

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Esposito Luigi, nell'Esecuzione Immobiliare 254/2022 del R.G.E.

promossa da



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	4
Precisazioni	5
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riserve e particolarità da segnalare	13
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 254/2022 del R.G.E.	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 211.333,90	15

All'udienza del 28/06/2024, il sottoscritto Arch. Esposito Luigi, con studio in Viale Del Vignola, 73 - 00196 - Roma (RM), email architetto.luigiesposito@gmail.com, PEC lesposito@pec.archrm.it, Tel. 06 45553973, Fax 06 94803184, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/07/2024 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 Francesco Aquilanti 95, interno 2, piano Terra

L'immobile è costituito da un appartamento situato in via Francesco Aquilanti, civico 95, nel Comune di Roma. L'abitazione si trova al piano terra, interno numero 2. L'appartamento si compone di un soggiorno unito con la cucina, un disimpegno, due bagni con finestra e tre camere da letto, una delle quali dotata di balcone. Il soggiorno e la cucina affacciano su un portico che si apre su una corte esclusiva. L'immobile è ubicato nel quartiere La Massimina-Casal Lumbroso, alla periferia sud-ovest di Roma, al di fuori del Grande Raccordo Anulare.

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Aquilanti 95, interno 2, piano Terra

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:

ritti:

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Poiché la data del matrimonio è successiva alla data in cui l'immobile è stato donato ad *** la proprietà deve essere considerata come esclusiva di quest'ultimo.

CONFINI

La porzione immobiliare confina a nord il subalterno numero 2, a est con il subalterno numero 2, a sud con la via Francesco Aquilanti, a ovest con il subalterno numero 1 e subalterno numero 5.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	111,01 mq	111,01 mq	1	111,01 mq	3,00 m	Terra
Balcone scoperto	8,70 mq	8,70 mq	0,25	2,17 mq	0,00 m	
Giardino	71,23 mq	71,23 mq	0,18	12,82 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				126,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				126,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/01/1991 al 21/02/2022	***	Catasto Fabbricati Fg. 413, Part. 730, Sub. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 6,5 Superficie catastale 126 mq Rendita € 906,38 Piano T Graffato SI con Foglio 413, Part. 730, Sub. 3

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
	413	730	6		A2	5	6,5	126 mq	906,38 €	T	SI con Foglio 413, Part. 730, Sub. 3

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In sede di accesso è stato verificato che non sussiste corrispondenza catastale e le difformità riguardano l'assenza dei muri della cucina confinanti con il soggiorno e la presenza di un camino non segnalato nell'ultima planimetria catastale in atti.

Inoltre, è stato rilevato un controsoffitto all'interno dell'appartamento. L'altezza dal pavimento all'intradosso del solaio è di 287 cm, mentre l'altezza dal pavimento al controsoffitto è di 257 cm.

Si ricorda che l'altezza minima dei locali per civile abitazione nel Comune di Roma è di 270 cm. Di conseguenza, nelle camere da letto e nei locali abitabili, dove l'altezza con il controsoffitto è inferiore all'altezza minima consentita, il controsoffitto deve essere rimosso per garantire l'abitabilità. Tuttavia, nei disimpegni e nei bagni, dove l'altezza minima consentita è di 240 cm, il controsoffitto può rimanere in quanto rientra nei requisiti normativi.

Si segnala inoltre la presenza di un gradino per effettuare l'accesso ai bagni, la presenza di tali gradini non è riportata graficamente nell'ultima planimetria catastale in atti.

Per sanare le difformità riscontrate, è necessario presentare una CILA in sanatoria per la demolizione del muro della cucina, da presentare all'ufficio tecnico del Comune di Roma, e una variazione della planimetria catastale tramite procedura DOCFA da presentare all'ufficio del catasto. Il costo totale di entrambe le procedure è quantificato in 4.000 €, comprensivi di spese, onorario e diritti di segreteria.

L'immobile relativo ai dati catastali Foglio 413, particella 730, subalterno 6 risulta essere la parte principale, mentre il giardino di pertinenza, graffato con l'unità immobiliare, è censito al Foglio 413, particella 730, subalterno 3, formando un'unica proprietà catastale.

PRECISAZIONI

Nell'ultima planimetria catastale in atti, per quanto riguarda la parte esterna vengono segnalati un portico ed una corte esclusiva. Il portico risulta essere un'area esterna pavimentata, mentre la corte esclusiva risulta

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento situato in Via Francesco Aquilanti 95, al piano terra interno 2, si presenta in uno stato di evidente degrado. Gli ambienti sono invasi da masserizie accumulate in tutte le stanze, con una notevole quantità di sporcizia e sudiciume che caratterizza l'intero immobile. Particolare attenzione va posta allo stato del parquet, che appare fortemente rovinato, con segni evidenti di usura e alcune porzioni visibilmente sconnesse. Durante il sopralluogo sono stati inoltre riscontrati significativi segni di umidità, soprattutto nei muri dei bagni. In particolare, il bagno con piastrelle azzurre, accessibile direttamente dalla camera da letto matrimoniale, presenta macchie di umidità diffuse sia sulle pareti che sul soffitto. Anche l'area verde esterna si trova in condizioni critiche, abbandonata e incolta, priva di qualsiasi intervento di manutenzione, e il giardino è stato visionato solo dall'esterno della recinzione in quanto inaccessibile al momento del sopralluogo. L'immobile necessita di interventi urgenti per ripristinare condizioni adeguate di abitabilità e decoro.

PARTI COMUNI

L'immobile, situato in Via Francesco Aquilanti 95, fa parte di un fabbricato destinato a civili abitazioni, composto da diverse unità abitative. Tuttavia, non risulta formalmente costituito un condominio. Le uniche parti comuni condivise tra le unità immobiliari sono il vialetto esterno di accesso e l'androne situato subito dopo la porta d'ingresso principale del fabbricato, che conduce alla rampa di scale. Entrambi questi spazi, ossia il vialetto esterno e l'atrio interno, sono identificati catastalmente con il subalterno 1.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento è parte di un edificio realizzato con una struttura portante in cemento armato, tamponature in muratura e solai in laterocemento. Internamente, la pavimentazione è in parquet in tutti gli ambienti, ad eccezione dei bagni, dove sono presenti pavimenti e rivestimenti in piastrelle ceramiche. È da segnalare che per accedere ai bagni è necessario superare un gradino, che potrebbe rappresentare una limitazione in termini di accessibilità. Gli infissi esterni, in legno con vetro singolo, sono dotati di tapparelle in plastica, mentre le porte interne sono anch'esse in legno. L'appartamento è dotato di termosifoni in alluminio e di un impianto di riscaldamento, presumibilmente autonomo. Il balcone è rifinito con pavimentazione in ceramica e protetto da ringhiere in ferro, mentre il portico esterno presenta un rivestimento in piastrelle ceramiche. Il fabbricato, invece, è rivestito esternamente con mattoncini a cortina. L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia ma risulta privo di certificazione di conformità.

L'edificio si sviluppa su quattro piani e ha una destinazione d'uso residenziale, comprendendo un totale di quattro unità abitative. La copertura è a tetto, mentre la struttura portante è in cemento armato, con solai in laterocemento e fondazioni a plinti e cordoli in cemento armato. Gli intonaci esterni sono di tipo civile, con facciate rivestite in mattoncini a cortina. Il lotto su cui sorge l'edificio è delimitato da recinzioni in muratura, che contribuiscono a definire il perimetro della proprietà.

STATO DI OCCUPAZIONE

In merito allo stato di occupazione dell'immobile sito in Roma, via Francesco Aquilanti n. 95, identificato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano (NCEU) del Comune di Roma al foglio 413, particella 730, subalterno 6, si comunica quanto segue:

In data 31 ottobre 2024 è stato effettuato un accesso presso l'immobile da parte dell'esperto stimatore e del custode giudiziario. In tale occasione, è stato rilevato che l'immobile risulta attualmente occupato dalla signora *** i, identificata quale coniuge dell'esecutato, il sig. ***. La signora *** ha inoltre riferito che l'immobile è altresì occupato dalla figlia *** e residente presso l'immobile, nonché dal signor ***.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/11/2024 al 21/02/2022	***	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PRIVITERA ANTONIO	10/01/1991	385	181
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio	01/02/1991	10820	
		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.

L'atto di provenienza viene inserito come allegato a questa perizia di stima.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 25/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a Roma il 20/02/2007

Reg. gen. 34560 - Reg. part. 7146

Importo: € 400.000,00

A favore di Banca Carige S.p.A. Cassa di risparmio di Genova e Imperia

Contro ***

Capitale: € 200.000,00

Rogante: Feroli Giuseppe

Data: 19/02/2007

N° repertorio: 31839

N° raccolta: 8785

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Iscritto a Roma il 07/11/2016

Reg. gen. 123982 - Reg. part. 21862

Importo: € 122.264,90

A favore di Agenzia delle entrate e riscossione

Capitale: € 61.132,45

Data: 04/11/2016

N° repertorio: 7126

N° raccolta: 9716

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Iscritto a Roma il 25/11/2016

Reg. gen. 123982 - Reg. part. 21862

Importo: € 289.597,80

A favore di Agenzia delle entrate e riscossione

Contro ***

Capitale: € 144.798,90

Data: 21/11/2016

N° repertorio: 7916

N° raccolta: 9716

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Roma il 14/03/2022

Reg. gen. 30875 - Reg. part. 21614

A favore di AMCO S.p.A.

Contro ***

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di pignoramento ricade all'interno del piano particolareggiato di Zona "O" n.20 A-B "Massimina A- B".

L'area del Piano Particolareggiato zona "O" n.20 A-B "Massimina A-B" ricade nel territorio del XVI Municipio. I due nuclei sono sorti su una lottizzazione abusiva, compresa tra la Via Aurelia e la Ferrovia Roma - Pisa che si adagia lungo due strade principali da cui ripartono perpendicolarmente le strade di accesso ai lotti interni.

La borgata ha una superficie complessiva, pari a 142,06 ettari, per una densità territoriale pari a 92,72 ab/ha dei quali:

- 13.172 abitanti totali di previsione, di cui 9.919 esistenti;
- 37,55 ettari a destinazione pubblica;
- 23,63 ettari è destinata a viabilità pubblica; • 80,86 ettari a destinazione fondiaria.

La dotazione degli standard di cui al D.M. 1444/68 è la seguente: • Verde pubblico 16,27 mq/abitante;

- Servizi pubblici 6,93 mq/abitante;
- Parcheggi pubblici 2,49 mq/abitante;
- Totale aree pubbliche per Standard 25,69 mq/abitante.

Sono previsti inoltre parcheggi pubblici afferenti al non residenziale nella quantità compresa tra 0,40-0,80 mq/mq, per complessivi 37.230 mq.

Stato di attuazione

Approvato con Deliberazione di Approvazione di Consiglio Comunale n. 53 del 17.04.1997, e successiva Deliberazione di Approvazione di Consiglio Comunale di rettifica n. 276 del 10.12.1998. Il Piano attualmente è in fase di riadozione.

Nel Piano Regolatore generale, l'immobile compare al foglio 16, nell'ambito della città della trasformazione, ambiti a pianificazione particolareggiata definita.

L'immobile non compare all'interno della carta della qualità foglio G1.16.

L'immobile compare nelle aree urbanizzate del PTPR TAV. B.

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 non risulta agibile.

Il fabbricato, parte del quale è oggetto del presente atto, è stato realizzato in assenza di concessione edilizia. Successivamente, è stata presentata domanda di concessione in sanatoria (istanza di condono) al Comune di Roma in data 25 marzo 1986, con numero di protocollo 0052367.

Nell'istanza è indicato che l'area su cui sorge l'immobile non è soggetta a vincoli e che l'ultimazione dei lavori di costruzione è avvenuta nel 1983.

Le relative oblazioni sono state regolarmente versate a seguito della presentazione dell'istanza, come riportato nei dettagli dell'allegato con protocollo n. 0052367/86.

Successivamente, il Comune di Roma, tramite l'Ufficio Speciale Condono Edilizio, ha rilasciato la concessione in sanatoria per quanto realizzato abusivamente, con numero di concessione 221498 in data 10 marzo 2000. Tale concessione riguarda l'intero fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato oggetto della presente perizia di stima. La sanatoria autorizza le seguenti destinazioni d'uso: residenziale per una superficie complessiva di 371,96 mq e non residenziale per una superficie di 296,5 mq.

Tutta la documentazione relativa al condono edilizio è allegata a questa perizia di stima.

- 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.

Lo stato dei luoghi risulta conforme al progetto allegato all'ultima autorizzazione, ad eccezione di alcune modifiche limitate alle partizioni interne nella zona della cucina e alla presenza di un camino, come dettagliato nel capitolo dedicato ai dati catastali di questa perizia di stima.

In considerazione dello stato di fatto dell'immobile ed in mancanza della necessaria documentazione non è stato possibile redigere l'APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risulta essere presente un condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Aquilanti 95, interno 2, piano Terra
L'immobile è costituito da un appartamento situato in via Francesco Aquilanti, civico 95, nel Comune di Roma. L'abitazione si trova al piano terra, interno numero 2. L'appartamento si compone di un soggiorno unito con la cucina, un disimpegno, due bagni con finestra e tre camere da letto, una delle quali dotata di balcone. Il soggiorno e la cucina affacciano su un portico che si apre su una corte esclusiva. L'immobile è ubicato nel quartiere La Massimina-Casal Lumbroso, alla periferia sud-ovest di Roma, al di fuori del Grande Raccordo Anulare.



Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 413, Part. 730, Sub. 6, Categoria A2, Graffato SI con Foglio 413, Part. 730, Sub. 3

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

Valore di stima del bene: € 278.148,78

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile sito in Roma, via Francesco Aquilanti 95, è stato utilizzato il Metodo Comparativo di Mercato (MCA). Tale metodo è stato scelto poiché permette di confrontare l'immobile oggetto di stima con immobili simili, recentemente venduti nella stessa area geografica e con caratteristiche analoghe per tipologia, superficie e posizione. I comparabili considerati sono stati attentamente selezionati per prossimità e periodo di vendita, consentendo di determinare un valore ponderato affidabile al metro quadro.

Stima Immobiliare con Metodo Comparativo di Mercato (MCA)

Ubicazione dell'immobile: via Francesco Aquilanti 95, Roma, quartiere La Massimina-Casal Lumbroso, al di fuori del Grande Raccordo Anulare, periferia sud-ovest di Roma.

Descrizione dell'immobile:

L'immobile è costituito da un appartamento al piano terra, interno 2, con una superficie totale di 126 mq convenzionali. La superficie abitativa è di 111,01 mq, un balcone scoperto di 8,70 mq (coefficiente riduttivo 0,25) e un giardino di 71,23 mq (coefficiente riduttivo 0,18). L'appartamento è composto da un soggiorno unito con la cucina, un disimpegno, due bagni finestrati e tre camere da letto (una con balcone). Il soggiorno e la cucina si affacciano su un portico, che conduce alla corte esclusiva dell'appartamento. L'immobile è in uno stato di conservazione discreto e gode di esposizione nord, sud ed est.

Calcolo della superficie convenzionale:

Superficie abitazione: 111,01 mq

Superficie balcone scoperto: $8,70 \text{ mq} \times 0,25 = 2,175 \text{ mq}$

Superficie giardino: $71,23 \text{ mq} \times 0,18 = 12,8214 \text{ mq}$

Superficie convenzionale totale = $111,01 + 2,175 + 12,8214 = 126,0064 \text{ mq}$

Dati comparabili:

Comparabile 1: immobile in via Francesco Aquilanti, 107 mq commerciali, venduto a €280.000 (marzo 2024) €/mq = $\text{€}280.000 / 107 = \text{€}2.616,82/\text{mq}$

Comparabile 2: immobile in via Tullio Ascarelli, 100,5 mq commerciali, venduto a €191.000 (maggio 2024) €/mq = $\text{€}191.000 / 100,5 = \text{€}1.900,50/\text{mq}$

Comparabile 3: immobile in via Francesco Aquilanti, 104,5 mq commerciali, venduto a €220.000 (agosto 2022) €/mq = $\text{€}220.000 / 104,5 = \text{€}2.105,26/\text{mq}$

Valutazione media del prezzo al metro quadro: Poiché i comparabili si trovano in prossimità e in condizioni simili, calcoliamo la media ponderata:

€2.616,82 (peso maggiore per la vicinanza temporale e tipologica)

€1.900,50

€2.105,26

Media ponderata €/mq ~ $(\text{€}2.616,82 + \text{€}1.900,50 + \text{€}2.105,26) / 3 = \text{€}2.207,53/\text{mq}$

Valutazione dell'immobile: Valore stimato = $126,0064 \text{ mq} \times \text{€}2.207,53/\text{mq} \sim \text{€}278.013$

Valore di mercato stimato: €278.000 (arrotondato).

Oneri di regolarizzazione urbanistica

Nel processo di valutazione, si è rilevata la presenza di alcune difformità interne rispetto alla planimetria catastale. Per sanare tali difformità, si rende necessario presentare una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) in sanatoria per la demolizione del muro della cucina, nonché procedere con una variazione della planimetria catastale tramite procedura DOCFA. Entrambe le pratiche dovranno essere presentate agli uffici competenti del Comune di Roma e dell'Agenzia del Catasto.

Costo totale di regolarizzazione: €4.000, comprensivi di spese tecniche, onorario e diritti di segreteria.

Tali oneri di regolarizzazione sono a carico dell'acquirente e sono necessari per garantire la conformità urbanistica e catastale dell'immobile ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/2001.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Francesco Aquilanti 95, interno 2, piano Terra	126,00 mq	2.207,53 €/mq	€ 278.148,78	100,00%	€ 278.148,78
Valore di stima:					€ 278.148,78

Valore di stima: € 278.148,78

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Costo per la demolizione del controsoffitto, ripristino impianto elettrico e tinteggiatura del soffitto	35000,00	€

Valore finale di stima: € 211.333,90

Metodo di stima utilizzato e motivazioni

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile sito in Roma, via Francesco Aquilanti 95, è stato utilizzato il Metodo Comparativo di Mercato (MCA). Tale metodo è stato scelto poiché permette di confrontare l'immobile oggetto di stima con immobili simili, recentemente venduti nella stessa area geografica e con caratteristiche analoghe per tipologia, superficie e posizione. I comparabili considerati sono stati attentamente selezionati per prossimità e periodo di vendita, consentendo di determinare un valore ponderato affidabile al

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

La perizia non include una valutazione strutturale dettagliata né una verifica della conformità normativa degli impianti (elettrico, idraulico, termico, ecc.), che richiederebbero un'indagine specialistica. La stima presuppone che le condizioni strutturali siano adeguate e che gli impianti siano conformi alle normative vigenti. In caso contrario, i costi di adeguamento potrebbero incidere sul valore dell'immobile.

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 07/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Esposito Luigi

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Planimetria catastale (Aggiornamento al 25/07/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura catastale storica (Aggiornamento al 25/07/2024)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visura ipotecaria (Aggiornamento al 25/07/2024)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di provenienza (Aggiornamento al 25/10/2024)
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - Normativa urbanistica (Aggiornamento al 07/11/2024)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Istanza di condono (Aggiornamento al 07/11/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Schede dei comparabili utilizzati per la stima (Aggiornamento al 07/11/2024)
- ✓ N° 1 Foto - Fotografie (Aggiornamento al 07/11/2024)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Aquilanti 95, interno 2, piano Terra
L'immobile è costituito da un appartamento situato in via Francesco Aquilanti, civico 95, nel Comune di Roma. L'abitazione si trova al piano terra, interno numero 2. L'appartamento si compone di un soggiorno unito con la cucina, un disimpegno, due bagni con finestra e tre camere da letto, una delle quali dotata di balcone. Il soggiorno e la cucina affacciano su un portico che si apre su una corte esclusiva. L'immobile è ubicato nel quartiere La Massimina-Casal Lumbroso, alla periferia sud-ovest di Roma, al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 413, Part. 730, Sub. 6, Categoria A2, Graffato SI con Foglio 413, Part. 730, Sub. 3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di pignoramento ricade all'interno del piano particolareggiato di Zona "O" n.20 A-B "Massimina A- B". L'area del Piano Particolareggiato zona "O" n.20 A-B "Massimina A-B" ricade nel territorio del XVI Municipio. I due nuclei sono sorti su una lottizzazione abusiva, compresa tra la Via Aurelia e la Ferrovia Roma - Pisa che si adagia lungo due strade principali da cui ripartono perpendicolarmente le strade di accesso ai lotti interni. La borgata ha una superficie complessiva, pari a 142,06 ettari, per una densità territoriale pari a 92,72 ab/ha dei quali: • 13.172 abitanti totali di previsione, di cui 9.919 esistenti; • 37,55 ettari a destinazione pubblica; • 23,63 ettari è destinata a viabilità pubblica; • 80,86 ettari a destinazione fondiaria. La dotazione degli standard di cui al D.M. 1444/68 è la seguente: • Verde pubblico 16,27 mq/abitante; • Servizi pubblici 6,93 mq/abitante; • Parcheggi pubblici 2,49 mq/abitante; • Totale aree pubbliche per Standard 25,69 mq/abitante. Sono previsti inoltre parcheggi pubblici afferenti al non residenziale nella quantità compresa tra 0,40-0,80 mq/mq, per complessivi 37.230 mq. Stato di attuazione Approvato con Deliberazione di Approvazione di Consiglio Comunale n. 53 del 17.04.1997, e successiva Deliberazione di Approvazione di Consiglio Comunale di rettifica n. 276 del 10.12.1998. Il Piano attualmente è in fase di riadozione. Nel Piano Regolatore generale, l'immobile compare al foglio 16, nell'ambito della città della trasformazione, ambiti a pianificazione particolareggiata definita. L'immobile non compare all'interno della carta della qualità foglio G1.16. L'immobile compare nelle aree urbanizzate del PTPR TAV. B.

Prezzo base d'asta: € 211.333,90

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 254/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 211.333,90

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Francesco Aquilanti 95, interno 2, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 413, Part. 730, Sub. 6, Categoria A2, Graffato SI con Foglio 413, Part. 730, Sub. 3	Superficie	126,00 mq
Stato conservativo:	L'appartamento situato in Via Francesco Aquilanti 95, al piano terra interno 2, si presenta in uno stato di evidente degrado. Gli ambienti sono invasi da masserizie accumulate in tutte le stanze, con una notevole quantità di sporcizia e sudiciume che caratterizza l'intero immobile. Particolare attenzione va posta allo stato del parquet, che appare fortemente rovinato, con segni evidenti di usura e alcune porzioni visibilmente sconnesse. Durante il sopralluogo sono stati inoltre riscontrati significativi segni di umidità, soprattutto nei muri dei bagni. In particolare, il bagno con piastrelle azzurre, accessibile direttamente dalla camera da letto matrimoniale, presenta macchie di umidità diffuse sia sulle pareti che sul soffitto. Anche l'area verde esterna si trova in condizioni critiche, abbandonata e incolta, priva di qualsiasi intervento di manutenzione, e il giardino è stato visionato solo dall'esterno della recinzione in quanto inaccessibile al momento del sopralluogo. L'immobile necessita di interventi urgenti per ripristinare condizioni adeguate di abitabilità e decoro.		
Descrizione:	L'immobile è costituito da un appartamento situato in via Francesco Aquilanti, civico 95, nel Comune di Roma. L'abitazione si trova al piano terra, interno numero 2. L'appartamento si compone di un soggiorno unito con la cucina, un disimpegno, due bagni con finestra e tre camere da letto, una delle quali dotata di balcone. Il soggiorno e la cucina affacciano su un portico che si apre su una corte esclusiva. L'immobile è ubicato nel quartiere La Massimina-Casal Lumbroso, alla periferia sud-ovest di Roma, al di fuori del Grande Raccordo Anulare.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	In merito allo stato di occupazione dell'immobile sito in Roma, via Francesco Aquilanti n. 95, identificato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano (NCEU) del Comune di Roma al foglio 413, particella 730, subalterno 6, si comunica quanto segue: In data 31 ottobre 2024 è stato effettuato un accesso presso l'immobile da parte dell'esperto stimatore e del custode giudiziario. In tale occasione, è stato rilevato che l'immobile risulta attualmente occupato dalla signora*** identificata quale coniuge dell'esecutato, il sig.*** ha inoltre riferito che l'immobile è altresì occupato dalla figlia*** e residente presso l'immobile, nonché dal signor***		