
TRIBUNALE DI ROMA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Blasi Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 241/2022 del R.G.E.

promossa da



Codice fiscale:

contro

Codice fiscale:



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	10
Titolarità	10
Confini	10
Consistenza	10
Cronistoria Dati Catastali	11
Dati Catastali	11
Stato conservativo.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Stato di occupazione	13
Provenienze Ventennali.....	13
Formalità pregiudizievoli.....	14
Normativa urbanistica.....	15
Regolarità edilizia.....	15
Vincoli od oneri condominiali	17
Stima / Formazione lotti	18
Riepilogo bando d'asta.....	21
Lotto Unico	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 241/2022 del R.G.E.....	22
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 29.600,00	22



INCARICO

All'udienza del 22/11/2022, il sottoscritto Arch. Di Blasi Francesco, con studio in Via Quinto Fabio Pittore, 13 - 00136 - Roma (RM), email f-diblas@libero.it, PEC fr.diblas@pec.archrm.it, Tel. 06 35404342, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/12/2022 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) - Largo Olgiata n. 15 isola 19 lotto C , edificio C/25, interno 1/A, piano S1

DESCRIZIONE

Appartamento sito in Roma Largo dell'Olgiata 15 nell'isola 19 C25, località LA Storta nel territorio del Municipio Roma XV, collocato al piano seminterrato della scala "A" distinto con il numero interno 1/A (uno/A) composto da 1,5 (uno virgola cinque) vani catastali, della superficie commerciale di mq 38,70. Il bene è collocato in un edificio di forma regolare con destinazione a civile abitazione composto da quattro piani fuori terra oltre due piani semi interrati ed è servito da due corpi scala con ascensore per un totale di 20 appartamenti per i piani fuori terra.

Il bene staggito è stato generato dal frazionamento del piano S1 dell'interno 1 ex subalterno 5, ed è composto da ingresso su soggiorno pranzo con angolo cottura, zona letto separata dal locale soggiorno pranzo tramite parete in parte aperta in sommità, bagno e pozzo di luce. Il bene al momento del sopralluogo risulta completamente arredato, tali arredi non sono oggetto di esecuzione e di vendita.

L'aerazione dell'appartamento avviene esclusivamente tramite un piccolo pozzo di luce protetto da grata in sommità collocata nella corte esterna del sovrastante appartamento int. 1 non oggetto di esecuzione. La luce del locale soggiorno pranzo e angolo cottura è garantita esclusivamente da un'apertura sul solaio protetta da lastra di vetro di sicurezza che funge anche da calpestio per il sovrastante int. 1 e da una finestra vetrata che affaccia sul piccolo pozzo di luce.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 09/02/1924.

Custode delle chiavi: CARAVETTA

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) - Largo Olgiata n. 15 isola 19 lotto C , edificio C/25, interno 1/A, piano S1



RILIEVO E ALLEGATO FOTOGRAFICO

PER MIGLIORE DESCRIZIONE SI RIPORTA DI SEGUITO RILIEVO EFFETTUATO DEI BENO OGGETTO DI PIGNORAMENTO LIVELLO ED UNA SERIE DI FOTO ESPLICATIVE.

