

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Zappalà Salvatore, nell'Esecuzione Immobiliare 36/2023 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
Stato conservativo.....	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 36/2023 del R.G.E.....	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 111.000,00	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	14

INCARICO

All'udienza del 28/06/2024, il sottoscritto Arch. Zappalà Salvatore, con studio in Corso di Francia, 150 - 00191 - Roma (RM), email salvatore-zappala@alice.it, PEC s.zappala@pec.archrm.it, Fax 063 330 060, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/07/2024 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 Marebbe n .8, interno 1, piano T

DESCRIZIONE

Il cespite staggito fa parte di un fabbricato ubicato in località Infernetto, al di fuori del G.R.A., sul lato orientale di Via Cristoforo Colombo, al lato opposto rispetto a Casal Palocco, tra la pineta di Castel Fusano e la tenuta presidenziale di Castelporziano.

L'appartamento staggito è stato ampliato rispetto a quello originario della richiesta di condono e del relativo accatastamento.

Attualmente è così composto:

Ingresso ripostiglio, angolo cottura, ampio soggiorno, vani n. 2, bagno, w.c., loggia chiusa e giardino.

L'ampliamento è originato dalla chiusura di un patio reso abitabile e di un sottobalcone.

La stima viene fatta sulla base della superficie e della planimetria condonate calcolando la demolizione delle superfici ampliate e del ripristino della situazione condonata.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Marebbe n .8, 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)

CONFINI

L'immobile staggito confina con appartamento int. 2, spazio comune, distacco su Via Marebbe, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	80,00 mq	89,00 mq	1	89,00 mq	2,50 m	T
Giardino	140,00 mq	140,00 mq	0,05	7,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				96,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				96,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/05/1989 al 02/10/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1121, Part. 515, Sub. 13 - 14, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 4 vani Rendita € 0,95 Piano T
Dal 02/10/1990 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1121, Part. 515, Sub. 13 - 14, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 4 vani Rendita € 0,95 Piano T
Dal 01/01/1992 al 30/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1121, Part. 516, Sub. 13 - 14, Zc. 6 Categoria A2

		Cl.5, Cons. 4 vani Rendita € 557,77 Piano T
Dal 30/07/2004 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1121, Part. 516, Sub. 13 - 14, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 4 vani Rendita € 557,77 Piano T
Dal 09/11/2015 al 08/07/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1121, Part. 516, Sub. 13 - 14, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 4 vani Superficie catastale 89 mq Rendita € 557,77 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
	1121	516	13 - 14	6	A2	5	4 vani	89 mq	557,77 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'appartamento staggito è stato ampliato rispetto a quello originario della richiesta di condono e del relativo accatastamento.

Attualmente è così composto:

Ingresso ripostiglio, angolo cottura, ampio soggiorno, vani n. 2, bagno, w.c., loggia chiusa e giardino.

L'ampliamento è originato dalla chiusura di un patio reso abitabile e di un sottobalcone.

La stima viene fatta sulla base della superficie e della planimetria condonate calcolando la demolizione delle superfici ampliate e del ripristino della situazione condonata.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento staggito costituisce parte di un fabbricato con sei appartamenti distribuiti su tre piani e mansarda. La copertura è a tetto.

I pavimenti sono prevalentemente in monocottura di diverso formato. Il rivestimento dell'angolo cottura è ad altezza porta

mentre il rivestimento del bagno è ad altezza 1,60. Le porte sono in legno mentre le finestre sono in alluminio.

Esiste il collettore comunale. Il riscaldamento è autonomo per solo due stanze.

Non si è a conoscenza dell'esistenza della certificazione degli impianti installati nell'immobile.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato sig. **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** e dalla sua famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/10/1990 al 30/07/2004	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio MATTIANGELI Alessandrfo	02/10/1990	37251	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare Roma 1	20/10/1990	85927	48175
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 30/07/2004 al 09/02/2023	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio DI GIOVINE Roberto in Fiumicino (RM)	30/07/2004	15590	6535
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare Roma 1	06/08/2004	93429	59672	
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 06/08/2004
Reg. gen. 93430 - Reg. part. 25111
Importo: € 250.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio DI GIOVINE Roberto
Data: 30/07/2004
N° repertorio: 15591
N° raccolta: 6536
- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e D.Lgs 46/99
Iscritto a Roma il 20/06/2005
Reg. gen. 80296 - Reg. part. 24558
Importo: € 28.258,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Data: 15/06/2005
N° repertorio: 76019

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 09/02/2023

Reg. gen. 16207 - Reg. part. 11503

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo le prescrizioni del vigente P.R.G. del Comune di Roma, l'immobile staggito risiede in Zona Territoriale Omogenea B, negli ambiti della Città da Ristrutturare, tra i Nuclei di Edilizia Ex-Abusiva da Recuperare.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per l'appartamento staggito, parte di un fabbricato realizzato senza strumento urbanistico, è stata presentata domanda di condono (Legge 47/1985) al Comune di Roma in data 21/02/1995 con prot. n° 19960.

Nella documentazione recuperata dallo scrivente Esperto Stimatore sono presenti:

- 1) Domanda di sanatoria
- 2) Ricevute di pagamento dell'oblazione.
- 3) Documentazione catastale (Visura storica e planimetria)
- 4) Parere favorevole sui vincoli paesaggistici.
- 5) Richiesta di procedura d'urgenza per il rilascio della Concessione edilizia in sanatoria, non ancora definita.

Per la citata richiesta di condono deve essere ancora rilasciata dall' U.C.E. (Ufficio Condono Edilizio) la Concessione edilizia in sanatoria e ciò non permette allo scrivente tecnico di attestare del tutto la completa e totale conformità urbanistica.

L'appartamento staggito, in base alla planimetria catastale allegata alla domanda di condono, è così composto:

- Patio
- Giardino
- Vani n° 3
- Bagno
- Angolo cottura

L'appartamento è stato successivamente ampliato rispetto a quello originario della richiesta di condono e del relativo accatastamento.

Attualmente è così composto:

Ingresso ripostiglio, angolo cottura, ampio soggiorno, vani n. 2, bagno, w.c., loggia chiusa e giardino.

L'ampliamento è originato dalla chiusura di un patio reso abitabile e di un sottobalcone.

La stima viene fatta sulla base della superficie e della planimetria condonate, calcolando i costi della demolizione delle superfici ampliate e del ripristino della situazione sanata, comprensivi di pratica urbanistica (C.I.L.A in sanatoria), per un costo orientativo di circa € 45.000,00.

Non si è a conoscenza dell'esistenza di organizzazione condominiale

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 Marebbe n .8, interno 1, piano T
Il cespite staggito fa parte di un fabbricato ubicato in località Infernetto, al di fuori del G.R.A., sul lato orientale di Via Cristoforo Colombo, al lato opposto rispetto a Casal Palocco, tra la pineta di Castel Fusano e la tenuta presidenziale di Castelporziano. L'appartamento staggito è stato ampliato rispetto a quello originario della richiesta di condono e del relativo accatastamento. Attualmente è così composto: Ingresso ripostiglio, angolo cottura, ampio soggiorno, vani n. 2, bagno, w.c., loggia chiusa e giardino. L'ampliamento è originato dalla chiusura di un patio reso abitabile e di un sottobalcone. La stima viene fatta sulla base della superficie e della planimetria condonate calcolando la demolizione delle superfici ampliate e del ripristino della situazione condonata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1121, Part. 516, Sub. 13 - 14, Zc. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 173.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Marebbe n .8, interno 1, piano T	96,00 mq	1.800,00 €/mq	€ 172.800,00	100,00%	€ 173.000,00
Valore di stima:					€ 173.000,00

Valore di stima: € 173.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica - Demolizione superfici abusive, ripristino situazione di Condono e Catasto. Pratica Urbanistica	45000,00	€

Valore finale di stima: € 111.000,00

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 28/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Zappalà Salvatore

- ✓ Ortofoto - 01. AEROFOTOGRAMMETRIA
- ✓ Foto - 02. SERVIZIO FOTOGRAFICO
- ✓ Altri allegati - 03. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA
- ✓ Visure e schede catastali - 04. DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- ✓ Atto di provenienza - 05. ATTI DI PROVENIENZA E FORMALITA'
- ✓ Altri allegati - 06. RELAZIONE PERITALE - VERSIONE PRIVACY

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Marebbe n .8, interno 1, piano T
Il cespite staggito fa parte di un fabbricato ubicato in località Infernetto, al di fuori del G.R.A., sul lato orientale di Via Cristoforo Colombo, al lato opposto rispetto a Casal Palocco, tra la pineta di Castel Fusano e la tenuta presidenziale di Castelporziano. L'appartamento staggito è stato ampliato rispetto a quello originario della richiesta di condono e del relativo accatastamento. Attualmente è così composto: Ingresso ripostiglio, angolo cottura, ampio soggiorno, vani n. 2, bagno, w.c., loggia chiusa e giardino. L'ampliamento è originato dalla chiusura di un patio reso abitabile e di un sottobalcone. La stima viene fatta sulla base della superficie e della planimetria condonate calcolando la demolizione delle superfici ampliate e del ripristino della situazione condonata. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1121, Part. 516, Sub. 13 - 14, Zc. 6, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Secondo le prescrizioni del vigente P.R.G. del Comune di Roma, l'immobile staggito risiede in Zona Territoriale Omogenea B, negli ambiti della Città da Ristrutturare, tra i Nuclei di Edilizia Ex-Abusiva da Recuperare.

Prezzo base d'asta: € 111.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 36/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 111.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Marebbe n .8, interno 1, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1121, Part. 516, Sub. 13 - 14, Zc. 6, Categoria A2	Superficie	96,00 mq
Stato conservativo:	In discreto stato manutentivo		
Descrizione:	Il cespite staggito fa parte di un fabbricato ubicato in località Infernetto, al di fuori del G.R.A., sul lato orientale di Via Cristoforo Colombo, al lato opposto rispetto a Casal Palocco, tra la pineta di Castel Fusano e la tenuta presidenziale di Castelporziano. L'appartamento staggito è stato ampliato rispetto a quello originario della richiesta di condono e del relativo accatastamento. Attualmente è così composto: Ingresso ripostiglio, angolo cottura, ampio soggiorno, vani n. 2, bagno, w.c., loggia chiusa e giardino. L'ampliamento è originato dalla chiusura di un patio reso abitabile e di un sottobalcone. La stima viene fatta sulla base della superficie e della planimetria condonate calcolando la demolizione delle superfici ampliate e del ripristino della situazione condonata.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato sig. **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** e dalla sua famiglia.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 06/08/2004
Reg. gen. 93430 - Reg. part. 25111
Importo: € 250.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio DI GIOVINE Roberto
Data: 30/07/2004
N° repertorio: 15591
N° raccolta: 6536
- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e D.Lgs 46/99
Iscritto a Roma il 20/06/2005
Reg. gen. 80296 - Reg. part. 24558
Importo: € 28.258,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Data: 15/06/2005
N° repertorio: 76019

Trascrizioni

- **Vedrbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 09/02/2023
Reg. gen. 16207 - Reg. part. 11503
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura