

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Flavioni Loris, nell'Esecuzione Immobiliare 287/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	5
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 287/2024 del R.G.E.....	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 163.000,00	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	14

All'udienza del 03/10/2024, il sottoscritto Ing. Flavioni Loris, con studio in Via dei Granai di Nerva 63 - 00142 - Roma (RM), email l.flavioni@gmail.com, PEC l.flavioni@pec.ording.roma.it, Tel., veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via delle Tolda 40, scala A, interno 1, piano T (Coord. Geografiche: 41.726075, 12.293644)

DESCRIZIONE



Appartamento posto al PT/rialzato di della scala A di un edificio di maggiore consistenza di 5 piani fuori terra con accesso pedonale e carrabile dal civico 40 di Via della tolda, in località Ostia lido.

L'immobile è ubicato in zona periferica di Roma in località Ostia a circa 500m dal litorale ed in posizione quasi baricentrica tra il famoso pontile di Ostia e la Via C. Colombo tramite la quale è facilmente raggiungibile il quartiere Eur; trattasi di una zona a prevalente destinazione residenziale caratterizzata da edifici di massimo 5/6 piani fuori terra, realizzati a partire dagli anni 50 circa e con caratteristiche eterogenee e grado di finiture medio e medio-basso; si rileva discreta presenza di attività commerciali e servizi in genere, sufficiente il trasporto pubblico con la ferrovia Roma-Lido, stazione Stella Polare a circa 200 m, e fermate autobus lungo la limitrofa Via Vega.

L'immobile pignorato è composto da: ingresso, soggiorno con cucina a vista, 2 camere da letto, bagno e ripostiglio.

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.

LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via delle Tolda 40, scala A, interno 1, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Vano scala, int. 2, chiostrina, aree condominiali, salvo alti.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	62,00 mq	72,00 mq	1	72,00 mq	3,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				72,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				72,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile non è divisibile a meno di consistenti interventi edilizi, si rileva inoltre che la superficie minima per il frazionamento di un'unità immobiliare deve essere di 45mq, in questo caso non sarebbe quindi possibile ottenere 2 immobili distinti.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/05/1960 al 30/06/1987	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1090, Part. 40, Sub. 1, Zc. 7 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,5 vani Rendita € 1,46

		Piano T
Dal 30/06/1987 al 06/02/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1090, Part. 40, Sub. 1, Zc. 7 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,5 vani Rendita € 685,60 Piano T
Dal 06/02/2007 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1090, Part. 40, Sub. 1, Zc. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,5 vani Rendita € 685,60 Piano T
Dal 09/11/2015 al 06/06/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1090, Part. 40, Sub. 1, Zc. 7 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 63 mq Rendita € 685,60 Piano T

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
	1090	40	1	7	A2	3	4,5 vani	63 mq	685,6 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si rileva una modifica relativamente alla demolizione dei tramezzi tra corridoio/disimpegno e soggiorno e tra soggiorno e cucina per la creazione di un unico ambiente soggiorno con angolo cottura.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c..

Il sig. **** Omissis ****, risulta residente in Via della Tolda 40 Roma.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in discrete condizioni di uso e manutenzione, comunque correlate con il normale utilizzo dei locali, si evidenziano pavimenti in marmittoni di granigliato di marmo, pavimenti rivestimenti in ceramica nel soggiorno/angolo cottura e nel bagno, pareti intonacate e tinteggiate, infissi esterni in alluminio con vetro-camera, interni in legno.

PARTI COMUNI

Immobile inserito in contesto condominiale: l'edificio è servito da due corpi scala con ascensore, discreto lo stato manutentivo del vano scale con pareti intonacate e tinteggiate e pavimenti marmo, lo stato generale di conservazione del fabbricato appare discreto con prospetti intonacati e tinteggiati con zoccolatura in travertino per il primo livello e copertura piana.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva, per quanto indicato in atti, l'esistenza di servitù gravanti sull'immobile pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene pignorato si presenta con struttura in c.a. e tamponature in muratura e copertura piana, i prospetti del fabbricato si presentano intonacati e tinteggiati con zoccolatura in travertino per il primo livello, il vano scala si presenta in discrete condizioni manutentive con pareti intonacate e tinteggiate e pavimentazione in marmo. Per gli impianti, non sono state fornite le relative certificazioni, il riscaldamento è centralizzato con caldaia a gas, mentre per l'acqua calda sanitaria è presente scaldacqua a gas; l'appartamento si presenta in discrete condizioni di uso e manutenzione, comunque correlate con il normale utilizzo dei locali, si evidenziano pavimenti in marmittoni di granigliato di marmo, pavimenti rivestimenti in ceramica nel soggiorno/angolo cottura e nel bagno, pareti intonacate e tinteggiate, infissi esterni in alluminio con vetro-camera, interni in legno.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta attualmente occupato dal debitore esecutato **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/06/1985 al 06/02/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Giacomo Salvatore Binintende	11/06/1985	4005	1097	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Conservatoria dei RR. II. di Roma 1	15/06/1985	42256	30564	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Roma	28/06/1985	24381				
Dal 06/02/2007 al 06/06/2025	**** Omissis ****	Compravendita				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Virginia Ceri	06/02/2007	772	204	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Conservatoria dei RR. II. di Roma 1	14/02/2007	29478	10158	
		Registrazione				
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°			
Pomezia	10/02/2007	430	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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 06/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 14/02/2007
Reg. gen. 29479 - Reg. part. 5650
Importo: € 217.500,00
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 145.000,00

Rogante: Virginia Ceri

Data: 06/02/2007

N° repertorio: 773

N° raccolta: 205

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Isritto a Roma il 20/11/2009

Reg. gen. 154065 - Reg. part. 43600

Importo: € 324.317,24

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 162.158,62

Rogante: Paola Pastore

Data: 18/11/2009

N° repertorio: 984

N° raccolta: 444

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Roma il 26/03/2024

Reg. gen. 36228 - Reg. part. 27622

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il PRG vigente (Approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/02/08, con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio avvenuta il 14 marzo 2008) l'immobile oggetto di pignoramento ricade all'interno di un zona definita come: Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa - T1, ex artt. 44, 45, 46 delle NTA del PRG; non risulta inserito nella Carta per la qualità.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile pignorato è ubicato in un edificio la cui costruzione è stata iniziata in data anteriore al 01/09/1967 con regolare licenza edilizia n. 2703 del 17/11/1956 e dichiarato abitabile con licenza n. 741 del 1958.

Rispetto al progetto approvato, che risulta corrispondente alla planimetria catastale in atti (del 24/05/1960), si rileva delle difformità, regolarizzabili con CILA in sanatoria, consistenti nella demolizione di tramezzature tra soggiorno, cucina e disimpegno/corridoio per la realizzazione di un unico ambiente; i costi per la regolarizzazione



ammontano a circa € 5.000,00 comprensivi di oblazione (€ 1.000,00), diritti di segreteria comunali (€ 291,24) e catastali (€ 70,00).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.854,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.781,00

Immobile inserito in contesto condominiale amministrato **** Omissis ****, secondo l'estratto conto inoltrato dall'amministrazione di condominio risultano spese insolute per un totale di € 5.865,43 di cui € 2.781,00 relative alle annualità 2024 (completo) e 2025 (prime 3 rate) ed € 3.084,43 di residuo degli anni precedenti.

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 delle Tolda 40, scala A, interno 1, piano T Appartamento posto al PT/rialzato di della scala A di un edificio di maggiore consistenza di 5 piani fuori terra con accesso pedonale e carrabile dal civico 40 di Via della tolda, in località Ostia lido. L'immobile è ubicato in zona periferica di Roma in località Ostia a circa 500m dal litorale ed in posizione quasi baricentrica tra il famoso pontile di Ostia e la Via C. Colombo tramite la quale è facilmente raggiungibile

il quartiere Eur; trattasi di una zona a prevalente destinazione residenziale caratterizzata da edifici di massimo 5/6 piani fuori terra, realizzati a partire dagli anni 50 circa e con caratteristiche eterogenee e grado di finiture medio e medio-basso; si rileva discreta presenza di attività commerciali e servizi in genere, sufficiente il trasporto pubblico con la ferrovia Roma-Lido, stazione Stella Polare a circa 200 m, e fermate autobus lungo la limitrofa Via Vega. L'immobile pignorato è composto da: ingresso, soggiorno con cucina a vista, 2 camere da letto, bagno e ripostiglio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1090, Part. 40, Sub. 1, Zc. 7, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 180.000,00

La stima dell'immobile oggetto di pignoramento è stata effettuata con il metodo del confronto (Market Comparison Approach MCA), in accordo con quanto stabilito dagli IVS (Standard di Valutazione Internazionali) e dalle linee guida ABI, prendendo come comparabili atti di compravendita di due immobili compravenduti nei mesi di Dicembre 2024 e Aprile 2025 posti nelle immediate vicinanze dell'immobile oggetto di stima, per i quali sono stati reperiti gli atti di compravendita presso la Conservatoria di Roma 1, il terzo comparabile è un appartamento, attualmente in vendita, ubicato a circa 200 metri dall'immobile pignorato, al cui prezzo proposto è stata applicata una percentuale di sconto per tenere conto dei margini di trattabilità del prezzo. Il più probabile valore di mercato ottenuto per l'immobile oggetto di stima risulta pertanto pari in CT ad € 180.000,00, con un parametro unitario pari ad € 2.500,00/mq che risulta compreso nei parametri dell'intervallo dei valori dell'Osservatorio immobiliare dell'agenzia delle entrate per la Zona E186 (€ 1.800/mq. - € 2.700/mq.) ed all'interno di quello del Borsino immobiliare (€ 1.701/mq. - € 2.537/mq.).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via delle Tolda 40, scala A, interno 1, piano T	72,00 mq	2.500,00 €/mq	€ 180.000,00	100,00%	€ 180.000,00
Valore di stima:					€ 180.000,00

Valore di stima: € 180.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia vizi occulti	5,00	%
Spese condominiali insolute	2781,00	€

Valore finale di stima: € 163.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, li 30/06/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Flavioni Loris
Certified REV-IT/IsIVI/2021/12

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Compravendita
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Progetto
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura
- ✓ N° 1 Altri allegati - APE
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione ipotecaria
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estertto conto condominio
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione urbanistica
- ✓ N° 1 Altri allegati - Difformità
- ✓ N° 1 Altri allegati - Foglio di calcolo MCA
- ✓ N° 1 Altri allegati - Quotazioni immobiliari
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione urbanistica varia



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via delle Tolda 40, scala A, interno 1, piano T
Appartamento posto al PT/rialzato di della scala A di un edificio di maggiore consistenza di 5 piani fuori terra con accesso pedonale e carrabile dal civico 40 di Via della tolda, in località Ostia lido. L'immobile è ubicato in zona periferica di Roma in località Ostia a circa 500m dal litorale ed in posizione quasi baricentrica tra il famoso pontile di Ostia e la Via C. Colombo tramite la quale è facilmente raggiungibile il quartiere Eur; trattasi di una zona a prevalente destinazione residenziale caratterizzata da edifici di massimo 5/6 piani fuori terra, realizzati a partire dagli anni 50 circa e con caratteristiche eterogenee e grado di finiture medio e medio-basso; si rileva discreta presenza di attività commerciali e servizi in genere, sufficiente il trasporto pubblico con la ferrovia Roma-Lido, stazione Stella Polare a circa 200 m, e fermate autobus lungo la limitrofa Via Vega. L'immobile pignorato è composto da: ingresso, soggiorno con cucina a vista, 2 camere da letto, bagno e ripostiglio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1090, Part. 40, Sub. 1, Zc. 7, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo il PRG vigente (Approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/02/08, con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio avvenuta il 14 marzo 2008) l'immobile oggetto di pignoramento ricade all'interno di un zona definita come: Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa - T1, ex artt. 44, 45, 46 delle NTA del PRG; non risulta inserito nella Carta per la qualità.

Prezzo base d'asta: € 163.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 287/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 163.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via delle Tolda 40, scala A, interno 1, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1090, Part. 40, Sub. 1, Zc. 7, Categoria A2	Superficie	72,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in discrete condizioni di uso e manutenzione, comunque correlate con il normale utilizzo dei locali, si evidenziano pavimenti in marmintoni di granigliato di marmo, pavimenti rivestimenti in ceramica nel soggiorno/angolo cottura e nel bagno, pareti intonacate e tinteggiate, infissi esterni in alluminio con vetro-camera, interni in legno.		
Descrizione:	Appartamento posto al PT/rialzato di della scala A di un edificio di maggiore consistenza di 5 piani fuori terra con accesso pedonale e carrabile dal civico 40 di Via della tolda, in località Ostia lido. L'immobile è ubicato in zona periferica di Roma in località Ostia a circa 500m dal litorale ed in posizione quasi baricentrica tra il famoso pontile di Ostia e la Via C. Colombo tramite la quale è facilmente raggiungibile il quartiere Eur; trattasi di una zona a prevalente destinazione residenziale caratterizzata da edifici di massimo 5/6 piani fuori terra, realizzati a partire dagli anni 50 circa e con caratteristiche eterogenee e grado di finiture medio e medio-basso; si rileva discreta presenza di attività commerciali e servizi in genere, sufficiente il trasporto pubblico con la ferrovia Roma-Lido, stazione Stella Polare a circa 200 m, e fermate autobus lungo la limitrofa Via Vega. L'immobile pignorato è composto da: ingresso, soggiorno con cucina a vista, 2 camere da letto, bagno e ripostiglio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta attualmente occupato dal debitore esecutato **** Omissis ****.		



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 14/02/2007
Reg. gen. 29479 - Reg. part. 5650
Importo: € 217.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 145.000,00
Rogante: Virginia Ceri
Data: 06/02/2007
N° repertorio: 773
N° raccolta: 205
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 20/11/2009
Reg. gen. 154065 - Reg. part. 43600
Importo: € 324.317,24
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 162.158,62
Rogante: Paola Pastore
Data: 18/11/2009
N° repertorio: 984
N° raccolta: 444

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Roma il 26/03/2024
Reg. gen. 36228 - Reg. part. 27622
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura