

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Cocconi Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 788/2024 del R.G.E.

promossa da

TICINO SPV SRL

Codice fiscale: 16030641001

contro

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	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Patti.....	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	12
Riserve e particolarità da segnalare	14
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 788/2024 del R.G.E.	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 163.620,00	17

In data 10/04/2025, il sottoscritto Ing. Cocconi Andrea, con studio in Via Carlo Mirabello, 19 - 00100 - Roma (RM), email ing.a.cocconi@gmail.com, PEC a.cocconi@pec.ording.roma.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/04/2025 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 GREVE 22, scala D, interno 7, piano 2

Il bene oggetto di esecuzione è costituito da:

Appartamento sito in Roma alla via Greve n. 22 al piano 2 int. 7 della scala D, composto di 3 vani più accessori; distinto al NCEU del Comune di Roma al Foglio 812, Particella 230, Sub 127; l'appartamento confina con vano scala D, distacchi su via Greve e chiostrina interna, appartamento int. 8 della stessa scala, appartamento int. 8 al piano 2 della scala E.

Il compendio fa parte di un edificio di nove piani fuori terra, con destinazione residenziale: autorimesse e magazzini al piano terreno ed abitazioni ai piani superiori.

La struttura dell'edificio è in ossatura di travi e pilastri in cemento armato, con solai laterocementizi e tamponature tradizionali.

La facciata dell'edificio si presenta rifinita in cortina, i balconi hanno ringhiera metallica, gli infissi sono in legno o pvc dotati di avvolgibili.

Si accede alla scala D di interesse dal civico n. 22 di via Greve, dove un portone in alluminio e vetro immette nell'androne e nell'adiacente vano scala, che presentano pavimento e rivestimento in lastre marmoree.

Il collegamento verticale dell'edificio è assicurato dal vano scala e dall'ascensore. I gradini ed i pianerottoli della scala presentano pavimentazione in travertino.

Al secondo piano si trova il portoncino di accesso dell'immobile in oggetto, int. 7.

L'appartamento, che ha una superficie interna calpestabile (al netto cioè delle pareti perimetrali) di circa 100 mq, risulta così suddiviso: ingresso, soggiorno con zona cucina comunicante con balcone, disimpegno, due camere, bagno, ripostiglio.

Le caratteristiche di finitura, così come rilevate nel corso del sopralluogo, vengono in appresso riassunte:

- Pavimentazione degli ambienti in mattonelle di graniglia, della zona cucina del bagno e del ripostiglio in piastrelle di gres ceramico, rivestimento del bagno in maiolica;
- Pareti rifinite in tinta;
- Infissi interni in legno, in condizioni scadenti;
- Infissi esterni in legno verniciato con vetro singolo;
- Altezza media utile soffitti 2,98 metri;
- Riscaldamento autonomo con caldaia a gas;
- Impianto elettrico e termico sottotraccia.

Ubicazione e caratteristiche di zona e di mercato

L'unità immobiliare in argomento è situata nel quadrante sud-ovest della Capitale, nel Quartiere Portuense (cfr. All. 1).

Ai fini estimativi, l'ubicazione va definita come "Quartiere Urbano".

L'area in cui si trova il compendio risulta a destinazione mista, con prevalenza di edifici intensivi con esercizi commerciali al piano terreno ed abitazioni ai piani superiori.

Tra gli aspetti positivi che caratterizzano la zona riconosciamo:



- in termini di accessibilità, la vicinanza ad importanti arterie stradali quali via Portuense, via della Magliana, autostrada Roma Fiumicino e, non distante, via Cristoforo Colombo;
 - nell'area risulta una presenza sufficiente di servizi quali negozi, supermercati, aree verdi;
- La caratteristica negativa riscontrata per la zona in questione consiste nel carattere intensivo e popolare dell'area in questione, e nella difficoltà di parcheggio determinata proprio da tale carattere intensivo. Per effetto di tali circostanze, l'andamento del mercato immobiliare nella zona è attestato sui valori medio-bassi, e le quotazioni da assumere per il cespite dovranno tener conto di quanto descritto.

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA GREVE 22, scala D, interno 7, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Il sottoscritto ha verificato la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., essendo presente in atti la certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. Il sottoscritto ha quindi provveduto ad aggiornare detta certificazione notarile mediante visure ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- ***

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

- *** (Proprietà 1/2)
- *** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

nell'atto di provenienza la sig.ra *** dichiara di essere nubile;
nell'atto di provenienza il sig. *** dichiara di essere celibe.

CONFINI

appartamento int. 8 della scala D, chiostrina, vano scala D, appartamento int. 8 al secondo piano della scala E, distacco sulla via Greve.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione coperta	100,72 mq	110,80 mq	0,80	88,64 mq	2,98 m	
balcone	3,35 mq	3,35 mq	0,80 x 0,25	0,67 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				89,31 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				89,31 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Dai rilievi effettuati in sede di operazioni peritali risulta la seguente quantificazione delle superfici:

Sa = superficie residenziale appartamento = mq 110,80

Sb = superficie balcone = mq 3,35

Per omogeneizzare la superficie balcone alla superficie residenziale, verranno adottati, ai fini estimativi, dei 'coefficienti di destinazione', mentre per esprimere un giudizio qualitativo sulle varie superfici si farà uso di 'coefficienti di stato'.

COEFFICIENTI DI STATO IS

scadente 0,80

normale 1,00

buono 1,10

COEFFICIENTI DI DESTINAZIONE ID

balcone 0,25

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/01/1998 al 08/05/2006	***	Catasto Fabbricati Fg. 812, Part. 230, Sub. 127 Categoria A3
Dal 08/05/2006 al 24/10/2006		Catasto Fabbricati Fg. 812, Part. 230, Sub. 127 Categoria A3
Dal 24/10/2006 al 12/11/2025		Catasto Fabbricati Fg. 812, Part. 230, Sub. 127, Zc. 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 VANI Superficie catastale 69 mq Rendita € 1.036,79 Piano 2

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
	812	230	127	5	A3	3	5,5 VANI	69 mq	1036,79 €	2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Rispetto alla planimetria catastale in atti (del 30.03.2006) l'attuale stato dei luoghi presenta le seguenti difformità:

- la cucina è stata annessa al soggiorno;
- il vano prospiciente la chiostrina è stato ampliato a danno dell'ingresso;
- il bagno è stato ampliato con l'annessione dell'antibagno;
- la camera prospiciente via Greve è stata divisa in n. due vani, di cui uno passante e senza finestre.

la planimetria catastale è a sua volta difforme dalle planimetrie progettuali assentite.

PATTI

Si segnalano le seguenti formalità, non pregiudizievoli e non cancellabili, relative al compendio immobiliare di cui l'appartamento in esame fa parte:

1- Atto di sottomissione del 4/6/1962 a rogito Notaio Vincenzo Butera, trascritto in Roma in data 6/6/1962 formalità n. 27355 contenente l'impegno di nulla a pretendere verso l'Amministrazione comunale a seguito del declassamento dei locali sotto la nuova quota edilizia posta in essere a seguito dell'attuazione del Piano Regolatore. Impegno che grava come onere reale sulla proprietà;

2- Atto d'obbligo del 24/4/1969 a rogito Notaio Vincenzo Butera trascritto in data 10/5/1969 formalità n. 29807 a favore di Comune di Roma in funzione dell'imbocco in fogna delle acque di scarico del fabbricato;

3- Atto d'obbligo del 2/5/1969 a rogito Notaio Vincenzo Butera trascritto in data 10/5/1969 formalità n. 29826 a favore di Comune di Roma in funzione dell'imbocco in fogna delle acque di scarico del fabbricato con impegno a curare la manutenzione dell'impianto fognario;

4- Atto d'obbligo del 10/5/1969 a rogito Notaio Vincenzo Butera trascritto in data 17/5/1969 formalità n. 31250 a favore della *** - per la costituzione di servitù di

collocamento e manutenzione delle tubazioni per dare il flusso di gas alle utenze da alimentare;

5- Contratto di cessione in uso gratuito del 3/9/1969 con autentica di firme del Notaio Nicola Ruffolo trascritto in data 24/10/1969 formalità n. 62644 a favore di ACEA per la cessione in uso gratuito a quest'ultima di due locali da adibire a cabina di trasformazione e distribuzione di energia elettrica.

Vi è Dichiarazione del 15/6/1976 autenticata da Notaio Dott. Roberto Janiri rep. 1001708 con la quale la società costruttrice, in relazione alla domanda presentata al Comune di Roma per l'imbocco nelle fogne comunali delle acque di scarico del fabbricato, ha esonerato l'Amministrazione comunale da ogni responsabilità in caso di allagamenti con danni nei vani bassi del fabbricato.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento risulta in sufficiente stato di conservazione, gli infissi interni sono da rivedere. I prospetti esterni dell'edificio sono in sufficiente stato di conservazione (sono stati deliberati lavori straordinari di manutenzione); il vano scala ed i ballatoi sono in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

L'appartamento in esame risulta inserito in un edificio condominiale composto da diverse scale (ognuna corrispondente ad un civico). Le parti comuni sono costituite dal vano scala ed ascensore, dall'androne.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura dell'edificio è in ossatura di travi e pilastri in cemento armato, con solai laterocementizi e tamponature tradizionali.

La facciata dell'edificio si presenta rifinita in cortina, i balconi hanno ringhiera metallica, gli infissi sono in legno o pvc dotati di avvolgibili.

L'esposizione della zona giorno è ad Ovest.

Pareti e soffitti sono rifiniti in tinta, la pavimentazione interna è in mattonelle di graniglia e piastrelle di gres ceramico, gli infissi interni sono in legno, gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo.

Impianto elettrico e termico sottotraccia, riscaldamento autonomo con caldaia a gas.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta abitato dagli esecutati

Attualmente l'immobile in oggetto risulta nella piena disponibilità dei proprietari, che lo utilizzano come abitazione principale assieme al proprio nucleo familiare. Ai fini della presente stima tale immobile viene quindi considerato LIBERO

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/01/1998	***	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CAPALBO ALFONSINA	08/01/1998	18526	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	20/01/1998	1994	1493
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/05/2006	***	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TAVASSI GIORGIO	08/05/2006	117596	22475
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	10/05/2006	58896	34041
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

l'atto di provenienza verrà inserito come allegato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE MUTUO FONDIARIO
 Iscritto a ROMA il 27/10/2006
 Reg. gen. 145531 - Reg. part. 34583
 Quota: PROPRIETÀ
 Importo: € 630.740,00
 A favore di TICINO SPV SRL
 Contro ***
 Capitale: € 315.370,00
 Rogante: CENTINI ROBERTO
 Data: 24/10/2006
 N° repertorio: 256805
 N° raccolta: 11147

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a ROMA 1 il 24/03/2023
Reg. gen. 37006 - Reg. part. 5247
Quota: PROPRIETÀ
Importo: € 10.000,00
A favore ***
Contro ***
Capitale: € 6.387,42
Rogante: TRIBUNALE DI ROMA
Data: 11/01/2020
N° repertorio: 65270

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a ROMA 1 il 22/07/2024
Reg. gen. 91995 - Reg. part. 69170
Quota: 1/1 PROPRIETÀ
A favore di TICINO SPV SRL
Contro ***

NORMATIVA URBANISTICA

In seguito ad indagine edilizia effettuata dal sottoscritto presso il IX Dipartimento (Attuazione degli Strumenti Urbanistici) del Comune di Roma, è stato possibile ottenere le informazioni in appresso riportate:
Nel PRG attualmente vigente l'immobile ricade in: Città' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad alta densità' abitativa - T2 (art. 44, 45, 47 delle NTA):

L'edificio in cui è collocata l'unità immobiliare in questione è stato edificato in forza di progetto prot. 43052 del 1967 per il quale è stata rilasciata la licenza edilizia n. 2346 del 11.11.1967 (cfr.All.3).

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'edificio in cui è collocata l'unità immobiliare in questione è stato edificato in forza di progetto prot. 43052 del 1967 per il quale è stata rilasciata la licenza edilizia n. 2346 del 11.11.1967 (cfr.All.3).

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.

Rispetto alle planimetrie progettuali assentite, all'attualità l'appartamento in esame presenta le seguenti difformità:

-sono state realizzate modifiche distributive interne: la cucina e l'ingresso sono stati annessi al soggiorno, il bagno ha annesso una parte del disimpegno, è stato realizzato un ripostiglio con relative luce sulla chiostrina interna, la camera affacciata sulla chiostrina è stata ingrandita a danno dell'ingresso e un'altra camera è stata divisa in due ambienti, di cui uno privo di finestre.

Per quanto riguarda la loro sanabilità con gli strumenti urbanistici ordinari, si rappresenta quanto segue:

-l'annessione della cucina al soggiorno e e l'ampliamento del bagno possono essere regolarizzati mediante pratica edilizia CILA in sanatoria, il cui costo, fra oneri tecnici e sanzioni, può essere quantificato in € 4.000,00;

-le altre modifiche sono in contrasto con il Regolamento Edilizio comunale: infatti non può esistere una camera priva di finestra, mentre la zona giorno formata dalla unione di ingresso, salone e cucina non risulta avere i requisiti aeroilluminanti minimi normativamente richiesti (superficie finestrata pari ad almeno 1/8 della superficie del relativo ambiente);

inoltre la camera lato chiostrina condominiale non può esistere (art. 32 R.E. Comunale), e nemmeno i due locali ripostiglio raffigurati nella planimetria progettuale alternativa, in quanto non possono esistere ripostigli finestrati di dimensione superiore a 4 mq (art. 42 lett. b) RE Comunale).

in questo senso, le planimetrie progettuali all'epoca approvate non sono assentibili in base alla attuale normativa edilizia.

per queste ultime modifiche occorrerà quindi prevedere sia la rimessa in pristino (demolizione della tramezzatura fra i due vani della camera, ripristino della tramezzatura che delimita l'ingresso, eliminazione della luce del locale ripostiglio), che una distribuzione interna compatibile con la vigente normativa edilizia, per una spesa che può essere quantificata in complessivi € 10.000.

Il costo complessivo da sostenere per la regolarizzazione edilizia del cespite sarà quindi pari ad € 4.000 + 10.000 = € 14.000,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 12.170,74

Importo spese straordinarie già deliberate: € 8.794,20

non sono stati riscontrati vincoli condominiali.

i MILLESIMI condominiali relativi all'immobile in esame sono pari a 2,73 su 996,58 del totale. per quanto riguarda gli ONERI CONDOMINIALI, in seguito alle informazioni prese dalla Amministrazione condominiale, risulta che all'attualità gli oneri condominiali ammontano ad € 12.170,74.

inoltre sono stati deliberati lavori straordinari urgenti del fabbricato condominiale (a seguito del crollo di parti pericolanti), con un importo, relativamente alla unità immobiliare in oggetto pari ad € 8.794,20, da corrispondere in future n. 72 rate mensili.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

VENDITA IN LOTTO UNICO

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA GREVE 22, scala D, interno 7, piano 2
Il bene oggetto di esecuzione è costituito da: Appartamento sito in Roma alla via Greve n. 22 al piano 2 int. 7 della scala D, composto di 3 vani più accessori; distinto al NCEU del Comune di Roma al Foglio 812, Particella 230, Sub 127; l'appartamento confina con vano scala D, distacchi su via Greve e chiostrina interna, appartamento int. 8 della stessa scala, appartamento int.8 al piano 2 della scala E. Il compendio fa parte di un edificio di nove piani fuori terra, con destinazione residenziale: autorimesse e magazzini al piano terreno ed abitazioni ai piani superiori. La struttura dell'edificio è in ossatura di travi e pilastri in cemento armato, con solai laterocementizi e tamponature tradizionali. La facciata dell'edificio si presenta rifinita in cortina, i balconi hanno ringhiera metallica, gli infissi sono in legno o pvc dotati di avvolgibili. Si accede alla scala D di interesse dal civico n. 22 di via Greve, dove un portone in alluminio e vetro immette nell'androne e nell'adiacente vano scala, che presentano pavimento e rivestimento in lastre marmoree. Il collegamento verticale dell'edificio è assicurato dal vano scala e dall'ascensore. I gradini ed i pianerottoli della scala presentano pavimentazione in travertino. Al secondo piano si trova il portoncino di accesso dell'immobile in oggetto, int. 7. L'appartamento, che ha una superficie interna calpestabile (al netto cioè delle pareti perimetrali) di circa 100 mq, risulta così suddiviso: ingresso, soggiorno con zona cucina comunicante con balcone, disimpegno, due camere, bagno, ripostiglio. Le caratteristiche di finitura, così come rilevate nel corso del sopralluogo, vengono in appresso riassunte: -Pavimentazione degli ambienti in mattonelle di graniglia, della zona cucina del bagno e del ripostiglio in piastrelle di gres ceramico, rivestimento del bagno in maiolica; -Pareti rifinite in tinta; -Infissi interni in legno, in condizioni scadenti; -Infissi esterni in legno verniciato con vetro singolo; -Altezza media utile soffitti 2,98 metri; -Riscaldamento autonomo con caldaia a gas; -Impianto elettrico e termico sottotraccia. Ubicazione e caratteristiche di zona e di mercato L'unità immobiliare in argomento è situata nel quadrante sud-ovest della Capitale, nel Quartiere Portuense (cfr. All. 1). Ai fini estimativi, l'ubicazione va definita come "Quartiere Urbano". L'area in cui si trova il compendio risulta a destinazione mista, con prevalenza di edifici intensivi con esercizi commerciali al piano terreno ed abitazioni ai piani superiori. Tra gli aspetti positivi che caratterizzano la zona riconosciamo: •in termini di accessibilità, la vicinanza ad importanti arterie stradali quali via Portuense, via della Magliana, autostrada Roma Fiumicino e, non distante, via Cristoforo Colombo; •nell'area risulta una presenza sufficiente di servizi quali negozi, supermercati, aree verdi; La caratteristica negativa riscontrata per la zona in questione consiste nel carattere intensivo e popolare dell'area in questione, e nella difficoltà di parcheggio determinata proprio da tale carattere intensivo. Per effetto di tali circostanze, l'andamento del mercato immobiliare nella zona è attestato sui valori medio-bassi, e le quotazioni da assumere per il cespite dovranno tener conto di quanto descritto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 812, Part. 230, Sub. 127, Zc. 5, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 195.800,00

Metodologia di stima e quotazioni parametriche

Al fine di pervenire alla valutazione del più probabile valore di mercato attuale dell'immobile, si ritiene opportuno utilizzare il criterio di stima comparativo, inteso come l'importo che un operatore economico ordinario sarebbe disposto ad offrire per un bene equiparabile a quello in esame per caratteristiche, ubicazione e appetibilità.

La disponibilità di informazioni attendibili sui prezzi effettivi di mercato, relativi ad oggi, per certe tipologie consente quindi, per confronto, di risalire direttamente al più probabile valore di mercato.

INDAGINI INDIRETTE - Dati acquisiti da osservatori immobiliari e pubblicazioni specialistiche

Per il bene e la zona in esame, Roma - quartiere Portuense, vengono registrate da autorevoli osservatori del mercato immobiliare, le seguenti quotazioni parametriche (cfr.All.6):

Unità immobiliare - appartamento

•Borsa immobiliare di Roma: €/mq 2.600 - 3.000

•O.M.I.: €/mq 1.900 - 2.600

•Borsino Immobiliare: €/mq 1.792 - 2.439

INDAGINI DIRETTE - Offerte rilevate nel mercato immobiliare relativamente ad immobili con caratteristiche simili

PREZZO UNITARIO MEDIO = 2391 €/MQ

Il valore medio ricavato è stato però desunto dai valori richiesti, e non quelli effettivi di compravendita, per cui occorre tenere conto del margine di trattativa, quantificabile, in accordo con le rilevazioni della BiR:

in una decurtazione del 8,50% dei prezzi richiesti:

€/mq $2.391,00 \times 0,915$ = €/mq 2.188,00

Tenute in debita considerazione le caratteristiche intrinseche dell'immobile (grado di finitura, stato di conservazione), nonché le caratteristiche estrinseche della zona, volendo conferire alla stima dovute caratteristiche di prudenzialità, le quotazioni di riferimento che si ritiene di assumere per l'abitazione coincidono con la media dei valori registrati relativamente alle due indagini, ma nel caso delle indagini indirette verrà escluso l'osservatorio BiR, dal momento che i valori medi degli altri due osservatori si discostano sensibilmente (ben oltre il 15%) da quest'ultimo:

Qu.i. = QUOTAZIONE DI RIF. APPARTAMENTO €/mq 2.200,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - VIA GREVE 22, scala D, interno 7, piano 2	89,31 mq	2.200,00 €/mq	€ 195.800,00	100,00%	€ 195.800,00

Valore di stima: € 195.800,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	14.000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 163.620,00

Conteggi di stima

Alle superfici convenzionali come sopra calcolate, vengono applicate le quotazioni di riferimento assunte, per pervenire al valore più probabile del compendio.

A tale valore devono però essere decurtate le spese relative alla regolarizzazione edilizia del cespite (già stimate in € 9.000,00), ed il tutto dovrà infine subire una decurtazione del 10% in ragione della mancanza di garanzia per vizi:

LOTTO - VALORE PIU' PROBABILE

Vu.i. VLOTTO = $[(89 \times 2.200) - 14.000] \times 0,90 =$ € 163.620,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

nessuna 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 05/12/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Cocconi Andrea



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Google maps - Allegato 1 - Visualizzazione/localizzazione
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 2 - planimetria attuale stato dei luoghi
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Allegato 3 - documentazione edilizia
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Allegato 4 - documentazione catastale - planimetria
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Allegato 4 - documentazione catastale - visura catastale
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 5 - visure ipotecarie
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 6 - fonti di stima
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 7 - certificazione energetica APE
- ✓ N° 1 Altri allegati - allegato 8 - elaborato fotografico

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA GREVE 22, scala D, interno 7, piano 2

Il bene oggetto di esecuzione è costituito da: Appartamento sito in Roma alla via Greve n. 22 al piano 2 int. 7 della scala D, composto di 3 vani più accessori; distinto al NCEU del Comune di Roma al Foglio 812, Particella 230, Sub 127; l'appartamento confina con vano scala D, distacchi su via Greve e chiostrina interna, appartamento int. 8 della stessa scala, appartamento int.8 al piano 2 della scala E. Il compendio fa parte di un edificio di nove piani fuori terra, con destinazione residenziale: autorimesse e magazzini al piano terreno ed abitazioni ai piani superiori. La struttura dell'edificio è in ossatura di travi e pilastri in cemento armato, con solai laterocementizi e tamponature tradizionali. La facciata dell'edificio si presenta rifinita in cortina, i balconi hanno ringhiera metallica, gli infissi sono in legno o pvc dotati di avvolgibili. Si accede alla scala D di interesse dal civico n. 22 di via Greve, dove un portone in alluminio e vetro immette nell'androne e nell'adiacente vano scala, che presentano pavimento e rivestimento in lastre marmoree. Il collegamento verticale dell'edificio è assicurato dal vano scala e dall'ascensore. I gradini ed i pianerottoli della scala presentano pavimentazione in travertino. Al secondo piano si trova il portoncino di accesso dell'immobile in oggetto, int. 7. L'appartamento, che ha una superficie interna calpestabile (al netto cioè delle pareti perimetrali) di circa 100 mq, risulta così suddiviso: ingresso, soggiorno con zona cucina comunicante con balcone, disimpegno, due camere, bagno, ripostiglio. Le caratteristiche di finitura, così come rilevate nel corso del sopralluogo, vengono in appresso riassunte: -Pavimentazione degli ambienti in mattonelle di graniglia, della zona cucina del bagno e del ripostiglio in piastrelle di gres ceramico, rivestimento del bagno in maiolica; -Pareti rifinite in tinta; -Infissi interni in legno, in condizioni scadenti; -Infissi esterni in legno verniciato con vetro singolo; -Altezza media utile soffitti 2,98 metri; -Riscaldamento autonomo con caldaia a gas; -Impianto elettrico e termico sottotraccia. Ubicazione e caratteristiche di zona e di mercato L'unità immobiliare in argomento è situata nel quadrante sud-ovest della Capitale, nel Quartiere Portuense (cfr. All. 1). Ai fini estimativi, l'ubicazione va definita come "Quartiere Urbano". L'area in cui si trova il compendio risulta a destinazione mista, con prevalenza di edifici intensivi con esercizi commerciali al piano terreno ed abitazioni ai piani superiori. Tra gli aspetti positivi che caratterizzano la zona riconosciamo: •in termini di accessibilità, la vicinanza ad importanti arterie stradali quali via Portuense, via della Magliana, autostrada Roma Fiumicino e, non distante, via Cristoforo Colombo; •nell'area risulta una presenza sufficiente di servizi quali negozi, supermercati, aree verdi; La caratteristica negativa riscontrata per la zona in questione consiste nel carattere intensivo e popolare dell'area in questione, e nella difficoltà di parcheggio determinata proprio da tale carattere intensivo. Per effetto di tali circostanze, l'andamento del mercato immobiliare nella zona è attestato sui valori medio-bassi, e le quotazioni da assumere per il cespite dovranno tener conto di quanto descritto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 812, Part. 230, Sub. 127, Zc. 5, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: In seguito ad indagine edilizia effettuata dal sottoscritto presso il IX Dipartimento (Attuazione degli Strumenti Urbanistici) del Comune di Roma, è stato possibile ottenere le informazioni in appresso riportate: Nel PRG attualmente vigente l'immobile ricade in: Città' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad alta densità abitativa - T2 (art. 44, 45, 47 delle NTA): L'edificio in cui è collocata l'unità immobiliare in questione è stato edificato in forza di progetto prot. 43052 del 1967 per il quale è stata rilasciata la licenza edilizia n. 2346 del 11.11.1967 (cfr.All.3).

Prezzo base d'asta: € 163.620,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 788/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 163.620,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA GREVE 22, scala D, interno 7, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 812, Part. 230, Sub. 127, Zc. 5, Categoria A3	Superficie	89,31 mq
Stato conservativo:	L'appartamento risulta in sufficiente stato di conservazione, gli infissi interni sono da rivedere. I prospetti esterni dell'edificio sono in sufficiente stato di conservazione (sono stati deliberati lavori straordinari di manutenzione); il vano scala ed i ballatoi sono in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Il bene oggetto di esecuzione è costituito da: Appartamento sito in Roma alla via Greve n. 22 al piano 2 int. 7 della scala D, composto di 3 vani più accessori; distinto al NCEU del Comune di Roma al Foglio 812, Particella 230, Sub 127; l'appartamento confina con vano scala D, distacchi su via Greve e chiostrina interna, appartamento int. 8 della stessa scala, appartamento int.8 al piano 2 della scala E. Il compendio fa parte di un edificio di nove piani fuori terra, con destinazione residenziale: autorimesse e magazzini al piano terreno ed abitazioni ai piani superiori. La struttura dell'edificio è in ossatura di travi e pilastri in cemento armato, con solai laterocementizi e tamponature tradizionali. La facciata dell'edificio si presenta rifinita in cortina, i balconi hanno ringhiera metallica, gli infissi sono in legno o pvc dotati di avvolgibili. Si accede alla scala D di interesse dal civico n. 22 di via Greve, dove un portone in alluminio e vetro immette nell'androne e nell'adiacente vano scala, che presentano pavimento e rivestimento in lastre marmoree. Il collegamento verticale dell'edificio è assicurato dal vano scala e dall'ascensore. I gradini ed i pianerottoli della scala presentano pavimentazione in travertino. Al secondo piano si trova il portoncino di accesso dell'immobile in oggetto, int. 7. L'appartamento, che ha una superficie interna calpestabile (al netto cioè delle pareti perimetrali) di circa 100 mq, risulta così suddiviso: ingresso, soggiorno con zona cucina comunicante con balcone, disimpegno, due camere, bagno, ripostiglio. Le caratteristiche di finitura, così come rilevate nel corso del sopralluogo, vengono in appresso riassunte: -Pavimentazione degli ambienti in mattonelle di graniglia, della zona cucina del bagno e del ripostiglio in piastrelle di gres ceramico, rivestimento del bagno in maiolica; -Pareti rifinite in tinta; -Infissi interni in legno, in condizioni scadenti; - Infissi esterni in legno verniciato con vetro singolo; -Altezza media utile soffitti 2,98 metri; -Riscaldamento autonomo con caldaia a gas; -Impianto elettrico e termico sottotraccia. Ubicazione e caratteristiche di zona e di mercato L'unità immobiliare in argomento è situata nel quadrante sud-ovest della Capitale, nel Quartiere Portuense (cfr. All. 1). Ai fini estimativi, l'ubicazione va definita come "Quartiere Urbano". L'area in cui si trova il compendio risulta a destinazione mista, con prevalenza di edifici intensivi con esercizi commerciali al piano terreno ed abitazioni ai piani superiori. Tra gli aspetti positivi che caratterizzano la zona riconosciamo: •in termini di accessibilità, la vicinanza ad importanti arterie stradali quali via Portuense, via della Magliana, autostrada Roma Fiumicino e, non distante, via Cristoforo Colombo; •nell'area risulta una presenza sufficiente di servizi quali negozi, supermercati, aree verdi; La caratteristica negativa riscontrata per la zona in questione consiste nel carattere intensivo e popolare dell'area in questione, e nella difficoltà di parcheggio determinata proprio da tale carattere intensivo. Per effetto di tali circostanze, l'andamento del mercato immobiliare nella zona è attestato sui valori medio-bassi, e le quotazioni da assumere per il cespite dovranno tener conto di quanto descritto.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta abitato dagli esecutati		