

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Uttaro Eliana, nell'Esecuzione Immobiliare 21/2024 del R.G.E.

promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE®
Codice fiscale:
Nato a

ASTE
GIUDIZIARIE®

contro

Codice fiscale:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Nato a

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

1 di 21



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	5
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	15
Vincoli od oneri condominiali	15
Stima / Formazione lotti	15
Riepilogo bando d'asta.....	19
Lotto Unico	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 21/2024 del R.G.E.	20
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 40.700,00	207
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	21

In data 15/05/2024, il sottoscritto Arch. Uttaro Eliana, con studio in Via Livio Pentimalli 66 - 00136 - Roma (RM), email studio.uttaro@gmail.com; eliana.uttaro@gmail.com, PEC eliana.uttaro@pec.archrm.it; info@pec.studiouttaro.it, Tel. 063729979, Fax 06 372 99 79, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dei Due Ponti n. 146, scala U, interno 48, piano 3 (Coord. Geografiche: Lat: 41,965 - Long: 12,458)

DESCRIZIONE

La porzione immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è un monolocale situato nella periferia Nord di Roma esattamente in Via dei Due Ponti, arteria stradale circondata in parte da ampie aree verdi, villini privati e edifici intensivi, compresa tra Via Cassia e Via Flaminia. Il toponimo di Via dei Due Ponti deriva dalla presenza di due ponti attraverso i quali la via Flaminia scavalcava i fossi dell'Acqua Traversa e della Crescenza, zone considerate periferiche. La via è parte del Municipio XV di Roma Capitale, all'interno della zona urbanistica denominata Grottarossa ovest.

Nei pressi, in particolare su Via Cassia e Via di Grottarossa, sono presenti servizi pubblici, attività commerciali, scuole e presidi sanitari, come l'Ospedale San Pietro Fatebenefratelli.

Via dei Due Ponti è servita da autobus urbani come la linea 200 e la linea 32, inoltre dalla fermata ferroviaria Due Ponti della linea Roma Viterbo.

L'edificio in cui è collocata l'abitazione è un fabbricato residenziale sviluppato su sei piani oltre l'interrato, destinato ad autorimessa; i paramenti esterni, con finitura ad intonaco civile, sono stati recentemente ristrutturati, pertanto le facciate e il vano scala si presentano in buono stato di manutenzione.

L'abitazione interno 48, sita al quarto piano del fabbricato, catastalmente individuata al terzo piano, è in realtà un monolocale derivato dalla ristrutturazione e frazionamento di un appartamento di maggior consistenza.

L'unità immobiliare è composta da un vano con angolo cottura, un bagno ed un balconcino, attualmente chiuso da infissi con creazione di una piccola veranda.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

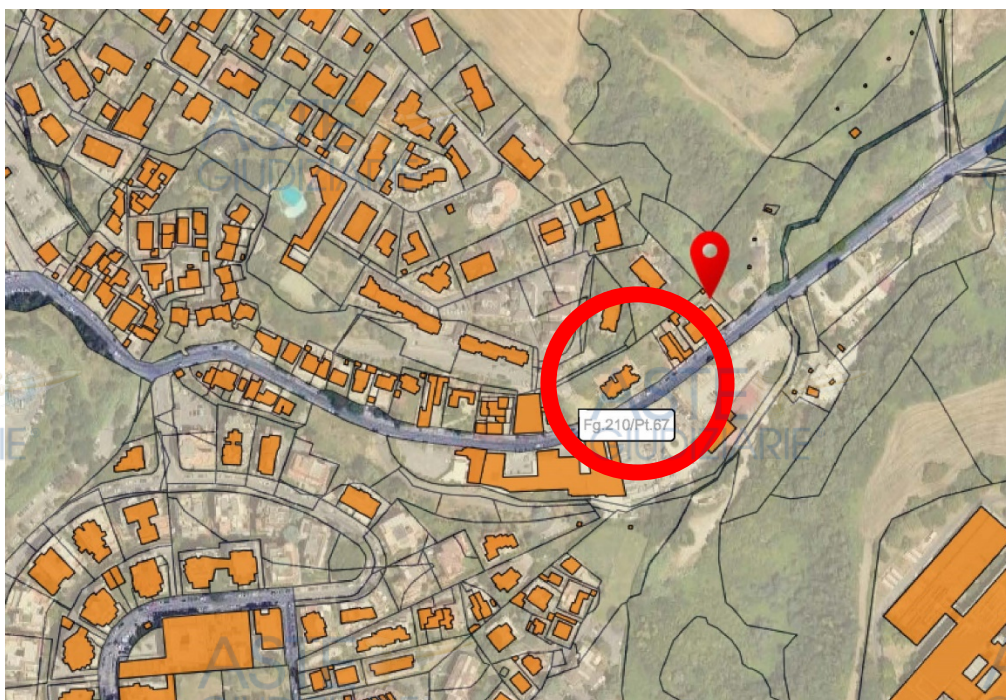
Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

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.





Vista da Google earth dell'immobile di Via dei Due Ponti 146



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dei Due Ponti n. 146, scala U, interno 48, piano 3.

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:

- ***** (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: *****

Nato a *****

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

- ***** (Proprietà 1/1)

CONFINI

La porzione immobiliare confina con vano scala, corridoio comune, appartamento int. 47, distacco verso proprietà Cooperativa *****, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Monolocale	12,40 mq	14,80 mq	1	14,80 mq	3,00 m	3
balcone attualmente chiuso	2,50 mq	2,80 mq	0,25	0,70 mq	3,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				15,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				15,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/02/2000 al 05/05/2005	*****	Catasto Fabbricati Fg. 210, Part. 67, Sub. 501, Zc. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 1,5 Rendita € 325,37 Piano 3
Dal 05/05/2005 al 07/03/2011	*****	Catasto Fabbricati Fg. 210, Part. 67, Sub. 501, Zc. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 1,5 Rendita € 325,37 Piano 3
Dal 07/03/2011 al 09/01/2025	*****	Catasto Fabbricati Fg. 210, Part. 67, Sub. 501, Zc. 5 Categoria A2

Data presentazione: 25/02/1986 - Data: 10/09/2024 - n. T262206 - Richiedente: 5952209186b2d601c394dc2b7cefbbee

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(L. 22/02/1978, n. 46) (L. 11/03/2011, n. 42)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ROMA Via dei Due Ponti 146
Ditta ...
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di ROMA

ESECUZIONE IMMOBILIARE 21/2024
Via dei Due Ponti 146 Roma
Abitazione interno 48 P. 3
Sovrapposizione del rilievo alla planimetria catastale

Piano 3
INT. 48
H: 3.00

Balcone chiuso da infissi

INT. 48 P. 30 M. 0.00
MURATURA

11.3.00

IN SOSTITUZIONE DI F. 210 P. 67
S. 3.4 PER FRAZIONAMENTO
ALQUOTA NUOVA IDENTIFICATA
CATASTALE:
F. 210
P. 67
S. 3.4

ORIENTAMENTO

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Data: 24-2-2024
Firma: ...

Completato dal: SEAN ANTONIO FALLON
(Firma, nome e cognome del tecnico)

Incaricato all'Atto del: Geometra
della Provincia di: ...
Data: 24-2-2024
Firma: ...

Stampa: ...

Questo planimetria in atti

Data presentazione: 25/02/1986 - Data: 10/09/2024 - n. T262206 - Richiedente: 5952209186b2d601c394dc2b7cefbbee
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (248537) - Formato stampato richiesta: A4(312x297)

La porzione immobiliare oggetto di pignoramento è in buono stato d'uso.

PARTI COMUNI

Dalla lettura del regolamento di condominio, ad eccezione del vialetto di accesso all'edificio, del vano scala, dei corridoi e dell'ascensore, non si evince l'esistenza di altre parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si è a conoscenza di servitù, censo, livelli o usi civici gravanti la porzione immobiliare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio di cui la porzione immobiliare è parte, è un immobile di sei piani oltre l'interrato costituito da cantine e autorimessa, la struttura portante dell'edificio, verticale ed orizzontale, è in cemento armato, solai in laterocemento, mura perimetrali in laterizio a cassetta, murature di tamponamento in forati e copertura a tetto. I paramenti esterni, oggetto di recenti lavori di manutenzione ordinaria, sono ad intonaco civile tinteggiato, così come le pareti del vano scala; le pavimentazioni dei passaggi comuni sono in ceramica. L'edificio è dotato d'impianto di riscaldamento condominiale, impianto citofonico e ascensore. L'abitazione, un monolocale con superficie di mq 15,50, con soppalco in cui è ricavato il posto letto, ha in dotazione un bagno con wc, doccia con tenda e lavabo, oltre ad un balconcino, attualmente chiuso da infissi in alluminio preverniciato, nel predetto vano, mediante la preclusione con infissi, si è realizzata una veranda nella quale sono allocati il lavello, un piano per la cottura con fornello elettrico e la lavatrice. I pavimenti del monolocale sono in parquet, l'infisso del bagno è in legno, con vetro singolo, di vecchia tipologia, le pareti sono tinteggiate, il portoncino d'ingresso è in legno massello. Il riscaldamento è condominiale e nel bagno l'acqua calda sanitaria è prodotta da un boiler.

Il monolocale, esposto a nord e con affaccio su area tenuta a verde, opposta all'ingresso, è in buono stato d'uso.

Foto 1 -2 Vista del fabbricato di Via dei Due Ponti n. 146 e del vialetto d'ingresso



Foto 3 Vista del vialetto di accesso all'edificio



Foto 4 Vista del corridoio comune



Foto 5 Vista del monolocale



Foto 6 Vista del balconcino chiuso da infissi



Foto 7 Vista interna del soppalco con il letto



Foto 8 Vista del bagno



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è nella disponibilità dell'esecutato che vi risiede (cfr. certificato di residenza in allegato).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/02/2000 al 05/05/2005	***** nata a ***** proprietaria per la quota di 1/1, stato civile libero Codice Fiscale/P.IVA: *****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giancarlo GIULIANI notaio in Roma	15/02/2000	60863	12144
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	23/02/2000	13974	9184
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/05/2005 al	***** nata a *****	Compravendita			

07/03/2011	proprietaria della quota di 1/1 in regime patrimoniale di separazione dei beni. Codice Fiscale/P.IVA: *****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Antonio MATELLA notaio in Roma	05/05/2005	29644	9453
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	13/05/2005	60352	36489
		Registrazione			
Dal 07/03/2011 al 31/12/2024	***** nato a *****, celibe, proprietario per la quota di 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Antonio SGOBBO notaio in Roma	07/03/2011	43854	12922
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	18/03/2011	27617	16471
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente la 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 Roma 1 aggiornate al 09/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Costituzione di Fondo patrimoniale**
Trascritto a Roma il 30/09/2005
Reg. gen. 131147 - Reg. part. 77528

Quota: 1/2
A favore di *****
Contro *****

- **Costituzione di Fondo Patrimoniale**

Trascritto a Roma il 30/09/2005
Reg. gen. 131147 - Reg. part. 77528
Quota: 1/2
A favore di *****
Contro *****

NOTE: Nella sezione D della trascrizione del Fondo Patrimoniale si legge:

*I coniugi signori ***** e ***** , hanno
premessi: - di aver contratto matrimonio celebrato in Roma il ***** (registro
atti di matrimonio n. 655, parte II, serie A 04, anno 1969); - di essere coniugati in regime di
separazione dei beni; - che la signora ***** è piena proprietaria dei seguenti
beni immobili e mobili: a) in comune di Roma, Via dei Due Ponti n. 146: - appartamento posto
al piano terzo, distinto con il numero interno 48 (quarantotto), composto di una
camera con angolo cottura, bagno e balconcino; confinante con: vano scale, corridoio,
proprietà interno 47, salvo altri. detta porzione immobiliare risulta censita nel N.C.E.U.
del comune di Roma al foglio 210, particella 67, sub. 501, zona censuaria 5, categoria a/2,
classe 3, vani 1,5, rendita catastale euro 325,37, Via dei Due Ponti n. 146, piano 3, interno 48...
Omissis...;*

Si annota, che il certificato Notarile depositato nel fascicolo della presente procedura, a firma
del Notaio Valentina Di Marcantonio, evidenzia che in data ***** è deceduto il Sig.
***** a *****.

- **Ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo fondiario**

Trascritto a Roma 1 il 19/04/2011
Reg. gen. 42593 - Reg. part. 8570
Quota: 1/1
A favore di Banca Popolare di Spoleto S.p.A.
Contro *****

- **Atto esecutivo cautelare**

Trascritto a Roma il 29/01/2024
Reg. gen. 9786 - Reg. part. 7393
Quota: 1/1
A favore di *****
Contro *****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Dagli accertamenti effettuati e con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole di Piano Regolatore, l'immobile identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Terreni di Roma Territorio, al foglio 210, con il numero di particella 67, secondo il Piano Regolatore Generale vigente (approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008) e successiva Deliberazione del Commissario Straordinario adottata con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 48 del 07/06/2016, ricade in: Sistemi e Regole 1:10000 Lat: 41,965 - Long: 12,458

COMPONENTE: Sistema insediativo - Città da ristrutturare - Tessuti individuati nei Programmi integrati prevalentemente residenziali (l'immobile è all'interno del perimetro del PRINT res. mun. XX n. 2 Tomba di Nerone Municipio attuale Mun. XV)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: Art.51, Art.52, Art.53



RETE ECOLOGICA- nessuna prescrizione

PTPR TAVOLA A 24_374

Sistemi e Ambiti del Paesaggio -Sistema del paesaggio insediativo -Paesaggio degli Insediamenti Urbani, aree di visuale.



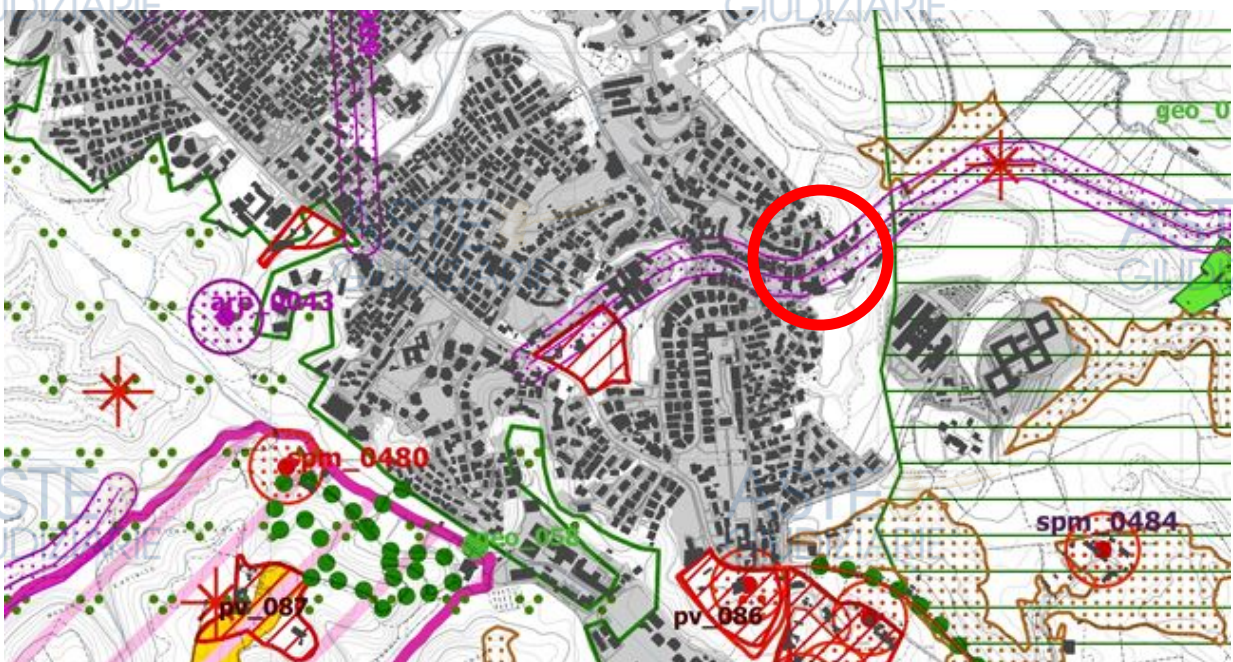
PTPR TAVOLA B 24_374

Beni Paesaggistici - Aree urbanizzate del PTPR, Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico art. 134 co. I lett. A e art. 136 ai sensi del D.Lgs 42/2004 lettera c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche art. 8 Norme Tecniche di Attuazione.



PTPR TAVOLA C 24_374

Beni del Patrimonio naturale e Culturale, Beni del Patrimonio Culturale: sistema dell'Insediamento Archeologico, Viabilità antica con fascia di rispetto 50 metri; Sistema dell'insediamento contemporaneo, tessuto urbano.



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non 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 (cfr. abitabilità in allegato n. 9)

La porzione immobiliare è parte dell'edificio costruito a seguito di permesso di costruire n. 280 del 19 febbraio 1971 e successive varianti n. 811 del 19 giugno 1972 e n. 173 del 23 aprile 1974, il fabbricato è stato dichiarato abitabile con licenza n. 248 del 3 maggio 1974, a seguito di frazionamento dell'originaria unità abitativa è stata presentata richiesta di condono con protocollo 30536/1986 per cui risulta rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n. 205162 del 6 dicembre 1999 (la documentazione chiesta non è ancora pervenuta ma l'URP dell'Ufficio di Scopo Condono ha confermato l'esistenza del fascicolo e della concessione edilizia cfr. allegato n. 8). Attualmente il monolocale si presenta così come descritto nella planimetria catastale, fatte salve lievi differenze nelle murature derivanti dal disegno approssimativo, inoltre è stato precluso il balconcino mediante la messa in opera d'infissi; per dette opere non è stata presentata alcuna pratica urbanistico-amministrativa, quindi, per ricondurre alla regolarità edilizia l'abitazione si dovranno smontare gli infissi in essere e ripristinare l'originario balcone. Il costo dello smontaggio degli infissi col ripristino del parapetto del balcone, prevedendo due giornate di lavoro e l'impiego di due operai, oltre allo smaltimento in pubblica discarica del materiale smontato, si quantifica, in via approssimativa, in euro 2.500,00 IVA compresa.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non 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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il costo della gestione ordinaria annuale è di euro 110,00 per trimestre, con un totale annuo di euro 440,00.

Il costo della gestione del riscaldamento mensile è di euro/mese 7,00.

Dai documenti inviati dall'amministrazione del condominio, in particolare l'estratto conto datato 7 gennaio 2025, si ricava che esiste un debito per somme non versate di euro 8.286,11, determinato da un conguaglio della gestione ordinaria al 2024 di euro 4.677,77, conguaglio esercizio di riscaldamento di euro 3.440,58, oltre a lavori straordinari di 40,03 e rata per sostituzione operatore porte di euro 17,73 (cfr. allegato n. 10)

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 dei Due Ponti n. 146, scala U, interno 48, piano 3.

La porzione immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è un monolocale situato nella periferia Nord di Roma esattamente in Via dei Due Ponti, arteria stradale circondata in parte da ampie aree verdi, villini privati e edifici intensivi, compresa tra Via Cassia e Via

Flaminia. Il toponimo di Via dei Due Ponti deriva dalla presenza di due ponti attraverso i quali la via Flaminia scavalcava i fossi dell'Acqua Traversa e della Crescenza, zone considerate periferiche. La via è parte del Municipio XV di Roma Capitale, all'interno della zona urbanistica denominata Grottarossa ovest. Nei pressi, in particolare su Via Cassia e Via di Grottarossa, sono presenti servizi pubblici, attività commerciali, scuole e presidi sanitari, quale l'Ospedale San Pietro Fatebenefratelli. Via dei Due Ponti è servita da autobus urbani come la linea 200 e la linea 32, inoltre dalla fermata ferroviaria Due Ponti della linea Roma Viterbo. L'edificio in cui è collocata l'abitazione è un fabbricato residenziale sviluppato su sei piani oltre all'interrato, destinato ad autorimessa; i paramenti esterni, con finitura ad intonaco civile, sono stati recentemente ristrutturati, pertanto le facciate e il vano scala si presentano in buono stato di manutenzione. L'abitazione interna 48, sita al quarto piano del fabbricato, catastalmente individuata al terzo piano, è in realtà un monolocale derivato dalla ristrutturazione e frazionamento di un appartamento di maggior consistenza. L'unità immobiliare è composta da un vano con angolo cottura, un bagno ed un balconcino, attualmente chiuso da infissi con creazione di una piccola veranda.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 210, Part. 67, Sub. 501, Zc. 5, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 48.000,00

Valore di stima del bene operate le decurtazioni: € 40.700,00

La scrivente per giungere alla stima del bene ha considerato i seguenti elementi: la collocazione del cespite nella periferia nord di Roma che, seppur distante dal centro, tuttavia è collegata alla città da linee urbane, la presenza nell'intorno di ampi spazi verdi, oltre alla facile rintracciabilità di servizi primari in zona; si è valutata in particolare la minima superficie che rende l'abitazione adatta come punto di appoggio -seconda residenza -, oltre alle caratteristiche territoriali, ambientali, posizionali e le peculiarità intrinseche del bene, tali da influire sull'appetibilità commerciale dello stesso. Si è accuratamente studiato il mercato immobiliare del luogo e gli immobili di pari caratteristiche che attualmente sono offerti in vendita su Via dei Due Ponti, per cui la scrivente ritiene di poter adottare, tra le metodologie individuate dagli International Valuation Standards (IVS), la stima del Market Approach (MCA) che si fonda sulla comparazione del bene, oggetto di valutazione, con altri beni aventi caratteristiche simili e adottando quali parametri tecnici il mq di superficie commerciale e i coefficienti di riduzione o apprezzamento. L'indagine di mercato svolta ha evidenziato più offerte di vendita per immobili nella medesima strada, addirittura nello stesso complesso edificiale, in cui è l'immobile staggito e nell'area compresa tra Via Cassia, San Godenzo e Via dei Due Ponti, gli annunci più vicini alle caratteristiche del bene pignorato, pertanto comparabili, sono di seguito riportati: 1) *Monolocale (accatastato ufficio) composto da una stanza con angolo cottura, bagno e terrazza abitabile; l'immobile si trova esattamente in Via dei Due Ponti, collocato al piano terra con affaccio da secondo piano, in una palazzina completamente ristrutturata. L'appartamento è locato. Unità abitativa Mq 30, offerta di vendita euro 69.000,00, costo unitario del mq euro 2.300,00*

2) *CASSIA - DUE PONTI - Più precisamente in condominio con accesso su via Raffale Stasi 32 ma con ingresso diretto, per la scala di competenza, da via Due Ponti 180, proponiamo la vendita di un appartamento di circa 30 mq. L'appartamento in uno stabile di 4 piani si trova al primo piano, senza ascensore. Il condominio ha dei parcheggi liberi antistanti il piazzale condominiale di ingresso. Internamente l'appartamento è composto da piccolo soggiorno con angolo cottura a vista, da cui si accede al terrazzino (con affaccio aperto e da piano alto sulla vallata) disimpegno che invece porta al servizio e alla camera da letto. L'immobile è locato a 550 €/mese, comprensivo di spese condominiali. Unità abitativa Mq 30, Offerta di vendita euro 75.000,00 costo unitario del mq euro/mq 2.500,00*

Pertanto dalle offerte di vendita esaminate si può dedurre che il costo unitario di un immobile in normali condizioni d'uso e di limitata superficie -entro i mq 30- e ad un piano basso, può

avere un costo unitario medio di euro/mq 2.400,00, detto costo è da maggiorare del 20% poiché le offerte trovate riguardano immobili locati e tra l'altro sono a un piano terra o primo, dunque euro/mq $2.400 \times 1.20 =$ euro/mq 2.880,00.

Quindi dalla valutazione delle offerte di vendita reperite sul mercato immobiliare attuale, la scrivente ritiene che il più probabile valore commerciale unitario del metro quadrato possa essere individuato in euro/mq 2.900,00.

Ulteriori valori immobiliari di riferimento si possono avere:

A) dalla consultazione di Agenzia delle Entrate Banca dati delle quotazioni immobiliari del 1° semestre 2024, per la fascia periferica -Cassia- Due Ponti- Via Oriolo Romano, Codice di Zona D31, dove la tipologia prevalente delle abitazioni è di tipo civile ed i valori esposti sono: Valore Minimo euro/mq 2.350,00, valore Medio euro/mq 2.875,00, valore Massimo euro/mq 3.400,00.

B) dalla consultazione del Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma 1° semestre 2024, fascia semiperiferica -Cassia Tomba Di Nerone Via Di Grottarossa-, zona compresa tra Via Cassia, Via dei Due Ponti e Via della Crescenza che, per le abitazioni di seconda fascia, pubblica il valore Minimo euro/mq 2.134,00, valore Medio euro/mq 2.636,00, valore Massimo euro/mq 3.183,00.

Considerando i suddetti Valori Massimi anche in relazione alla minima superficie del bene così come sopra esposti $((\text{euro/mq } 3.400,00 + \text{euro/mq } 3.183,00)/2)$, se mediati, si ottiene una stima di euro/mq 3.291,00, che corrisponde al valore unitario di un immobile in normali condizioni d'uso. Diversamente il valore ricavato dalle offerte on line, come sopra riportate, ci espone una stima, per immobili datati all'epoca costruttiva (intorno al 1970/1975), di euro 2.900,00, la scrivente ritiene quindi di mediare i due valori desunti e ottenere il valore unitario di stima della porzione staggita. Dunque $(\text{euro/mq } 2.900,00 + \text{euro/mq } 3.291,00/2) =$ euro/mq 3.095,50, si ottiene così il valore di stima di un immobile di limitate dimensioni (nel nostro caso un monolocale di mq 15,50) in condizioni normali che la scrivente indica, con approssimazione per eccesso, pari a euro euro/mq 3.100,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via dei Due Ponti n. 146, scala U, interno 48, piano 3	15,50 mq	3.100,00 €/mq	€ 48.000,00	100,00%	€ 48.000,00
Valore di stima:					€ 48.000,00

Valore di stima: € 48.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2500,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 40.700,00

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 09/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Uttaro Eliana

ALLEGATI

- 1) Fotografie dell'unità immobiliare al Foglio 210 particella 67 sub 501.
- 2) Visura Storica dell'unità immobiliare al Foglio 210 particella 67 sub 501, piano 3 int. 48.
- 3) Estratto di mappa del Foglio 210 particella 67.
- 4) Planimetria catastale dell'unità immobiliare, data presentazione 25/02/1986.
- 5) Planimetria dello stato attuale sovrapposta alla planimetria catastale e planimetria da rilievo.
- 6) Copia di Atto di provenienza a rogito notaio Antonio Sgobbo del 07/03/2011 Repertorio n. 43854 Racc. n. 12922 Formalità 16471 del 18/03/2011.
- 7) Richiesta di accesso agli atti del 17/10/2024.
- 8) Richiesta di accesso agli atti del 10/12/2024 e risposta pervenuta dall'URP Ufficio di Scopo Condono di Roma.
- 9) Copia del certificato di agibilità dell'immobile.
- 10) Documentazione -estratto conto interno 48- ricevuta dall'amministrazione del condominio di Via dei Due Ponti 164 Roma.
- 11) Regolamento di Condominio.
- 12) Visure ipotecarie per nominative e per particella catastale e nota di trascrizione della costituzione di Fondo Patrimoniale, formalità 77528 del 30/09/2005.
- 13) Certificato di residenza.
- 14) Valori immobiliari OMI e Borsino Immobiliare Roma, offerta di vendita.

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dei Due Ponti n. 146, scala U, interno 48, piano 3

La porzione immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è un monolocale situato nella periferia Nord di Roma esattamente in Via dei Due Ponti, arteria stradale circondata in parte da ampie aree verdi, villini privati e edifici intensivi, compresa tra Via Cassia e Via Flaminia. Il toponimo di Via dei Due Ponti deriva dalla presenza di due ponti attraverso i quali la via Flaminia scavalcava i fossi dell'Acqua Traversa e della Crescenza, zone considerate periferiche. La via è parte del Municipio XV di Roma Capitale, all'interno della zona urbanistica denominata Grottarossa ovest. Nei pressi, in particolare su Via Cassia e Via di Grottarossa, sono presenti servizi pubblici, attività commerciali, scuole e presidi sanitari, come l'Ospedale San Pietro Fatebenefratelli. Via dei Due Ponti è servita da autobus urbani come la linea 200 e la linea 32, inoltre dalla fermata ferroviaria Due Ponti della linea Roma Viterbo. L'edificio in cui è collocata l'abitazione è un fabbricato residenziale sviluppato su sei piani oltre all'interrato, destinato ad autorimessa; i paramenti esterni, con finitura ad intonaco civile, sono stati recentemente ristrutturati, pertanto le facciate e il vano scala si presentano in buono stato di manutenzione. L'abitazione interno 48, sita al quarto piano del fabbricato, catastalmente individuata al terzo piano, è in realtà un monolocale derivato dalla ristrutturazione e frazionamento di un appartamento di maggior consistenza. L'unità immobiliare è composta da un vano con angolo cottura, un bagno ed un balconcino, attualmente chiuso da infissi con creazione di una piccola veranda. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 210, Part. 67, Sub. 501, Zc. 5, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dagli accertamenti effettuati e con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole di Piano Regolatore, l'immobile identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Terreni di Roma Territorio, al foglio 210, con il numero di particella 67, secondo il Piano Regolatore Generale vigente (approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008) e successiva Deliberazione del Commissario Straordinario adottata con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 48 del 07/06/2016, ricade in: Sistemi e Regole 1:10000 Lat: 41,965 - Long: 12,458 COMPONENTE: Sistema insediativo - Città da ristrutturare - Tessuti individuati nei Programmi integrati prevalentemente residenziali (l'immobile è all'interno del perimetro del PRINT res. mun. XX n. 2 Tomba di Nerone Municipio attuale Mun. XV) NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: Art.51, Art.52, Art.53 PTPR TAVOLA A 24_374 Sistemi e Ambiti del Paesaggio -Sistema del paesaggio insediativo -Paesaggio degli Insediamenti Urbani, aree di visuale PTPR TAVOLA B 24_374 Beni Paesaggistici - Aree urbanizzate del PTPR, Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico art. 134 co. I lett. A e art. 136 ai sensi del D.Lgs 42/2004 lettera c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche art. 8 Norme Tecniche di Attuazione PTPR TAVOLA C 24_374 Beni del Patrimonio naturale e Culturale, Beni del Patrimonio Culturale: sistema dell'Insediamento Archeologico, Viabilità antica con fascia di rispetto 50 metri; Sistema dell'insediamento contemporaneo, tessuto urbano.

Prezzo base d'asta: € 40.700,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 21/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 40.700,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via dei Due Ponti n. 146, scala U, interno 48, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 210, Part. 67, Sub. 501, Zc. 5, Categoria A2	Superficie	15,50 mq
Stato conservativo:	La porzione immobiliare oggetto di pignoramento è in buono stato d'uso.		
Descrizione:	La porzione immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è un monolocale situato nella periferia Nord di Roma esattamente in Via dei Due Ponti, arteria stradale, circondata in parte da ampie aree verdi, villini privati e edifici intensivi, compresa tra Via Cassia e Via Flaminia. Il toponimo di Via dei Due Ponti deriva dalla presenza di due ponti attraverso i quali la via Flaminia scalcava i fossi dell'Acqua Traversa e della Crescenza, zone considerate periferiche. La via è parte del Municipio XV di Roma Capitale, all'interno della zona urbanistica denominata Grottarossa ovest. Nei pressi, in particolare su Via Cassia e Via di Grottarossa, sono presenti servizi pubblici, attività commerciali, scuole e presidi sanitari, come l'Ospedale San Pietro Fatebenefratelli. Via dei Due Ponti è servita da autobus urbani come la linea 200 e la linea 32, inoltre dalla fermata ferroviaria Due Ponti della linea Roma Viterbo. L'edificio in cui è collocata l'abitazione è un fabbricato residenziale sviluppato su sei piani oltre all'interrato, destinato ad autorimessa; i paramenti esterni, con finitura ad intonaco civile, sono stati recentemente ristrutturati, pertanto le facciate e il vano scala si presentano in buono stato di manutenzione. L'abitazione interno 48, sita al quarto piano del fabbricato, catastalmente individuata al terzo piano, è in realtà un monolocale derivato dalla ristrutturazione e frazionamento di un appartamento di maggior consistenza. L'unità immobiliare è composta da un vano con angolo cottura, un bagno ed un balconcino, attualmente chiuso da infissi con creazione di una piccola veranda.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

- **Ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo fondiario**

Trascritto a Roma 1 il 19/04/2011

Reg. gen. 42593 - Reg. part. 8570

Quota: 1/1

A favore di Banca Popolare di Spoleto S.p.A.

Contro *****

- **Atto esecutivo cautelare**

Trascritto a Roma il 29/01/2024

Reg. gen. 9786 - Reg. part. 7393

Quota: 1/1

A favore di *****

Contro *****

Formalità a carico della procedura