

TRIBUNALE DI ROMA

ASTE
GIUDIZIARIE® SEZIONE EE.II.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Carmazzi Carolina, nell'Esecuzione Immobiliare 48/2023 del R.G.E.

promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE®
**** *Omissis* ****
contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità.....	5
Confini	6
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali.....	7
Precisazioni.....	9
Stato conservativo.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali	13
Stima / Formazione lotti.....	13
Riserve e particolarità da segnalare	15
Riepilogo bando d'asta	17
Lotto Unico	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 48/2023 del R.G.E.....	19
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 249.301,00	19

All'udienza del 17/08/2023, il sottoscritto Arch. Carmazzi Carolina, con studio in Via Maffeo Pantaleoni, 25 - 00191 - Roma (RM), email: c.carmazzi@gmail.com, PEC c.carmazzi@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/09/2023 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 e cantina ubicati a Roma (RM) - Via delle Vigne Nuove n. 140, scala A, piani primo e terra, interno 5

DESCRIZIONE

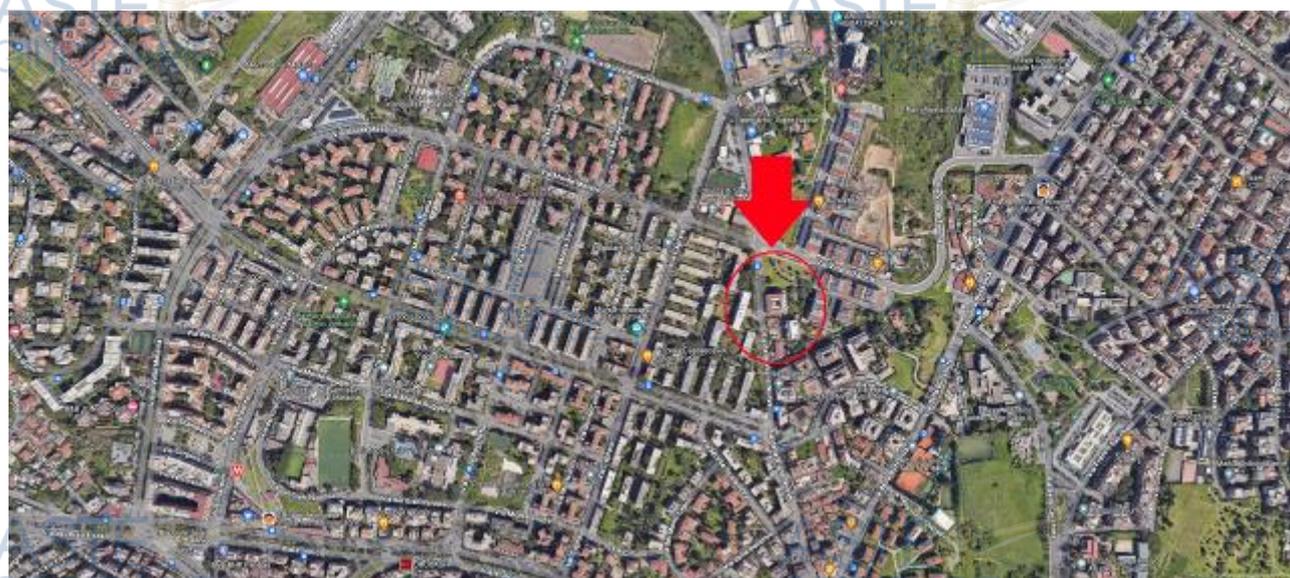
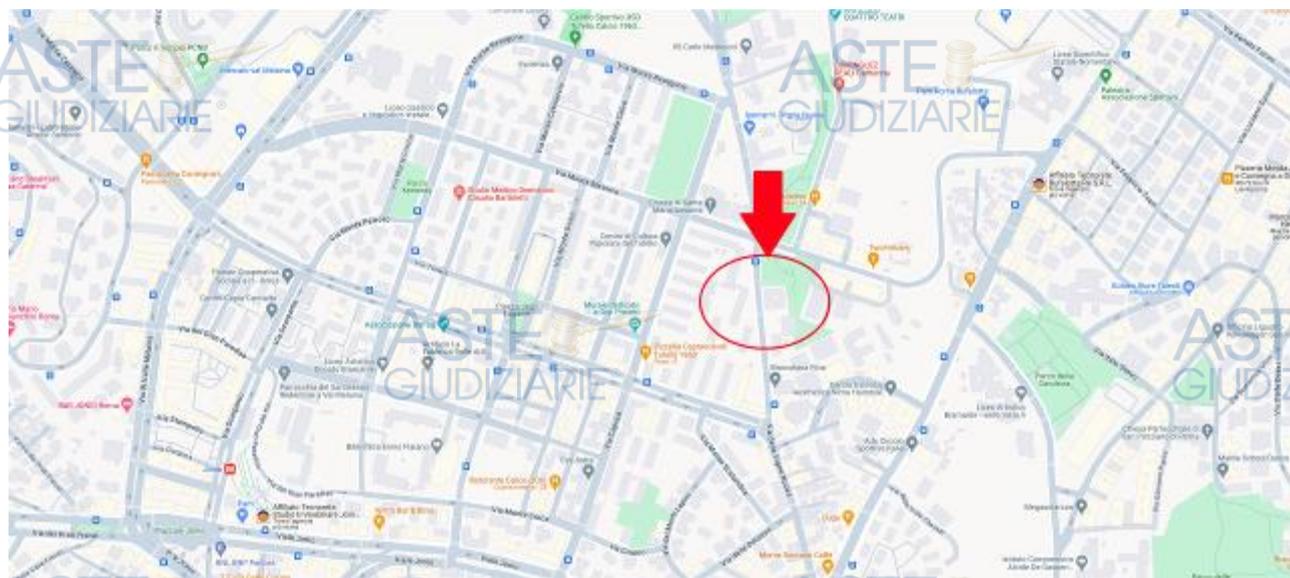


Gli immobili oggetto di procedura siti in Roma in Via delle Vigne Nuove n. 140 scala A piano 1 (piano rialzato nello stato dei luoghi) interno 5 (l'appartamento) e piano terra scala A (la cantina) sono situati nell'area periferica Nord-Est del comune di Roma, all'interno del Grande Raccordo Anulare. L'area è individuata sul sistema Geopoi dell'Agenzia delle Entrate nella zona Valmelaina-Tufello (Via delle Isole Curzolane), codice zona: D12 ed è delimitata da Via delle Vigne Nuove, Via Villa di Faonte, Via di Monte Fumaiolo e Via della Bufalotta. La zona è collegata e servita dalle linee di trasporto pubblico Atac. L'edilizia residenziale di questa zona è perlopiù costituita da fabbricati a media ed alta intensità abitativa e da edifici realizzati nella medesima epoca e con le stesse caratteristiche architettoniche. Il compendio immobiliare di cui sono parte le porzioni immobiliari in oggetto, è stato realizzato con progetto n.36505 del 1958 e n. 9938 del 1959 relative Licenze Edilizie n. 2888 del 05/12/1958 e n. 1384 del 29/05/1959. Il compendio immobiliare è costituito da un fabbricato, destinato ad uso residenziale costituito da due scale: A e B, per complessivi trentasette immobili. L'edificio in cui è posto l'immobile in oggetto si eleva per sette piani fuori terra, compreso il piano terra ed il sottotetto, ed oltre al piano seminterrato. Il piano di copertura dell'edificio è in parte inclinato, costituito da falde inclinate, ed in parte piano a terrazzo. Dall'ingresso principale del compendio immobiliare posto su Via delle Vigne Nuove n. 140, costituito da un cancello pedonale a doppia anta in ferro, si accede ad un cortile scoperto esterno ed ad una rampa pedonale, e mediante un portone a doppia anta in alluminio e vetro, si accede all'atrio comune ed alle due scale dell'edificio (A e B). I vari piani dell'edificio sono collegati verticalmente da due corpi scale (uno per scala) e da due ascensori comuni (uno per scala). Gli androni ed i pianerottoli sono rifiniti con materiali di discreta qualità. La pavimentazione dell'androne è in graniglia di marmo ed il rivestimento delle pareti è in legno e pietra. La pavimentazione delle scale e dei pianerottoli d'ingresso agli appartamenti è in marmo e le pareti sono tinteggiate. I prospetti dell'edificio sono perlopiù intonacati e tinteggiati con pittura di colore grigio chiaro, eccetto che al piano terra che risulta rifinito con rivestimento in pietra. Nei prospetti dell'edificio vi sono i vari balconi degli appartamenti che delimitano i vari piani del fabbricato. Complessivamente lo stato generale dell'edificio può definirsi di buon livello (prospetti, rifiniture, infissi), difatti risulta realizzato con materiali di buona qualità e con buona manifattura. L'immobile in oggetto ha destinazione d'uso catastale di abitazione di tipo economico ed è costituito da un appartamento dotato di un ingresso, un disimpegno, da un soggiorno-pranzo con angolo cottura, da tre camere da letto, da un servizio, ed un ripostiglio. La qualità delle cose e delle rifiniture interne all'immobile oggetto di procedura è risultata in generale di buon livello. Nella zona giorno e nella zona notte la pavimentazione dei vari ambienti dell'appartamento è stata realizzata perlopiù con piastrelle quadrate, formato 40 x 40 cm di colore bianco e le pareti sono tinteggiate con pittura. Nel bagno la pavimentazione ed il rivestimento (per l'altezza di circa 180 cm) sono stati realizzati con mattonelle quadrate, formato 20 x 20 cm di colore rosa. In corrispondenza dell'angolo cottura in soggiorno la parete è stata rivestita con tozzetti di formato 10 x 10 cm di colore bianco. La porta d'ingresso è blindata. Gli infissi esterni sono in PVC e sono dotati di elementi di oscuramento, avvolgibili

in PVC, grate e zanzariere. L'immobile è dotato di vari impianti, idrico, elettrico, citofonico, antenna e del gas. L'impianto termico di riscaldamento è centralizzato con corpi scaldanti posti nei vari ambienti dell'appartamento. Il riscaldamento dell'acqua sanitaria avviene mediante uno scaldabagno a gas posizionato in bagno. L'immobile è dotato di un impianto di condizionamento con motore esterno applicato sulla parete esterna del soggiorno. Al momento dell'accesso in loco non è stata esibita alcuna documentazione relativa alla certificazione di conformità degli impianti, ed in particolare relativamente all'impianto elettrico ed alla certificazione energetica (APE).

Si accede alla cantina posta al piano terra mediante una porta in legno comune dalla quale si accede ad un corridoio collegato con varie cantine. Le pareti ed il soffitto sono rifiniti con intonaco e pittura, mentre il pavimento è realizzato in battuto di cemento.

Per i beni in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.





LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento e cantina ubicati a Roma (RM) - Via delle Vigne Nuove n. 140, scala A, piani primo e terra, interno 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:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: **** Omissis ****
Via delle Vigne Nuove n. 140
00139 - Roma (RM)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento scala A piano primo interno 5 (nello stato dei luoghi piano rialzato) confina con il vano scala comune, con l'appartamento interno 4 e con l'appartamento interno 8 della scala "B", salvo altri;
Mentre la cantina posta al piano terreno confina con il corridoio comune e con altra cantina, muro perimetrale, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	76,95 mq	88,60 mq	1	88,60 mq	3,00 m	1
Cantina	4,80 mq	7,30 mq	0,20	1,46 mq	3,09 m	T
Totale superficie convenzionale:				90,06 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				90,06 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/06/1979 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 263, Part. 339, Sub. 10, Zc. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 VANI Rendita € 1,52 Piano T-1
Dal 01/01/1992 al 23/10/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 263, Part. 339, Sub. 10, Zc. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 VANI Rendita € 903,80 Piano T-1
Dal 23/10/2000 al 08/02/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 263, Part. 339, Sub. 10, Zc. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 VANI Rendita € 903,80 Piano T-1
Dal 08/02/2007 al 25/10/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 263, Part. 339, Sub. 505, Zc. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 VANI Rendita € 903,80 Piano T-1
Dal 25/10/2007 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 263, Part. 339, Sub. 505, Zc. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 VANI Rendita € 903,80

		Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 15/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 263, Part. 339, Sub. 505, Zc. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 VANI Superficie catastale Totale: 90 m ² Totale:escluse aree scoperte: 90 m ² mq Rendita € 903,80 Piano T-1

La titolare catastale corrisponde a quella reale.

DATI CATASTALI

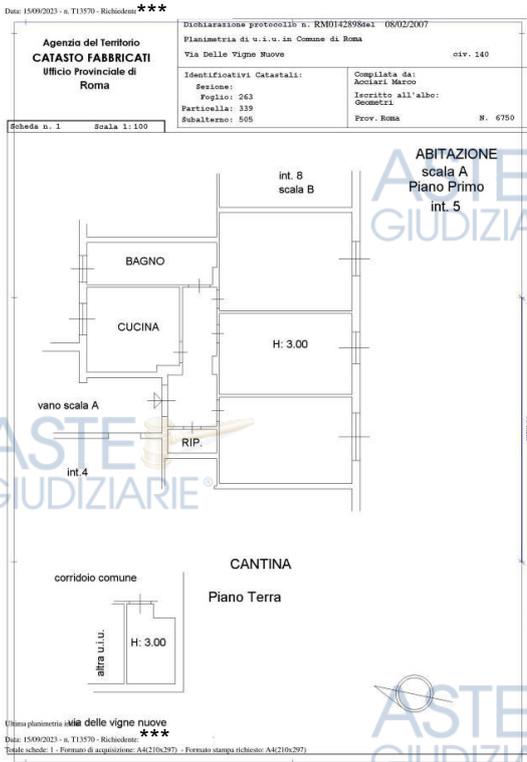
Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
U	263	339	505	4	A3	3	5 VANI	Totale: 90 m ² Totale:escluse aree scoperte: 90 m ² mq	903,8 €	T-1	

Corrispondenza catastale

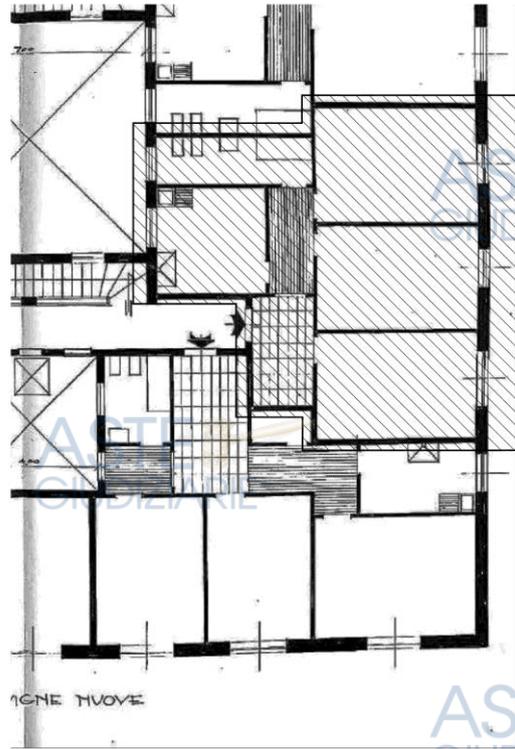
Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

Dalla comparazione della pianta di rilievo dello stato di fatto dell'appartamento eseguita durante l'accesso in loco del 17 maggio 2024 si è constatato che sono state eseguite alcune modifiche interne relative alla demolizione e ricostruzione del tramezzo di separazione del soggiorno e della camera da letto con conseguente ampliamento della superficie del soggiorno e creazione dell'angolo cottura. Inoltre nel ripostiglio vi è un pilastro non riportato sulla planimetria catastale. La cucina è stata trasformata in camera da letto. Pertanto oltre ad eseguire l'idonea pratica edilizia (C.I.L.A. in sanatoria) sarà necessario successivamente redigere una nuova pratica catastale per riportare in planimetria il reale stato dei luoghi. Nelle more della redazione della presente perizia è stata eseguita la rettifica catastale relativamente alla proprietà. E' stato eseguito l'aggiornamento della proprietà dell'immobile con la riunione dell'usufrutto alla nuda proprietà (precedentemente dalla visura storica catastale del 15.09.2023 si evinceva che la nuda proprietà dell'immobile risultava intestata alla moglie mentre l'usufrutto era ancora risulta intestato al marito deceduto). Si segnala inoltre lo sfalsamento catastale del piano dell'immobile, nella pianta di progetto approvato e nello stato dei luoghi l'immobile è posto al piano rialzato mentre nella visura e planimetria catastale l'immobile è stato riportato al piano primo. Il costo della pratica catastale è di euro 300,00 (oltre oneri di Legge) inoltre sono stati inclusi nell'importo totale di stima dell'immobile gli oneri di regolarizzazione edilizia-urbanistica che sono stati detratti dall'importo di stima dell'immobile.

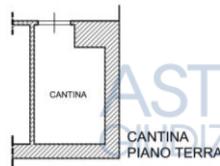
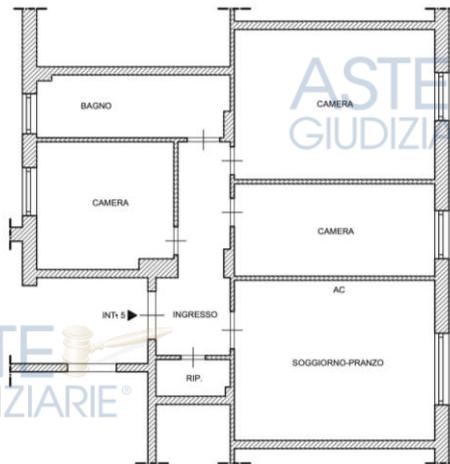
PLANIMETRIA CATASTALE



STRALCIO DEL PROGETTO APPROVATO
 DALLA COMMISSIONE EDILIZIA IL 16/04/1959
 - PIANO RIALZATO



RILIEVO DELLO STATO DI FATTO



RILIEVO STATO DI FATTO - PIANTA
 ABITAZIONE E CANTINA
 SITA IN ROMA IN VIA DELLA VIGNE NUOVE N. 140
 SCALA A, PIANO T - 1, INTERNO 5

Non ci sono precisazioni da riportare.

STATO CONSERVATIVO

Durante l'accesso in loco si è rilevato che l'appartamento di Via delle Vigne Nuove n. 140, scala A, interno 5, piano rialzato era in discreto stato manutentivo, difatti risulta realizzato con discreti materiali e buona manifattura. Lo stato conservativo della cantina è in normali condizioni d'uso.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'altezza netta interna dell'appartamento è di ml 3,00 mentre quella della cantina è di ml 3,09. L'immobile in oggetto ha destinazione d'uso catastale di abitazione di tipo economico ed è costituito da un ingresso, da un disimpegno, da un soggiorno-pranzo con angolo cottura, da tre camere da letto, da un servizio, e da un ripostiglio. La qualità delle cose e delle rifiniture interne all'immobile oggetto di procedura è risultata in generale di buon livello. Nella zona giorno e nella zona notte la pavimentazione dei vari ambienti dell'appartamento è stata realizzata perlopiù con piastrelle quadrate, formato 40 x 40 cm di colore bianco e le pareti sono tinteggiate con pittura. Nel bagno la pavimentazione ed il rivestimento (per l'altezza di circa 180 cm) sono stati realizzati con mattonelle quadrate, formato 20 x 20 cm di colore rosa. In corrispondenza dell'angolo cottura in soggiorno la parete è stata rivestita con tozzetti di formato 10 x 10 cm di colore bianco. La porta d'ingresso è blindata. Gli infissi esterni sono in PVC e sono dotati di elementi di oscuramento, avvolgibili in PVC, grate e zanzariere. L'immobile è dotato di vari impianti, idrico, elettrico, citofonico, antenna e del gas. L'impianto termico di riscaldamento è centralizzato con corpi scaldanti posti nei vari ambienti dell'appartamento. Il riscaldamento dell'acqua sanitaria avviene mediante uno scaldabagno a gas posizionato in bagno. L'immobile è dotato di un impianto di condizionamento con motore esterno applicato sulla parete esterna del soggiorno. Al momento dell'accesso in loco non è stata esibita alcuna documentazione relativa alla certificazione di conformità degli impianti, ed in particolare relativamente all'impianto elettrico ed alla certificazione energetica (APE). Si accede alla cantina posta al piano terra mediante una porta in legno. Le pareti ed il soffitto sono rifiniti con intonaco e pittura. Il pavimento è realizzato con mattonelle.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dall'esecutata e dai suoi figli ed inoltre, come dichiarato dalla medesima saltuariamente vi risiede anche la madre Sig.ra***

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/10/2000 al 25/10/2007	**** Omissis ****	ATTO DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			08/02/2001		
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	20/10/2004	126003	82092
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ROMA	08/02/2001	83	30
Dal 25/10/2007 al 15/09/2023	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO DOTT.SSA FRANCESCA GIUSTO	25/10/2007	8627	4396
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	02/11/2007	194292	85214
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ROMA			

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.

Dalla verifica dell'ispezione ipotecaria effettuata in data 25/07/2024 risulta che successivamente al verbale di pignoramento immobili Repertorio 44423 del 02/01/2023 è stata trascritta l'accettazione tacita di eredità Repertorio 8627 del 25/10/2007 in data 06/03/2023.

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:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a ROMA 1 il 02/11/2007
Reg. gen. **** Omissis **** - Reg. part. **** Omissis ****
Importo: € 610.000,00
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 305.000,00

- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART. 77

Iscritto a ROMA 1 il 16/04/2010

Reg. gen. **** Omissis **** - Reg. part. **** Omissis ****

Importo: € 166.621,20

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 83.310,60

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da IPOTECA DELLA RISCOSSIONE

Iscritto a Roma 1 il 10/12/2015

Reg. gen. **** Omissis **** - Reg. part. **** Omissis ****

Importo: € 126.958,24

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 63.479,12

Data: 09/12/2015

N° repertorio: 9715

N° raccolta: 5073

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

Iscritto a Roma il 24/06/2019

Reg. gen. **** Omissis **** - Reg. part. **** Omissis ****

Importo: € 476.807,46

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € **** Omissis ****

Data: 21/06/2019

N° repertorio: 14104

N° raccolta: 9719

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a ROMA 1 il 06/12/2022

Reg. gen. **** Omissis **** - Reg. part. **** Omissis ****

Importo: € 20.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 15.731,50

Data: 14/10/2022

N° repertorio: 17993

Trascrizioni

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

Trascritto a ROMA il 02/02/2023

Reg. gen. **** Omissis **** - Reg. part. **** Omissis ****

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

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che i costi per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli a carico della procedura sono i seguenti: ipoteca volontaria Euro 35,00 Pignoramento immobiliare Euro € 200,00 (imposta ipotecaria) oltre € 59,00 (imposta di bollo) oltre € 35,00 (tassa ipotecaria) = Euro 294,00. Per le ipoteche legali e giudiziali il pagamento della imposta ipotecaria è allo 0,50% (calcolato sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione del bene) più la tassa ipotecaria €. 35,00 e il bollo di € 59,00.

NORMATIVA URBANISTICA

La zona su cui è stato realizzato l'immobile oggetto di procedura, è inquadrata sul Piano Regolatore del Comune di Roma vigente nella " Sistema insediativo - Citta' della Trasformazione- Ambiti a pianificazione particolareggiata definita". Nelle Norme tecniche di attuazione del piano Regolatore Generale la zona è individuata all'art. 62. La zona è individuata sul PRG Roma in Zone omogenee C. Nel PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale) adottato la zona è individuata nella: - Tavola A - Paesaggi- Sistema del paesaggio Insediativo, Paesaggio degli insediamenti Urbani. Nella - Tavola B Aree urbanizzate. Nel PTPR approvato tavola A - paesaggi. Nel PTPR approvato tavola B - Aree urbanizzate. Nel PTPR approvato tavola C- Beni del patrimonio culturale - Tessuto urbano. Mentre nel PTPG (Piano Territoriale Provinciale Generale) la zona è evidenziata: - in TP2- Sistema insediativo morfologico - Strutture costruzioni insediative urbane complesse ed elementari -campo preferenziale di organizzazione degli insediamenti -sistema e mobilità - rete ferroviaria - rete delle metropolitane- Base cartografica - PRG previsioni - Principali insediamenti prevalentemente residenziali.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il compendio immobiliare di cui sono parte le porzioni immobiliari in oggetto, è stato realizzato con progetto n.36505 del 1958 e protocollo n. 9938 del 02/03/1959 approvato dalla Commissione Edilizia il 16/04/1959 relative Licenze Edilizie n. 2888 del 05/12/1958 e n. 1384 del 29/05/1959.

Per l'edificio di cui è parte l'immobile in oggetto è stato rilasciato il certificato di abitabilità n. 58 del 15 gennaio 1963.

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.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi rilevato durante l'accesso in loco del 17 maggio 2024 e gli elaborati grafici di progetto, pianta piano rialzato, per cui sono state rilasciate le Licenze Edilizie. La difformità consiste nella realizzazione del ripostiglio mediante esecuzione di nuovo tramezzo e porta, che non era stato realizzato nell' elaborato grafico di progetto e per la demolizione del tramezzo e della porta di separazione tra l'ingresso ed il disimpegno. Inoltre la cucina è stata trasformata in camera da letto, è stato demolito e ricostruito il tramezzo di separazione tra il soggiorno e la camera da letto, con ampliamento del soggiorno e con la creazione dell'angolo cottura.

Al momento della redazione della presente perizia non è stato possibile redigere l'APE (attestato di prestazione energetica) per l'appartamento in oggetto poichè non è stato esibito il libretto d'impianto per il condizionamento (estivo), reso obbligatorio con il DPR 74/2013. In mancanza di detta documentazione l'immobile è individuato in classe (G).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Gli oneri condominiali degli ultimi due anni 2023 e 2024 (ordinario) sono di Euro 6.271,00 che sono stati detratti dal valore di stima degli immobili. La rata ordinaria condominiale bimestrale per l'anno 2024 è di € 275,00, eccetto la prima rata bimestrale che è di Euro 447,00, come risulta dal saldo degli oneri condominiali aggiornato all'8 maggio 2024 trasmesso alla sottoscritta dall'Amministratore del condominio che sarà allegato alla presente perizia.

I millesimi condominiali come da documentazione trasmessa dall'Amministratore del condominio sono: Ascensore; tab. b 13,0000; spese generali: 23,0000; spese riscaldamento: tab. C 20,0000; spese scala: 23,0000.

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 e cantina ubicati a Roma (RM) - Via delle Vigne Nuove n. 140, scala A, piani primo e terra, interno 5

Gli immobili oggetto di procedura siti in Roma in Via delle Vigne Nuove n. 140 scala A piano 1 (piano rialzato nello stato dei luoghi) interno 5 (l'appartamento) e piano terra scala A (la cantina) sono situati nell'area periferica Nord-Est del comune di Roma, all'interno del Grande Raccordo Anulare. L'area è individuata sul sistema Geopoi dell'Agenzia delle Entrate nella zona Valmelaina-Tufello (Via delle Isole Curzolane), codice zona: D12 ed è delimitata da Via delle Vigne Nuove, Via Villa di Faonte, Via di Monte Fumaiolo e Via della Bufalotta. La zona è collegata e servita dalle linee di trasporto pubblico Atac. L'edilizia residenziale di questa zona è perlopiù costituita da fabbricati a media ed alta intensità abitativa e da edifici realizzati nella medesima epoca e con le stesse caratteristiche architettoniche. Il compendio immobiliare di cui sono parte le porzioni immobiliari in oggetto, è stato realizzato con progetto n.36505 del 1958 e n. 9938 del 1959 relative Licenze Edilizie n. 2888 del 05/12/1958 e n. 1384 del 29/05/1959. Il compendio immobiliare è costituito da un fabbricato, destinato ad uso residenziale costituito da due scale: A e B, per complessivi trentasette immobili. L'edificio in cui è posto l'immobile in oggetto si eleva per sette piani fuori terra, compreso il piano terra ed il sottotetto, ed oltre al piano seminterrato. Il piano di copertura dell'edificio è in parte inclinato, costituito da falde inclinate, ed in parte piano a terrazzo. Dall'ingresso principale del compendio immobiliare posto su Via delle Vigne Nuove n. 140, costituito da un cancello pedonale a doppia anta in ferro, si accede ad un cortile

scoperto esterno ed ad una rampa pedonale, e mediante un portone a doppia anta in alluminio e vetro, si accede all'atrio comune ed alle due scale dell'edificio (A e B). I vari piani dell'edificio sono collegati verticalmente da due corpi scale (uno per scala) e da due ascensori comuni (uno per scala). Gli androni ed i pianerottoli sono rifiniti con materiali di discreta qualità. La pavimentazione dell'androne è in graniglia di marmo ed il rivestimento delle pareti è in legno e pietra. La pavimentazione delle scale e dei pianerottoli d'ingresso agli appartamenti è in marmo e le pareti sono tinteggiate. I prospetti dell'edificio sono perlopiù intonacati e tinteggiati con pittura di colore grigio chiaro, eccetto che al piano terra che risulta rifinito con rivestimento in pietra. Nei prospetti dell'edificio vi sono i vari balconi degli appartamenti che delimitano i vari piani del fabbricato. Complessivamente lo stato generale dell'edificio può definirsi di buon livello (prospetti, rifiniture, infissi), difatti risulta realizzato con materiali di buona qualità e con buona manifattura. L'immobile in oggetto ha destinazione d'uso catastale di abitazione di tipo economico ed è costituito da un appartamento dotato di un ingresso, un disimpegno, da un soggiorno-pranzo con angolo cottura, da tre camere da letto, da un servizio, ed un ripostiglio. La qualità delle cose e delle rifiniture interne all'immobile oggetto di procedura è risultata in generale di buon livello. Nella zona giorno e nella zona notte la pavimentazione dei vari ambienti dell'appartamento è stata realizzata perlopiù con piastrelle quadrate, formato 40 x 40 cm di colore bianco e le pareti sono tinteggiate con pittura. Nel bagno la pavimentazione ed il rivestimento (per l'altezza di circa 180 cm) sono stati realizzati con mattonelle quadrate, formato 20 x 20 cm di colore rosa. In corrispondenza dell'angolo cottura in soggiorno la parete è stata rivestita con tozzetti di formato 10 x 10 cm di colore bianco. La porta d'ingresso è blindata. Gli infissi esterni sono in PVC e sono dotati di elementi di oscuramento, avvolgibili in PVC, grate e zanzariere. L'immobile è dotato di vari impianti, idrico, elettrico, citofonico, antenna e del gas. L'impianto termico di riscaldamento è centralizzato con corpi scaldanti posti nei vari ambienti dell'appartamento. Il riscaldamento dell'acqua sanitaria avviene mediante uno scaldabagno a gas posizionato in bagno. L'immobile è dotato di un impianto di condizionamento con motore esterno posto sulla parete esterna del soggiorno. Al momento dell'accesso in loco non è stata esibita alcuna documentazione relativa alla certificazione di conformità degli impianti, ed in particolare relativamente all'impianto elettrico ed alla certificazione energetica (APE). Si accede alla cantina posta al piano terra mediante una porta in legno comune dalla quale si accede ad un corridoio collegato con varie cantine. Le pareti ed il soffitto sono rifiniti con intonaco e pittura, mentre il pavimento è realizzato in battuto di cemento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 263, Part. 339, Sub. 505, Zc. 4, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 288.192,00

Si è adottato come procedimento di stima dell'immobile il cosiddetto metodo sintetico diretto del "Valore di mercato". Il parametro impiegato per la valutazione dell'immobile con tale criterio, è il prezzo in Euro al mq di superficie commerciale. Dalla nota formula generale: $V_{imm} = S_c \times V_{mq}$ (V_{imm} = valore medio dell'immobile ordinario, S_c = sup. commerciale) \ (V_{mq} = prezzo medio al mq. per zona commerciale) si ottiene: $V_a = (k_1, \dots, k_n) \times V_{imm}$ dove V_a = valore specifico dell'immobile in stima, $k_1 \dots k_n$ coefficienti che tengono conto delle specifiche caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'edificio e dell'immobile. Sulla scorta di tali presupposti, lo scrivente tecnico ha analizzato quelle tipologie immobiliari che per zona analoga d'interesse, caratteristiche morfologiche e di destinazioni d'uso più si avvicinavano al bene oggetto di stima. Dalle ricerche di mercato effettuate dal sottoscritto e dalle pubblicazioni specializzate nel settore, è stato estrapolato, per immobili di caratteristiche analoghe a quelli in stima, il valore medio ordinario. Nel valore di stima degli immobili si è tenuto conto della detrazione dell'importo di Euro 1.000,00 per il controllo e per l'adeguamento alla normativa vigente degli impianti e per il rilascio delle relative certificazioni di conformità. Inoltre si dovrà tenere conto del costo della pratica edilizia, C.I.L.A. in sanatoria, per sanare la differente distribuzione interna dello stato dei luoghi dell'immobile per l'importo di Euro 2500,00 comprensivo di oneri tecnici oltre ad oneri di Legge. Inoltre si dovrà tener conto anche del costo della pratica catastale di Euro 300,00. Comunque sia si ritiene opportuno in ogni caso eseguire la riduzione del valore di mercato del 10% per l'assenza della garanzia per vizi dell'immobile (art. 568 c.p.c.).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento e cantina ubicati a Roma (RM) - Via delle Vigne Nuove n. 140, scala A, piani primo e terra, interno 5	90,06 mq	3.200,00 €/mq	€ 288.192,00	100,00%	€ 288.192,00
				Valore di stima:	€ 288.192,00

Valore di stima: € 288.192,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri per l'adeguamento degli impianti dell'immobile e per il rilascio delle certificazioni di conformità	1000,00	€
Oneri di regolarizzazione edilizia-urbanistica e catastale	2800,00	€
Oneri condominiali arretrati degli ultimi due anni (solo ordinario)	6.271,00	€

Valore finale di stima: € 249.301,80 per arrotondamento € 249.301,00

Il valore commerciale del bene pignorato 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 all'immobile oggetto della stima.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Non ci sono né riserve e né particolarità da segnalare.

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 13/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Carmazzi Carolina

- ✓ N° 1 Altri allegati - NOMINA ESPERTO STIMATORE
- ✓ N° 2 Altri allegati - ACCETTAZIONE DELL'INCARICO E ATTO DI GIURAMENTO
- ✓ N° 3 Altri allegati - MODULO DELL'ESPERTO PER CONTROLLO DOCUMENTAZIONE EX ART.173 BIS COMMA 2 DISP. ATT. C.P.C
- ✓ N° 4 Altri allegati - VERBALI DI ACCESSO IN LOCO
- ✓ N° 5 Atto di provenienza - ATTO DI PROVENIENZA
- ✓ N° 6 Altri allegati - ISPEZIONE IPOTECARIA
- ✓ N° 7 Concessione edilizia - DOCUMENTAZIONE EDILIZIA
- ✓ N° 8 Certificato di agibilità / abitabilità - CERTIFICATO ABITABILITA'
- ✓ N° 9 Altri allegati - PTPR E PRG
- ✓ N° 10 Altri allegati - NORMATIVA TECNICA DI ATTUAZIONE
- ✓ N° 11 Foto - INDAGINE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 12 Altri allegati - SALDO DEGLI ONERI CONDOMINIALI AGGIORNATO ALL' 8 MAGGIO 2024
- ✓ N° 13 Altri allegati - LETTERA DI TRASMISSIONE DELLA BOZZA PRELIMINARE DI ESPERTO STIMATORE ALLE PARTI DI CAUSA
- ✓ N° 14 Altri allegati - PERIZIA PRIVACY

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento e cantina ubicati a Roma (RM) - Via delle Vigne Nuove n. 140, scala A, piani primo e terra, interno 5
Gli immobili oggetto di procedura siti in Roma in Via delle Vigne Nuove n. 140 scala A piano 1 (nello stato dei luoghi piano rialzato) interno 5 (l'appartamento) e piano terra scala A (la cantina) sono situati nell'area periferica Nord-Est del comune di Roma, all'interno del Grande Raccordo Anulare. L'area è individuata sul sistema Geopoi dell'Agenzia delle Entrate nella zona Valmelaina-Tufello (Via delle Isole Curzolane), codice zona: D12 ed è delimitata da Via delle Vigne Nuove, Via Villa di Faonte, Via di Monte Fumaiolo e Via della Bufalotta. La zona è collegata e servita dalle linee di trasporto pubblico Atac. L'edilizia residenziale di questa zona è perlopiù costituita da fabbricati a media ed alta intensità abitativa e da edifici realizzati nella medesima epoca e con le stesse caratteristiche architettoniche. Il compendio immobiliare di cui sono parte le porzioni immobiliari in oggetto, è stato realizzato con progetto n.36505 del 1958 e n. 9938 del 1959 relative Licenze Edilizie n. 2888 del 05/12/1958 e n. 1384 del 29/05/1959. Il compendio immobiliare è costituito da un fabbricato, destinato ad uso residenziale costituito da due scale: A e B, per complessivi trentasette immobili. L'edificio in cui è posto l'immobile in oggetto si eleva per sette piani fuori terra, compreso il piano terra ed il sottotetto, ed oltre al piano seminterrato. Il piano di copertura dell'edificio è in parte inclinato, costituito da falde inclinate, ed in parte piano a terrazzo. Dall'ingresso principale del compendio immobiliare posto su Via delle Vigne Nuove n. 140, costituito da un cancello pedonale a doppia anta in ferro, si accede ad un cortile scoperto esterno ed ad una rampa pedonale, e mediante un portone a doppia anta in alluminio e vetro, si accede all'atrio comune ed alle due scale dell'edificio (A e B). I vari piani dell'edificio sono collegati verticalmente da due corpi scale (uno per scala) e da due ascensori comuni (uno per scala). Gli androni ed i pianerottoli sono rifiniti con materiali di discreta qualità. La pavimentazione dell'androne è in graniglia di marmo ed il rivestimento delle pareti è in legno e pietra. La pavimentazione delle scale e dei pianerottoli d'ingresso agli appartamenti è in marmo e le pareti sono tinteggiate. I prospetti dell'edificio sono perlopiù intonacati e tinteggiati con pittura di colore grigio chiaro, eccetto che al piano terra che risulta rifinito con rivestimento in pietra. Nei prospetti dell'edificio vi sono i vari balconi degli appartamenti che delimitano i vari piani del fabbricato. Complessivamente lo stato generale dell'edificio può definirsi di buon livello (prospetti, rifiniture, infissi), difatti risulta realizzato con materiali di buona qualità e con buona manifattura. L'immobile in oggetto ha destinazione d'uso catastale di abitazione di tipo economico ed è costituito da un appartamento dotato di un ingresso, un disimpegno, da un soggiorno-pranzo con angolo cottura, da tre camere da letto, da un servizio, ed un ripostiglio. La qualità delle cose e delle rifiniture interne all'immobile oggetto di procedura è risultata in generale di buon livello. Nella zona giorno e nella zona notte la pavimentazione dei vari ambienti dell'appartamento è stata realizzata perlopiù con piastrelle quadrate, formato 40 x 40 cm di colore bianco e le pareti sono tinteggiate con pittura. Nel bagno la pavimentazione ed il rivestimento (per l'altezza di circa 180 cm) sono stati realizzati con mattonelle quadrate, formato 20 x 20 cm di colore rosa. In corrispondenza dell'angolo cottura in soggiorno la parete è stata rivestita con tozzetti di formato 10 x 10 cm di colore bianco. La porta d'ingresso è blindata. Gli infissi esterni sono in PVC e sono dotati di elementi di oscuramento, avvolgibili in PVC, grate e zanzariere. L'immobile è dotato di vari impianti, idrico, elettrico, citofonico, antenna e del gas. L'impianto termico di riscaldamento è centralizzato con corpi scaldanti posti nei vari ambienti dell'appartamento. Il riscaldamento dell'acqua sanitaria avviene mediante uno scaldabagno a gas posizionato in bagno. L'immobile è dotato di un impianto di condizionamento con motore esterno applicato sulla parete esterna del soggiorno. Al momento dell'accesso in loco non è stata esibita alcuna documentazione relativa alla certificazione di conformità degli impianti, ed in particolare relativamente all'impianto elettrico ed alla certificazione energetica (APE). Si accede alla cantina posta al piano terra mediante una porta in legno comune dalla quale si

accede ad un corridoio collegato con varie cantine. Le pareti ed il soffitto sono rifiniti con intonaco e pittura, mentre il pavimento è realizzato in battuto di cemento. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 263, Part. 339, Sub. 505, Zc. 4, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La zona su cui è stato realizzato l'immobile oggetto di procedura, è inquadrata sul Piano Regolatore del Comune di Roma vigente nella " Sistema insediativo - Citta' della Trasformazione- Ambiti a pianificazione particolareggiata definita". Nelle Norme tecniche di attuazione del piano Regolatore Generale la zona è individuata all'art. 62. La zona è individuata sul PRG Roma in Zone omogenee C. Nel PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale) adottato la zona è individuata nella: - Tavola A - Paesaggi- Sistema del paesaggio Insediativo, Paesaggio degli insediamenti Urbani. Nella - Tavola B Aree urbanizzate. Nel PTPR approvato tavola A - paesaggi. Nel PTPR approvato tavola B - Aree urbanizzate. Nel PTPR approvato tavola C- Beni del patrimonio culturale - Tessuto urbano. Mentre nel PTPG (Piano Territoriale Provinciale Generale) la zona è evidenziata: - in TP2- Sistema insediativo morfologico - Strutture costruzioni insediative urbane complesse ed elementari -campo preferenziale di organizzazione degli insediamenti -sistema e mobilità - rete ferroviaria - rete delle metropolitane- Base cartografica - PRG previsioni - Principali insediamenti prevalentemente residenziali.

Prezzo base d'asta: € 249.301,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 48/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 249.301,00

Bene N° 1 - Appartamento e cantina			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via delle Vigne Nuove n. 140, scala A, piani primo e terra, interno 5		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 263, Part. 339, Sub. 505, Zc. 4, Categoria A3	Superficie	90,06 mq
Stato conservativo:	Durante l'accesso in loco si è rilevato che l'appartamento di Via delle Vigne Nuove n. 140, scala A, interno 5, piano primo era in discreto stato manutentivo, difatti risulta realizzato con discreti materiali e buona manifattura. Lo stato conservativo della cantina è in normale condizioni d'uso.		
Descrizione:	<p>Gli immobili oggetto di procedura siti in Roma in Via delle Vigne Nuove n. 140 scala A piano 1 (nello stato dei luoghi piano rialzato) interno 5 (l'appartamento) e piano terra scala A (la cantina) sono situati nell'area periferica Nord-Est del comune di Roma, all'interno del Grande Raccordo Anulare. L'area è individuata sul sistema Geopoi dell'Agenzia delle Entrate nella zona Valmelaina-Tufello (Via delle Isole Curzolane), codice zona: D12 ed è delimitata da Via delle Vigne Nuove, Via Villa di Faonte, Via di Monte Fumaiolo e Via della Bufalotta. La zona è collegata e servita dalle linee di trasporto pubblico Atac. L'edilizia residenziale di questa zona è perlopiù costituita da fabbricati a media ed alta intensità abitativa e da edifici realizzati nella medesima epoca e con le stesse caratteristiche architettoniche. Il compendio immobiliare di cui sono parte le porzioni immobiliari in oggetto, è stato realizzato con progetto n.36505 del 1958 e n. 9938 del 1959 relative Licenze Edilizie n. 2888 del 05/12/1958 e n. 1384 del 29/05/1959. Il compendio immobiliare è costituito da un fabbricato, destinato ad uso residenziale costituito da due scale: A e B, per complessivi trentasette immobili. L'edificio in cui è posto l'immobile in oggetto si eleva per sette piani fuori terra, compreso il piano terra ed il sottotetto, ed oltre al piano seminterrato. Il piano di copertura dell'edificio è in parte inclinato, costituito da falde inclinate, ed in parte piano a terrazzo. Dall'ingresso principale del compendio immobiliare posto su Via delle Vigne Nuove n. 140, costituito da un cancello pedonale a doppia anta in ferro, si accede ad un cortile scoperto esterno ed ad una rampa pedonale, e mediante un portone a doppia anta in alluminio e vetro, si accede all'atrio comune ed alle due scale dell'edificio (A e B). I vari piani dell'edificio sono collegati verticalmente da due corpi scale (uno per scala) e da due ascensori comuni (uno per scala). Gli androni ed i pianerottoli sono rifiniti con materiali di discreta qualità. La pavimentazione dell'androne è in graniglia di marmo ed il rivestimento delle pareti è in legno e pietra. La pavimentazione delle scale e dei pianerottoli d'ingresso agli appartamenti è in marmo e le pareti sono tinteggiate. I prospetti dell'edificio sono perlopiù intonacati e tinteggiati con pittura di colore grigio chiaro, eccetto che al piano terra che risulta rifinito con rivestimento in pietra. Nei prospetti dell'edificio vi sono i vari balconi degli appartamenti che delimitano i vari piani del fabbricato. Complessivamente lo stato generale dell'edificio può definirsi di buon livello (prospetti, rifiniture, infissi), difatti risulta realizzato con materiali di buona qualità e con buona manifattura. L'immobile in oggetto ha destinazione d'uso catastale di abitazione di tipo economico ed è costituito da un appartamento dotato di un ingresso, un disimpegno, da un soggiorno-pranzo con angolo cottura, da tre camere da letto, da un servizio, ed un ripostiglio. La qualità delle cose e delle rifiniture interne all'immobile oggetto di procedura è risultata in generale di buon livello. Nella zona giorno e nella zona notte la pavimentazione dei vari ambienti dell'appartamento è stata realizzata perlopiù con piastrelle quadrate, formato 40 x 40 cm di colore bianco e le pareti sono tinteggiate con pittura. Nel bagno la pavimentazione ed il rivestimento (per l'altezza di circa 180 cm) sono stati realizzati con mattonelle quadrate, formato 20 x 20 cm di colore rosa. In corrispondenza dell'angolo cottura in soggiorno la parete è stata rivestita con tozzetti di formato 10 x 10 cm di colore bianco. La porta d'ingresso è blindata. Gli infissi esterni sono in PVC e sono dotati di elementi di oscuramento, avvolgibili in PVC, grate e zanzariere. L'immobile è dotato di vari impianti, idrico, elettrico, citofonico, antenna e del gas. L'impianto termico di riscaldamento è centralizzato con corpi scaldanti posti nei vari ambienti dell'appartamento. Il riscaldamento dell'acqua sanitaria avviene mediante un scaldabagno a gas posizionato in bagno. L'immobile è dotato di un impianto di condizionamento con motore esterno applicato sulla parete esterna del soggiorno. Al momento dell'accesso in loco non è stata esibita alcuna documentazione relativa alla certificazione di conformità degli impianti, ed in particolare relativamente all'impianto elettrico ed alla certificazione energetica (APE). Si accede alla cantina posta al piano terra mediante una porta in legno comune dalla quale si accede ad un corridoio collegato con varie cantine. Le pareti ed il soffitto sono rifiniti con intonaco e pittura, mentre il pavimento è realizzato in battuto di cemento.</p>		

Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dall'esecutata e dai suoi figli ed inoltre, come dichiarato dalla medesima saltuariamente vi risiede anche la madre Sig.ra **** Omissis ****.