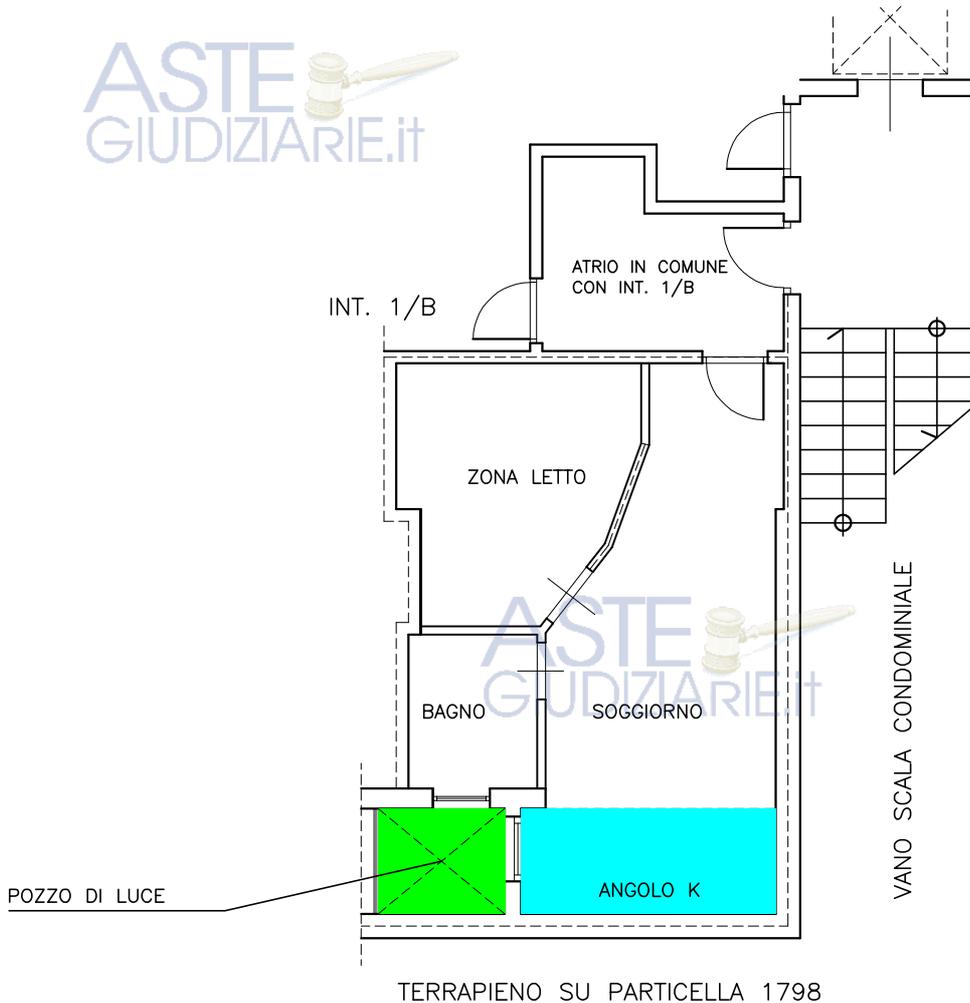


ALLEGATO B

PIANO S1
LARGO DELL'OLGIATA 15 - ROMA
ISOLA 19 C25 - INTERNO 1/A

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



TERRAPIENO SU PARTICELLA 1798

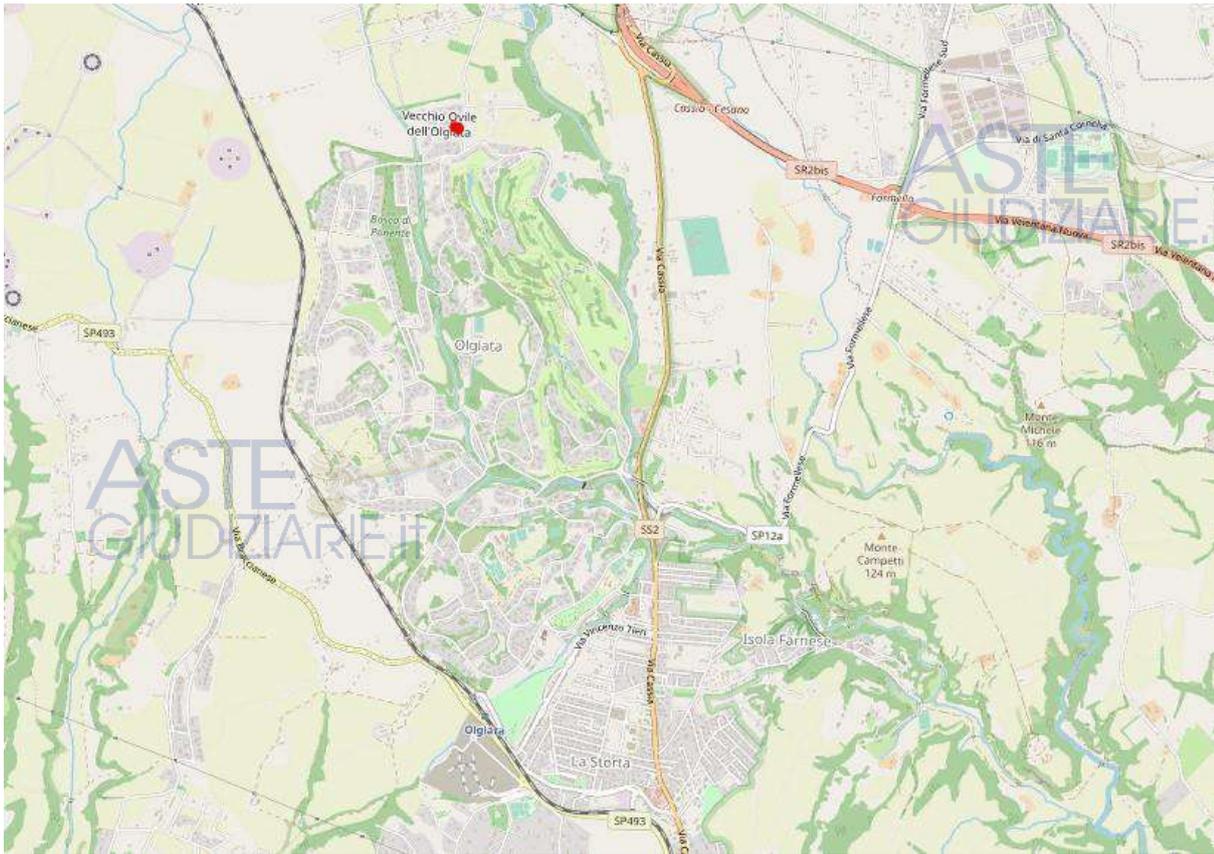
ASTE
GIUDIZIARIE.it

 POZZO DI LUCE CON AREAZIONE DA CORTE ESTERNA INT. 1

 ILLUMINAZIONE DA CORTE ESTERNA INT. 1- TRAMITE PAVIMENTO ESTERNO INTERNO 1 AL P.T.
REALIZZATO CON LASTRE DI VETRO DI SICUREZZA



5m
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Ortofoto Largo Olgiata 15



Ingresso Edificio al civico 25A





Piano S1



Ingresso comune int. 1 A e 1 B





Soggiorno A.k.



A.k. Bagno e corte privata





ASTE
GIUDIZIARIE.it

Area Esterna



Camera



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:

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

- (Proprietà 1/1)

Il regime patrimoniale - NUBILE - è desunto dall'atto di compravendita del 09/04/2011 rep. 76677 a rogito del Notaio Dott.ssa Valeria SESSANO.

ALLEGATO A - ATTO DI COMPRAVENDITA

CONFINI

Appartamento sito in Roma Largo dell'Olgiate, 15 al piano seminterrato della scala "A" distinto con il numero interno 1/A (uno/A) composto da 1,5 (uno virgola cinque) vani catastali, confinante con appartamento interno 1/B vano scala condominiale e terrapieno su particella 1798, salvo altri e più esatti confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	26,00 mq	31,90 mq	1	34,00 mq	2,70 m	S1
Abitazione	5,30 mq	6,60 mq	0,50	3,30 mq	2,70 m	S1
