

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Amato Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 424/2024 del R.G.E.

promossa da

BCC NPLS srl

Codice fiscale: 05249530261

contro

Codice fiscale:

Codice fiscale:



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.....	5
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	7
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 424/2024 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 460.200,00	13

All'udienza del 13/01/2025, il sottoscritto Arch. Amato Alessandro, con studio in Via Giuseppe Mussi, 5 - 00139 - Roma (RM), email archiamato@gmail.com;aleamato72@libero.it, PEC al.amato@pec.archrm.it, Tel. ***
*****, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/01/2025 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 Piave n. 15, scala b, interno 16, piano 5

Si tratta di un appartamento facente parte di un condominio. Il fabbricato è formato da n.5 piani fuori terra ed un piano terra a destinazione negozi. L'accesso avviene da Via Piave n. 15. La facciata presenta un basamento con rivestimento in pietra e, nei piani sopra è in cortina con alcune porzioni tinteggiate.

L'appartamento è formato da un'ingresso-disimpegno, un soggiorno con angolo cottura, una camera da pranzo, due camere da letto ed un bagno.

Si trova nel Quartiere centrale di "XX settembre" vicino ai quartieri Salaria-Ludovisi- Nomentano, non distante da Piazza Fiume e Porta Pia. Un lato del fabbricato affaccia sull'Ambasciata Francese presso la Santa Sede.

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.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Piave n. 15, scala b, interno 16, piano 5

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 1/2)

Codice fiscale: *****

- ***** (Proprietà 1/2)

Codice fiscale:*****

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

- ***** (Proprietà 1/2)

- ***** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

La proprietà in capo agli esecutati deriva da Atto di compravendita del 25/07/2000 rep. n. 149918 che si è reperito e si allega.

CONFINI

L'unità immobiliare confina con vano scala, cortile interno, altra unità imm.re di altra proprietà int. 17, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	65,00 mq	80,00 mq	1	80,00 mq	3,40 m	5
Totale superficie convenzionale:				80,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				80,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 25/07/2000	****	Catasto Fabbricati Fg. 474, Part. 7, Sub. 29, Zc. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 4,5 Superficie catastale 77 mq

		Rendita € 662,36 Piano 5
Dal 25/07/2000 al 10/02/2025	*****	Catasto Fabbricati Fg. 474, Part. 7, Sub. 29, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,5 Superficie catastale 77 mq Rendita € 1.568,74 Piano 5

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	474	7	29	1	A2	3	4,5	77 mq	1568,74 €	5	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti.

Le principali difformità sono le seguenti:

- al posto della cucina è stata creata una seconda camera (non regolare per dimensioni dal punto di vista edilizio) ed è stato realizzato un angolo cottura in soggiorno.
- è stato creato un disimpegno tra il bagno e la seconda camera
- la porta tra il soggiorno e la sala da pranzo è stata allargata
- è stata chiusa la porta di collegamento tra la camera da pranzo e la camera da letto principale.
- è stata realizzata una botola nel soffitto della camera da pranzo per accedere alla copertura soprastante.

Per regolarizzare urbanisticamente l'immobile è necessario:

- eliminare il disimpegno davanti al bagno creando un unico ambiente di 9 mq per la camera n.2 con accesso al bagno direttamente dalla stanza per raggiungere la misura minima di mq 9 per un vano regolare dal punto di vista del Regolamento edilizio.
- chiudere la piccola botola sita nel soffitto della camera da pranzo di comunicazione con il lastrico solare condominiale sovrastante (se ancora esistente).
- presentare una pratica Municipale a sanatoria (presumibilmente Cila) per sanare le altre difformità a seguito di incarico ad un tecnico ed al pagamento della sanzione e dei diritti al Comune. Seguirà successiva variazione catastale per presentazione di planimetria aggiornata.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono quelle condominiali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si è a conoscenza della presenza di servitù od usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura portante del fabbricato di cui fa parte l'appartamento è mista in cemento armato e muratura portante.

La facciata è ad intonaco e in cortina. La copertura è in parte a falde ed in parte piana. E' presente un cortile interno.

Il fabbricato è dotato di ascensore. Il vano scala è rivestito "tipo marmo" con pareti tinteggiate.

L'appartamento è tinteggiato con tinta colorata alle pareti tranne i soffitti che sono bianchi.

All'ingresso è presente una copertura vetrata colorata.

