

# TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Infante Pietro, nell'Esecuzione Immobiliare 16/2024 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro



\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
Titolarità.....	7
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali.....	8
Dati Catastali.....	8
Parti Comuni.....	9
Stato di occupazione.....	10
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	15
Vincoli od oneri condominiali.....	20
Stima / Formazione lotti.....	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 16/2024 del R.G.E.....	25
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 239.000,00.....</b>	<b>25</b>



All'udienza del 30/10/2024, il sottoscritto Arch. Infante Pietro, con studio in Via Erasmo Gattamelata, 54-64 - 00176 - Roma (RM), email arch.pietroinfante@gmail.com, PEC arch.pietro.infante@pec.archrm.it, Tel. 06 96119131, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/11/2024 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 Duchessa di Galliera, 76, interno 1, piano rialzato (catastalmente piano terra).

L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ubicato nel Comune di Roma, quartiere Gianicolense zona Monteverde; più precisamente in Via Duchessa di Galliera n.76, piano rialzato (catastalmente piano terra), interno 1.



Esternamente il fabbricato è composto di sei piani fuori terra e si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 27/11/2024 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo erano presenti il custode giudiziario avvocato Alessandro Paoletti, il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in qualità di conduttore.



Si tratta di un appartamento così composto: ingresso, due camere, cucina, bagno, disimpegno, ripostiglio e balcone.

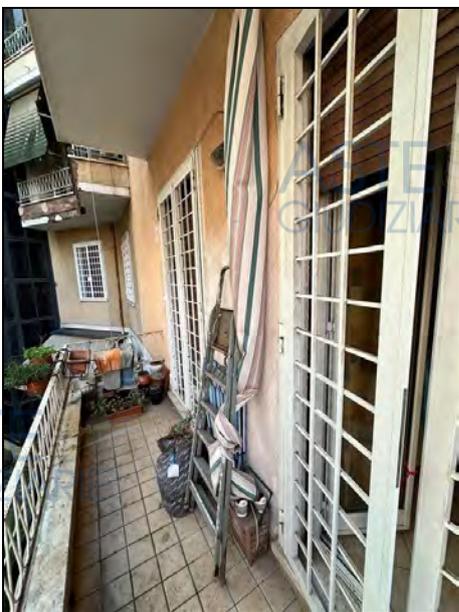
Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria dell'ultimo titolo assentito.

Si rende noto che l'immobile era privo di planimetria catastale come meglio descritto nel capitolo "dati catastali"

Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni, i pavimenti sono in grès, gli infissi sono in pvc con con doppio vetro, gli avvolgibili sono in pvc. Le finestre sono dotate di grate anti intrusione in materiale metallico di colore bianco.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento condominiale con radiatori in ghisa.

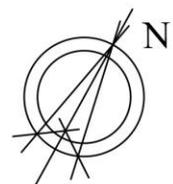
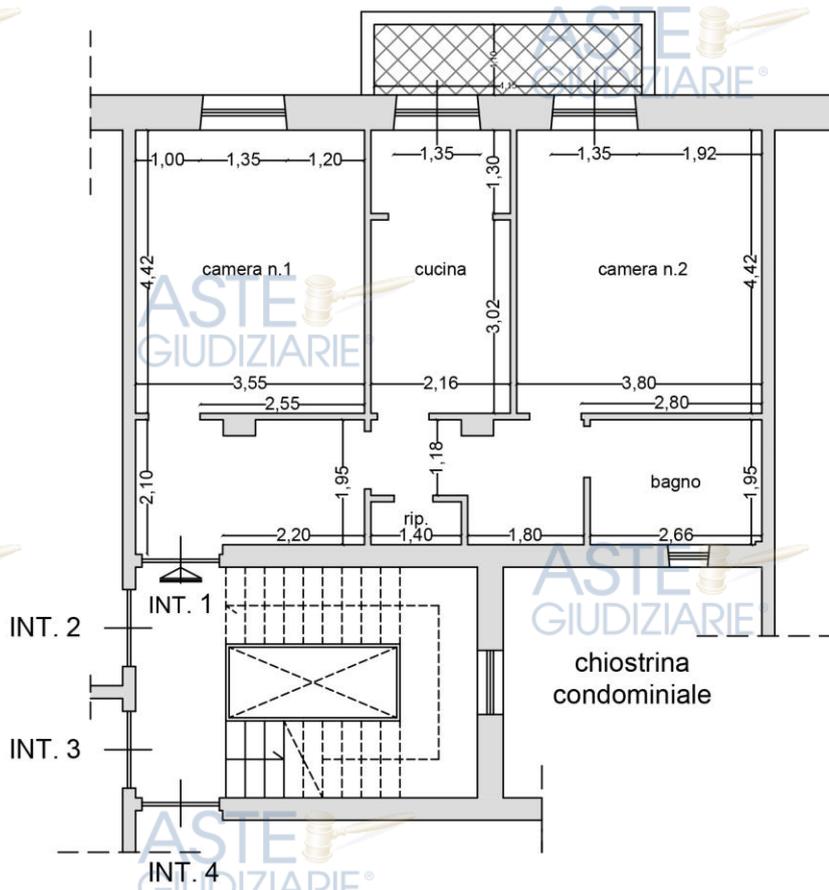




# PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI

Via Duchessa di Galliera, 76  
APPARTAMENTO - P. 1 - INT. 1  
Fg. 461 - Part. 443 - Sub. 19

DISTACCO SU CORTE PRIVATA



Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Duchessa di Galliera, 76, interno 1, piano rialzato (catastalmente piano terra)

### 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:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### CONFINI

L'appartamento int.1 oggetto della presente procedura esecutiva confina con l'appartamento interno 2, vano scale, chiostrina condominiale salvo altri.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	60,80 mq	71,50 mq	1	71,50 mq	3,00 m	PT
Balcone scoperto	4,60 mq	6,00 mq	0,25	1,50 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>73,00 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>73,00 mq</b>		

La porzione immobiliare in oggetto ricade nel Municipio XII nel quartiere "Gianicolense", zona Monteverde in un'area delimitata tra via di Monte Verde e Circonvallazione Gianicolense a nord, Via di Val Tellina e Via Bernardino Ramazzini a sud.

Nelle immediate vicinanze Villa Doria Pamphil e il polo ospedaliero San Camillo Forlanini e Spallanzani.

Da un'analisi approfondita della zona, delle infrastrutture e dei servizi, si può affermare che si identifica con una buona densità abitativa e terziaria, avente:

- buon sistema viario compreso tra Circonvallazione Gianicolense, Via Portuense, Via del Casaletto;

– buoni collegamenti con i trasporti pubblici urbani con il resto del territorio comunale (stazione FS Quattro Venti della linea Roma Viterbo).

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1900 al 15/06/1984	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 61, Part. 443, Sub. 19, Zc. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4 vani Rendita € 1,22 Piano T
Dal 15/06/1984 al 20/10/1988	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 461, Part. 443, Sub. 19, Zc. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4 vani Rendita € 1,22 Piano T
Dal 20/10/1988 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 461, Part. 443, Sub. 19, Zc. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4 vani Rendita € 1,22 Piano T
Dal 01/01/1992 al 05/11/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 461, Part. 443, Sub. 19, Zc. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4 vani Rendita € 723,04 Piano T

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali per ineseguita voltura.

### DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	461	443	19	4	A3	3	4 vani		723,04 €	T	

#### Corrispondenza catastale

Si precisa che l'immobile era privo di planimetria catastale, pertanto lo scrivente ha provveduto alla regolarizzazione catastale (DO.C.FA.) all'N.C.E.U. del Comune di Roma per planimetria mancante (si allega copia).

**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Roma**

Dichiarazione protocollo n. RM0290320del 22/04/2025

Comune di Roma

Via Duchessa Di Galliera

civ. 76

Identificativi Catastali;

Sezione:

Foglio: 461

Particella: 443

Subalterno: 19

Compilata da:  
Infante Pietro

Iscritto all'albo:  
Architetti

Prov. Roma

N. 13150

Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200

DESTINAZIONE: ABITAZIONE

SCALA: UNICA

PIANO: T

INTERNO: 1

Hm: 3.10 mt



ORIENTAMENTO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/04/2025 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 461 - Particella 443 - Subalterno 19 >  
VIA DUCHESSA DI GALLIERA n. 76 Interno 1 Piano T

Ultima planimetria in atti

Data: 23/04/2025 - n. T337811 - Richiedente:

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

## PARTI COMUNI

L'unità immobiliare pignorata risulta inserita in contesto condominiale, come si evince dal regolamento di condominio inviato dall'amministratore di cui si allega copia.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è occupato con contratto di locazione non opponibile alla procedura poiché il rinnovo del contratto per il quadriennio 2025/2028 è avvenuto in costanza di pignoramento e, quindi, nella indisponibilità giuridica del bene da parte dell'esecutato.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 29/12/2008 al n.26906

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/02/1953 al 15/06/1984	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carlo Terracina	12/02/1953	5887	3369
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Conservatoria dei RR.II. Roma 3	23/02/1953	7708	5324	
Dal al 22/05/2001	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ufficio successioni			
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Conservatoria dei RR.II. Roma 1	11/12/1986	60375		
Dal al 12/11/2018	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ufficio del registro			
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Conservatoria dei RR.II. Roma 1		04365	61021	
Dal	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

	Ufficio del registro		
	<b>Trascrizione</b>		
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>
	Conservatoria dei RR.II. Roma 1	04/06/2021	50731

A seguito di Ispezione ipotecaria presso la Conservatoria sono state rinvenute le seguenti trascrizioni:

TRASCRIZIONE del - Registro Particolare Registro Generale Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

TRASCRIZIONE del 03/03/2023 - Registro Particolare 18875 Registro Generale 26937 Pubblico ufficiale DALMAZIO TARANTINO ANGELA Repertorio 2272 del 09/11/2022 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Rettifica a TRASCRIZIONE del - Registro Particolare Registro Generale Pubblico ufficiale DALMAZIO TARANTINO ANGELA Repertorio del ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

TRASCRIZIONE A FAVORE del 09/11/2022 - Registro Particolare 102748 Registro Generale 145614 Pubblico ufficiale DALMAZIO TARANTINO ANGELA Repertorio 26/19 del 07/07/2020 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO (si allega copia)

Nella dichiarazione di successione e nella successiva accettazione di eredità con beneficio di inventario non viene indicato l'immobile in oggetto.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna  
Iscritto a Roma 1 il 19/12/2022  
Reg. gen. 164187 - Reg. part. 32367  
Quota: 151502,28  
Importo: € 184.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### Trascrizioni

- **Pignoramento**  
Trascritto a Roma 1 il 07/04/2023  
Reg. gen. 44586 - Reg. part. 31908  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Pignoramento**  
Trascritto a Roma 1 il 15/01/2024  
Reg. gen. 3996 - Reg. part. 2868  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistemi e Regole: Sistema insediativo - Città' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa - T1

Art. 46. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1)



1. Sono Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa i tessuti formati da edifici realizzati nel rispetto delle tipologie a "villini" o a "palazzine" e loro varianti normative, definite dai regolamenti edilizi o in sede di piano generale o di piani particolareggiati di attuazione del Piano regolatore del 1931, in zone di nuova espansione o di sostituzione di insediamenti precedenti. I caratteri peculiari sono:
  - una struttura viaria ed una dotazione di attrezzature pubbliche generalmente sottodimensionate rispetto alle densità edificatorie realizzate;
  - nel caso della tipologia "villini", una suddivisione fondiaria degli isolati caratterizzata da una parcellizzazione minuta e una disposizione degli edifici a m. 4 di distacco da tutti i confini, in alcuni casi con accessori ad un piano allineati sul fronte stradale;
  - nel caso della tipologia "palazzine", una disposizione degli edifici sul fronte stradale, con prevalenza di negozi al piano-terra;
  - una sistemazione a giardino delle parti residuali non utilizzate per l'accessibilità e/o la distribuzione alle unità edilizie e per le rampe delle autorimesse.
2. Gli interventi dovranno tendere, oltre agli obiettivi generali di cui al precedente art. 44, ai seguenti obiettivi specifici:



- a. valorizzazione e miglioramento delle aree di pertinenza e/o di uso condominiale anche attraverso la conservazione e l'incremento del verde esistente;
- b. il miglioramento architettonico degli edifici degradati;
- c. riconfigurazione architettonica degli edifici degradati, soprattutto a causa dell'occupazione degli spazi aperti interni con manufatti accessori.
3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR e AMP, NE, alle seguenti condizioni specifiche:
- a. per gli interventi di categoria DR, l'edificio riedificato presenti le stesse caratteristiche tipomorfologiche dell'edificio preesistente: giacitura nel lotto, ingombro a terra, altezza, distacchi minimi, salvo i casi in cui si renda necessaria una maggiore coerenza con le regole compositive del tessuto o del complesso edilizio di appartenenza;
- b. per gli interventi di categoria RE2, RE3 e DR, è ammesso un incremento massimo di SUL del 10% a parità di Volume fuori terra (Vft);
- c. gli interventi di categoria AMP1, sono ammessi per una migliore configurazione dell'edificio rispetto al contesto, e se connessi a interventi di categoria RE2 o DR: in tal caso è consentito un incremento massimo del 10% della SUL e del Volume fuori terra (Vft), anche variando l'altezza dell'edificio preesistente per un migliore allineamento con gli edifici circostanti;
- d. gli interventi di categoria AMP2, se connessi a interventi di categoria RE o DR, sono ammessi per le finalità di cui al comma 2, lett. c): in tal caso è consentito demolire i manufatti che intasano gli spazi aperti interni degli edifici, e ricostruire spazi accessori lungo i fronti-strada, di altezza non superiore a m. 5, destinati a servizi, commercio e artigianato; tale intervento deve riguardare almeno un intero fronte di isolato;
- e. gli interventi di categoria AMP3 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati a "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento a tantum della SUL preesistente fino al 20%, senza eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;
- f. per gli interventi di categoria NE, è consentita la riedificazione, su lotti interclusi, di edifici preesistenti, distrutti o demoliti a seguito di eventi impreveduti, fino alla SUL e al Vft preesistenti, se non già compensati o trasferiti in altro modo; a tali interventi si applica il contributo straordinario di cui all'art. 20.
4. Sono soggetti a Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o ad altro strumento urbanistico esecutivo, gli interventi di categoria DR e AMP estesi a più edifici o a più lotti contigui, nonché gli interventi di cui al comma 3, lett. d).
5. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
- a. Abitative;
- b. Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c. Servizi;
- d. Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere" a CU/b;
- e. Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo".
- f. Parcheggi non pertinenziali.



Sono state eseguite ricerche presso il P.T.P.R. della Regione Lazio:  
P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale/Tavola A:  
SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO > Sistema del Paesaggio Insediativo  
Paesaggio degli Insediamenti Urbani



P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale/Tavola B:  
BENI PAESAGGISTICI > Aree urbanizzate  
Paesaggio degli Insediamenti Urbani



Poiché il fabbricato di cui l'immobile pignorato è parte, comprende una vasta area su tra Via Duchessa di Galliera, a seguito di ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale, SIPRE sistema Informativo Prenotazione Archivio Online del Comune di Roma, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, l'Ufficio provinciale di Roma-Agenzia del Territorio sono stati reperiti i seguenti progetti:

- 45515/1950
- 26170/1951
- 54615/1952
- 32682/1955



In tutti i progetti sopra elencati si fa riferimento al fabbricato in cui l'immobile è ricompreso, ma solo nel fascicolo progettuale **n. 26170/1951** (si allega integralmente il fascicolo progettuale) sono visibili gli elaborati grafici in cui riconosciamo l'immobile oggetto dell'operazione esecutiva.

La **licenza** di riferimento è la **n. 24 del 1950** e successive **n. 629 del 18/04/1951**, **n.124 del 22/01/1953**; per cui è stata rilasciata **abitabilità n. 854 del 03/12/1953** (prot. richiesta 15477/1952).



# IL SINDACO DI ROMA

Vista la domanda N. 15477, Protocollo V Ripartizione presentata dal (1).....

del Testo Unico delle leggi sanitarie 27 luglio 1934 n. 1565

Visti gli art. 60 del Testo Unico delle leggi sanitarie 1° agosto 1907, N. 326 e 26 del Regolamento d'Igiene del Comune di Roma.

Visti i risultati della ispezione tecnico-sanitaria della casa .....  
 di tipo (2) Palazzina della superficie in mq. 370 situata in  
 Via Lucerna di Pallero N. 76

DICHIARA

abitabile la casa suddetta e ne permette l'uso come appresso:

PIANI	USO	APPARTAMENTI DI														TOTALE APPART.	Totale vani	
		1 vano	2 vani	3 vani	4 vani	5 vani	6 vani	7 vani	8 vani	9 vani	10 vani	11 vani	12 vani	13 vani	14 vani e più		uso abitaz.	uso vario
Semi sotter.	<u>abit.</u>															1	1	6
Piano terra	<u>abit. via Lucerna di Pallero 72-74</u>															1	1	2
Sopra terra	<u>abit.</u>				2	2										4	10	8
Mezzanino																		
Primo piano	<u>abit.</u>				2	2										4	10	8
Secondo piano	<u>abit.</u>				2	2										4	10	8
Terzo piano	<u>abit.</u>				2	2										4	10	8
Quarto piano	<u>abit.</u>				3											3	6	6
Quinto piano																		
Sesto piano																		
Settimo piano																		

**Condizioni d'uso da intercalarsi dai proprietari nei contratti di locazione**

Che le camere da dormire siano solo quelle che hanno le condizioni volute dal Regolamento d'Igiene, e non contengano più di un abitante ogni 25 m. c. d'aria respirabile.

**OSSERVAZIONI.**

La presente licenza è valida fino a che non siano mutate le condizioni accertate nell'atto del rilascio, oppure fino a che non appaiano cause d'insalubrità inavvertite all'atto della visita.

Tassa L. ....

Dal Campidoglio, li 3 DIC. 1953 194

Bolletta .....

L'Ispettore Edilizio intub

IL SINDACO romina

## DIFFORMITÀ RILEVATE

Lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria allegata al fascicolo progettuale reperito, sussistono modifiche nella distribuzione interna e nei prospetti.

L'appartamento graficizzato nel progetto al piano rialzato è un quadrilocale con doppi servizi, cucina e un ripostiglio; mentre allo stato dei luoghi l'appartamento interno 1 al piano rialzato è di dimensioni minori; si tratta infatti di un bilocale con cucina, bagno, ripostiglio e balcone.

Per ciò che concerne il nuovo prospetto (riferito all'immobile in oggetto) si evidenziano le seguenti difformità:

- le tre finestre in corrispondenza dell'affaccio sulla corte interna sono in posizione differente;
- realizzazione di un balcone aggettante in corrispondenza della cucina e della camera n.2;
- prospetto interno (chiostrina condominiale) la finestra del bagno risulta di dimensioni minori;
- chiostrina condominiale di forma e posizione differente.

Per ciò che concerne la distribuzione interna si evidenziano le seguenti difformità:

- la scala condominiale ha forma e posizione differente;
- l'ingresso dell'interno 1 è in linea con il nuovo corpo scala;
- presenza di un solo servizio;
- ripostiglio posizionato nel disimpegno.

Per quanto riguarda le difformità urbanistico-edilizie sopra descritte dovranno essere sanate dall'eventuale aggiudicatario dell'immobile.

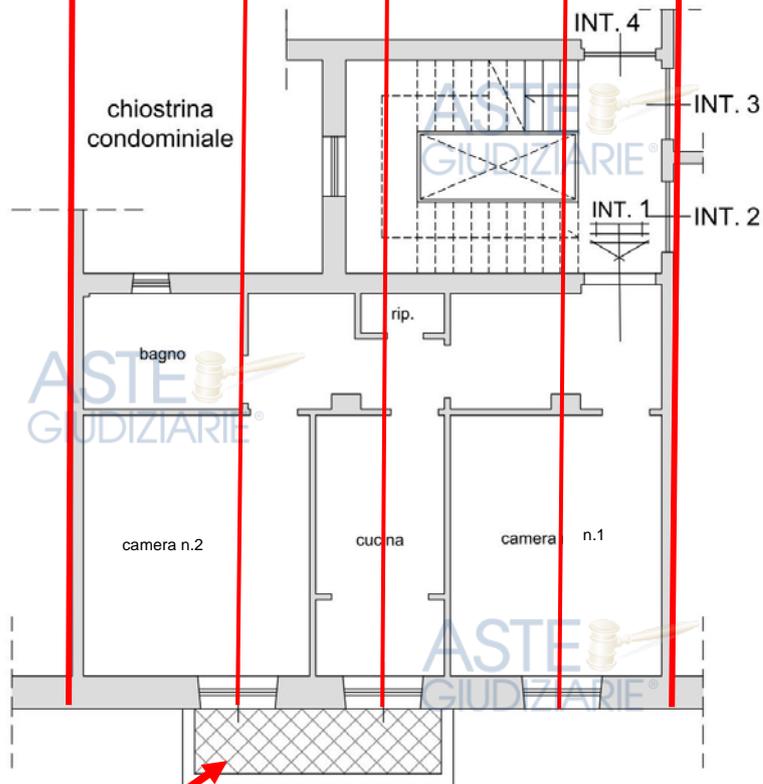
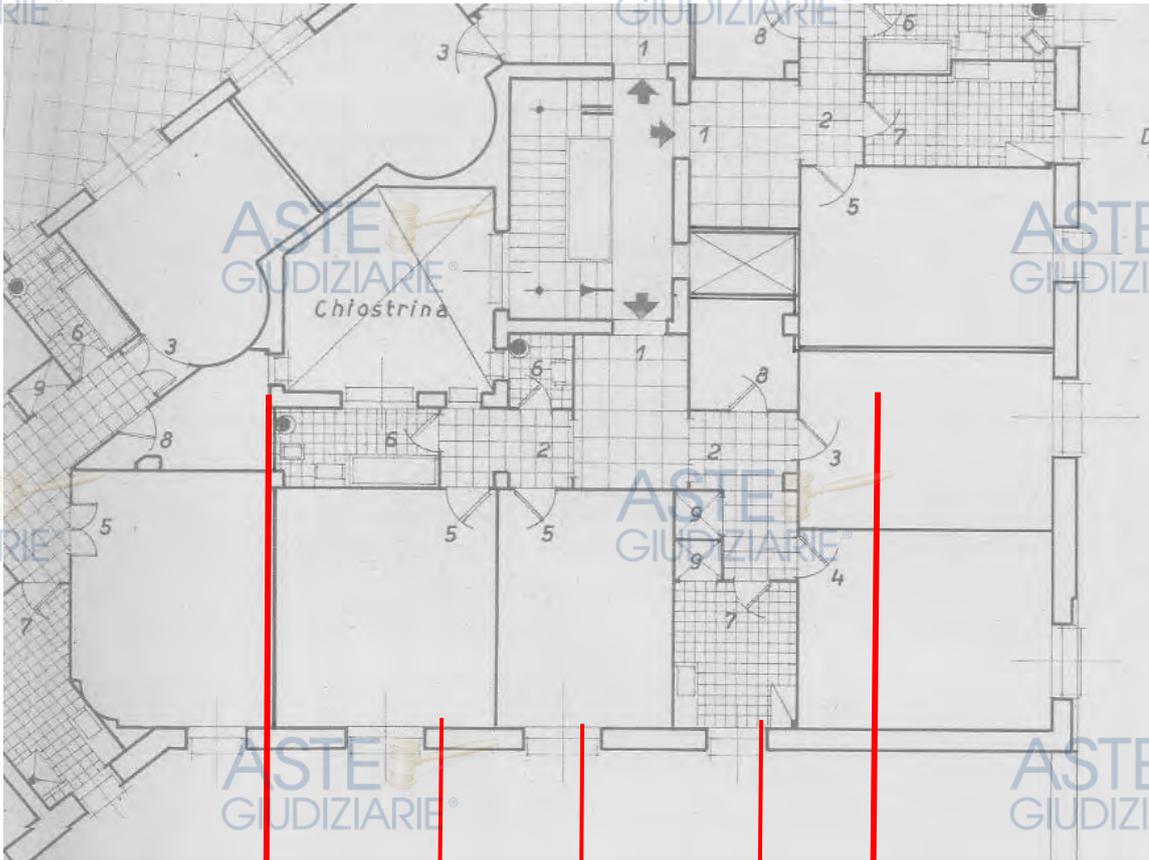
L'eventuale acquirente, tramite un professionista abilitato di sua fiducia, procederà con la presentazione di una **S.C.I.A. per accertamento di conformità (art. 36 bis del D.P.R. 380/2001)** da trasmettere attraverso il portale web del Comune di Roma (SUET) al Municipio di competenza. I costi per la legittimazione urbanistico/edilizia, compresa la parcella del tecnico abilitato, quantificati in € 5.000,00, saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile pertanto decurtati dal prezzo finale di stima

Non è stato possibile redigere l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), in quanto non si è potuta reperire la documentazione nonché i controlli effettuati sulla caldaia. Pertanto sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.



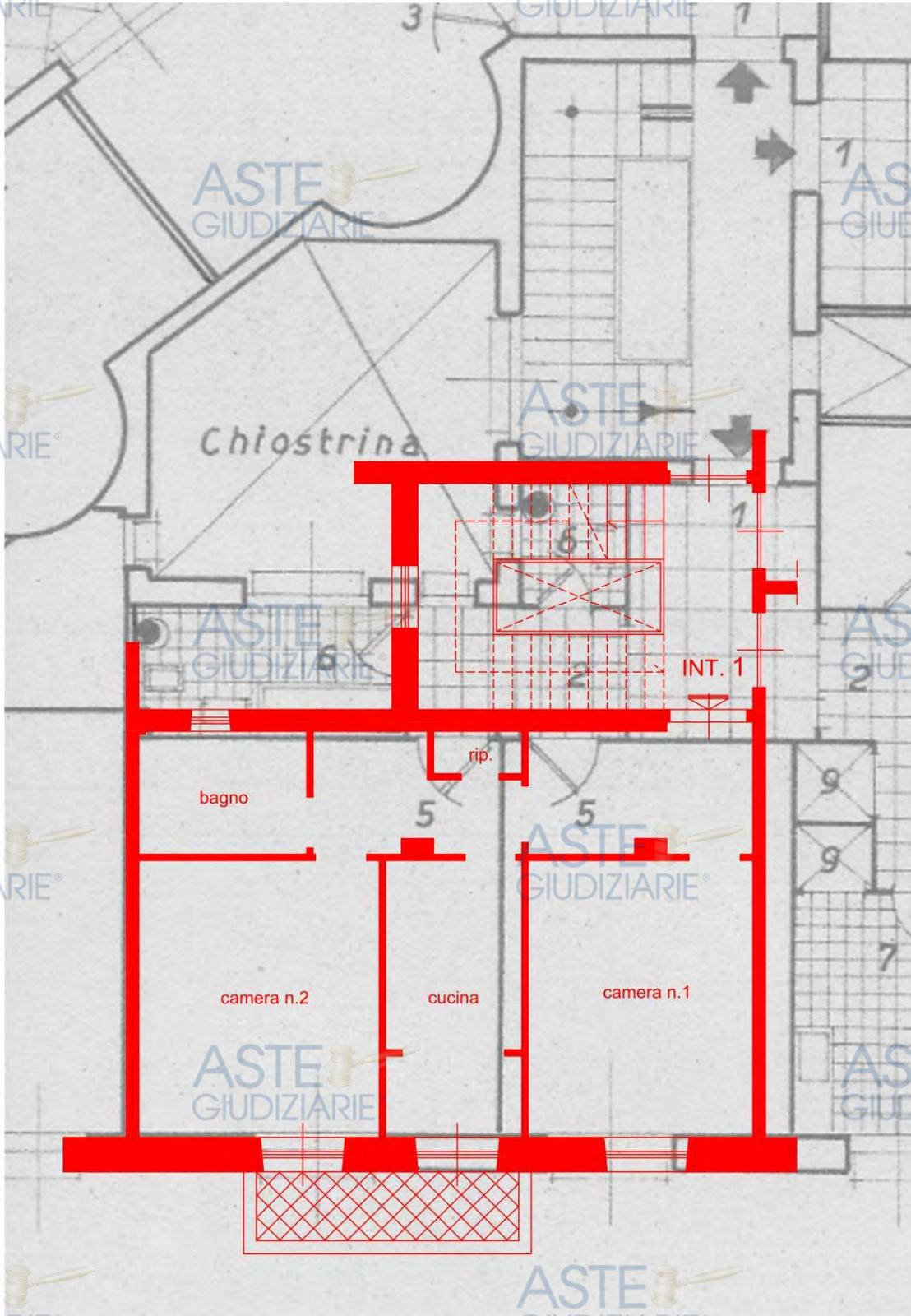
Firmato Da: PIETRO INFANTE Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA.C2 Serial#: 28e6461d38aaf60c8

CORRISPONDENZA DIFFORMITÀ



DISTACCO SU CORTE PRIVATA





## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

A seguito di colloqui intercorsi con l'amministratore del condominio di Via Duchessa di Galliera 76 si evince che le quote condominiali pari a € 221,00 sono a cadenza trimestrale, mentre quelle per il riscaldamento sono 5 pari a € 175,00 da mese di novembre al mese di aprile (tale quota può variare di anno in anno in base all'effettivo consumo).

Dall'estratto conto fornito dall'amministratore, che si allega, sussistono oneri condominiali per 14,06€.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza 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.

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

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Duchessa di Galliera, 76, interno 1, piano rialzato (catastalmente piano terra)

L'appartamento è così composto: ingresso, due camere, cucina, bagno, disimpegno, ripostiglio e balcone.

**Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 461, Part. 443, Sub. 19, Zc. 4, Categoria A3**  
**L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)**

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetico comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

1. Quotazioni ufficiali Borsa Immobiliare Roma (BIR);
  2. Quotazioni OMI - Agenzia delle Entrate (Osservatorio dei Valori Immobiliari);
  3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.
1. **Valore di riferimento 1:** Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Q12 Gianicolense (Monteverde - Colli Portuensi)  
Abitazioni II fascia: **3.300,00 €/mq;**  
(Borsa Immobiliare di Roma - Q12 Quartieri urbani e Suburb zona ovest- II numero 2024 - II numero 2024)
  2. **Valore di riferimento 2:** Quotazione media indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Periferica Colli Portuensi Piazzale Eugenio Morelli:

Abitazioni di tipo economico **3.400,00 €/mq;**

(Agenzia delle Entrate - Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale II semestre 2024).

3. **Valore di riferimento 3:** Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Immobile paragonabile n. 1: € 315.000,00 / 65,00 mq = 4.846,15 €/mq;
- Immobile paragonabile n. 2: € 350.000,00 / 80,00 mq = 4.375,00 €/mq;
- Immobile paragonabile n. 3: € 259.000,00 / 69,00 mq = 3.753,62 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

$(4.846,15 \text{ €/mq} + 4.375,00 \text{ €/mq} + 3.753,62 \text{ €/mq}) / 3 = 12.974,77 \text{ €/mq} / 3 = 4.324,92 \text{ €/mq}$   
arrotondato a **4.300,00 €/mq**

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è:

Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio  
 $3.300,00 \text{ €/mq} + 3.400,00 \text{ €/mq} + 4.300,00 \text{ €/mq} / 3 = 11.000,00 \text{ €/mq} / 3 = 3.666,66 \text{ €/mq}$   
arrotondato a **3.700,00 €/mq**

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima  
 $73,00 \text{ mq} \times 3.700,00 \text{ €/mq} = € 270.100,00$

arrotondato a **€ 270.000,00**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Roma (RM) - Via Duchessa di Galliera, 76, interno 1, piano T	73,00 mq	3.700,00 €/mq	€ 270.000,00	100,00%	€ 270.000,00
Valore di stima:					€ 270.000,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Regolarizzazione urbanistico/edilizia	5000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%





Dal prezzo di stima saranno da decurtare a carico dell'eventuale aggiudicatario i costi per la regolarizzazione urbanistico/edilizia precedentemente stimati in € 5.000,00

€ 270.000,00 - € 5.000,00 = € 265.000,00

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10%.

€ 265.000,00 - 10% = € 238.500,00 arrotondato a € 239.000,00

**Valore finale di stima: € 239.000,00**



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 14/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Infante Pietro



**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Foto
- ✓ Altri allegati - DOCFA
- ✓ Altri allegati - Fascicolo progettuale
- ✓ Altri allegati - Immobili paragonabili
- ✓ Altri allegati - Quotazioni Borsino immobiliare Roma
- ✓ Altri allegati - Quotazioni Agenzia delle Entrate
- ✓ Altri allegati - Ispezioni ipotecarie
- ✓ Altri allegati - Regolamento di condominio

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 16/2024 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 239.000,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Duchessa di Galliera, 76, interno 1, piano rialzato (catastalmente piano terra)		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 461, Part. 443, Sub. 19, Zc. 4, Categoria A3	<b>Superficie</b>	73,00 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento di proprietà **** Omissis **** ubicato nel Comune di Roma, quartiere Gianicolense zona Colli Portuensi/Monteverde; più precisamente in Via Duchessa di Galliera n.76, piano rialzato (catastalmente piano terra), interno 1.</p> <p>Esternamente il fabbricato è composto di sei piani fuori terra e si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 27/11/2024 il sottoscritto si è recato presso l'immobile; al sopralluogo erano presenti il custode giudiziario avvocato Alessandro Paoletti, il **** Omissis ****, in qualità di conduttore.</p> <p>Si tratta di un appartamento così composto: ingresso, due camere, cucina, bagno, disimpegno, ripostiglio e balcone. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria dell'ultimo titolo assentito. Si rende noto che l'immobile era privo di planimetria catastale come meglio nel capitolo "dati catastali" Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni, i pavimenti sono in grès, gli infissi sono in pvc con con doppio vetro, gli avvolgibili sono in pvc. Le finestre sono dotate di grate anti intrusione in materiale metallico di colore bianco. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento condominiale con radiatori in ghisa.</p>		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

