

# TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Vitale Salvatore, nell'Esecuzione Immobiliare 177/2024 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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

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
Precisazioni .....	5
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali .....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia .....	8
Vincoli od oneri condominiali .....	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
<b>Lotto Unico</b> .....	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 177/2024 del R.G.E. ....	13
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 418.943,00</b> .....	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14

In data 04/07/2024, il sottoscritto Geom. Vitale Salvatore, con studio in Via Nomentana, 455 - 00162 - Roma (RM), email geometra.vitale@libero.it, PEC salvatore.vitale@geopec.it, Tel. 06 86 324 521, Fax 06 86 324 521, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Jonio 203, interno 2, piano 1

## DESCRIZIONE

Viale Jonio è nel quartiere di Monte Sacro, sedicesimo quartiere di Roma, indicato con Q. XVI.

Il toponimo indica anche la zona urbanistica 4A del Municipio Roma III di Roma Capitale.

Il quartiere si trova nell'area nord della città, al di là del fiume Aniene, lungo l'asse di via Nomentana, e confina: a nord con le zone Z. I Val Melaina e Z. IV Casal Boccone a est con il quartiere Q. XXVIII Monte Sacro Alto a sud con i quartieri Q. XXI Pietralata e Q. V Nomentano a ovest con il quartiere Q. XVII Trieste

Questa zona come quasi tutta Roma è insufficiente nelle aree di parcheggio. La Zona è bene collegata con i mezzi di trasporto Pubblico, per arrivare in centro (Piazza Venezia) con gli autobus 90 e 60 il tragitto ha come tempo di percorrenza di circa 70 minuti.

Nelle immediate vicinanze vi sono tutti i negozi di vicinato e tutti i servizi presenti in una grande città- Il fabbricato ha sei piani fuori terra ed un piano interrato (cantine).

L'appartamento è al piano primo composto ingresso; da tre camere; salone doppio; corridoio; cucina; disimpegno; un bagno; due wc di cui uno molto piccolo; un ripostiglio due terrazzi.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Jonio 203, interno 2, piano 1

## 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 \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

## CONFINI

L'appartamento confina con scale condominiali; distacco su spazi condominiali e distacco verso Viale Jonio.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	122,09 mq	140,71 mq	1,00	140,71 mq	2,95 m	1
Terrazza	7,70 mq	8,50 mq	0,25	2,13 mq	3,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>142,84 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>142,84 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 01/01/1992 al 05/11/1995	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 270, Part. 318, Sub. 2, Zc. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8,0 vani
Dal 05/11/1995 al 20/07/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 270, Part. 318, Sub. 2, Zc. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8,0 vani
Dal 22/07/2004 al 27/09/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 270, Part. 318, Sub. 2, Zc. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8 vani Superficie catastale 143 mq Rendita € 2.148,46 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	270	318	2	3	A2	3	8 vani	143 mq	2148,46 €	1	

### Corrispondenza catastale

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

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi.

## PRECISAZIONI

Si precisa che regolamento di Condominio fornito dell'Amministratore indica come stabile Viale Jonio n 85 e 87. Il sottoscritto ha reperito c/o l'Archivio Notarile il regolamento di Condominio come citato nell'atto di acquisto "Regolamento depositato negli atti del Notaio Goiseppe Petromarchi di Roma con verbale in data 22 febbraio 1956 rep. n. 8513" tale regolamento è lo stesso in uso con le indicazioni dei civici nn 85 e 87 e non 203 e 207. E' probabile che sia stato un refuso effettuato nel 1956 in ogni caso il regolamento in uso è quello fornito dall'Amministratore lo stesso menzionato nell'atto di acquisto (allegato)

## STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile non è buono per mancanza di adeguate pulizie e di conseguenza risultano deteriorate alcune superficie di pavimentazioni e qualche rifinitura di pittura.

## PARTI COMUNI

Parti comuni come da allegato Regolamento di Condominio

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nessuna servitù

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato ha le seguenti caratteristiche costruttive: Fondazioni in travi di cemento armato. La struttura portante è in pilastri e travi. I solai sono in laterocemento. La copertura è a terrazzo. Le pareti del fabbricato sono rivestite in pittura. L'appartamento ha una triplice esposizione. Le pareti interne dell'abitazioni sono in pittura. Vi sono porte tamburate in legno ed infissi anche essi in legno. L'appartamento è dotato di tutti gli impianti, il riscaldamento è centralizzato Condominiale.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/11/1995 al 20/07/2004	**** Omissis ****	Dichiarazione successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	30/04/1968	14	16494
Dal 21/07/2004 al 07/01/2025	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Andrea Pantalani	21/07/2004	9770	3988
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	22/07/2004	82397	52598
		<b>Registrazione</b>			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Per la successione sopra menzionata risulta trascrizione di accettazione tacita dell'eredità Notaio Andrea Pantalani del 21/07/2004 trascritta Roma 1 il 30/07/2004 nn 88064/56114

