

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Romeo Teresa, nell'Esecuzione Immobiliare 761/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

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

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
Precisazioni	5
Patti.....	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 761/2022 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 603.187,50	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14

All'udienza del 09/11/2022, il sottoscritto Arch. Romeo Teresa, con studio in Via Ugo Ojetti, 16 - 00137 - Roma (RM), email info@teresaromeo.it, PEC t.romeo@pec.archrm.it, Tel. 348 0121399, Fax 06 8293246, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/12/2022 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 Emanuele Filiberto n. 109, interno 4, piano S1- 2 (Coord. Geografiche: 41.891812, 12.505699)

Appartamento sito nel rione Esquilino, parte del centro storico cittadino, in zona edificata ex novo dopo il 1870 come quartiere d'abitazione per la nuova borghesia impiegatizia. E' composto da ingresso, studio, salone di rappresentanza, soggiorno, quattro camere, quattro bagni, disimpegni, cucina, lavanderia, due ripostigli e un balcone. Cantina pertinenziale al piano seminterrato.

Trattandosi di una delle aree più significative della Capitale, da un punto di vista storico, culturale e urbanistico, anche grazie anche alla sua vicinanza con la stazione Termini, l'area è stata oggetto all'inizio degli anni '2000 di un intervento di Recupero Urbano e ambientale di notevole rilevanza, avviato per contrastare lo stato di profondo degrado nel quale versava.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Emanuele Filiberto n. 109, interno 4, piano S1- 2

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 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'appartamento nel suo insieme confina con appartamento distinto con l'interno 5, vano scale, via Emanuele Filiberto, cortile comune, salvo altri.

La cantina nel suo insieme confina con corridoio delle cantine, terrapieno su lato via Emanuele Filiberto, proprietà*** e/o loro aventi causa, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	239,00 mq	278,00 mq	1,00	278,00 mq	3,40 m	2
Balcone scoperto	17,00 mq	17,00 mq	0,25	4,25 mq	0,00 m	2
Cantina	17,00 mq	20,00 mq	0,20	4,00 mq	2,35 m	S1
Totale superficie convenzionale:				286,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				286,25 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/10/2023 al 14/04/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 501, Part. 203, Sub. 10, Zc. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 12,5 Superficie catastale 279 mq

	Rendita € 4.325,33 Piano 1
--	-------------------------------

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
	501	203	10	2	A2	4	12,5	279 mq	4325,33 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile è sito al secondo piano del fabbricato, indicato in Catasto come primo. La planimetria catastale non corrisponde allo stato di fatto per differente distribuzione interna.

PRECISAZIONI

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

PATTI

Nessuno

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in ottimo stato di manutenzione e presenta finiture di pregio.

PARTI COMUNI

Sono parti comuni del fabbricato i beni comuni necessari (elementi strutturali - suolo, fondazioni, muri maestri, pilastri e travi portanti, tetto e lastrico solare, scale - parti necessarie all'uso comune - accessi, camminamenti, aree di sosta, facciate, corti); i beni comuni accessori (sistema centralizzato di distribuzione e di trasmissione dei servizi di energia elettrica, acqua, ecc.).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni in muratura portante.
Esposizione: Nord/est, Sud/Ovest
Altezza interna utile : 3.40 m.;
Strutture verticali in muratura portante.
Copertura: in buona parte a falda, in parte a terrazza.
Tramezzature interne in laterizio.
Pavimentazioni e rivestimenti in graniti pregiati e marmi.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato **** Omissis ****, dalla moglie **** Omissis **** e dai due figli **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/10/1992 al 14/04/2023	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Marcello Scarfagna	15/10/1992	71348	6092
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	17/10/2023	74190	42675
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 14/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 15/06/2010
Reg. gen. 73166 - Reg. part. 16847
Importo: € 450.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 342.293,21
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 30/12/2010
Reg. gen. 157205 - Reg. part. 35610
Importo: € 1.780.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.231.330,59
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 31/01/2011
Reg. gen. 8662 - Reg. part. 1708
Importo: € 1.780.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.231.330,59

Trascrizioni

• **COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE**

Trascritto a ROMA 1 il 25/02/2005

Reg. gen. 24185 - Reg. part. 15507

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

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

Trascritto a Roma il 11/07/2022

Reg. gen. 93209 - Reg. part. 65541

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Gli oneri che debbono essere sostenuti per la cancellazione dei gravami sono:

• per la cancellazione del pignoramento: €.200,00 per l'imposta ipotecaria; €. 59,00 per l'imposta di bollo; €. 35,00 per la tassa ipotecaria.

• Per la cancellazione di ogni ipoteca giudiziale: Imposta di bollo di 59,00 euro; Imposta ipotecaria pari allo 0,5% dell'ipoteca che si intende cancellare con un minimo di 200,00 euro; Tassa ipotecaria di 35,00 euro

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nel PRG vigente nel "Sistema insediativo - Città storica - Tessuti di espansione ottonecentesca ad isolato-T4", regolato dagli articoli nn° 24-25-29 delle N.T.A. del P.R.G.

Nella Carta della Qualità il fabbricato è identificato nella "Morfologie degli impianti urbani dell'espansione ottonecentesca, Impianti con progetto unitario e disegno urbano a struttura geometrica regolare".

E' ricompreso nel "Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto " del PTPR.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato, di cui l'immobile fa parte, è stato edificato nel corso dell' espansione otto-novecentesca che ha interessato la zona. All'interno dell'appartamento sono state realizzate opere di redistribuzione degli spazi, molto probabilmente in assenza di idoneo titolo edilizio, in quanto non è stato possibile risalire ad alcuna documentazione in tal senso, né tramite accesso agli Atti effettuato presso l'ufficio tecnico del I Municipio, né presso l'Ufficio Condoni del Comune di Roma.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale .

Gli impianti rispettano le normative ma non sono state esibite le relative certificazioni

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 4.800,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 9.600,00

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Emanuele Filiberto n. 109, interno 4, piano S1- 2 Appartamento sito nel rione Esquilino, parte del centro storico cittadino, in zona edificata ex novo dopo il 1870 come quartiere d'abitazione per la nuova borghesia impiegatizia. E' composto da ingresso, studio, salone di rappresentanza, soggiorno, quattro camere, quattro bagni, disimpegni, cucina, lavanderia, due ripostigli e un balcone. Cantina pertinenziale al piano seminterrato. Trattandosi di una delle aree più significative della Capitale, da un punto di vista storico, culturale e urbanistico, anche grazie anche alla sua vicinanza con la stazione Termini, l'area è stata oggetto all'inizio degli anni '2000 di un intervento di Recupero Urbano e ambientale di notevole rilevanza, avviato per contrastare lo stato di profondo degrado nel quale versava.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 501, Part. 203, Sub. 10, Zc. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)



Valore di stima del bene: € 672.687,50

Il procedimento valutativo adottato è stato quello di stima per comparazione di mercato secondo gli standard internazionali, procedimento per MCA, basato sul confronto di due o più immobili aventi le stesse caratteristiche di formazione del valore, tramite un procedimento che, assegnando dei pesi unitari alle differenti caratteristiche dei dati immobiliari e alla loro reciproca influenza, concorre a garantire condizioni di trasparenza e di equità al mercato immobiliare, consentendo il contenimento di effetti distorsivi. L'analisi attiene, in primis, la verifica del "segmento di mercato" cui appartiene l'immobile da stimare e dunque, la localizzazione; le tipologie d'uso, immobiliare ed edilizia; l'ambito di mercato; la destinazione economica; il taglio dimensionale; i caratteri della domanda/offerta; la forma di mercato; l'intermediazione prevalente; la fase di mercato. Fonte d'informazione estimativa è lo studio in grado di fornire dei dati aggiornati, attendibili e verificabili riferiti a un'area geografica puntualmente individuata, utilizzabili all'interno di un procedimento di stima per determinare un valore che sia il meno possibile distante dal valore reale. Il risultato ottenuto è stato confrontato col procedimento di stima monoparametrica, ossia la stima del valore unitario ottenuto dalla media ponderata dei prezzi degli immobili simili e imponendo la rilevazione dei prezzi di mercato e dei parametri degli immobili di confronto.