Nel bagno sono presenti sanitari e doccia, alle pareti rivestimenti in piastrelle tipo ceramica e a pavimento tipo grès porcellanato; è dotato di finestra.

Il pavimento del resto dell'appartamento è in "parquet" a doghe.

Le porte sono in legno così come le finestre.

Sono presenti radiatori collegati ad impianto termico autonomo con caldaia per il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria.

Non sono state rilasciate certificazioni di conformità degli impianti al sottoscritto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dai figli degli esecutati.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/07/2000 al 10/02/2025	***** nato a ***** ***** il ***** e ***** ***** nata a ***** il ***** ***** Codice Fiscale/P.IVA: *****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Andrea Calstelnuovo in Roma	25/07/2000	149918	11601
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	02/08/2000	42977	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 1	02/08/2000	28480	

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 è stato reperito e si allega.
Non vi sono atti successivi al pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 02/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 27/12/2010
Reg. gen. 155300 - Reg. part. 35191
Importo: € 900.000,00

A favore di Banca di Ripatransone

Contro ***** , *****

Capitale: € 600.000,00

Rogante: Lenhardy Sergio

Data: 23/12/2010

N° repertorio: 30712

N° raccolta: 10568

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

Iscritto a Roma il 27/12/2013

Reg. gen. 124091 - Reg. part. 17695

Importo: € 285.000,00

A favore di Banca di Ripatransone

Contro ***** , *****

Capitale: € 190.000,00

Rogante: Carlo Campana

Data: 19/12/2013

N° repertorio: 44233

N° raccolta: 14134

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Ascoli Piceno il 10/05/2024

Reg. gen. 56166 - Reg. part. 42778

A favore di BCC NPLS srl

Contro ***** , *****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nel Prg adottato ed approvato di Roma in Città Storica T4 - "Tessuti di espansione ottonecentesca ad isolati". Non ricade nella Carta della Qualità.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Nonostante le ricerche effettuate presso gli Uffici del Comune di Roma non è stato possibile reperire il numero di Licenza di costruzione ed il progetto di costruzione.

Come per tanti immobili realizzati nei primi anni del 1900 la legittimità urbanistica è data dalla planimetria catastale di impianto del 1940 che è stata reperita e si allega.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti (che funge da grafico di partenza per la legittimità urbanistica).

Le principali difformità sono le seguenti:

- al posto della cucina è stata creata una seconda camera (non regolare per dimensioni dal punto di vista edilizio) ed è stato realizzato un angolo cottura in soggiorno.
- è stato creato un disimpegno tra il bagno e la seconda camera
- la porta tra il soggiorno e la sala da pranzo è stata allargata
- è stata chiusa la porta di collegamento tra la camera da pranzo e la camera da letto.
- nel soffitto della camera da pranzo è presente uno sportello metallico come da collegamento per accedere alla copertura soprastante.

Per regolarizzare urbanisticamente l'immobile è necessario:

- eliminare il disimpegno davanti al bagno creando un unico ambiente di 9 mq per la camera n.2 con accesso al bagno direttamente dalla stanza per raggiungere la misura minima di mq 9 per un vano regolare dal punto di vista del Regolamento edilizio.
- chiudere la piccola botola sita nel soffitto della camera da pranzo di comunicazione con il lastrico solare condominiale sovrastante (se ancora esistente).
- presentare una pratica Municipale a sanatoria (presumibilmente Cila o Scia) per sanare le altre difformità a seguito di incarico ad un tecnico ed al pagamento della sanzione e dei diritti al Comune. Seguirà successiva variazione catastale per presentazione di planimetria aggiornata.

Non sono stati consegnati i documenti della caldaia necessari per redigere l'a.p.e..

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

L'amministratore nella persona del ***** riferisce che al 12/05/2025 è presente un debito nei confronti del Condominio di € 3.653,33.

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 Piave n. 15, scala b, interno 16, piano 5
Si tratta di un appartamento facente parte di un condominio. Il fabbricato è formato da n.5 piani fuori terra ed un piano terra a destinazione negozi. L'accesso avviene da Via Piave n. 15. La facciata presenta un basamento con rivestimento in pietra e, nei piani sopra è in cortina con alcune porzioni tinteggiate. L'appartamento è formato da un'ingresso-disimpegno, un soggiorno con angolo cottura, una camera da pranzo, due camere da letto ed un bagno. Si trova nel Quartiere centrale di "XX settembre" vicino ai quartieri Salaria-Ludovisi- Nomentano, non distante da Piazza Fiume e Porta Pia. Un lato del fabbricato affaccia sull'Ambasciata Francese presso la Santa Sede.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 474, Part. 7, Sub. 29, Zc. 1, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 520.000,00

Per il criterio di stima si è proceduto nel modo seguente. E' stato visionato il valore OMI 2/2024 (ultimo pubblicato) zona B/25 Centrale- Ludovisi - Via Veneto, che per le abitazioni civili riporta un valore minimo di € 4.700,00/mq ed un valore massimo di € 6.700,00/mq. (media è pari ad € 5.700,00/mq) ed il valore Omi zona B17 Sallustiano - Castro Pretorio che per le abitazioni civili riporta un valore minimo di € 3.800,00/mq ed un valore massimo di € 5.500,00/mq. (media è pari ad € 4.650,00/mq).

E' stata poi effettuata una ricerca comparativa di mercato con operatori di mercato di zona. Considerando le caratteristiche dell'immobile già descritte nei paragrafi precedenti, considerando la posizione, il piano, le finiture interne, ecc. si è ritenuto di assumere come valore di mercato più probabile € 6.500,00/mq. Moltiplicando detto valore per la superficie lorda di mq 80 si ottiene la valutazione di € 520.000,00.

Detto valore è peraltro allineato con le indagini di mercato on line effettuate per beni analoghi nella zona.

Visto quanto riportato nei paragrafi dei dati catastali e regolarità edilizia in relazione alla necessità di presentazione di una pratica a sanatoria per la regolarizzazione urbanistica e di parziale ripristino, si attribuisce un deprezzamento indicativo cautelativo del 1,5%.

Per il deprezzamento dovuto alla vendita d'asta ai sensi dell'art.568 cpc "assenza delle garanzie di vizi del bene venduto" viene poi detratto un ulteriore 10%. Concludendo si ottiene:

$$€ 520.000,00 - 11,5\% = € 460.200,00$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Piave n. 15, scala b, interno 16, piano 5	80,00 mq	6.500,00 €/mq	€ 520.000,00	100,00%	€ 520.000,00
				Valore di stima:	€ 520.000,00

Valore di stima: € 520.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1,50	%
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 460.200,00

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 06/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Amato Alessandro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Planimetria catastale di impianto
- ✓ N° 3 Estratti di mappa
- ✓ N° 4 Foto
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Visure conservatoria
- ✓ N° 7 Altri allegati - Rilievo stato dei luoghi
- ✓ N° 8 Altri allegati - Regolamento di condominio

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Piave n. 15, scala b, interno 16, piano 5
Si tratta di un appartamento facente parte di un condominio. Il fabbricato è formato da n.5 piani fuori terra ed un piano terra a destinazione negozi. L'accesso avviene da Via Piave n. 15. La facciata presenta un basamento con rivestimento in pietra e, nei piani sopra è in cortina con alcune porzioni tinteggiate. L'appartamento è formato da un'ingresso-disimpegno, un soggiorno con angolo cottura, una camera da pranzo, due camere da letto ed un bagno. Si trova nel Quartiere centrale di "XX settembre" vicino ai quartieri Salaria-Ludovisi- Nomentano, non distante da Piazza Fiume e Porta Pia. Un lato del fabbricato affaccia sull'Ambasciata Francese presso la Santa Sede.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 474, Part. 7, Sub. 29, Zc. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nel Prg adottato ed approvato di Roma in Città Storica T4 - "Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolati". Non ricade nella Carta della Qualità.

Prezzo base d'asta: € 460.200,00

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 424/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 460.200,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Piave n. 15, scala b, interno 16, piano 5		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 474, Part. 7, Sub. 29, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	80,00 mq
Stato conservativo:	L'appartamento è in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Si tratta di un appartamento facente parte di un condominio. Il fabbricato è formato da n.5 piani fuori terra ed un piano terra a destinazione negozi. L'accesso avviene da Via Piave n. 15. La facciata presenta un basamento con rivestimento in pietra e, nei piani sopra è in cortina con alcune porzioni tinteggiate. L'appartamento è formato da un'ingresso-disimpegno, un soggiorno con angolo cottura, una camera da pranzo, due camere da letto ed un bagno. Si trova nel Quartiere centrale di "XX settembre" vicino ai quartieri Salaria-Ludovisi- Nomentano, non distante da Piazza Fiume e Porta Pia. Un lato del fabbricato affaccia sull'Ambasciata Francese presso la Santa Sede.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dai figli degli esecutati.		

