

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Uttaro Eliana, nell'Esecuzione Immobiliare 865/2023 del R.G.E.

promossa da

SESTANTE FINANCE S.p.A.

Codice fiscale: 03367430968

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 1.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	12
Normativa urbanistica.....	13
Regolarità edilizia.....	14
Vincoli od oneri condominiali	15
Stima / Formazione lotti	15
Riepilogo bando d'asta.....	20
Lotto 1	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 865/2023 del R.G.E.....	21
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 145.120,00	21
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	22

All'udienza del _13/03/2024, la sottoscritta Arch. Uttaro Eliana, con studio in Via Livio Pentimalli 66 - 00136 - Roma (RM), email studio.uttaro@gmail.com; eliana.uttaro@gmail.com, PEC eliana.uttaro@pec.archrm.it; info@pec.studiouttaro.it, Tel. 063729979, Fax 06 372 99 79, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data _27/03/2024_ 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) - Via Salvatore Talamo n. 51, scala C, interno 3, piano 1 (Coord. Geografiche: 41°54'01.2"N 12°33'45.7"E)

DESCRIZIONE

La porzione immobiliare oggetto di pignoramento è situata nel Municipio V di Roma Capitale in Via Salvatore Talamo 51, strada interna al quadrante della città e compresa tra Via della Serenissima, Via Prenestina, ed il Parco Lineare Roma Est, confinante con la tangenziale Est, pertanto prossima alla viabilità principale di Roma est; in particolare è vicina la fermata del Trasporto Regionale "Serenissima" della ferrovia Roma Pescara che dà la possibilità di raggiungere la Stazione Termini e Tiburtina in breve tempo. Nelle immediate vicinanze sono presenti servizi primari quali scuole di primo e secondo grado, oltre a Istituti bancari e Uffici postali o attività commerciali, mentre per i servizi sanitari l'ospedale più prossimo è il Sandro Pertini, oppure l'Ospedale M.G. Vannini Figlie di San Camillo. L'edificio di Via Talamo al civico 51 è prossimo a Via Hebert Spencer e quindi all'area attrezzata del parco lineare omonimo, dove è possibile sostare, passeggiare e fare attività fisica. L'area in cui sorge l'edificio è densamente edificata con costruzioni di tipo intensivo, pertanto è difficoltoso parcheggiare benché diversi fabbricati, come l'edificio in cui è l'abitazione staggita, siano dotati di autorimesse al piano interrato. Il fabbricato in cui è collocata l'abitazione oggetto della presente procedura è parte di un edificio a sviluppo lineare, su Via Talamo, composto da più corpi individuati dalle lettere A-B-C-D, ciascun fabbricato elevato su sei piani oltre ad autorimessa. La porzione immobiliare staggita, come già detto, è sita in Via Talamo 51 scala C, primo piano, interno 3; l'abitazione ha affaccio interno verso corte e distacchi, è composta da ingresso con armadio a muro, una camera che funge da saloncino-pranzo, altra camera, cucina, disimpegno, bagno e balcone (cfr. fotografie in allegato n. 2).

Vista del complesso immobiliare dal parco lineare



Viste della collocazione su mappa dell'immobile di Via Salvatore Talamo



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Salvatore Talamo n. 51, scala C, interno 3, 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:

- *****
***** (Proprietà 1/1)

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

- ***** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'abitazione interno 3 confina con vano scala, appartamento interno 2, chiostrina e distacchi condominiali.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	0,00 mq	0,00 mq	0	0,00 mq	3,00 m	1
Soggiorno	20,10 mq	22,00 mq	1	22,00 mq	3,00 m	1
Camera	18,90 mq	21,00 mq	1	21,00 mq	3,00 m	1
Cucina	9,90 mq	11,00 mq	1	11,00 mq	3,00 m	1
Ingresso	8,30 mq	9,00 mq	1	9,00 mq	3,00 m	1
Bagno	5,30 mq	6,30 mq	1	6,30 mq	3,00 m	1
Disimpegno	3,10 mq	3,50 mq	1	3,50 mq	3,00 m	1
Balcone	12,00 mq	13,00 mq	0,25	3,20 mq	3,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				76,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				76,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/05/2003 al 26/05/2004	*****	Catasto Fabbricati Fg. 607, Part. 274, Sub. 68, Zc. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,0 Rendita € 970,94 Piano 1
Dal 26/05/2004 al 13/07/2005	*****	Catasto Fabbricati Fg. 607, Part. 274, Sub. 68, Zc. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,0 Superficie catastale 74,00 mq Rendita € 970,94 Piano 1
Dal 13/07/2005 al 11/09/2024	*****	Catasto Fabbricati Fg. 607, Part. 274, Sub. 68, Zc. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,0 Superficie catastale 74,00 mq Rendita € 970,94 Piano 1

