
TRIBUNALE DI ROMA

ASTE
GIUDIZIARIE®

SEZIONE EE.II.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Ricciardi Giuseppe, nell'Esecuzione Immobiliare 1731/2018 del R.G.E.

promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®



Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Stima / Formazione lotti.....	9



All'udienza del 08/04/2019, il sottoscritto Ing. Ricciardi Giuseppe, con studio in Via di prato cornelio, 120 - 00125 - Roma (RM), e-mail gricciardi@tin.it, PEC g.ricciardi@pec.ording.roma.it, Tel. 06 92 939934, Fax 06 233 227 202, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/11/2019 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 Cesare Fracassini n. 46, interno 1, piano s1, Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 536, Part. 185, Sub. 23, Zc. 3, Categoria A2

DESCRIZIONE

Appartamento per uso abitazione al piano seminterrato, situato in zona centrale con tutti i servizi nelle immediate vicinanze.

L'appartamento è composto da corridoio su cui affacciano 4 stanze ed un bagno, in una stanza in fondo al corridoio a destra è presente un ulteriore piccolo bagno ed un piccolo locale di servizio con lavello, mentre in quella in fondo a sx è presente un ulteriore vano ad uso archivio.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Cesare Fracassini n. 46, interno 1, piano s1, Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 536, Part. 185, Sub. 23, Zc. 3, Categoria A2

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 catastalmente ai seguenti esecutati:

- ***** (Proprietà 1/2)

- ***** (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i diritti di proprietà al 100%, come per procedura 369/24 riunita alla 1731/18:

all'udienza del 18/10/2023 il legale del creditore, avendo rilevato che il comproprietario non esecutato ***** non ha figli e che quindi la quota di eredità della madre, per la quale ha perso la facoltà di accettare, deve considerarsi devoluta all'esecutato, notificava l'atto di estensione del pignoramento al 100%

Per il sig. ***** in regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

confinante con via Cesare Fracassini, alloggio portiere, vano scale, cortile interno, proprietà ***** o aventi causa

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	90,00 mq	95,00 mq	1,00	90,00 mq	3,00 m	s1
Totale superficie convenzionale:				90,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				90,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/09/1977 al 03/06/2008	*****	Catasto Fabbricati Fg. 536, Part. 185, Sub. 23, Zc. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 Piano s1
Dal 03/06/2008 al 12/07/2008	*****	Catasto Fabbricati Fg. 536, Part. 185, Sub. 23, Zc. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 Piano s1
Dal 12/07/2008 al 09/12/2019	*****	Catasto Fabbricati Fg. 536, Part. 185, Sub. 23, Zc. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 Superficie catastale 90 mq Rendita € 1.149,12 Piano s1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	536	185	23	3	A2	2	5	90 mq	1149,12 €	s1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

È stato abbattuto un tramezzo interno con diversa distribuzione degli spazi interni.
Non si è potuto appurare la presenza delle necessarie autorizzazioni amministrative.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è in discreto stato di manutenzione, le murature e gli impianti sono adeguate all'utilizzo



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni in muratura portante
 Esposizione: Nord
 Altezza interna utile m. 3,00
 Str. verticali: muratura di pietrame
 Solai: in travetti, in discreto stato di manutenzione
 Copertura: terrazzo
 Manto di copertura: terrazzo calpestabile
 Pareti esterne ed interne: rivestimento esterno misto a cortina e intonaco verniciato, interni in muratura di mattoni pieni; ristrutturato.
 Pavimentazione interna: piastrelle in graniglia di marmo
 Infissi esterni ed interni: finestre in alluminio con doppi vetri e persiane esterne, porte in legno tamburate
 Scale: di accesso condominiali in marmo
 Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia a 220 V, presenti termosifoni su impianto condominiale e boiler per acqua calda personale, impianto citofonico e telefonico, antenna televisiva centralizzata
 Terreno esclusivo: non presente
 Posto auto: non presente
 Soffitta, cantina o simili: non presenti
 Dotazioni condominiali: nessuna

STATO DI OCCUPAZIONE

l'immobile è occupato dall'esecutato ivi non residente

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/09/1977 al 03/06/2008	*****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Traversi Franco	06/09/1977	1452	565
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria registri Roma 1	15/09/1977	41411	31855
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 03/06/2008 al 12/07/2008	*****	successione ereditaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		dichiarazione	09/03/2009	14	680
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Agenzia territorio Roma 1	21/08/2009	115312	64554	
Dal 12/07/2008 al 09/12/2019	*****	successione ereditaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		dichiarazione	09/03/2009	15	680
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	agenzia territorio Roma 1	21/08/2009	115313	64555	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale - Territorio aggiornate al 20/12/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **iscrizione contro** derivante da restrizione di beni
Iscritto a Roma il 13/02/1989
Reg. gen. 24765 - Reg. part. 2732
Importo: € 0,00
Contro *****
- **iscrizione contro** derivante da nn
Iscritto a Roma il 01/10/1992
Reg. gen. 70566 - Reg. part. 15803
Importo: € 0,00
Contro *****
- **iscrizione contro** derivante da nn
Iscritto a Roma il 09/11/1993
Reg. gen. 72593 - Reg. part. 14952
Importo: € 0,00
Contro *****
- **iscrizione contro** derivante da nn
Iscritto a Roma il 20/01/1994
Reg. gen. 3679 - Reg. part. 663
Importo: € 0,00
Contro *****

Trascrizioni

- **compravendita**
Trascritto a Roma il 10/03/1987
Reg. gen. 24765 - Reg. part. 15568
- **pignoramento esattoriale**
Trascritto a Roma il 15/09/1995
Reg. gen. 56397 - Reg. part. 33891
Contro *****
- **compravendita**
Trascritto a Roma il 19/03/2009
Reg. gen. 35832 - Reg. part. 19934
- **denuncia successione**
Trascritto a Roma il 21/08/2009
Reg. gen. 115313 - Reg. part. 64555
- **denuncia successione**
Trascritto a Roma il 21/08/2009
Reg. gen. 115312 - Reg. part. 64554
- **pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 28/11/2018



- **addebito esecutivo**

Trascritto a Roma il 16/09/2019

Reg. gen. 108972 - Reg. part. 20228

Contro*****

NORMATIVA URBANISTICA

l'immobile risulta realizzato ante 1936

Nel Piano Regolatore Generale di Roma, la zona è individuata come:

Città storica, Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue (T6).

Sono Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue i tessuti caratterizzati da una edificazione intensiva compatta con fronti prevalentemente continue ed allineate su strada, pianificati e realizzati con il Piano regolatore del 1931 o costruiti dopo il 1960 con piano particolareggiato approvato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

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 Cesare Fracassini n. 46, interno 1, piano s1 appartamento per uso abitazione al piano seminterrato, situato in zona centrale con tutti i servizi nelle immediate vicinanze, è composto da corridoio su cui affacciano 4 stanze ed un bagno, in una stanza in fondo al corridoio a destra è presente un ulteriore piccolo bagno ed un piccolo locale di servizio con lavello, mentre in quella in fondo a sx è presente un ulteriore vano ad uso archivio.

- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 536, Part. 185, Sub. 23, Zc. 3, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 351.000,00

La ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile descritto nei precedenti paragrafi viene effettuata adottando il metodo di stima per valori unitari, con verifica ulteriore del valore effettuata con il metodo di stima analitico, ricercando il tasso di fruttuosità del bene. Non viene effettuata una stima con il procedimento del costo di riproduzione attualizzato, in quanto risulterebbe problematico fissare il valore dell'area edificabile la cui incidenza rispetto al valore globale è rilevante, in relazione alla particolare localizzazione dell'immobile. È evidente che nel caso in esame il valore dell'area ed in genere dell'immobile è largamente condizionata infatti comprende una quota di rendita di posizione di gran lunga superiore rispetto a quanto si verifica per immobili (terreni) situati in posizioni simili non edificati.

STIMA PER VALORI UNITARI

Considerazioni generali

Nella pratica estimativa il metodo di stima per valori unitari è in generale quello maggiormente rispondente, soprattutto perché tale procedimento offre maggiori garanzie di affidabilità, in quanto si fa riferimento a prezzi che il mercato liberamente esprime con valutazione sintetica della situazione generale e delle prospettive. Determinazione del valore in base alle indagini effettuate sulle recenti transazioni per immobili di caratteristiche analoghe nella zona si è potuto riscontrare una quotazione variabile nell'ordine di € 3.900,00 - 5.300,00 al mq. (cfr. tabelle Borsa Immobiliare Roma, Osservatorio Agenzia del Territorio, Immobiliare.it). In particolare nelle immediate adiacenze dell'immobile in esame, con la medesima collocazione seminterrata, si è riscontrata una quotazione di € 3.900,00 al mq. Ciò posto si osserva che l'immobile in esame offre un cattivo stato di manutenzione e di conservazione, è dotato di tutti gli impianti. Il valore unitario da attribuire alla superficie risulterebbe pari a € 3.900,00 al mq. Si ha pertanto: €/mq 3.900,00 x mq. 90,00 = € 351.000,00. Il valore viene stato formulato considerando l'immobile nello stato di fatto in cui si trova e pertanto il valore dell'intero immobile, più probabile a data attuale, è di € 351.000,00.

STIMA ANALITICA

Questo procedimento di stima pecca di attendibilità e pertanto viene effettuato solo a conforto del procedimento per valori unitari precedentemente applicato. Infatti in periodi di limitata affidabilità dell'indice di previsione congiunturale risulta difficoltoso fissare il saggio di capitalizzazione del reddito annuo. Pertanto si calcola il tasso di fruttuosità del bene assumendo il valore unitario del



canone mensile percepibile per immobili simili in zona pari a € 12,00 mq. e per mese, e si ottiene un reddito lordo annuo di € 12,00 x 90,00 x 12 = € 12.960,00. Detraendo le tasse e imposte varie (25% circa del reddito lordo annuo) e le spese di manutenzione (5% circa del reddito annuo lordo) si ottiene un reddito netto annuo pari a € 12.960,00 x (1 - 0,30) = € 9.072,00 che conduce ad un tasso di fruttuosità pari a € 9.072,00/ € 351.000,00 = 2,58%. Valore tale da far considerare soddisfacente la precedente valutazione di € 351.000,00 in quanto c'è da tenere presente l'entità di rivalutazione degli immobili, che sopravanza sempre di qualche punto l'indice dei prezzi al consumo e dell'indice del costo di costruzione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Cesare Fracassini n. 46, interno 1, piano s1	90,00 mq	3.900,00 €/mq	€ 351.000,00	100,00%	€ 351.000,00
Valore di stima:					€ 351.000,00

Deprezzamenti

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

Valore finale di stima: € 315.900,00

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 28/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Ricciardi Giuseppe

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - relazione notarile (Aggiornamento al 07/01/2019)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - planimetria (Aggiornamento al 09/12/2019)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - storico catastale (Aggiornamento al 28/02/2025)
- ✓ N° 1 Foto - foto esterno ed interno (Aggiornamento al 17/12/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 20/12/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - certificato residenza (Aggiornamento al 01/03/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - certificato di matrimonio (Aggiornamento al 22/03/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - atto di acquisto (Aggiornamento al 10/03/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - valori immobiliari (Aggiornamento al 22/03/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - valori immobiliari (Aggiornamento al 16/11/2024)