CHIOSTRINA INTERRATA	2,00 mq	2,50 mq	0,2	0,50 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				37,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				37,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie convenzionale del bene è stata calcolata secondo le norme del DPR 138/98 sulla base del rilievo metrico effettuato in sede di sopralluogo del 09/02/2024 - il verbale di sopralluogo verrà depositato dal Custode incaricato.

ALLEGATO B - RILIEVO

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 30/01/1996		Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 1798, Sub. 3, Zc. 6 Categoria A2 Cl.8, Cons. 4,5 Piano T-S1 Graffato part. 1799 sub. 11 e 5
Dal 18/04/1996 al 03/04/2003		Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 1798, Sub. 3, Zc. 6 Categoria A2 Cl.8, Cons. 4,5 Piano T-S1 Graffato part. 1799 sub. 11 e 5
Dal 03/04/2003 al 19/05/2005		Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 1798, Sub. 3, Zc. 6 Categoria A2 Cl.8, Cons. 4,5 Rendita € 1.010,95 Piano T-S1 Graffato part. 1799 sub. 11 e 5
Dal 19/05/2005 al 17/06/2010		Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 1799, Sub. 502, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 1,5 Rendita € 244,03 Piano S1
Dal 17/06/2010 al 19/04/2011		Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 1799, Sub. 502, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 1,5 Superficie catastale 34 mq Rendita € 244,03 Piano S1
Dal 19/04/2011 al 06/03/2024		Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 1799, Sub. 502, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 1,5 Rendita € 244,03 Piano S1

ALLEGATO C - VISURA STORICA CATASTALE

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	37	1799	502	6	A2	6	1,5	34 mq	244,03 €	S1	

Corrispondenza catastale

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



ALLEGATO D - PLANIMETRIA CATASTALE

STATO CONSERVATIVO

Stato conservativo e di manutenzione delle parti comuni e del bene staggito valutato con stima visiva in conformità all'art. 21 L. 392/1978 è il seguente:

- Parti comuni facciate, corti comuni esterne, recinzioni – NORMALE;
- Componenti interne appartamento - edili (pavimenti, rivestimenti, pareti interne, infissi interni ed esterni) e impiantistiche (idrico, termico ed elettrico) – NORMALE.

ALLEGATO E - RILIEVO FOTOGRAFICO

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'atto di compravendita Notaio Sessano rep. 76677 del 19/04/2011 riporta all'art. 2 quanto di seguito riassunto:

"La vendita segue con ogni accessorio, dipendenza e pertinenza, servitù attive e passive, con la quota proporzionale di comproprietà sull'ingresso comune anche al sub. 503, nonché con le proporzionali quote sulle parti condominiali del fabbricato di cui quanto venduto è parte tali per legge, per regolamento di condominio e per titoli di provenienza con particolare riferimento a quanto contenuto nei seguenti atti:

1. atto di costituzione del "CONSORZIO" a rogito del Notaio Albertazzi di Roma del 2 Ottobre 1968 debitamente registrato e trascritto in data 8 Novembre 1968 al n. 64134 di formalità, precisando che relativamente a quanto in oggetto spettano 11,1 (undici virgola uno) carati;
2. atto d'obbligo a rogito del Notaio Enrico Fenoaltea di Roma in data 17 Marzo 1989 repertorio 18369/7380;
3. atto d'obbligo a rogito del Notaio Claudio Cerini di Roma in data 30 Luglio 1993 rep. 15338/33188."

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene staggito è collocato in un edificio di forma regolare con destinazione a civile abitazione composto da quattro piani fuori terra oltre due piani semi interrati ed è servito da due corpi scala con ascensore per un totale di 20 appartamenti per i piani fuori terra. La struttura portante dell'edificio è in cemento armato, le tamponature esterne sono a cassa vuota con paramento esterno in cortina, quelle interne comuni sono in muratura tradizionale. L'androne e l'accesso esterno condominiale non presentano caratteristiche architettoniche particolari. I collegamenti verticali sono garantiti da due vani scala con ascensore. Le aree a verde perimetrali all'edificio sono tutte assegnate agli alloggi del piano terra, mentre l'accesso pedonale all'edificio avviene tramite stradello condominiale attraversante una zona di verde attrezzato.



STATO DI OCCUPAZIONE

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 09/02/1924.

Custode delle chiavi: CARAVETTA



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/04/1996	Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Antonio Mosca	18/04/1996	45872	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	19/04/1996	14863	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 14/12/2001	Codice Fiscale/P.IVA:	Decreto Pubblico in G.U. n. 290	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
	14/12/2001				
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/04/2003	Codice Fiscale/P.IVA:			Compravendita	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Giuseppe Pensabene Perez	03/04/2003	109460	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	08/04/2003	30975	20474
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	17/04/2003		



Dal 17/06/2010	e e Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott.ssa Adriana Schioppa	17/06/2010	152607	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	18/06/2010	74809	43163
Dal 19/04/2011	, nata a quota di proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott.ssa Valeria Sessano	19/04/2011	76677	17899
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	28/04/2011	46247	28194
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 2	17/06/2010	13642	1T
		Registrazione			
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott.ssa Valeria Sessano	19/04/2011	76677	17899
		Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
Tivoli	27/04/2011	2003	1T		

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 28/04/2011
Reg. gen. 46248 - Reg. part. 9272
Quota: 1/1
Importo: € 126.000,00
A favore di Credito Emiliano SPA
Contro

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Roma il 02/03/2022
Reg. gen. 24995 - Reg. part. 17371
A favore di Credito Emiliano SPA
Contro



Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura, dopo il decreto del Giudice che dispone la cancellazione di tutte le iscrizioni ipotecarie e di tutte le trascrizioni di pignoramento gravanti sul bene, da corrispondere per la loro annotazione, sono da calcolarsi come segue: per ipoteca volontaria € 35,00; per ipoteca giudiziale € 94,00 oltre lo 0,50% dell'importo totale iscritto con un minimo fisso pari a € 200,00; per pignoramento € 294,00. Oltre oneri professionali da corrispondere al professionista delegato a carico degli aggiudicatari. Si specifica che: - come da D.P.R. 347/1990 art. 3. comma 3 se l'immobile sul quale si cancella l'ipoteca non è l'unico bene sul quale quella ipoteca è iscritta, si tratterà di restrizione, e dunque in questo caso la base imponibile sarà costituita dalla minor somma tra l'importo del credito ed il prezzo dell'aggiudicazione; - come da D.P.R. 131/1986 (TUR) art. 44 per la vendita di beni mobili e immobili fatta in sede di espropriazione forzata, ovvero all'asta pubblica, e per i contratti stipulati o aggiudicati in seguito a pubblico incanto la base imponibile è costituita dal prezzo di aggiudicazione. - come da circolare 8E del 2015 dell'Agenzia delle Entrate paragrafo 4 la base imponibile da assumere per la determinazione dell'imposta ipotecaria dovuta per le annotazioni di restrizione di beni da eseguire in forza di decreto di trasferimento è rappresentata, indipendentemente dalla circostanza che gli immobili liberati possano costituire l'intero compendio oggetto dell'ipoteca, dal minore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti.

ALLEGATO F - ELENCO DELLE FORMALITÀ

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio attualmente ricade secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, pubblicato sul B. U. R. Lazio il 14 marzo 2008 come "Tessuti > (Città Consolidata) T3 - Articoli 44, 45, 48.

L'area ove ricade l'edificio secondo il P.T.P.R., approvato dal Consiglio Regionale in data 02/08/2019, ricade in: Sistema di paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti Urbani; 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. L'immobile non risulta agibile.

Il bene originale individuato al foglio 37 part. 1798 sub. 3 graffato alla particella 1799 subalterni 5 e 11 è stato edificato con concessione edilizia n. 508/C rilasciata dal Comune di Roma in data 19 Aprile



1989 con prot. n. 92260/88 e successiva concessione per completamento, variante e voltura n. 888/C del 4 Novembre 1993 prot. n. 54520/92; dichiarato abitabile in data 26 Marzo 1996 prot. n.51, in seguito l'originario subalterno per frazionamento, cambio di destinazione d'uso ed ampliamento ha generato i subalterni 502 e 503.

Sui predetti subalterni è sono state depositate due distinte istanze di condono edilizio attualmente non definite:

- Fascicolo 159385/2004 riguardante la modifica di destinazione d'uso per mq 5,6;
- Fascicolo 159399/2004 riguardante la modifica di destinazione d'uso per mq 12,50 e chiusura terrazzo per mq 23,20.

L'USCE trattandosi di più subalterni ha attribuito alle domande depositate tre sotto numeri 0; 1; 2 con documentazione non chiaramente collegabile con i subalterni oggetto di domanda di condono edilizio e cioè il sub. 502 e 503, pertanto si ritiene opportuno indicare entrambe le domande di condono divise in tre sotto numeri.

Lo stato dei luoghi del bene staggito corrisponde alla planimetria catastale in allegato agli atti del condono edilizio.

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.

NOTE

Si segnala che la particolare collocazione del bene al piano primo semi interrato non consente l'ottenimento dell'abitabilità in sanatoria e la definizione della pratica di condono potrebbe essere oggetto di criticità. Per tali problematiche si è applicato un coefficiente riduttivo "K2" prudenzialmente stimato in euro 12.000,00.

Il bene staggito dispone di riscaldamento autonomo, non è stato possibile reperire il libretto della caldaia aggiornato con le dovute verifiche di manutenzione. Pertanto in mancanza dei documenti compilati in tutte le loro parti non è stato possibile produrre ed inoltrare il relativo certificato di prestazione energetica a causa assenza dei dati necessari ed obbligatori richiesti dalla Deliberazione della Giunta Regionale 20 febbraio 2018, n. 104 pubblicata sul BURL n. 19, supplemento n. 1 del 6 marzo 2018. Si segnala inoltre che per la specificità dell'impianto (impianto presente) non è stato possibile compilare la dichiarazione di "non presenza impianto" che avrebbe permesso il deposito dell'APE sul portale ENEA.LAZIO.

ALLEGATO G - URBANISTICA - domande di condono, planimetria catastale di impianto, elaborato planimetrico.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'amministratore pro tempore a fronte della seguente documentazione richiesta:

- millesimi per tabelle appartamento oggetto di pignoramento, con quota di proprietà eventuale appartamento portiere o altre proprietà condominiale di uso comune se esistenti;
- copia del regolamento condominiale;
- l'esistenza o meno di lavori di straordinaria manutenzione approvati nelle precedenti gestioni ed ancora non eseguiti;
- eventuali lavori straordinari necessari ma non ancora approvati;
- consuntivo e preventivo condominiale;
- situazione contabile dell'immobile in oggetto;
- estremi e copie del progetto di licenza edilizia e della relativa abitabilità e progetto di licenza dell'edificio in cui è collocato il bene staggito;
- quota millesimi del consorzio per l'appartamento staggito.

Ha fornito solo parzialmente la documentazione richiesta da cui si evince per l'immobile staggito i seguenti valori millesimi limitatamente alla scala ed ascensore.

- Millesimi scala 23,78;

- Millesimi ascensore 23,78.

L'aggiudicazione del bene oggetto di pignoramento verrà effettuata con tutti gli annessi, usi, diritti, azioni e ragioni, accessioni e pertinenze, comuni e servitù, attive e passive, se vi sono e come sono, nulla escluso o riservato.

ALLEGATO H - tabella B e tabella C



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) - Largo Olgiata n. 15 isola 19 lotto C , edificio C/25, interno 1/A, piano S1

Appartamento sito in Roma Largo dell'Olgiata 15 nell'isola 19 C25, località LA Storta nel territorio del Municipio Roma XV, collocato al piano seminterrato della scala "A" distinto con il numero interno 1/A (uno/A) composto da 1,5 (uno virgola cinque) vani catastali, della superficie commerciale di mq 38,70. Il bene è collocato in un edificio di forma regolare con destinazione a civile abitazione composto da quattro piani fuori terra oltre due piani semi interrati ed è servito da due corpi scala con ascensore per un totale di 20 appartamenti per i piani fuori terra. Il bene staggito è stato generato dal frazionamento del piano S1 dell'interno 1 ex subalterno 5, ed è composto da ingresso su soggiorno pranzo con angolo cottura, zona letto separata dal locale soggiorno pranzo tramite parete in parte aperta in sommità, bagno e pozzo di luce. Il bene al momento del sopralluogo risulta completamente arredato, tali arredi non sono oggetto di esecuzione e di vendita. L'aerazione dell'appartamento avviene esclusivamente tramite un piccolo pozzo di luce protetto da grata in sommità collocata nella corte esterna del sovrastante appartamento int. 1 non oggetto di esecuzione. La luce del locale soggiorno pranzo e angolo cottura è garantita esclusivamente da un'apertura sul solaio protetta da lastra di vetro di sicurezza che funge anche da calpestio per il sovrastante int. 1 e da una finestra vetrate che affaccia sul piccolo pozzo di luce.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 1799, Sub. 502, Zc. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 29.600,00

La valutazione del bene scaturisce da un'attenta analisi del mercato immobiliare e prende in considerazione un arco temporale massimo di 12 mesi. Per determinare il prezzo di stima in conformità all'art. 568, secondo comma c.p.c., si procede ad effettuare la valutazione determinando il valore venale €/mq commerciale caratteristico della zona ove ricade l'immobile da stimare, per tale analisi sono state prese in considerazione le seguenti fonti:

- Indagini di mercato presso agenzie immobiliari;

I valori ricavati dalle indagini di mercato sopra elencate sono comparati e mediati con i valori ricavati dalle seguenti ulteriori fonti:

- Banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI);

- Borsino immobiliare di Roma;

- Listino Ufficiale della Borsa di Roma.

La valutazione del bene viene effettuata con il procedimento di stima sintetico, utilizzando i valori €/mq reperiti dalle fonti sopra elencate, tramite l'applicazione di una metodologia di stima sintetica / comparativa, effettuata utilizzando come parametro di calcolo i valori medi di zona al mq (scaturiti dalle analisi estimative effettuate), come meglio esplicitato nell'allegato analisi dati e stime.

Sintesi allegato analisi dati e stime:

A - Fonti internet corrispondente ad una quotazione media di € 2.560,00 arrotondata per difetto;

B - La banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI) primo semestre 2023, corrispondente ad una quotazione media di euro 1.850,00 al mq;

C. Borsino immobiliare di Roma, Gennaio 2024, corrispondente ad una quotazione media di euro 2.250,00 al mq arrotondato per difetto;

D. Listino ufficiale della borsa immobiliare, riporta valore di €/mq 2.000,00.

Effettuando una comparazione dei dati indicati nel punto A si riscontra che citati valori risultano allineati rispetto ai valori medi indicati dall'OMI, pertanto non si ritiene opportuno applicare coefficienti correttivi al prezzo desunto.



Dall'analisi dei comparabili, i cui prezzi sono stati allineati in base alla fonte, alla zona, all'epoca e all'ordinarietà, si è ricavato valore venale medio sui valori analizzati, che risulta pari a €/mq 2.090,00 arrotondato per difetto.

Il valore €/mq sopra determinato per la superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98, allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, porta al seguente valore immobiliare:

• €/mq 2.090,00 x mq 37,80 = € 79.002,00 che è il valore del bene staggito senza applicazione di coefficienti correttivi legati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e di quelli atti a rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata.

- Il coefficiente K1 tiene conto della dimensione utile interna, della commerciabilità del bene e della particolare tipologia costruttiva e dei fattori di contesto (ovvero: l'orientamento; la collocazione territoriale; il livello di piano; il rapporto aeroilluminante; salubrità degli ambienti; ecc.);

- Il coefficiente K2 per gli oneri connessi alla regolarizzazione urbanistica -definizione pratica di condono edilizio - e catastale comprensivo di oneri tecnici, stimato in € 12.000,00;

- Il coefficiente K3 per obsolescenza impianti;

- Il coefficiente K4 per rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, in considerazione dello stato di fatto e trattandosi di vendita giudiziaria con assenza di garanzia per i vizi del bene venduto.

I coefficienti correttivi applicati sono rispettivamente:

K1= 0,50; K2 =€ 10.000,00; K3 =0,98; K4 = 0,90 da cui ne deriva un coefficiente correttivo da applicare al valore venale del bene pari a 0,441.

Pertanto il valore di euro € 79.002,00 viene rettificato come di seguito: euro (€ 79.002,00 - € 12.000,00) x K 0,441 = euro 29.547,88 arrotondato per eccesso ad euro 29.600,00 diconsi euro ventinovemilaseicento/00.

- ALLEGATO I - ANALISI DATI E STIME

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Largo Olgiate n. 15 isola 19 lotto C, edificio C/25, interno 1/A, piano S1	37,80 mq	0,00 €/mq	€ 29.600,00	100,00%	€ 29.600,00
				Valore di stima:	€ 29.600,00

Valore finale di stima: € 29.600,00



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 06/03/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Di Blasi Francesco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ ALLEGATO A - ATTO DI COMPRAVENDITA
- ✓ ALLEGATO B - RILIEVO
- ✓ ALLEGATO C - VISURA STORICA CATASTALE
- ✓ ALLEGATO D - PLANIMETRIE CATASTALI
- ✓ ALLEGATO E - RILIEVO FOTOGRAFICO
- ✓ ALLEGATO F - ELENCO DELLE FORMALITÀ
- ✓ ALLEGATO G - URBANISTICA
- ✓ ALLEGATO H - CONDOMINIO
- ✓ ALLEGATO I - ANALISI DATI E STIME



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Largo Olgiata n. 15 isola 19 lotto C, edificio C/25, interno 1/A, piano S1

Appartamento sito in Roma Largo dell'Olgiata 15 nell'isola 19 C25, località LA Storta nel territorio del Municipio Roma XV, collocato al piano seminterrato della scala "A" distinto con il numero interno 1/A (uno/A) composto da 1,5 (uno virgola cinque) vani catastali, della superficie commerciale di mq 38,70. Il bene è collocato in un edificio di forma regolare con destinazione a civile abitazione composto da quattro piani fuori terra oltre due piani semi interrati ed è servito da due corpi scala con ascensore per un totale di 20 appartamenti per i piani fuori terra. Il bene staggito è stato generato dal frazionamento del piano S1 dell'interno 1 ex subalterno 5, ed è composto da ingresso su soggiorno pranzo con angolo cottura, zona letto separata dal locale soggiorno pranzo tramite parete in parte aperta in sommità, bagno e pozzo di luce. Il bene al momento del sopralluogo risulta completamente arredato, tali arredi non sono oggetto di esecuzione e di vendita. L'aerazione dell'appartamento avviene esclusivamente tramite un piccolo pozzo di luce protetto da grata in sommità collocata nella corte esterna del sovrastante appartamento int. 1 non oggetto di esecuzione. La luce del locale soggiorno pranzo e angolo cottura è garantita esclusivamente da un'apertura sul solaio protetta da lastra di vetro di sicurezza che funge anche da calpestio per il sovrastante int. 1 e da una finestra vetrate che affaccia sul piccolo pozzo di luce. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 1799, Sub. 502, Zc. 6, Categoria A2L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'edificio attualmente ricade secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, pubblicato sul B. U. R. Lazio il 14 marzo 2008 come "Tessuti > (Città Consolidata) T3 - Articoli 44, 45, 48. L'area ove ricade l'edificio secondo il P.T.P.R., approvato dal Consiglio Regionale in data 02/08/2019, ricade in: Sistema di paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti Urbani; Sistema dell'insediamento contemporaneo - tessuto urbano.

Prezzo base d'asta: € 29.600,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 241/2022 DEL R.G.E.**



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 29.600,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Largo Olgiata n. 15 isola 19 lotto C , edificio C/25, interno 1/A, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 1799, Sub. 502, Zc. 6, Categoria A2	Superficie	37,80 mq
Stato conservativo:	Stato conservativo e di manutenzione delle parti comuni e del bene staggito valutato con stima visiva in conformità all'art. 21 L. 392/1978 è il seguente: • Parti comuni facciate, corti comuni esterne, recinzioni – NORMALE; • Componenti interne appartamento - edili (pavimenti, rivestimenti, pareti interne, infissi interni ed esterni) e impiantistiche (idrico, termico ed elettrico) – NORMALE. ALLEGATO E - RILIEVO FOTOGRAFICO		
Descrizione:	Appartamento sito in Roma Largo dell'Olgiata 15 nell'isola 19 C25, località LA Storta nel territorio del Municipio Roma XV, collocato al piano seminterrato della scala "A" distinto con il numero interno 1/A (uno/A) composto da 1,5 (uno virgola cinque) vani catastali, della superficie commerciale di mq 38,70. Il bene è collocato in un edificio di forma regolare con destinazione a civile abitazione composto da quattro piani fuori terra oltre due piani semi interrati ed è servito da due corpi scala con ascensore per un totale di 20 appartamenti per i piani fuori terra. Il bene staggito è stato generato dal frazionamento del piano S1 dell'interno 1 ex subalterno 5, ed è composto da ingresso su soggiorno pranzo con angolo cottura, zona letto separata dal locale soggiorno pranzo tramite parete in parte aperta in sommità, bagno e pozzo di luce. Il bene al momento del sopralluogo risulta completamente arredato, tali arredi non sono oggetto di esecuzione e di vendita. L'aerazione dell'appartamento avviene esclusivamente tramite un piccolo pozzo di luce protetto da grata in sommità collocata nella corte esterna del sovrastante appartamento int. 1 non oggetto di esecuzione. La luce del locale soggiorno pranzo e angolo cottura è garantita esclusivamente da un'apertura sul solaio protetta da lastra di vetro di sicurezza che funge anche da calpestio per il sovrastante int. 1 e da una finestra vetrate che affaccia sul piccolo pozzo di luce.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

