TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Crivelli Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare **1282/2022** del R.G.E.

promossa da

contro

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STEFANO CRIVELLI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 13fcd01

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 3
Completezza documentazione ex art. 567 3
Titolarità 4
Confini 4
Consistenza 4
Cronistoria Dati Catastali 4
Dati Catastali 5
Stato conservativo 5
Parti Comuni 5
Servitù 5
Caratteristiche costruttive prevalenti 6
Stato di occupazione 6
Provenienze Ventennali 6
Formalità pregiudizievoli 7
Normativa urbanistica 7
Regolarità edilizia 8
Vincoli od oneri condominiali 10
Stima / Formazione lotti 11
Riepilogo bando d'asta 16
Lotto Unico 16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare **1282/2022** del R.G.E. 18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 91.541,00 18

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STEFANO CRIVELLI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 13fcd01

INCARICO

All'udienza del 17/08/2023, il sottoscritto Ing. Crivelli Stefano, con studio in Via Del Tavolato, 39 - 00178 - Roma (RM), email ing.crivelli@gmail.com, PEC ing.crivelli@pec.ording.roma.it, Tel. , veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. , accettando l'incarico e prestando giuramento.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

Bene - **Appartamento** in Roma (RM), Via Caiolo n. 113/A, posto al Piano S1/T/1, riportato in catasto fabbricati al Foglio 1069, Particella 419, Sub. 2, Zona Censuaria 6, Cat. A/7, Classe 5, Vani 3, Rendita Catastale € 526,79.

DESCRIZIONE

Unità Immobiliare facente parte del fabbricato di Via Caiolo n. 113/A. Il fabbricato si trova in Zona Suburbana (Dragona / Via di Dragone). Il Fabbricato è composto da due piani fuori terra e un piano seminterrato e comprende cinque Unità Immobiliari.

L'Appartamento (Piano S1/T/1) è identificato al Foglio 1069, Particella 419, Sub. 2 del Catasto Fabbricati di Roma ed è composto:

- al Piano Terra da ingresso, salone, angolo cottura, bagno, scala verso il Primo Piano, portico esterno e due corti (ad una quota più bassa);
- al Piano Primo da una soffitta (adibita a camera da letto), locale tecnico (adibito a bagno) e scala verso il Piano Terra;
- al Piano Seminterrato da una cantina con accesso dalla corte esterna al Piano Terra.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene - **Appartamento** in Roma (RM), Via Caiolo n. 113/A, posto al Piano S1/T/1, riportato in catasto fabbricati al Foglio 1069, Particella 419, Sub. 2, Zona Censuaria 6, Cat. A/7, Classe 5, Vani 3, Rendita Catastale € 526,79.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

E' presente Certificato Notarile attestante risultanze visure catastali e registri immobiliari (All. 06).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STEFANO CRIVELLI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 13fcd01

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1 in regime di Comunione dei Beni con).

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

- (Proprietà 1/1 in regime di Comunione dei Beni con).

Vedere Visure Catastali (All. 03) e Certificato Notarile (All. 06).

CONFINI

L'Appartamento confina con gli Appartamenti Sub 1 e Sub 5, il Sub 6 (Bene Comune non Censibile), gli Appartamenti Sub 3 e Sub 4, il Sub 7 (Bene Comune non Censibile).

CONSISTENZA

Appartamento A/7	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	42,10 mq	1,00	42,10 mq	2,70 ml ca	T
Accessorio	5,60 mq	0,25	1,40 mq	2,70 ml ca	T
Portico	18,00 mq	0,25	4,50 mq	/	T
Corti	45,00 mq	0,10	4,50 mq	/	T
Soffitta (oltre 1,50 ml)	24,00 mq	0,50	12,00 mq	Variabile da 2,45 a 1,00 ml	1
Accessorio	6,00 mq	0,25	1,50 mq		1
Cantina	45,00 mq	0,50	22,50 mq	2,60 ml ca	S1
Cantina	18,00 mq	0,25	4,50 mq	2,60 ml ca	S1
		Totale superficie convenzionale:	93,00 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Vedere le allegate Planimetrie (All. 04) utilizzate per il calcolo della superficie attraverso riscontri metrici eseguiti a campione.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **28/05/2015** per 1/1 Catasto **Fabbricati** Fg. 1069, Part. 419, Sub. 2	Dal **06/02/2014** al **28/05/2015** per 1/1 Catasto **Fabbricati** Fg. 1069, Part. 419, Sub. 2	

Vedere Allegati: All. 03 (Visure Storiche) ed All. 06 (Relazione Notarile).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STEFANO CRIVELLI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 13fcd01

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Bene	Foglio	Part.	Sub.	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita	Piano
Appartamento	1069	419	2	6	A/7	5	3 Vani	69 mq	526,79 €	T/1/S1

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la Planimetria Catastale Attuale per:
- al piano terra: variata distribuzione interna, eliminazione della scala interna verso il piano seminterrato ed accorpamento del locale accessorio all'abitazione;
- al piano primo: variata distribuzione interna, trasformazione della soffitta in camera da letto e trasformazione del locale tecnico in bagno;
- al piano seminterrato: eliminazione della scala interna verso il piano primo, accorpamento del locale cisterna alla cantina e realizzazione di due finestre a nastro in vetrocemento.

Vedere All. 04 (Documentazione Immobile).

STATO CONSERVATIVO

L'Appartamento si trova in discreto stato conservativo. Si segnalano problemi di allagamento all'ingresso della cantina e lesioni sul muro perimetrale nella corte posteriore (lato nord).

Vedere All. 04 (Documenti Immobile) ed All. 05 (Elaborati Fotografici).

PARTI COMUNI

Le Parti Comuni (per quanto riferito dall'Esecutato) sono costituite dalle aree di accesso al fabbricato (Sub 6 e Sub 7).

Vedere All. 04 (Documenti Immobile).

SERVITÙ

In base all'Atto d'Obbligo Edilizio Rep. 94781 Reg. 50310 del 21/07/2009 (vedere All. 04 - Documenti Immobile) i proprietari dell'Immobile si sono impegnati con il Comune di Roma a:
- destinare e mantenere permanentemente una parte della superficie della corte a parcheggio privato;
- sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato e la corte,
- mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dell'intero edificio, dei locali al piano seminterrato a cantina, lavatoio e centrale termica, del piano sottotetto a soffitta e locale tecnico ed a mantenere la destinazione d'uso non residenziale degli accessori al piano rialzato destinati a deposito attrezzi, a mantenere a giorno e libera la superficie del portico tamponato del piano rialzato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STEFANO CRIVELLI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 13fcd01

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Unità Immobiliare facente parte del fabbricato di Via Caiolo n. 113/A. Il fabbricato si trova in Zona Suburbana (Dragona / Via di Dragone). Il Fabbricato è composto da due piani fuori terra e un piano seminterrato e comprende cinque Unità Immobiliari.

L'Appartamento (Piano S1/T/1) è identificato al Foglio 1069, Particella 419, Sub. 2 del Catasto Fabbricati di Roma ed è composto:

- al Piano Terra da ingresso, salone, angolo cottura, bagno, scala verso il Primo Piano, portico esterno e due corti (ad una quota più bassa);
- al Piano Primo da una soffitta (adibita a camera da letto), locale tecnico (adibito a bagno) e scala verso il Piano Terra;
- al Piano Seminterrato da una cantina con accesso dalla corte esterna al Piano Terra.

Le pavimentazioni sono in materiale ceramico (pavimento rustico al Piano Seminterrato); le pareti sono rivestite in tinta (con rivestimenti in materiale ceramico nei servizi). Gli infissi interni sono in legno e quelli esterni in vetro camera. L'appartamento è dotato di impianto elettrico, impianto gas, impianto idrico, impianto di riscaldamento con produzione di acqua calda sanitaria): di tutti gli impianti non è stata fornita alcuna certificazione. Si segnala che gli spazi esterni non sono sistemati a giardino e che non è presente impianto fotovoltaico (indicato nel Progetto di Concessione Edilizia).

