

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Verardi Marinella, nell'Esecuzione Immobiliare 642/2024 del R.G.E.

promossa da

MEDIO BANCA PREMIER S.P.A.

Codice fiscale: 10536040966



SOMMARIO

| | |
|---|-----------|
| Incarico..... | 3 |
| Premessa..... | 3 |
| Descrizione..... | 3 |
| Lotto Unico..... | 3 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 3 |
| Titolarità..... | 3 |
| Confini..... | 4 |
| Consistenza..... | 4 |
| Cronistoria Dati Catastali..... | 4 |
| Dati Catastali..... | 4 |
| Stato conservativo..... | 5 |
| Parti Comuni..... | 5 |
| Stato di occupazione..... | 5 |
| Provenienze Ventennali..... | 5 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 7 |
| Normativa urbanistica..... | 8 |
| Regolarità edilizia..... | 8 |
| Vincoli od oneri condominiali..... | 8 |
| Stima / Formazione lotti..... | 9 |
| Riepilogo bando d'asta..... | 12 |
| Lotto Unico..... | 12 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 642/2024 del R.G.E..... | 13 |
| Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 174.240,00..... | 13 |

INCARICO

In data 18/03/2025, il sottoscritto Arch. Verardi Marinella, con studio in Via Ildebrando Vivanti, 34 - 00144 - Roma (RM), email verardimarinella@gmail.com, PEC arch.marinellaverardi@legalmail.it, Tel. 347 8457680, Fax 06 96048318, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/03/2025 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) - PIAZZALE DELLA POSTA 10, Ostia Lido, edificio C, scala B, interno 4, piano 1

DESCRIZIONE

Appartamento posto al piano primo scala B della palazzina C, con accesso da Piazzale della Posta 10, composto da soggiorno, cucina, bagno, disimpegno, camera, ripostiglio e balcone.

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

Relativamente alle difformità interne riscontrate, vedasi il paragrafo "regolarità edilizia".

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - PIAZZALE DELLA POSTA 10, Ostia Lido, edificio C, scala B, interno 4, piano 1

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:



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

- ***

(Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento confina con chiostrina e vano scala, appartamento int.5, affaccio su distacco condominiale, ed appartamento int.4 della scala A.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzional e | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|---------------------------------|---------|-------|
| Abitazione | 72,00 mq | 82,00 mq | 1 | 82,00 mq | 3,00 m | 1 |
| Balcone scoperto | 4,00 mq | 4,00 mq | 0,25 | 1,00 mq | 0,00 m | 1 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 83,00 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 83,00 mq | | |

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-----------|---|
| Dal 20/07/1988 al 17/09/2025 | *** | Catasto Fabbricati Fg. 1085, Part. 299, Sub. 511, Zc. 7 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 83,00 mq Rendita € 685,60 Piano 1 |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|----------|--------|----------|----------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona | Categori | Classe | Consiste | Superfic ie | Rendita | Piano | Graffato |

| | | | | Cens. | a | | nza | catastal | | | |
|--|------|-----|-----|-------|----|---|----------|----------|---------|---|--|
| | 1085 | 299 | 511 | 7 | A2 | 3 | 4,5 vani | 83,00 mq | 685,6 € | 1 | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato attuale dell'immobile differisce dalla planimetria catastale per le seguenti difformità riscontrate (All. 7):

- demolizione del tramezzo tra ingresso e soggiorno
- demolizione delle due spallette presenti in cucina
- ampliamento del ripostiglio a discapito della camera

Riguardo la regolarizzazione di quanto sopra elencato, vedasi il paragrafo "regolarità edilizia".

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si trova in mediocre stato conservativo.

PARTI COMUNI

Relativamente alle parti comuni, vedasi gli articoli 1 - 2 - 3 del Regolamento di Condominio. (All. 9)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla esecutata, signora^{***}
^{***}, di anni 78.

e da sua madre, signora^{***}

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|---------------------------------|----------------|-------------|------|---------------|-------------|
| Dal 25/08/1985 al 18/07/2003 | ^{***} | Successione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |

ASTE
GIUDIZIARIE®Dal 18/07/2003 al
21/07/2008ASTE
GIUDIZIARIE® ***Dal 21/07/2008 al
12/03/2010ASTE
GIUDIZIARIE®Dal 12/03/2010 al
08/03/2012ASTE
GIUDIZIARIE®

| | | | |
|---|-------------|----------------------|--------------------|
| | 25/08/1985 | | |
| Trascrizione | | | |
| Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| Roma 1 | 11/08/1995 | 54385 | 33043 |
| Registrazione | | | |
| Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | |
| Compravendita | | | |
| Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| Russo Gianluca | 18/07/2003 | 2560 | |
| Trascrizione | | | |
| Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| Roma 1 | 29/07/2003 | 69253 | 45791 |
| Registrazione | | | |
| Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | |
| Compravendita | | | |
| Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| Perna Ludovico | 21/07/2008 | 159069 | |
| Trascrizione | | | |
| Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| Roma 1 - Modello Unico n. 54012.1/2008 Reparto PI | 28/07/2008 | 94060 | 54012 |
| Registrazione | | | |
| Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | |
| Compravendita | | | |
| Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| e Santis Massimo | 12/03/2010 | 18845 | |
| Trascrizione | | | |
| Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| oma 1 - Nota resentata con Modello Unico n. 15528.1/2010 | 16/03/2010 | 28994 | 15528 |

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

6 di 13

| | | | | | |
|------------------------------|-----|---|------------|---------------|-------------|
| Dal 08/03/2012 al 08/09/2025 | *** | Reparto PI | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| | | Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Destino Caterina | 08/03/2012 | 15404 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Roma 1 - Nota presentata con Modello Unico n. 17969.1/2012 Reparto PI | 09/03/2012 | 24722 | 17969 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
 Iscritto a ROMA 1 il 12/03/2012
 Reg. gen. 24852 - Reg. part. 3293
 Quota: 1/1
 Importo: € 352.050,00
 A favore di Barclays Bank PLC
 Contro ***
 Capitale: € 234.700,00

Trascrizioni

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
 Trascritto a ROMA 1 il 01/07/2024
 Reg. gen. 80942 - Reg. part. 61102
 Quota: 1/1
 A favore di MEDIO BANCA PREMIER S.P.A.
 Contro ***

NORMATIVA URBANISTICA

Nel Piano Regolatore Generale di Roma, Elaborati Prescrittivi, tavole 1:5.000, l'immobile si trova alla tavola 23-III:

Sistema insediativo Città storica - T7 Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'edificio è stato edificato dalla *** nell'anno 1956 (All.3). Planimetria allegata all'atto di compravendita per Notaio Giuseppe Pietromarchi, rep. 19376 del 12/04/1965.

Confrontato lo stato attuale con la planimetria di progetto, la sottoscritta ha riscontrato le seguenti difformità (All. 7):

1. demolizione del tramezzo tra ingresso e soggiorno; demolizione del tramezzo tra ingresso e disimpegno
2. ampliamento del ripostiglio a discapito della camera

Sarà necessario procedere con una pratica CILA in sanatoria riguardante la realizzazione del punto 1.

Riguardo invece il punto 2 delle difformità riscontrate, si rileva che la cameretta realizzata non risponde ai criteri dettati dal Regolamento Edilizio del Comune di Roma, poiché tale regolamento stabilisce in mq9,00 la superficie minima per le camere e vieta che esse possano affacciare sulle chiostrine interne degli edifici.

Per tutto quanto sopra esposto, sarà necessario procedere con una pratica CILA in sanatoria ed opere di ripristino.

Si stima a corpo un costo complessivo pari ad €15.000,00 comprensivo di:

- parcella al Tecnico incaricato
- opere di ripristino del ripostiglio
- reversale comunale e sanzione
- redazione DOCFA per accatastamento post CILA in sanatoria.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 540,00

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) - PIAZZALE DELLA POSTA 10, Ostia Lido, edificio C, scala B, interno 4, piano 1
Appartamento posto al piano primo scala B della palazzina C, con accesso da Piazzale della Posta 10, composto da soggiorno, cucina, bagno, disimpegno, camera, ripostiglio e balcone.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1085, Part. 299, Sub. 511, Zc. 7, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 199.200,00
DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE COMMERCIALE UNITARIO IN €/mq

- Metodo del confronto per beni simili su valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare O.M.I. (All. 10)

Per la valutazione dell'immobile in oggetto si è tenuto conto dei valori riferiti alle quotazioni di compravendita al metro quadrato desunti dalle rilevazioni effettuate nel 2° semestre 2024 dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Roma per la fascia:

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: suburbana OSTIA LEVANTE

Codice di zona: E186

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Destinazione: RESIDENZIALE

I valori commerciali riportati per abitazioni civili in condizioni normali variano tra 1.800,00 e 2.700,00€/mq calcolati per la superficie lorda.

In relazione allo stato di manutenzione del bene, si considera un valore medio dichiarato dall'OMI pari a circa 2.200,00€/mq.

- Metodo sintetico legato al prezzo di mercato 1 (All. 11)

Sulla base della consultazione delle offerte in vendita, per beni simili posti in vendita nella zona in oggetto, si riscontra un prezzo medio di offerta al metro quadro pari a 3.300,00 €/mq.

- Metodo sintetico legato al prezzo di mercato 2 (All. 12)

Dalle indagini di mercato riportate sul Borsino Immobiliare di Roma B.I.R., la scrivente ha rilevato per beni del tipo abitazioni I e II fascia, situati nella zona Q33 Lido di Ostia Ponente, un valore medio pari a circa 1.700,00€/mq.

- Valore commerciale di sintesi

Il valore commerciale di sintesi al metro quadrato viene determinato facendo la media dei tre valori sopra descritti:

€/mq $2.200,00 + 3.300,00 + 1.700,00 / 3 = €2.400,00$

Moltiplicando l'importo unitario sopra individuato per la superficie convenzionale del bene oggetto di stima, si ottiene un valore complessivo arrotondato pari ad €199.200,00

Al valore sopra ricavato, va sottratto il presumibile costo relativo alla pratica CILA da presentarsi per la regolarizzazione del bene, stimato in €15.000,00 (vedasi paragrafo "regolarità edilizia"), oltre ad una percentuale sul valore, relativa al rischio assunto con l'acquisto, non essendo ad oggi stato reperito il progetto.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - PIAZZALE DELLA POSTA 10, Ostia Lido, edificio C, scala B, interno 4, piano 1 | 83,00 mq | 2.400,00 €/mq | € 199.200,00 | 100,00% | € 199.200,00 |
| Valore di stima: | | | | | € 199.200,00 |

Valore di stima: € 199.200,00

Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---------------------------------------|----------|------|
| Oneri di regolarizzazione urbanistica | 15000,00 | € |
| Rischio assunto per mancata garanzia | 5,00 | % |

Valore finale di stima: € 174.240,00

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 03/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Verardi Marinella

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Ortofoto
- ✓ N° 2 Atto di provenienza
- ✓ N° 3 Tavola del progetto
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali
- ✓ N° 5 Altri allegati - Ispezione ipotecaria
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali
- ✓ N° 7 Altri allegati - Restituzione grafica
- ✓ N° 8 Foto
- ✓ N° 9 Altri allegati - Regolamento di condominio
- ✓ N° 10 Altri allegati - Valori O.M.I.
- ✓ N° 11 Altri allegati - Offerte in vendita
- ✓ N° 12 Altri allegati - Valori listino B.I.R.

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - PIAZZALE DELLA POSTA 10, Ostia Lido, edificio C, scala B, interno 4, piano 1
Appartamento posto al piano primo scala B della palazzina C, con accesso da Piazzale della Posta 10, composto da soggiorno, cucina, bagno, disimpegno, camera, ripostiglio e balcone.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1085, Part. 299, Sub. 511, Zc. 7, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nel Piano Regolatore Generale di Roma, Elaborati Prescrittivi, tavole 1:5.000, l'immobile si trova alla tavola 23-III: Sistema insediativo Città storica - T7 Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme.

Prezzo base d'asta: € 174.240,00

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

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 642/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 174.240,00

| Bene N° 1 - Appartamento | | | |
|--------------------------|---|------------|----------|
| Ubicazione: | Roma (RM) - PIAZZALE DELLA POSTA 10, Ostia Lido, edificio C, scala B, interno 4, piano 1 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1085, Part. 299, Sub. 511, Zc. 7, Categoria A2 | Superficie | 83,00 mq |
| Stato conservativo: | L'appartamento si trova in mediocre stato conservativo. | | |
| Descrizione: | Appartamento posto al piano primo scala B della palazzina C, con accesso da Piazzale della Posta 10, composto da soggiorno, cucina, bagno, disimpegno, camera, ripostiglio e balcone. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | N.D. | | |
| Stato di occupazione: | L'immobile risulta occupato dalla esecutata, signora*** *** di anni 78. e da sua madre, signora*** | | |