Il titolare catastale del bene non corrisponde al proprietario dell'abitazione (cfr. visura storica in allegato n. 3), poiché, a seguito del decesso di ***** , con sentenza del Tribunale di Roma n. 18676/2021 Rep. 22597/2021 del 29/11/2021 (cfr. allegato n. 11), veniva emessa, contro ***** sentenza di accertamento dell'accettazione tacita di eredità quale erede legittimo del figlio ***** , deceduto in ***** la predetta sentenza è stata trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 in data 22/07/2022 formalità n. 71060.

Tuttavia la trascrizione della sentenza predetta non ha determinato la contemporanea voltura in catasto del nominativo del nuovo proprietario, in quanto manca la dichiarazione di successione, atto indispensabile senza il quale l'Agenzia delle Entrate -Servizi Catastali- non accetta la richiesta di voltura dell'intestazione del bene; a riguardo la scrivente osserva che L'art. 48 D.Lgs. 31/10/1990, n. 346 (testo unico sulle imposte sulle successioni e donazioni) Dopo aver previsto al comma 1 che *"Gli ufficiali dello stato civile devono trasmettere all'ufficio del registro competente .. l'elenco delle persone residenti nel comune della cui morte hanno avuto notizia", aggiunge al comma 2 che "...i pubblici ufficiali, con esclusione dei giudici e degli arbitri, non possono compiere atti relativi a trasferimenti per causa di morte, se non è stata fornita la prova della presentazione ... della dichiarazione della successione o dell'intervenuto accertamento d'ufficio, e non è stato dichiarato per iscritto dall'interessato che non vi era obbligo di presentare la dichiarazione"*.

Quindi la scrivente, in assenza della dichiarazione di successione, non ha potuto procedere alla voltura catastale ed il bene staggito è catastalmente ancora intestato al defunto ***** .

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	607	274	68	4	A2	3	4,0	74 mq	970,94 €	1	

I dati di individuazione catastale del bene, come sopresposti, coincidono con quanto presente nell'atto di pignoramento.

ASTE 
GIUDIZIARIE®

L'immobile all'atto del sopralluogo mostrava un evidente mediocre stato di manutenzione sia per quanto attiene lo stato delle pareti delle camere e delle tinteggiature, sia per la condizione degli infissi, delle serrande esterne e per gli impianti termico ed idrico, in particolare del bagno.

PARTI COMUNI

Dal regolamento di condominio, articolo 2, si evince che sono porzioni condominiali esclusive: a) *il suolo su cui sorge il fabbricato, la terrazza di copertura con esclusione delle porzioni che risultano tratteggiate in verde nella planimetria allegata* (planimetria allegata al regolamento di condominio non pervenuta) *relativa al piano cabine.*

b) *le fondazioni, le strutture portanti tutte, il portone di accesso al fabbricato, gli androni, le scale e relativi pianerottoli, l'alloggio del portiere, i locali lavatoio, i locali adibiti a cabina idrica, la rete delle fognature, gli scarichi pluviali delle acque, degli androni e della strada privata. Inoltre gli impianti di illuminazione, forza motrice, gas, telefoni, fino ai contatori dei singoli Condomini, l'impianto dell'acquedotto sino alla diramazione di ogni appartamento, ad eccezione delle parte di proprietà degli enti esercenti detti servizi. L'alloggio del portiere è distinto con l'interno n. 1 del civico n. 27. Confronta allegato n. 13.*

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si è a conoscenza dell'esistenza di servitù, censo, livelli o usi civici, ad eccezione dell'atto d'obbligo descritto nel capitolo regolarità edilizia.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio di Via Salvatore Talamo 51 scala C è in medie condizioni d'uso, l'edificazione risale al 1969 con certificato di collaudo depositato presso la prefettura di Roma il 13 settembre 1971, dalla relazione di collaudo si evince che l'ossatura portante dell'edificio è costituita da pilastri in cemento armato che poggiano, su terreno di fondazione, su plinti, questi ultimi identicamente in cemento armato, i solai sono realizzati in struttura mista laterizio e c.a., le strutture della scala sono realizzate con rampe di gradini pieni in c.a. sostenuti a mensola da travi rampanti. Al piano interrato è realizzata un'autorimessa (cfr. documentazione in allegato n. 9).

Vista esterna del fabbricato in via Salvatore Talamo 51 e vista del prospetto affacciato su corte interna



I paramenti esterni dell'edificio sono realizzati in cortina, con inserti in maioliche posti in corrispondenza delle finestre e con fasce realizzate ad intonaco civile nella parte alta dei balconi. La copertura è a terrazza praticabile e al piano servizi sono collocati la cabina idrica e lo stenditoio comuni. Le pavimentazioni del vano scala sono in marmo, così come i gradini ed i sottogradi, le pareti sono semplicemente tinteggiate, gli infissi sono in ferro e vetro.

Le tamponature all'interno dell'abitazione sono in laterizio, gli infissi esterni sono in legno, con vetro singolo, con serrande a doghe di legno, queste ultime finiture risultano vetuste, alcune non funzionanti e necessitano di essere sostituite. Le pareti delle due camere sono tinteggiate ma evidenziano uno stato d'uso mediocre, così come il rivestimento in maioliche del bagno e della cucina, inoltre una parete del bagno è annerita da perdite ed evidenti tracce di umidità da condensa.



Le porte interne sono in legno tamburato. I pavimenti del saloncino, della camera, dell'ingresso e del disimpegno sono in marmo, le restanti pavimentazioni sono in ceramica.



Il balcone è accessibile dai tre ambienti di cui è a servizio -camera cucina e saloncino-, ha ringhiera in ferro e pavimentazione in klinker rosso risalente all'epoca della costruzione; affaccia su distacchi verso altro edificio e sulla corte interna. L'edificio che ha terrazza condominiale praticabile è dotato di ascensore e citofono con apriportone elettrico; il riscaldamento è autonomo a gas metano privo di certificazione energetica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 14/01/2019 registrato * ***** n. 37 serie 3T
- Scadenza contratto: 31/12/2026 * ***
- Scadenza disdetta: 30/06/2026

Canoni di locazione

Canone mensile: € 300,00

L'abitazione è locata con contratto di affitto quadriennale (cfr. allegato n. 14), con prima scadenza al 31/12/2022, contratto rinnovato tacitamente al 31/12/2026. Il locatario è il Sig. ***** nato a ***** il giorno ***** residente a ***** Al momento del sopralluogo nell'abitazione era presente il Sig. ***** con la consorte ***** ed i tre figli. Relativamente al canone di affitto, pari a euro 300,00 mensili, la scrivente ritiene che il canone stabilito possa ritenersi congruo dato lo stato di manutenzione scadente dell'abitazione, che evidenzia in modo indubbio la totale e mancata manutenzione della casa negli anni.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/11/1973 al 26/05/2004	*****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Osvaldo Violo Notaio in Roma	14/11/1973	68862	5584
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Dal 26/05/2004 al 13/07/2005	*****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Decreto di trasferimento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale Civile di Roma	26/05/2004	1746	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Roma 1	03/06/2004	58193	37625
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/07/2005 al 03/11/2006	*****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pennazzi Catalani Carlo Notaio in Velletri	13/07/2005	49098	10348
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	20/01/2005	98729	57227
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/11/2021 al 11/09/2024	*****	Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale Civile di Roma	29/11/2021		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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.

L'atto di provenienza riguardante la compravendita del 13/11/2005 formalità n.57227 con cui il Sig.
***** acquistava l'immobile staggito, richiesto dalla scrivente al Notaio Pennazzi Catalani
Claudio, verrà allegato alla presente relazione in all. n. 7.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 13/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 20/07/2005
Reg. gen. 9873 - Reg. part. 31030
Quota: 1/1
Importo: € 575.000,00
A favore di BANCA MELIORBANCA S.P.A
Contro *****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 230.000,00
Rogante: Pennazzi Catalani Carlo notaio in Roma
Data: 13/07/2005
N° repertorio: 49099
N° raccolta: 10349
Note: Si annota che il Sig. ***** è deceduto il ****

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 1 il 04/09/2023
Reg. gen. 108606 - Reg. part. 80060
Quota: 1/1
A favore di SESTANTE FINANCE S.r.l.
Contro *****
Formalità a carico della procedura
- **Accettazione tacita di eredità**
Trascritto a Roma 1 il 22/07/2022
Reg. gen. 100895 - Reg. part. 71060
Quota: 1/1
A favore di *****
Contro *****

Si annota che la SESTANTE FINANCE S.r.l. è succeduta nei crediti e interessi della Banca MELIORBANCA SPA e della SESTANTE W S.r.l. e che la SESTANTE FINANCE S.r.l. ha conferito procura speciale allo doBANK S.p.A. per il compimento di tutti gli atti utili e opportuni allo svolgimento delle attività di amministrazione, gestione, incasso e recupero dei crediti; che la doBANK S.p.A. ha variato la propria denominazione in doValue S.p.A. con decorrenza dal 25 luglio 2019, che la do Value S.p.A. è pertanto mandataria della SESTANTE FINANCE S.r.l.

Si rileva inoltre che dalle visure ipotecarie relativamente alla porzione immobiliare al foglio 606 part. 274 subalterno 68 si evince: - l'annotazione del 29/03/2007 registro particolare 28272, registro generale 64119, pubblico Ufficiale Tribunale Civile di Roma Rep. 1746 del 26/05/2004 "Annotazione a restrizione beni", formalità di riferimento 15664 del 1992, relativa all'ipoteca iscritta a favore della Banca Nazionale del Lavoro Credito Fondiario S.p.A.; l'annotazione del 29/03/2007 registro particolare 28273, registro generale 64120, pubblico Ufficiale Tribunale Civile di Roma Rep. 1746 del

26/05/2004 "Annotazione a restrizione beni" formalità di riferimento Trascrizione 22918 del 1996 relativa al pignoramento iscritto a favore della Banca Nazionale del Lavoro Credito Fondiario S.p.A. Entrambe le annotazioni sono riferibili a debiti estinti (cfr. allegato n.10).

NORMATIVA URBANISTICA

Dagli accertamenti effettuati e con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole di Piano Regolatore, l'immobile identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Terreni di Roma Territorio, al foglio 607, con il numero di particella 274, secondo il Piano Regolatore Generale vigente (approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008) e successiva Deliberazione del Commissario Straordinario adottata con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 48 del 07/06/2016, ricade in:

Sistemi e Regole 1:10000 Componente: Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad alta densità abitativa T2

Norme Tecniche di Attuazione: Art.44, Art. 45, Art.47



Ai sensi del Piano Territoriale Paesaggistico Regionale -PTPR- Approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, l'immobile, individuato nella Tavola A_24_367 è inserito nel:

Sistema del Paesaggio Insediativo - Paesaggio degli insediamenti urbani.



L'edificio di tipo popolare in Roma, Via Salvatore Talamo 51, di cui la porzione immobiliare è parte, è stato edificato dalla ***** a seguito di presentazione progetto originario n. 50574/68 e licenza di costruzione n. 3186 del 14/12/1968, successiva variante, richiesta in corso d'opera con progetto n. 10965/69, che ha ottenuto la licenza di costruzione n. 1222 del 31/07/1969 (cfr. allegato n. 8) e abitabilità n. 844 del 12/11/1971 (cfr. allegato n. 8). Si annota che prima del rilascio della licenza edilizia predetta, in data 6 giugno 1969, la società costruttrice: Società *****

1) a destinare e mantenere permanentemente a parcheggio una superficie di metri quadrati 2300, nonché a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato,

nonché a mantenere e sistemare a giardino pensile il solaio di copertura dell'accessorio adiacente il perimetro del fabbricato con coltre vegetale non inferiore a centimetri 60;
2) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano servizi, nonché a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso ad ufficio e magazzino del piano seminterrato. Cfr. documentazione in allegato n. 9

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.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto in variante depositato presso l'Archivio Edilizio del Comune di Roma.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il regolamento del complesso condominiale di Via Salvatore Talamo n.ri 27-39-51-61, cita, tra le proprietà comuni, l'alloggio del portiere ubicato al civico 27 della strada, distinto dall'interno 1 - foglio 607, part. 274, sub 14- detta abitazione attualmente è locata a partire dal 01/04/2024 sino al 31/03/2028, con contratto di locazione quadriennale e canone annuo di locazione di euro 9.600,00 (euro 800,00 mensili). Il contratto è stato registrato presso L'Agenzia delle Entrate il giorno 11/03/2024 e acquisito dell'Agenzia con protocollo 24031117072563808, file RLI12000000022842116. Confronta allegato n. 12.

Per quanto attiene gli oneri condominiali annuali previsti per il 2024 ammontano a circa euro 560,00 con rate trimestrali di euro 139,00.

Per l'unità immobiliare interno 3, piano primo, di Via Salvatore Talamo 51/C, proprietario Sig. ***** l'amministratore del condominio ha comunicato alla scrivente, in data 24 settembre 2024, una situazione debitoria di euro 2.773,05, come da riepilogo somme versate e dovute visibile in allegato n. 12.

I millesimi relativi alla proprietà dell'abitazione interno 3 di ***** sono:

Tabella A Proprietà generale 8,5/1028,50

Tabella "B" Scale 9,7/1009,70

Tabella "C" Ascensore 5,3/257,70

Quota di possesso dell'appartamento condominiale 8,5/1020

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 Salvatore Talamo n. 51, scala C, interno 3, piano 1

La porzione immobiliare oggetto di pignoramento è situata nel Municipio V di Roma Capitale in Via Salvatore Talamo 51, strada interna al quadrante della città e compresa tra Via della Serenissima, Via Prenestina, ed il Parco Lineare Roma Est, confinante con la tangenziale Est, pertanto prossima alla viabilità principale di Roma est; in particolare è vicina la fermata del Trasporto Regionale "Serenissima" della ferrovia Roma Pescara che dà la possibilità di raggiungere la Stazione Termini e Tiburtina in breve tempo. Nelle immediate vicinanze sono

presenti servizi primari quali scuole di primo e secondo grado, oltre a Istituti bancari e Uffici postali o attività commerciali, mentre per i servizi sanitari l'ospedale più prossimo è il Sandro Pertini, oppure l'Ospedale M.G. Vannini Figlie di San Camillo. L'edificio di Via Talamo al civico 51 è prossimo a Via Hebert Spencer e quindi all'area attrezzata del parco lineare omonimo, dove è possibile sostare, passeggiare e fare attività fisica. L'area in cui sorge l'edificio è densamente edificata con costruzioni di tipo intensivo, pertanto è difficoltoso parcheggiare benché diversi fabbricati, come l'edificio in cui è l'abitazione staggita, siano dotati di autorimesse al piano interrato. Il fabbricato in cui è collocata l'abitazione oggetto della presente procedura è parte di un edificio a sviluppo lineare, su Via Talamo, composto da più corpi individuati dalle lettere A-B-C-D, ciascun fabbricato elevato su sei piani oltre ad autorimessa all'interrato. La porzione immobiliare staggita, come già detto, è sita in Via Talamo 51 scala C, primo piano, interno 3; l'abitazione ha affaccio interno verso corte e distacchi, è composta da ingresso con armadio a muro, una camera che funge da saloncino-pranzo, altra camera, cucina, disimpegno, bagno e balcone.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 607, Part. 274, Sub. 68, Zc. 4, Categoria A2

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

Valore di stima del bene esclusi i deprezzamenti: € 182.400,00

Valore di stima del bene computati i deprezzamenti: € 145.000,00 (arrotondato per difetto)

La scrivente per giungere alla stima del bene ha considerato i seguenti elementi: la collocazione del cespite nella periferia est di Roma che, seppur distante dal centro, tuttavia è collegata alla città da linee urbane, tramvia e ferrovia, la presenza nell'intorno di spazi verdi, e servizi facilmente rintracciabili in zona; si è valutata inoltre la superficie, le caratteristiche territoriali, ambientali, posizionali e le peculiarità intrinseche del bene, tali da influire sull'appetibilità commerciale dell'immobile. Si è accuratamente studiato il mercato immobiliare del luogo e gli immobili di pari caratteristiche che attualmente sono offerti in vendita, per cui la scrivente ritiene di poter adottare, tra le metodologie individuate dagli International Valuation Standards (IVS), la stima del Market Approach (MCA) che si fonda sulla comparazione del bene, oggetto di valutazione, con altri beni aventi caratteristiche simili e adottando quali parametri tecnici il mq di superficie commerciale e i coefficienti di riduzione o apprezzamento. L'indagine di mercato svolta ha evidenziato più offerte di vendita per immobili nella medesima strada in cui è l'immobile staggito e nell'area compresa tra Viale della Serenissima e Via Prenestina, detti annunci sono di seguito riportati: 1) *In posizione strategica, nella zona del Collatino, in un contesto riservato, signorile e silenzioso, proponiamo la vendita di un luminoso ed ampio appartamento quadrilocale di 100 mq sito al piano rialzato (con affaccio come primo piano), in una palazzina di 6 piani munita di ascensore, rifinita esternamente in cortina e dotata di servizio di portineria. L'immobile, si presenta in uno stato conservativo originario e sviluppa una metratura di 100 mq ed è così composto: ingresso, ampio salone, comodo ripostiglio, corridoio, armadio a muro, cucina abitabile con accesso su un terrazzo di 25 mq, due camere matrimoniali e bagno con vasca. Completano la proprietà due cantine (una al piano terra ed una al sesto piano). Mq 100 offerto in vendita a euro 265.000,00 costo unitario del mq 2.650,00.*

2) *Descrizione riferimento: 0123030 COLLATINO - Via Pontebba - Ampio bilocale luminoso La FRIMM PROGEA è lieta di presentare la vendita di un appartamento situato al primo piano di uno stabile in cortina, dotato di ascensore. La proprietà, di 73 mq, è composta da un ingresso, un soggiorno spazioso, una cucina abitabile, una camera matrimoniale, un bagno e due balconi, il tutto in buono stato di manutenzione. Grazie alla doppia esposizione, l'immobile gode di una buona luminosità e ventilazione. La presenza di riscaldamento autonomo e la porta blindata, aggiungono ulteriori elementi di comfort. L'appartamento è situato in una posizione strategica, in una strada privata, ma con affaccio sulla collegatissima via Collatina e vicino ai principali servizi della zona, rendendolo ideale per chi desidera vivere in un'area ben servita e facilmente accessibile. Immobile di mq 73 offerto in vendita a euro 235.000,00, costo unitario euro/mq 3.219,00.*

Pertanto dalle offerte di vendita esaminate si può dedurre che il costo unitario di un immobile da ristrutturare e ad un piano basso (rialzato o primo) della superficie di mq 70 può avere un costo unitario medio di euro/mq 2.900,00, tale valutazione deve essere decurtata di una percentuale

minima del 10% a motivo delle trattative intercorrenti tra offerente e venditore, per attestarsi quindi sul possibile valore di euro/mq 2.600,00, approssimato per difetto. Ulteriori valori immobiliari di riferimento si possono avere: A) dalla consultazione di Agenzia delle Entrate Banca dati delle quotazioni immobiliari del 2° semestre 2023, per la fascia periferica Collatino Viale della Serenissima, che comprende una parte di Via Collatina e in parte Viale della Serenissima, Codice di Zona D17, dove la tipologia prevalente delle abitazioni è di tipo civile e per abitazioni di tipo economico/popolare i valori esposti sono: Minino euro/mq 1.850,00, valore Medio euro/mq 2.200,00, valore Massimo euro/mq 2.550,00. B) dalla consultazione del Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma 2 semestre 2023, che per la medesima fascia periferica e per le abitazioni di seconda fascia, pubblica il valore Minino euro/mq 1.888,00, valore Medio euro/mq 2.227,00, valore Massimo euro/mq 2.600,00. Pertanto, considerando i suddetti Valori Medi come sopra esposti $((\text{€}/\text{mq } 2.200,00 + \text{€}/\text{mq } 2.227,00)/2)$ se mediati si ottiene una stima di euro/mq 2.213,00, che corrisponde al valore unitario di un immobile in normali condizioni d'uso. Diversamente il valore ricavato dalle offerte on line ci espone una stima, per immobili datati all'epoca costruttiva (intorno al 1970), di euro 2.600,00, la scrivente ritiene quindi di mediare i due valori desunti e di applicare successivamente un coefficiente di decurtazione relativo allo stato di manutenzione dell'immobile il quale, come descritto nella relazione, necessita di opere di ristrutturazione consistenti. Pertanto $(\text{euro}/\text{mq } 2.213,00 + \text{euro}/\text{mq } 2.600,00/2)$ si ottiene il valore di stima di un immobile in condizioni normali/medie pari a euro euro/mq 2.400,00, approssimato per difetto.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Salvatore Talamo n. 51, scala C, interno 3, piano 1	76,00 mq	2.400,00 €/mq	€ 182.400,00	100,00%	€ 182.400,00
Valore di stima:					€ 182.400,00

Valore di stima: € 182.400,00

Il predetto valore, dovrà comunque essere rapportato allo stato di manutenzione dell'unità immobiliare che, come detto è in condizioni mediocri, inoltre l'abitazione è affittata, con locazione opponibile alla procedura, con scadenza al 30 giugno del 2026, locazione sin d'ora disdetta.

La scrivente sulla scorta di quanto predetto ritiene di applicare i seguenti coefficienti di decurtazione:

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%
Abitazione locata con canone minimo e contratto di affitto che scade al 30/06/2026	5,00	%
Presentazione di nuova planimetria catastale per esatta rappresentazione grafica	800,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima del bene staggito: € 145.000,00 (arrotondato per difetto)

Per quanto attiene il canone di locazione, sulla base del costo del canone di locazione, minimo, desumibile dai valori OMI per Abitazioni di tipo economico in stato d'uso Normale che viene indicato in euro/mq 7,5, mentre il Borsino immobiliare Roma prevede un costo minore di euro/mq 7,00, entrambi per abitazioni in condizioni d'uso normali, la scrivente ritiene corretto decurtare il costo medio ricavato, pari a euro/mq 7,25, riducendolo in relazione allo stato di manutenzione, si crede pertanto che il valore locatizio unitario possa essere di euro/mq 4,00 (mq 76,30 x euro/mq 4,00= euro 305,00).

Sulla base dei suddetti computi, il canone attualmente previsto dal contratto di locazione, determinato in euro 300,00/mese, si ritiene congruo rispetto allo stato di fatiscenza dell'abitazione.

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 25/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Uttaro Eliana

ALLEGATI

- 1) Verbale del sopralluogo svolto il 18/04/2024.
- 2) Fotografie dell'unità immobiliare al Foglio 607 particella 274 sub 68.
- 3) Visura Storica dell'unità immobiliare al Foglio 607 particella 274 sub 68., piano primo.
- 4) Estratto di mappa del Foglio 607 particella 274.
- 5) Planimetria catastale dell'unità immobiliare, data presentazione 30/06/1970.
- 6) Planimetria dello stato attuale sovrapposta alla planimetria catastale, planimetria da rilievo.
- 7) Atto di provenienza a rogito notaio Carlo Pennazzi Catalani del 13/07/2005 Repertorio n. 49098 Raccolta n. 56961 Formalità 57227 del 20/01/2005.
- 8) Licenza edilizia n. 1222 del 31/07/1969 e abitabilità n. 844 del 12/09/1971.
- 9) Richiesta di accesso agli atti prot. QI 82004 del 19/04/2024 e documentazione visionata e ritirata dall'Archivio Edilizio di Roma.
- 10) Ispezioni ipotecarie per nominativo e per dato catastale immobile.
- 11) Sentenza del Tribunale di Roma n. 18676/2021 Rep. 22597/2021 del 29/11/2021 e formalità 71060/2022 di accettazione tacita di eredità.



12) Documentazione ricevuta dall'amministrazione del condominio di Via Salvatore Talamo 51.

13) Regolamento di Condominio.

14) Contratto di locazione del 14/01/2019 registrato* ***** n. 37 serie 3T.
↓ ↓↓↓

15) Valori immobiliari OMI e Borsino Immobiliare Roma, offerta di vendita.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Salvatore Talamo n. 51, scala C, interno 3, piano 1

La porzione immobiliare oggetto di pignoramento è situata nel Municipio V di Roma Capitale in Via Salvatore Talamo 51, strada interna al quadrante e della città compresa tra Via della Serenissima, Via Prenestina, ed il Parco Lineare Roma Est, confinante con la tangenziale Est, pertanto prossima alla viabilità principale di Roma est; in particolare è vicina la fermata del Trasporto Regionale "Serenissima" della ferrovia Roma Pescara che dà la possibilità di raggiungere la Stazione Termini e Tiburtina in breve tempo. Nelle immediate vicinanze sono presenti servizi primari quali scuole di primo e secondo grado, oltre a Istituti bancari e Uffici postali o attività commerciali, mentre per i servizi sanitari l'ospedale più prossimo è il Sandro Pertini, oppure l'Ospedale M.G. Vannini Figlie di San Camillo. L'edificio di Via Talamo al civico 51 è prossimo a Via Hebert Spencer e quindi all'area attrezzata del parco lineare omonimo, dove è possibile sostare, passeggiare e fare attività fisica. L'area in cui sorge l'edificio è densamente edificata con costruzioni di tipo intensivo, pertanto è difficoltoso parcheggiare benché diversi fabbricati, come l'edificio in cui è l'abitazione staggita, siano dotati di autorimesse al piano interrato. Il fabbricato in cui è collocata l'abitazione oggetto della presente procedura è parte di un edificio a sviluppo lineare, su Via Talamo, composto da più corpi individuati dalle lettere A-B-C-D, ciascun fabbricato elevato su sei piani oltre ad autorimessa. La porzione immobiliare staggita, come già detto, è sita in Via Talamo 51 scala C, primo piano, interno 3; l'abitazione ha affaccio interno verso corte e distacchi, è composta da ingresso con armadio a muro, una camera che funge da saloncino-pranzo, altra camera, cucina, disimpegno, bagno e balcone. La vendita del bene non è soggetta IVA. 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. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 607, Part. 274, Sub. 68, Zc. 4, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) L'edificio di tipo popolare in Roma, Via Salvatore Talamo 51, di cui la porzione immobiliare è parte, è stato edificato dalla*****

a seguito di presentazione progetto originario n. 50574/68 e licenza di costruzione n. 3186 del 14/12/1968, successiva variante, richiesta in corso d'opera con progetto n. 10965/69, che ha ottenuto la licenza di costruzione n. 1222 del 31/07/1969 (cfr. allegato n. 8) e abitabilità n. 844 del 12/11/1971.

Destinazione urbanistica: Dagli accertamenti effettuati e con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole di Piano Regolatore, l'immobile identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Terreni di Roma Territorio, al foglio 607, con il numero di particella 274, secondo il Piano Regolatore Generale vigente (approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008) e successiva Deliberazione del Commissario Straordinario adottata con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 48 del 07/06/2016, ricade in: Sistemi e Regole 1:10000 Componente: Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad alta densità abitativa T2. Ai sensi del Piano Territoriale Paesaggistico Regionale -PTPR- Approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, l'immobile, individuato nella Tavola A_24_367 è inserito nel: Sistema del Paesaggio Insediativo - Paesaggio degli insediamenti urbani. Nella Tavola B del PTPR è individuato in: Aree Urbanizzate del PTPR Nella Tavola C del PTPR è individuato in: Beni del Patrimonio Culturale - Sistema dell'insediamento contemporaneo - Tessuto urbano

Prezzo base d'asta: € 145.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 865/2023 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 145.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Salvatore Talamo n. 51, scala C, interno 3, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 607, Part. 274, Sub. 68, Zc. 4, Categoria A2	Superficie	76,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile all'atto del sopralluogo mostrava un evidente mediocre stato di manutenzione sia per quanto attiene lo stato delle pareti delle camere e delle tinteggiature, sia per la condizione degli infissi, delle serrande esterne e per gli impianti termico ed idrico, in particolare del bagno.		
Descrizione:	La porzione immobiliare oggetto di pignoramento è situata nel Municipio V di Roma Capitale in Via Salvatore Talamo 51, strada interna al quadrante della città e compresa tra Via della Serenissima, Via Prenestina, ed il Parco Lineare Roma Est, confinante con la tangenziale Est, pertanto prossima alla viabilità principale di Roma est; in particolare è vicina la fermata del Trasporto Regionale "Serenissima" della ferrovia Roma Pescara che dà la possibilità di raggiungere la Stazione Termini e Tiburtina in breve tempo. Nelle immediate vicinanze sono presenti servizi primari quali scuole di primo e secondo grado, oltre a Istituti bancari e Uffici postali o attività commerciali, mentre per i servizi sanitari l'ospedale più prossimo è il Sandro Pertini, oppure l'Ospedale M.G. Vannini Figlie di San Camillo. L'edificio di Via Talamo al civico 51 è prossimo a Via Hebert Spencer e quindi all'area attrezzata del parco lineare omonimo, dove è possibile sostare, passeggiare e fare attività fisica. L'area in cui sorge l'edificio è densamente edificata con costruzioni di tipo intensivo, pertanto è difficoltoso parcheggiare benché diversi fabbricati, come l'edificio in cui è l'abitazione staggiata, siano dotati di autorimesse al piano interrato. Il fabbricato in cui è collocata l'abitazione oggetto della presente procedura è parte di un edificio a sviluppo lineare, su Via Talamo, composto da più corpi individuati dalle lettere A-B-C-D, ciascun fabbricato elevato su sei piani oltre ad autorimessa. La porzione immobiliare staggiata, come già detto, è sita in Via Talamo 51 scala C, primo piano, interno 3; l'abitazione ha affaccio interno verso corte e distacchi, è composta da ingresso con armadio a muro, una camera che funge da saloncino-pranzo, altra camera, cucina, disimpegno, bagno e balcone. La vendita del bene non è soggetta IVA.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

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

Iscritto a Roma 1 il 20/07/2005

Reg. gen. 9873 - Reg. part. 31030

Quota: 1/1

Importo: € 575.000,00

A favore di BANCA MELIORBANCA S.P.A

Contro *****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 230.000,00

Rogante: Pennazzi Catalani Carlo notaio in Roma

Data: 13/07/2005

N° repertorio: 49099

N° raccolta: 10349

Note: Si annota che il Sig. ***** è deceduto il *****

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 1 il 04/09/2023

Reg. gen. 108606 - Reg. part. 80060

Quota: 1/1

A favore di SESTANTE FINANCE S.r.l.

Contro *****

Formalità a carico della procedura