Vedere All. 04 (Documenti Immobile) ed All. 05 (Elaborati Fotografici).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'Appartamento è occupato dall'Esecutato.

Vedere All. 01 (Ispezioni) ed All. 06 (Relazione Notarile).

PROVENIENZE VENTENNALI

Con riferimento all'immobile oggetto di pignoramento, per quanto indicato nella Relazione Notarile (e riportato nella Visura Storica), sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

Periodo	Proprietà
Dal **28/05/2015**	per 1/1
Dal **20/09/2011** al **28/05/2015**	per 1/1
Dal **07/12/2005** al **20/09/2011**	e per 1/2 per 1/2
Dal **08/07/1973** al **07/12/2005**	per 1/1

Vedere All. 03 (Visure Catastali) e All. 06 (Relazione Notarile).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STEFANO CRIVELLI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 13fcd01

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Di seguito si riporta la risultanza delle Ispezioni.

TRASCRIZIONE Atto d'Obbligo Edilizio Rep. 94781 Reg. 50310 del 21/07/2009
Pubblico ufficiale FEDERICO ALESSANDRA Repertorio 7906/3912 del 14/07/2009 (Vedere All. 04 - Documenti Immobile)

ISCRIZIONE N. 22122/2953 del 05/03/2012 IPOTECA VOLONTARIA da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 01/03/2012 Numero di repertorio 9991/5208 Notaio FEDERICO ALESSANDRA A favore di BANCA POPOLARE DI MILANO S.C.A.R.L. contro
Grava su Roma Sezione B Foglio 1069 Particella 396 (Vedere All. 06 - Relazione Notarile)

ANNOTAZIONE del 24/02/2014 - Registro Particolare 5102 Registro Generale 21250
Pubblico ufficiale FEDERICO ALESSANDRA Repertorio 11400/5896 del 19/02/2014
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2953 del 2012

ISCRIZIONE del 08/09/2014 - Registro Particolare 13053 Registro Generale 97402
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PESCARA Repertorio 1683 del 04/09/2014
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
1. Annotazione n. 18450 del 14/11/2014 (CANCELLAZIONE TOTALE)

TRASCRIZIONE del 05/06/2015 - Registro Particolare 41388 Registro Generale 56188
Pubblico ufficiale FEDERICO ALESSANDRA Repertorio 12167/6355 del 28/05/2015
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

TRASCRIZIONE del 05/12/2022 - Registro Particolare 111892 Registro Generale 157849
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI ROMA Repertorio 36838 del 28/10/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Vedere All. 01 (Ispezioni) ed All. 06 (Relazione Notarile).

NORMATIVA URBANISTICA

In base al P.R.G. vigente di Roma Capitale l'immobile ricade in Zona B_APP-O / [ZTO B] > Tessuti > (Città della Trasformazione) Ambiti a Pianificazione Particolareggiata Definita [Zone O del PRG previgente].

In base al Piano Paesistico Territoriale Regionale Lazio ricade in Zona:
- SP_05 / Sistema di paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti Urbani;
- TU / Sistema dell'insediamento contemporaneo - Tessuto Urbano;
- URB / Aree urbanizzate;
- V PTP_CP / Proposta comunale di recepimento del PTP - parzialmente accolta con prescrizione;
- V SP_001 / Schema del Piano Regionale dei Parchi.

In base alla Mappa nazionale del dissesto idrogeologico - ISPRA - ricade in Zona:
- P3 / Pericolosità idraulica elevata - D. Lgs 49/2010.

Vedere All. 04 (Documenti Immobile).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STEFANO CRIVELLI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 13fcd01

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per quanto desunto dall'Atto di Compravendita (All. 02) il Fabbricato di cui è porzione il bene "*fa parte del complesso costruito in forza di regola del Permesso di Costruire n. 747 (Prot. n. 69177 rilasciato dal Comune di Roma - Dipartimento IX - U.O. II) del 28/10/2009, seguito da Permesso di Voltura n. 151 (Prot. n. 37946) del 10/04/2013; che per varianti in corso d'opera è stata presentata ai sensi degli articoli 22 e 23 D.P.R. 380/2001 una Denuncia di Inizio Attività al XIII Municipio - Comune di Roma, in data 17/09/2013 Prot. n. 92055; che in data 14/10/2013 (Prot. n. 107113) è stata presentata comunicazione di proroga del Permesso di Costruire di cui sopra; che in data 13/02/2014 è stata presentata richiesta di Agibilità Prot. 18506*".

Sorgente	Progetto Ricercato	Rapporto	Richiedente/Ragione Sociale	Ubicazione	Progetto ultima identificativo fascicolo	Domanda Agibilità	Agibilità	Elaborato	Licenza
PROGETTI EDILIZI	3347/2013		SUVI SRL	VIA CANDELO	3347/2013				

Lo scrivente ha visionato il Fascicolo relativo al Permesso di Costruire n. 747/2009 a seguito di Accesso agli Atti presso il Dipartimento Urbanistica del Comune di Roma. Non è stato invece possibile visionare il Fascicolo di cui alla DIA Prot. n. 92055/2013 in quanto il Municipio Roma X ha rinvenuto in Atti esclusivamente la Domanda ma non i relativi allegati. Non risulta rilasciata Agibilità.

L'elaborato Grafico di cui al titolo edilizio originario non corrisponde alla Planimetria Catastale Attuale che, evidentemente, è stata variata in forza della DIA Prot. n. 92055/2013 (presentata per "*diversa distribuzione interna, ampliamento della superficie della soffitta e realizzazione locale cisterne al piano seminterrato*") della quale, però, il Municipio Roma X non ha rinvenuto gli Elaborati Grafici.

Non sussiste, comunque, corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la Planimetria Catastale Attuale.

In base all'Art. 9/bis Comma 1/bis del D.P.R. n. 380/2001 ("Documentazione Amministrativa e stato legittimo degli immobili") aggiunto con Legge n. 120/2020 (Art. 10 Comma d – "Semplificazioni e altre misure in materia edilizia"), "*lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato* ***l'ultimo intervento edilizio*** *che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia*".

Quanto esposto è basato sulla Documentazione fornita dalla Pubblica Amministrazione; nulla si risponde su eventuale ulteriore Documentazione non prodotta dagli Organi competenti.

Vedere All. 04 (Documenti Immobile).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STEFANO CRIVELLI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 13fcd01

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- E' presente il certificato energetico dell'immobile / APE (allegato all'Atto di Compravendita).
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico / distribuzione gas.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Stima oneri per Lavori

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, impianto gas, impianto idrico, impianto di riscaldamento: di tutti gli impianti non è stata fornita alcuna certificazione.

E' necessario eseguire opere per il ripristino dello stato dei luoghi in conformità con la Planimetria di Attualità Catastale. In particolare si rileva:

- al piano terra: variata distribuzione interna, eliminazione della scala interna verso il piano seminterrato, accorpamento del locale accessorio all'abitazione, eliminazione della scala verso la corte posteriore (con modifica della porta in finestra), modifica delle aperture della parete sul portico e della posizione della scala di accesso al portico;
- al piano primo: variata distribuzione interna, trasformazione della soffitta in locale abitabile (camera da letto) e trasformazione del locale tecnico in bagno;
- al piano seminterrato: eliminazione della scala interna verso il piano terra, accorpamento del locale cisterna alla cantina e realizzazione di due finestre a nastro in vetrocemento;
- gli spazi esterni non sono sistemati a giardino (come da Atto d'Obbligo).

La Planimetria Catastale Attuale, evidentemente, è stata variata in forza della DIA Prot. n. 92055/2013 (per la quale il Municipio Roma X non ha rinvenuto gli Elaborati Grafici). La stessa risulta essere stata presentata per "*diversa distribuzione interna, ampliamento della superficie della soffitta e realizzazione locale cisterne al piano seminterrato*"): in base all'Art. 9bis del D.P.R. n. 380/2001 gli interventi riguardanti il Piano Primo ed il Piano Seminterrato si possono considerare legittimati in base alla Domanda (rinvenuta Municipio) della suddetta DIA ma sarà necessario provvedere alla presentazione di un Accertamento di Conformità.

Premesso quanto sopra, si dovrà provvedere all'esecuzione delle seguenti opere:

- al piano terra: ripristino della scala interna verso il piano seminterrato, ripristino del locale accessorio all'abitazione (e relative opere impiantistiche per lo spostamento dell'angolo cottura) e ripristino delle aperture e della scala esterna posteriore;
- al piano primo: ripristino della soffitta e ripristino del locale tecnico (e relative opere impiantistiche);
- ripristino del locale cisterna e chiusura delle finestre a nastro in vetrocemento;
- sistemazione degli spazi esterni a giardino (come da Atto d'Obbligo).
- sistemazione degli impianti e relativa certificazione.

Per le Opere sopra indicate plausibile stimare (in base ai correnti prezzi di mercato) una cifra pari a circa € 50.000,00 (salvo diverse valutazioni del futuro acquirente) valutabile attraverso l'applicazione di un costo parametrico pari a circa €/mq 500.

Avendo considerato l'obsolescenza dell'unità immobiliare nella stima del prezzo al metro quadrato, il futuro acquirente dovrà comunque tener conto delle spese per l'ammodernamento dell'Unità Immobiliare.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STEFANO CRIVELLI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 13fcd01

Stima oneri per regolarizzazione

Si rilevano le seguenti criticità:
- Stato dei luoghi difforme dalla Planimetria di Concessione Edilizia;
- Stato dei luoghi difforme dalla Planimetria Catastale Attuale;
- Assenza Certificato di Agibilità;

Al fine di regolarizzare la difformità si prevede:
- Accertamento di Conformità rispetto alle opere di cui alla DIA;
- SCIA in Sanatoria e relativi oneri catastali;
- Certificato di Agibilità.

Si ritiene di dover approntare un importo per la suddetta attività tecnica, per la quale si ritiene congruo un costo (ai correnti prezzi di mercato) di circa € 20.000,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'Esecutato, durante il sopralluogo, ha dichiarato che per il Fabbricato non è costituito Condominio.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STEFANO CRIVELLI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 13fcd01

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Bene - **Appartamento** in Roma (RM), Via Caiolo n. 113/A, posto al Piano S1/T/1, riportato in catasto fabbricati al Foglio 1069, Particella 419, Sub. 2, Zona Censuaria 6, Cat. A/7, Classe 5, Vani 3, Rendita Catastale € 526,79.

L'Unità Immobiliare fa parte del fabbricato di Via Caiolo n. 113/A. Il fabbricato si trova in Zona Suburbana (Dragona / Via di Dragone). Il Fabbricato è composto da due piani fuori terra e un piano seminterrato e comprende cinque Unità Immobiliari.

L'Appartamento (Piano S1/T/1) è identificato al Foglio 1069, Particella 419, Sub. 2 del Catasto Fabbricati di Roma ed è composto:

- al Piano Terra da ingresso, salone, angolo cottura, bagno, scala verso il Primo Piano, portico esterno e due corti (ad una quota più bassa);
- al Piano Primo da una soffitta (adibita a camera da letto), locale tecnico (adibito a bagno) e scala verso il Piano Terra;
- al Piano Seminterrato da una cantina con accesso dalla corte esterna al Piano Terra.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Identificativo	Superficie convenzionale (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore complessivo (€/mq)	Quota in vendita	Totale
Appartamento	93,00	1.930,00 €	179.490,00 €	100,00%	179.490,00 €
				Valore di stima:	**179.490,00 €**

Valore di stima: € **179.490,00**

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	50.000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	20.000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10	%
	91.541,00 €	

Valore finale di stima: **€ 91.541,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STEFANO CRIVELLI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 13fcd01

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti "variabili": ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, stato di manutenzione, conservazione, finiture e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, dati metrici, situazione del mercato.

L'analisi delle suddette "variabili" è stata eseguita attribuendo all'immobile il cosiddetto "Coefficiente di Merito" di cui alla tabella TCM 3.1.1 della Agenzia delle Entrate (Aggiornamento del 2008), rilevando i valori dei coefficienti corrispondenti alle singole caratteristiche qualitative dell'immobile e calcolandone la somma. Il suddetto metodo rappresenta un sistema di valutazione empirico e non definito da una norma specifica e sì riferisce a procedure internazionali normalmente utilizzate, pertanto costituisce una mera guida per la determinazione del valore reale degli immobili: i valori così determinati sono soggetti a valutazioni soggettive che possono determinare una diversa percezione del valore.

Tutti i suddetti elementi (assieme all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima), hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Per il calcolo sono stati applicati i valori medi indicati nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare tenuto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Roma (II Semestre 2023, attualmente ultimi disponibili), con riferimento alla zona di appartenenza dell'immobile.

Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: ROMA

Comune: ROMA

Fascia/zona: Suburbana/DRAGONA (VIA DI DRAGONE)

Codice zona: E88

Microzona: 230

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1450	2150	L	7,3	10,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1300	1900	L	6,8	9,8	L
Ville e Villini	Normale	1550	2300	L	8	12	L

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STEFANO CRIVELLI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 13fcd01

Tabella TCM 3.1.1 per il calcolo del coefficiente di merito degli immobili

FATTORI POSIZIONALI	+	-
Posizione relativa alla zona OMI		
Normale	X	
Ricercata		
Degradata		
Servizi pubblici		
Vicini		
Lontani	X	
Assenti		
Trasporti pubblici		
Vicini		
Lontani	X	
Assenti		
Servizi commerciali		
Vicini		
Lontani	X	
Assenti		
Verde pubblico		
Vicino		
Lontano	X	
Assente		
Dotazione di parcheggi		
Normale	X	
Scarsa		

CARATTERISTICHE INTRINSECHE dell'Edificio	+	-
Stato conservativo		
In costruzione		
Nuovo		
Realizzato da 5 anni		
Realizzato da 5 ÷ 10 anni	X	
Realizzato da 10 ÷ 15 anni		
Realizzato da 15 ÷ 20 anni		
Realizzato da 20 ÷ 30 anni		
Realizzato da oltre 30 anni		
Livello manutentivo complessivo		
Normale	X	
Nuovo / Ristrutturato / Buono		
Scadente		
Finiture		
Normali	X	
Distintive		
Economiche		
Caratteristiche architettoniche		
Normali	X	
Distintive		
Prestigiose		

CARATTERISTICHE INTRINSECHE dell'Unità	+	-
Livello manutentivo complessivo		
Normale	X	
Buono		
Scadente		
Finiture		
Normali	X	
Distintive		
Economiche		
Caratteristiche architettoniche		
Normali	X	
Distintive		
Prestigiose		
Piano (nel caso di condominio)		
Terra		
Terra con giardino	0,1	
Mezzanino		
Ultimo		
Attico		
N. piani interni		
1		
2		
3		0,5
più di 3		
Bagni e Servizi		
Bagni		0,0
Servizio giorno		
Lavanderia		
Ripostiglio		
Vista esterna		
Normale	X	
Di pregio		
Scadente		
Esposizione		
Normale	X	
Buona		
Scadente		
Luminosità		
Normale	X	
Buona		
Eccellente		
Scarsa		
Impianti		
Economici		
Normale	X	
Buoni		
Ottimi		
Di lusso		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STEFANO CRIVELLI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 13fcd01

Pertinenze Comuni		
Normali	X	
Distintive		
Scarse		
Androne		
Normale	X	
Distintivo		
Prospicienza		
Normale	X	
Di pregio		
Degradata		
Sicurezza		
Normale	X	
Portierato		
Vigilanza		
Ascensore		
Presente		
Assente		
Nr. Unità nel fabbricato		
1		
2		
da 3 a 9	X	
da 9 a 18		
da 18 a 45		
oltre 45		
Piani fuori terra		
1		
2	0,5	
oltre 2 (fattore x piano)		
Destinazione prevalente del fabbricato		
Residenziale	X	
Commerciale		

Spazi interni		
Normali	X	
Spaziosi		
Ridotti		
Distribuzione interna		
Normale	X	
Accurata		
Approssimativa		

COSTRUTTORE		
	+	-
Storia		
Normale	X	
Recente		
Consolidata		
Struttura Aziendale		
Normale	X	
Strutturata		
Appaltatrice		
Progettazione		
Nessuna		
Normale	X	
Curata		
Premium		
Posizionamento del costruttore		
Normale	X	
Alto		
Premium		
Totali Parziali	0,6	0,5

TOTALE GENERALE	0,1

Cat. A/7	
Valore Minimo (€/Mq)	1.550,00 €
Valore Massimo (€/Mq)	2.300,00 €
Valore Medio (€/Mq)	**1.925,00 €**

Valore Immobile	
Valore Medio (€/Mq)	1.925,00 €
Fattore	0,10
Valore	**1.926,93 €**
Arrotondato a	**1.930,00 €**

Si sono applicati i seguenti deprezzamenti:

- Oneri per lavori;
- Oneri di regolarizzazione urbanistica;
- Rischio assunto per mancata garanzia: lo scrivente propone all'Ill.mo Giudice di applicare al prezzo base d'asta una riduzione pari al 10% (in relazione alle criticità riscontrate in riferimento alla legittimità urbanistico/edilizia).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STEFANO CRIVELLI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 13fcd01

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 04/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Crivelli Stefano

ELENCO ALLEGATI:

1. Ispezioni
2. Atto di Provenienza
3. Visure Storiche
4. Documenti Immobile
5. Elaborati Fotografici
6. Relazione Notarile
7. Bozza Perizia
8. Perizia Privacy

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STEFANO CRIVELLI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 13fcd01

LOTTO UNICO

Bene - **Appartamento** in Roma (RM), Via Caiolo n. 113/A, posto al Piano S1/T/1, riportato in catasto fabbricati al Foglio 1069, Particella 419, Sub. 2, Zona Censuaria 6, Cat. A/7, Classe 5, Vani 3, Rendita Catastale € 526,79.

L'Unità Immobiliare fa parte del fabbricato di Via Caiolo n. 113/A. Il fabbricato si trova in Zona Suburbana (Dragona / Via di Dragone). Il Fabbricato è composto da due piani fuori terra e un piano seminterrato e comprende cinque Unità Immobiliari.

L'Appartamento (Piano S1/T/1) è identificato al Foglio 1069, Particella 419, Sub. 2 del Catasto Fabbricati di Roma ed è composto:

- al Piano Terra da ingresso, salone, angolo cottura, bagno, scala verso il Primo Piano, portico esterno e due corti (ad una quota più bassa);
- al Piano Primo da una soffitta (adibita a camera da letto), locale tecnico (adibito a bagno) e scala verso il Piano Terra;
- al Piano Seminterrato da una cantina con accesso dalla corte esterna al Piano Terra.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la Planimetria Catastale Attuale per:

- al piano terra: variata distribuzione interna, eliminazione della scala interna verso il piano seminterrato ed accorpamento del locale accessorio all'abitazione;
- al piano primo: variata distribuzione interna, trasformazione della soffitta in camera da letto e trasformazione del locale tecnico in bagno;
- al piano seminterrato: eliminazione della scala interna verso il piano primo, accorpamento del locale cisterna alla cantina e realizzazione di due finestre a nastro in vetrocemento.

L'Appartamento confina con gli Appartamenti Sub 1 e Sub 5, il Sub 6 (Bene Comune non Censibile), gli Appartamenti Sub 3 e Sub 4, il Sub 7 (Bene Comune non Censibile).

L'Appartamento si trova in discreto stato conservativo. Si segnalano problemi di allagamento all'ingresso della cantina e lesioni sul muro perimetrale nella corte posteriore (lato nord).

Le Parti Comuni (per quanto riferito dall'Esecutato) sono costituite dalle aree di accesso al fabbricato (Sub 6 e Sub 7).

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STEFANO CRIVELLI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 13fcd01

In base al P.R.G. vigente di Roma Capitale l'immobile ricade in Zona B_APP-O / [ZTO B] > Tessuti > (Città della Trasformazione) Ambiti a Pianificazione Particolareggiata Definita [Zone O del PRG previgente].

In base al Piano Paesistico Territoriale Regionale Lazio ricade in Zona:
- SP_05 / Sistema di paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti Urbani;
- TU / Sistema dell'insediamento contemporaneo - Tessuto Urbano;
- URB / Aree urbanizzate;
- V PTP_CP / Proposta comunale di recepimento del PTP - parzialmente accolta con prescrizione;
- V SP_001 / Schema del Piano Regionale dei Parchi.

In base alla Mappa nazionale del dissesto idrogeologico - ISPRA - ricade in Zona:
- P3 / Pericolosità idraulica elevata - D. Lgs 49/2010.

Prezzo base d'asta: **€ 91.541,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STEFANO CRIVELLI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 13fcd01

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE **1282/2022** DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 91.541,00

Bene - Appartamento			
Ubicazione:	Appartamento in Roma (RM), Via Caiolo n. 113/A, posto al Piano S1/T/1, riportato in catasto fabbricati al Foglio 1069, Particella 419, Sub. 2, Zona Censuaria 6, Cat. A/7, Classe 5, Vani 3, Rendita Catastale € 526,79.		
Diritto reale:	L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)		
Tipologia immobile:	Appartamento (Cat. A/7)	**Superficie**	93,00 mq
Stato conservativo:	L'Appartamento si trova in discreto stato conservativo. Si segnalano problemi di allagamento all'ingresso della cantina e lesioni sul muro perimetrale nella corte posteriore (lato nord).		
Descrizione:	Appartamento in Roma (RM), Via Caiolo n. 113/A, posto al Piano S1/T/1, riportato in catasto fabbricati al Foglio 1069, Particella 419, Sub. 2, Zona Censuaria 6, Cat. A/7, Classe 5, Vani 3, Rendita Catastale € 526,79. L'Unità Immobiliare fa parte del fabbricato di Via Caiolo n. 113/A. Il fabbricato si trova in Zona Suburbana (Dragona / Via di Dragone). Il Fabbricato è composto da due piani fuori terra e un piano seminterrato e comprende cinque Unità Immobiliari. L'Appartamento (Piano S1/T/1) è identificato al Foglio 1069, Particella 419, Sub. 2 del Catasto Fabbricati di Roma ed è composto: - al Piano Terra da ingresso, salone, angolo cottura, bagno, scala verso il Primo Piano, portico esterno e due corti (ad una quota più bassa); - al Piano Primo da una soffitta (adibita a camera da letto), locale tecnico (adibito a bagno) e scala verso il Piano Terra; - al Piano Seminterrato da una cantina con accesso dalla corte esterna al Piano Terra. L'Appartamento confina con gli Appartamenti Sub 1 e Sub 5, il Sub 6 (Bene Comune non Censibile), gli Appartamenti Sub 3 e Sub 4, il Sub 7 (Bene Comune non Censibile). Le Parti Comuni (per quanto riferito dall'Esecutato) sono costituite dalle aree di accesso al fabbricato (Sub 6 e Sub 7).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI (Vedere Relazione Notarile)		
Stato di occupazione:	L'Appartamento è occupato dall'Esecutato.		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STEFANO CRIVELLI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 13fcd01