Pertanto le valutazioni espresse risultano da una sintesi dei dati desunti da adeguata indagine sui valori di compravendita della zona specifica, da quanto riportato dalle riviste specializzate, e, in particolar modo dai dati desunti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), che recepisce appieno le regole di standardizzazione delle superfici contenute nel D.P.R. 138/98.

- Immobile di riferimento: Offerta: Locale in vendita in Via Emmanuele Filiberto, in signorile palazzo d'epoca del 1890 con portierato appartamento al secondo piano con ascensore composto di 4 camere, cucina e due servizi. - Buono Stato - 150 mq. commerciali Richiesta €. 600.000,00

- Quotazione OMI - Anno 2022 - Semestre 1 - Fascia/zona: Centrale/ESQUILINO (PIAZZA VITTORIO) - Codice di zona: B18- Microzona 24 - Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Quotazioni: Tipologia: Abitazioni civili - Stato conservativo: Normale - Min €/mq 2.850 - Max €/mq 4.100

- Quotazione BORSINO IMMOBILIARE - Zona: CENTRO STORICO ESQUILINO PIAZZA VITTORIO - Abitazioni civili - in stabili di 1° fascia - Min €/mq 2.924 - Max €/mq 4.456

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - via Emanuele Filiberto n. 109, interno 4, piano S1- 2	286,25 mq	4.700,00 €/mq	€ 1.345.375,00	50,00%	€ 672.687,50
Valore di stima:					€ 672.687,50

Valore di stima: € 672.687,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	67000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2500,00	€

Valore finale di stima: € 603.187,50

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 06/05/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Romeo Teresa

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Emanuele Filiberto n. 109, interno 4, piano S1- 2 Appartamento sito nel rione Esquilino, parte del centro storico cittadino, in zona edificata ex novo dopo il 1870 come quartiere d'abitazione per la nuova borghesia impiegatizia. E' composto da ingresso, studio, salone di rappresentanza, soggiorno, quattro camere, quattro bagni, disimpegni, cucina, lavanderia, due ripostigli e un balcone. Cantina pertinenziale al piano seminterrato. Trattandosi di una delle aree più significative della Capitale, da un punto di vista storico, culturale e urbanistico, anche grazie anche alla sua vicinanza con la stazione Termini, l'area è stata oggetto all'inizio degli anni '2000 di un intervento di Recupero Urbano e ambientale di notevole rilevanza, avviato per contrastare lo stato di profondo degrado nel quale versava. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 501, Part. 203, Sub. 10, Zc. 2, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nel PRG vigente nel "Sistema insediativo - Città storica - Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato-T4", regolato dagli articoli nn° 24-25-29 delle N.T.A. del P.R.G. Nella Carta della Qualità il fabbricato è identificato nella "Morfologie degli impianti urbani dell'espansione otto novecentesca, Impianti con progetto unitario e disegno urbano a struttura geometrica regolare". E' ricompreso nel "Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto" del PTPR.

Prezzo base d'asta: € 603.187,50

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 761/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 603.187,50

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Emanuele Filiberto n. 109, interno 4, piano S1- 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 501, Part. 203, Sub. 10, Zc. 2, Categoria A2	Superficie	286,25 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in ottimo stato di manutenzione e presenta finiture di pregio.		
Descrizione:	Appartamento sito nel rione Esquilino, parte del centro storico cittadino, in zona edificata ex novo dopo il 1870 come quartiere d'abitazione per la nuova borghesia impiegatizia. E' composto da ingresso, studio, salone di rappresentanza, soggiorno, quattro camere, quattro bagni, disimpegni, cucina, lavanderia, due ripostigli e un balcone. Cantina pertinenziale al piano seminterrato. Trattandosi di una delle aree più significative della Capitale, da un punto di vista storico, culturale e urbanistico, anche grazie anche alla sua vicinanza con la stazione Termini, l'area è stata oggetto all'inizio degli anni '2000 di un intervento di Recupero Urbano e ambientale di notevole rilevanza, avviato per contrastare lo stato di profondo degrado nel quale versava.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato **** Omissis ****, dalla moglie **** Omissis **** e dai due figli **** Omissis ****		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE**

Trascritto a ROMA 1 il 25/02/2005

Reg. gen. 24185 - Reg. part. 15507

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

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

Trascritto a Roma il 11/07/2022

Reg. gen. 93209 - Reg. part. 65541

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura