione in Sanatoria 175204/99 per una superficie Residenziale di 147,98 mq e non Residenziale di mq 13,78 (Tot. 156,25) All.5 pag.3.

Successivamente la superficie complessiva è stata divisa in appartamenti con DIA Protocollo 3653/del 20/1/11 (All.5 Pag.3) e successiva variante 68980/12 (All.5 Pag.4). Lo stato dei luoghi corrisponde a questo ultimo progetto. (All.5 pag.1-4-5).

Inoltre si segnala la richiesta relativa alla recinzione degli immobili Prot.60203 del 6/6/2013. (All.5 pag(All.Pag.5 Pag.6).

Non risulta agibilità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Per i vincoli ed Oneri Condominiali, si rimanda al Regolamento di Condominio (All.9).

Dall'Amministratore apprendo che a dicembre 2024 non risultavano crediti da parte dell'Amministrazione Condominiale (All.10)

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico cosi costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Alessio Olivieri N. 170, piano T
Unità urbana ni Roma ala Via Alessio Olivieri N. 170 nel NCEU al Fgl. 1115 pc. 365/507 graffato con la pc. 1115 pc. 365/512 e pc. 365/513 categoria A/7 classe 7 vani 4 piano T con rendita catastale di Euro 970,94.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1115, Part. 365, Sub. 507, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 512,513
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 191.550,00

L'immobile e` stato valutato con il metodo sintetico-comparativo: quello acquisito tramite l'indagine di mercato effettuata direttamente in zona e quello rilevabile dalla banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicate dall'Agenzia del Territorio (OMI) di Roma (All.11 pag.1) che, con riferimento alla "superficie commerciale lorda" di immobili in uno stato conservativo fresco anche se privo di cucina .

Per la metratura, ho rilevato ca m2 69 lordi + m2 7,62 per l'area indicizzata dei due piccoli giardini.

Affidandomi alla Banca Dati delle quotazioni immobiliari del 2024 dell'Agenzia delle Entrate, il valore al mq più probabile , valutando i vari parametri estimativi, sembrerebbe aggirarsi intorno agli € 2.500,00 anche se, come consuetudine, negli annunci immobiliari, il valore è un po' più alto. A questo va aggiunto l'aumento registrato nel 2024. Pertanto, il più` corretto prezzo unitario da applicare nella fattispecie, sarebbe €/mq. 2500,00 . Sulla base di queste valutazioni, la scrivente ritiene che il più` probabile "valore di stima" della piena propieta` del compendio immobiliare in oggetto, in regime di libero mercato, andrebbe identificato, a corpo e non a misura, in € 191.550,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Alessio Olivieri N. 170, piano T	76,62 mq	2.500,00 €/mq	€ 191.550,00	100,00%	€ 191.550,00
				Valore di stima:	€ 191.550,00

Valore di stima: € 191.550,00



Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 172.395,00

Il bene appare sostanzialmente in regola, ma senza certificato di abitabilità che va richiesto.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, li 07/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Giachini Tiranni Silvia

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale (Aggiornamento al 13/03/2025)
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Atti vari (Aggiornamento al 13/03/2025)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Documentazione Grafica (Aggiornamento al 13/03/2025)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Documentazione Fotografica (Aggiornamento al 13/03/2025)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Documentazione Amministrativa (Aggiornamento al 13/03/2025)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Certificato Storico Catastale
- ✓ N° 7 Altri allegati - Planimetria Catastale (Aggiornamento al 13/03/2025)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Documentazione ipocatastale (Aggiornamento al 13/03/2025)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Regolamento Condominiale (Aggiornamento al 13/03/2025)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Riparto Condominiale (Aggiornamento al 13/03/2025)



LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Alessio Olivieri N. 170, piano T
 Unità urbana ni Roma ala Via Alessio Olivieri N. 170 nel NCEU al Fgl. 1115 pc. 365/507 graffato con la pc. 1115 pc. 365/512 e pc. 365/513 categoria A/7 classe 7 vani 4 piano T con rendita catastale di Euro 970,94.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1115, Part. 365, Sub. 507, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 512,513
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nell'ambito della "Città della trasformazione - Ambiti a Pianificazione Particolareggiata Definitiva (Art.62 N.T.A.). Piano Particolareggiato di Zona 0 Nucleo 51 "Infernetto Macchione" approvato con con Variante PRG con Delibera Giunta Regione Lazio n.15 del 15.02.2013 con destinazione: "Zona di Completamento Residenziale Semplice". Vincolo PTPR Viale Cristoforo Colombo DM 9 aprile 57 Codice vincolo CD058_032 art. M8. Gazzetta uff. n106del 24 aprile 1957 Ambito di interesse archeologico Area Roma Via Cristoforo Colombo: Codice Vincolo M058_0668 Tavola B Area urbanizzata Paesaggio degli insediamenti urbani.

Prezzo base d'asta: € 172.395,00