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 11/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipotecas Volontaria** derivante da Garanzia Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 23/12/2019  
Reg. gen. 154272 - Reg. part. 28647  
Quota: 1/1  
Importo: € 346.602,24  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 173.301,12  
Rogante: Notaio Dott. Anedda Giovanni

### Trascrizioni

- **Vrabale di Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 01/03/2024

Reg. gen. 24734 - Reg. part. 18693

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

### NORMATIVA URBANISTICA

---

Il fabbricato in questione nel PRG di Roma Vigente è individuato nella tavola del foglio 3.11 del Sistema e regole scale 1:10.000 - Citta Consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita ad alta densità abitativa - T2 - Art. 44; 45 e 47 delle NTA del PRG.

### REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato è stato realizzato con licenza Edilizia n. 355 prot 3344/1953 (allegata licenza e progetto) per la quale è stata rilasciata Abitabilità n. 1225 del 10/09/1957 (allegata) Successivamente per l'appartamento in questione in data 21/09/2004 è stata presentata D.I.A. ai sensi degli articoli 22 e 23 del DPR 380/2001 ed in data 09/02/2005 per tale Dia è stato protocollato certificato di Collaudo (allegata Dia completa di elaborato tecnico).

### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

#### Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 2.666,00

NB dall'ultimo bilancio condominiale gestione 2023/2024 risultante in carico all'appartamento in questione, spese per un importo totale di circa € 2.666,00 di cui circa € 1.343,00 per riscaldamento (a consumo) e circa € 1.232,00 per spese gestione condominio.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Jonio 203, interno 2, piano 1

Viale Jonio è nel quartiere di Monte Sacro, sedicesimo quartiere di Roma, indicato con Q. XVI. Il toponimo indica anche la zona urbanistica 4A del Municipio Roma III di Roma Capitale. Il quartiere si trova nell'area nord della città, al di là del fiume Aniene, lungo l'asse di via Nomentana, e confina: a nord con le zone Z. I Val Melaina e Z. IV Casal Boccone a est con il quartiere Q. XXVIII Monte Sacro Alto a sud con i quartieri Q. XXI Pietralata e Q. V Nomentano a ovest con il quartiere Q. XVII Trieste. Questa zona come quasi tutta Roma è insufficiente nelle aree di parcheggio. La Zona è bene collegata con i mezzi di trasporto Pubblico, per arrivare in centro (Piazza Venezia) con gli autobus 90 e 60 il tragitto ha come tempo di percorrenza di circa 70 minuti. Nelle immediate vicinanze vi sono tutti i negozi di vicinato e tutti i servizi presenti in una grande città- Il fabbricato ha sei piani fuori terra ed un piano interrato (cantine). L'appartamento è al piano primo composto ingresso; da tre camere; salone doppio; corridoio; cucina; disimpegno; un bagno; due wc di cui uno molto piccolo; un ripostiglio due terrazzi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 270, Part. 318, Sub. 2, Zc. 3, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 431.900,00

ESECUZIONE Reg. Gen. 177/2024

LOTTO UNICO

STIMA DELL'APPARTAMENTO.

L'immobile è stato valutato con il seguente metodo:

Calcolo della stima del valore attuale

Questa stima è riferita alle quotazioni medie indicative di mercato degli appartamenti nuovi, pubblicate dalla "Agenzia del territorio", valori OMI primo semestre 2024 (min €/mq. 2.800,00 max €/mq 3.900,00) Tali valori sono stati anche comparati con le offerte immobiliari della zona (tre immobili di cui due nella stessa via).

L'immobile viene valutato libero in quanto occupato dal debitore.

Alla quotazione media, si applicano i coefficienti di differenziazione e di destinazione Si parte e pertanto la quotazione scelta come base confrontando i valori di cui sopra di un mq. dell'immobile in stato normale che risulta essere di € 3.350,00 al mq.

//////////

STIMA DELL'APPARTAMENTO

Superficie commerciale: mq. 142,84 circa

I parametri ed i coefficienti adottati per eseguire la stima, sono i seguenti:

Coefficiente di riduzione per età, qualità e stato (è stato scelto per lo stato in parte non sufficiente) 0,95

Coefficiente medio di esposizione e piano (piano primo) 0,95

€/mq 3.350,00 x mq. 142,84 x 0,95 x 0,95 = € 431.858,89

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Viale Jonio 203, interno 2, piano 1	142,84 mq	3.023,38 €/mq	€ 431.859,60	100,00%	€ 431.900,00
				Valore di stima:	€ 431.900,00

Valore di stima: € 431.900,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	3,00	%

**Valore finale di stima: € 418.943,00**

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 25/02/2025

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
**ELENCO ALLEGATI:**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Vitale Salvatore

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Compravendita (Aggiornamento al 21/07/2004)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visura catastale storica (Aggiornamento al 27/09/2024)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
10 di 14



- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Planimetria catastale ultima (Aggiornamento al 27/09/2024)
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali storiche
- ✓ N° 5 Concessione edilizia - Licenza edilizia
- ✓ N° 6 Tavola del progetto - Progetto Edilizio
- ✓ N° 7 Certificato di agibilità / abitabilità - Abitabilità
- ✓ N° 8 Altri allegati - DIA (Aggiornamento al 19/07/2005)
- ✓ N° 9 Foto - Scheda descrittiva con foto
- ✓ N° 10 Altri allegati - Regolamento di Condominio
- ✓ N° 11 Altri allegati - Visura Ipotecaria (Aggiornamento al 11/01/2025)
- ✓ N° 12 Google maps - Inquadramento Google Maps
- ✓ N° 13 Altri allegati - Perizia con Privacy (Aggiornamento al 25/02/2025)



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Jonio 203, interno 2, piano 1  
Viale Jonio è nel quartiere di Monte Sacro, sedicesimo quartiere di Roma, indicato con Q. XVI. Il toponimo indica anche la zona urbanistica 4A del Municipio Roma III di Roma Capitale. Il quartiere si trova nell'area nord della città, al di là del fiume Aniene, lungo l'asse di via Nomentana, e confina: a nord con le zone Z. I Val Melaina e Z. IV Casal Boccone a est con il quartiere Q. XXVIII Monte Sacro Alto a sud con i quartieri Q. XXI Pietralata e Q. V Nomentano a ovest con il quartiere Q. XVII Trieste Questa zona come quasi tutta Roma è insufficiente nelle aree di parcheggio. La Zona è bene collegata con i mezzi di trasporto Pubblico, per arrivare in centro (Piazza Venezia) con gli autobus 90 e 60 il tragitto ha come tempo di percorrenza di circa 70 minuti. Nelle immediate vicinanze vi sono tutti i negozi di vicinato e tutti i servizi presenti in una grande città- Il fabbricato ha sei piani fuori terra ed un piano interrato (cantine). L'appartamento è al piano primo composto ingresso; da tre camere; salone doppio; corridoio; cucina; disimpegno; un bagno; due wc di cui uno molto piccolo; un ripostiglio due terrazzi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 270, Part. 318, Sub. 2, Zc. 3, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato in questione nel PRG di Roma Vigente è individuato nella tavola del foglio 3.11 del Sistema e regole scale 1:10.000 - Citta Consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita ad alta densità abitativa - T2 - Art. 44; 45 e 47 delle NTA del PRG.

**Prezzo base d'asta: € 418.943,00**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 418.943,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Viale Jonio 203, interno 2, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 270, Part. 318, Sub. 2, Zc. 3, Categoria A2	<b>Superficie</b>	142,84 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo dell'immobile non è buono per mancanza di adeguate pulizie e di conseguenza risultano deteriorate alcune superfici di pavimentazioni e qualche rifinitura di pittura.		
<b>Descrizione:</b>	Viale Jonio è nel quartiere di Monte Sacro, sedicesimo quartiere di Roma, indicato con Q. XVI. Il toponimo indica anche la zona urbanistica 4A del Municipio Roma III di Roma Capitale. Il quartiere si trova nell'area nord della città, al di là del fiume Aniene, lungo l'asse di via Nomentana, e confina: a nord con le zone Z. I Val Melaina e Z. IV Casal Boccone a est con il quartiere Q. XXVIII Monte Sacro Alto a sud con i quartieri Q. XXI Pietralata e Q. V Nomentano a ovest con il quartiere Q. XVII Trieste Questa zona come quasi tutta Roma è insufficiente nelle aree di parcheggio. La Zona è bene collegata con i mezzi di trasporto Pubblico, per arrivare in centro (Piazza Venezia) con gli autobus 90 e 60 il tragitto ha come tempo di percorrenza di circa 70 minuti. Nelle immediate vicinanze vi sono tutti i negozi di vicinato e tutti i servizi presenti in una grande città- Il fabbricato ha sei piani fuori terra ed un piano interrato (cantine). L'appartamento è al piano primo composto ingresso; da tre camere; salone doppio; corridoio; cucina; disimpegno; un bagno; due wc di cui uno molto piccolo; un ripostiglio due terrazzi.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato **** Omissis ****		

**Iscrizioni**

- **Ipotecas Volontaria** derivante da Garanzia Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 23/12/2019  
Reg. gen. 154272 - Reg. part. 28647  
Quota: 1/1  
Importo: € 346.602,24  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 173.301,12  
Rogante: Notaio Dott. Anedda Giovanni  
Data: 23/12/2019  
N° repertorio: 1285  
N° raccolta: 425

**Trascrizioni**

- **Vrabale di Pignoramento**  
Trascritto a Roma 1 il 01/03/2024  
Reg. gen. 24734 - Reg. part. 18693  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura