

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Fratello Vittorio, nell'Esecuzione Immobiliare 183/2023 del R.G.E.

promossa da

INTESA SANPAOLO S.P.A.

Codice fiscale: 00799960158

PIAZZA SAN CARLO N.156

TORINO (TO)

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Maggio 2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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	5
Dati Catastali	5
Stato conservativo	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti	9
Riepilogo bando d'asta	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 183/2023 del R.G.E.	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 324.000,00	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	13

In data 20/12/2023, il sottoscritto Ing. Fratello Vittorio, con studio in Via Cristoforo Colombo - 00147 - Roma (RM), email vittorio.fratello@tin.it; ingfratello@virgilio.it, PEC v.fratello@pec.ording.roma.it, Tel. 320 4222565, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/01/2024 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 Ariano Irpino n.48, , scala B, interno 13, piano 4

Appartamento ubicato al piano 4 (sc.B int.13) di un fabbricato rivestito a cortina degli anni 60 con otto piani fuori terra, sito in via Ariano Irpino n.48 (Roma), traversa di Largo Preneste.

Civile abitazione di 144 mq commerciali servita da ascensore , costituita da ingresso e ampio soggiorno con angolo cottura, tre camere, quattro bagni, un ripostiglio, due utili balconi, di recentissima ristrutturazione, quindi in ottimo stato di conservazione.

La località dove è ubicato il condominio, ovvero Largo Preneste, è un quartiere periferico della capitale con discrete caratteristiche urbanistiche di negozi e servizi. Quartiere infatti ben servito dai mezzi pubblici, dalla via Prenestina e dalla vicina autostrada A24, tratto cittadino di scorrimento veloce per l'uscita da Roma in tutte le direzioni e per l'ingresso rapido in città.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Ariano Irpino n.48, , scala B, interno 13, piano 4

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



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

- ***

- ***

- ***

- ***

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

- *** (Proprietà 6/12)
- *** Proprietà 2/12)
- *** (Proprietà 2/12)
- *** (Proprietà 2/12)

CONFINI

L'appartamento al piano quarto della scala B int.13 è confinante con vano scala, appartamento int. 14/b ed int.7/c e chiostрина.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	129,00 mq	131,00 mq	1,10	144,00 mq	2,70 m	quarto
Totale superficie convenzionale:				144,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				144,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/03/1981 al 13/12/1990	***	Catasto Fabbricati Fg. 625, Part. 675, Sub. 60, Zc. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 vani Rendita € 1,68 Piano 4
Dal 13/12/1990 al 30/06/2008		Catasto Fabbricati Fg. 625, Part. 675, Sub. 502, Zc. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 7 vani Rendita € 1.265,32 Piano 4
Dal 30/06/2008 al 31/12/2023		Catasto Fabbricati Fg. 625, Part. 675, Sub. 502, Zc. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 7 vani Superficie catastale 134 mq Rendita € 1.265,63 Piano 4

N.B.
I soprastanti dati sono stati prelevati in parte dagli atti di compravendita (es. Atto Notaio Valente del 30/03/1981, vendita *** i verso *** relativi all'unità immobiliare oggetto di pignoramento e parte dalla certificazione storica catastale del 21/03/2024 estratta on-line.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	625	675	502	4	A3	3	7	134 mq	1265,32 €	4	

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'unità immobiliare è ottimo, essendo stata di recente ristrutturata totalmente negli impianti, nei servizi e nello stato di finitura civile come si evince anche dalle fotografie.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si tratta della unità immobiliare facente parte di un più ampio fabbricato costruito negli anni sessanta in piena espansione edilizia della città di Roma. Struttura portante in cemento armato, ripartito in due scale A e B a otto piani fuori terra. Dotato di ascensore con porte semiautomatiche, scale rivestite in marmo con corrimani metallici di edilizia civile. Portone di accesso al fabbricato in design con protezione metallica e vetro di sicurezza dotato di ampio spazio di disimpegno e compensazione termica, che precede altra porta in legno con ampie vetrate. Dotato di citofono. L'appartamento di recente ristrutturazione è costituita da ampio salone all'americana con angolo cottura e corridoio che serve tre camere e quattro bagni. Ripostiglio. Pavimento parte a marmittoni di gres porcellanato carrara chiaro o marmittoni alla veneziana, parte a parquet, bagni tutti dotati di moderni idrosanitari e rubinetterie a miscelatori in buono stato. Finestre in PVC a vetro camera, riscaldamento a termosifoni e caldaia autonoma che produce anche acqua calda. L'impianto elettrico e le prese sono di recente fattura dotato di magnetotermici differenziali di sicurezza. E' dotato di impianto di condizionamento a split con pompa di calore esterni su due balconcini a servizio dell'abitazione. L'appartamento è dotato di porta blindata. I costi condominiali ammontano a euro 100/mese.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta abitato da ***
soggetti eseguiti.

, e due figli maggiorenni***

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Compravendita			
Dal 30/03/1981 al 13/12/1990	***	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio GIUSEPPE VALENTE di Roma	30/03/1981		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di ROMA	10/04/1981	27856	21286

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/12/1990 al 30/06/2008	***	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppe VALENTE da Palestrina	13/12/1990		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di ROMA	29/12/1990	111611	64375
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/06/2008 al 31/12/2023	***	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio CARELLA di Roma	***		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Serizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1.	***		
		Registrazione			
		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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Servizi di Pubblicità Immobiliare di ROMA1 aggiornate al 09/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Ipoteca volontaria**

Trascritto a Roma il 27/05/2011

Reg. gen. 59382 - Reg. part. 12101

A favore di INTESA SANPAOLO S.P.A.

Contro ***

Formalità a carico della procedura

Note: N.B. - ***

** DEBITORE IPOTECARIO - *** *

TERZO DATORE

DI IPOTECA - ***

TERZO DATORE DI IPOTECA - ***

TERZO

DATORE DI IPOTECA

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILE**

Trascritto a ROMA il 09/03/2023

Reg. gen. 29816 - Reg. part. 20923

A favore di INTESA SANPAOLO S.P.A.

Contro ***

Formalità a carico della procedura

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 non risulta agibile.

Il fabbricato di via Ariano Irpino n.48 di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di Esecuzione (appartam. sc.B, p.4, int.13 di 7 vani catastali), è stato costruito con Licenza Edilizia n.217 del 28.12.1962.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Gli oneri condominiali dell'appartamento in parola ammontano a euro 100 al mese.

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) - Via Ariano Irpino n.48, , scala B, interno 13, piano 4
Appartamento ubicato al piano 4 (sc.B int.13) di un fabbricato rivestito a cortina degli anni 60 con otto piani fuori terra, sito in via Ariano Irpino n.48 (Roma), traversa di Largo Preneste. Civile abitazione di 144 mq commerciali servita da ascensore , costituita da ingresso e ampio soggiorno con angolo cottura, tre camere, quattro bagni, un ripostiglio, due utili balconi, di recentissima ristrutturazione, quindi in ottimo stato di conservazione. La località dove è ubicato il condominio, ovvero Largo Preneste, è un quartiere periferico della capitale con discrete caratteristiche urbanistiche di negozi e servizi. Quartiere infatti ben servito dai mezzi pubblici, dalla via Prenestina e dalla vicina autostrada A24, tratto cittadino di scorrimento veloce per l'uscita da Roma in tutte le direzioni e per l'ingresso rapido in città.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 625, Part. 675, Sub. 502, Zc. 4, Categoria A/3

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

Valore di stima del bene: € 360.000,00

Per la determinazione del prezzo unitario di mercato da assumere a base della stima si è fatto riferimento al metodo di stima diretto ovvero per confronto con i valori di mercato degli immobili di zona oggetto di compravendita in questo periodo. Il valore unitario individuato con il metodo diretto è stato confrontato con i valori pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (organo istituzionale per eccellenza nella determinazione dei valori degli Immobili in Italia, tanto ai fini catastali quanto a quelli erariali). Poichè detto confronto non ha portato a rilevare discostamenti significativi - ovvero superiori al 5/10 % - rispetto a quelli determinati col metodo di stima diretto, il valore scaturito dall'indagine di mercato, sopra indicata, è stato assunto correttamente a base della stima dell'unità immobiliare in parola.

Pertanto entrando nel merito dimostrativo abbiamo quanto nel seguito.

L'indagine di mercato condotta sui "Valori Immobiliari Dichiarati" nelle compravendite all'Agenzia delle Entrate nel periodo Gennaio-Settembre 2023 per immobili tipologicamente simili a quello oggetto di stima (ovvero residenziali, di consistenza variabile intorno ai 100 mq, di Categorie Catastali A/2-immobili di civile abitazione e A/3-immobili intensivi) ha portato ad individuare 14 passaggi di proprietà con un prezzo medio unitario di circa euro 2.500,00 a metro quadro.

La consultazione dei valori medi dell'OMI (Agenzia del Territorio) pubblicati nel secondo semestre 2023 riporta per gli immobili di civile abitazione e immobili economici (intensivi) una ampia oscillazione del valore unitario medio compreso cioè tra 2.100 €/mq e 3.300 €/mq. Da ciò si ottiene $\text{€/mq } (2.100,00 + 3.300,00)/2 = \text{€/mq } 2.700,00$ ovvero una oscillazione non superiore all'8% del valore unitario individuato con l'indagine di mercato sulle compravendite immobiliari dichiarate che, come sopra indicato) è pari ad €/mq 2.500,00. In conclusione il confronto con i valori OMI porta ad affermare che l'indagine di mercato conferma il valore unitario medio determinato pari ad €/mq 2.500,00, valore quindi a base della presente stima.

Di conseguenza si determina per l'immobile oggetto di stima il seguente valore di mercato:

- mq 144 x €/mq 2.500,00 = € 360.000,00 (valore di libero mercato)

Nella presente esecuzione l'immobile però non verrà venduto con trattativa privata e quindi con le garanzie tipiche tra privati che caratterizzano i passaggi di proprietà immobiliari, bensì con vendita all'asta giudiziaria.

Per questa ragione si ritiene congruo dover considerare un deprezzamento del valore da assumere a

base d'asta pari almeno al 10% così avendo:

- € 360.000,00 x 90% = € 324.000,00

(prezzo a base d'asta)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Ariano Irpino n.48,, scala B, interno 13, piano 4	144,00 mq	2.500,00 €/mq	€ 360.000,00	100,00%	€ 360.000,00
Valore di stima:					€ 360.000,00

Valore di stima: € 360.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento del 10% per le ridotte garanzie dell'asta giudiziaria rispetto alle compravendite tra privati.	10,00	%

Valore finale di stima: € 324.000,00

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 02/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Fratello Vittorio



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Ariano Irpino n.48, , scala B, interno 13, piano 4
Appartamento ubicato al piano 4 (sc.B int.13) di un fabbricato rivestito a cortina degli anni 60 con otto piani fuori terra, sito in via Ariano Irpino n.48 (Roma), traversa di Largo Preneste. Civile abitazione di 144 mq commerciali servita da ascensore , costituita da ingresso e ampio soggiorno con angolo cottura, tre camere, quattro bagni, un ripostiglio, due utili balconi, di recentissima ristrutturazione, quindi in ottimo stato di conservazione. La località dove è ubicato il condominio, ovvero Largo Preneste, è un quartiere periferico della capitale con discrete caratteristiche urbanistiche di negozi e servizi. Quartiere infatti ben servito dai mezzi pubblici, dalla via Prenestina e dalla vicina autostrada A24, tratto cittadino di scorrimento veloce per l'uscita da Roma in tutte le direzioni e per l'ingresso rapido in città. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 625, Part. 675, Sub. 502, Zc. 4, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 324.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 183/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 324.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Ariano Irpino n.48, , scala B, interno 13, piano 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 625, Part. 675, Sub. 502, Zc. 4, Categoria A3	Superficie	144,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'unità immobiliare è ottimo, essendo stata di recente ristrutturata totalmente negli impianti nei servizi e nello stato di finitura civile come si evince anche dalle fotografie.		
Descrizione:	Appartamento ubicato al piano 4 (sc.B int.13) di un fabbricato rivestito a cortina degli anni 60 con otto piani fuori terra, sito in via Ariano Irpino n.48 (Roma), traversa di Largo Preneste. Civile abitazione di 144 mq commerciali servita da ascensore , costituita da ingresso e ampio soggiorno con angolo cottura, tre camere, quattro bagni, un ripostiglio, due utili balconi, di recentissima ristrutturazione, quindi in ottimo stato di conservazione. La località dove è ubicato il condominio, ovvero Largo Preneste, è un quartiere periferico della capitale con discrete caratteristiche urbanistiche di negozi e servizi. Quartiere infatti ben servito dai mezzi pubblici, dalla via Prenestina e dalla vicina autostrada A24, tratto cittadino di scorrimento veloce per l'uscita da Roma in tutte le direzioni e per l'ingresso rapido in città.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta abitato da*** , e due figli maggiorenne*** ,		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO



Trascrizioni

- **Ipoteca volontaria**

Trascritto a Roma il 27/05/2011

Reg. gen. 59382 - Reg. part. 12101

A favore di INTESA SANPAOLO S.P.A.

Contro ***

Formalità a carico della procedura

Note: N.B. - ***

