

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Ricciardi Giuseppe, nell'Esecuzione Immobiliare 895/2024 del R.G.E.

contro

[REDACTED]



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
Stato conservativo	5
Caratteristiche costruttive prevalenti	5
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli	7
Normativa urbanistica	7
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti	8
Riepilogo bando d'asta	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 895/2024 del R.G.E.	13
Lotto Unico	13

All'udienza del 03/04/2025, il sottoscritto Ing. Ricciardi Giuseppe, con studio in Via di prato cornelio, 120 - 00125 - Roma (RM), email gricciardi@tin.it, PEC g.ricciardi@pec.ording.roma.it, Tel. 06 52 358 849, Fax 06 233 227 202, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/04/2025 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 DI BOCCEA n.547, interno 2, piano 1

appartamento popolare in palazzina in c.a. con terrazzi, zona boccea, adiacente al GRA, servito da mezzi pubblici con presenza di tutti i servizi nelle vicinanze

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 DI BOCCEA n.547, interno 2, 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:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

[REDACTED]



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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

confinante con via di boccea, vano scale, int.1, salvo altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	78,00 mq	84,00 mq	1	84,00 mq	2,90 m	1
Terrazza	30,00 mq	30,00 mq	0,25	7,50 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				91,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				91,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/07/2002 al 09/11/2015	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 347, Part. 343, Sub. 9, Zc. 5 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 800,51 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 19/06/2020	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 347, Part. 343, Sub. 9, Zc. 5 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 Superficie catastale 88 mq Rendita € 800,51 Piano 1
Dal 19/06/2020 al 05/09/2025	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 347, Part. 343, Sub. 9, Zc. 5 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 Superficie catastale 91 mq Rendita € 800,51 Piano 1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	347	343	9		A3	2	5	91 mq	800,51 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

È stata realizzata una stanza sul terrazzo laterale di proprietà, non condonata, tettoie di copertura del terrazzo posteriore, non presenti in planimetria. La stanza non sarà condonabile ed andrà rimossa.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buono stato conservativo

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni in c.a. e struttura portante in tufo

Esposizione: Nord

Altezza interna utile m. 2,90

Str. verticali: muratura di tufo

Solai: travetti c.a. e pignatte

Copertura: a terrazzo

Manto di copertura: piastrelle

Pareti esterne ed interne: esterno intonaco verniciato, interni in muratura di forati; ristrutturato

Pavimentazione interna: piastrelle di ceramica

Infissi esterni ed interni: esterni in alluminio con doppio vetro e persiane in metallo, interni porte in legno tamburate

Scale: in muratura ricoperte di marmo

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia a 220 V, condizionatori

Terreno esclusivo: non presente

Posto auto: non presente

Soffitta, cantina o simili: non presenti

STATO DI OCCUPAZIONE

Occupato dal debitore esecutato e suoi familiari

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/07/2001 al 27/03/2007		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CARELLA ANTONIO	17/07/2001	115091	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	06/08/2001	42867.1	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/03/2007 al 05/04/2018		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PUGLIESE ANTONIO	27/03/2007	53901	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	02/04/2007	21687.1	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/04/2018 al 06/08/2020		DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA	05/04/2018		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Reparto PI di ROMA 1	27/04/2018	33391.1/2018	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 06/08/2020 al 18/06/2025		atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio GIAMPIETRO FERNANDO ROSARIO	06/08/2020	14465	18458
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	10/08/2020	57783	83071
		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 03/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 04/10/2024
Reg. gen. 118896 - Reg. part. 88541
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Vedasi il Report di destinazione urbanistica allegato

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Ultima concessione edilizia emessa da Ufficio speciale condono edilizio, Prot. 000123080, conc. n. 254299 del 09/02/2001, vedasi allegati

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Contattato l'amministratore del Condominio, rag. [REDACTED], non risultano insoluti per anni precedenti, a breve emetterà congruagli per anno 2024.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DI BOCCIA n.547, interno 2, piano 1 appartamento popolare in palazzina in c.a. con terrazzi, zona boccea, adiacente al GRA, servito da mezzi pubblici con presenza di tutti i servizi nelle vicinanze
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 347, Part. 343, Sub. 9, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 201.300,00

La ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile descritto nei precedenti paragrafi viene effettuata adottando il metodo di stima per valori unitari, con verifica ulteriore del valore effettuata con il metodo di stima analitico, ricercando il tasso di fruttuosità del bene. Non viene effettuata una stima con il procedimento del costo di riproduzione attualizzato, in quanto risulterebbe problematico fissare il valore dell'area edificabile la cui incidenza rispetto al valore globale è rilevante, in relazione alla particolare localizzazione dell'immobile. È evidente che nel caso in esame il valore dell'area ed in genere dell'immobile è largamente condizionata infatti comprende una quota di rendita di posizione di gran lunga superiore rispetto a quanto si verifica per immobili (terreni) situati in posizioni simili non edificati.

STIMA PER VALORI UNITARI

Considerazioni generali

Nella pratica estimativa il metodo di stima per valori unitari è in generale quello maggiormente rispondente, soprattutto perché tale procedimento offre maggiori garanzie di affidabilità, in quanto si fa riferimento a prezzi che il mercato liberamente esprime con valutazione sintetica della situazione generale e delle prospettive. Determinazione del valore in base alle indagini effettuate sulle recenti transazioni per immobili di caratteristiche analoghe nella zona si è potuto riscontrare una quotazione variabile nell'ordine di € 1.800,00 - 2.400,00 al mq. (cfr. tabelle Borsa Immobiliare Roma, Osservatorio Agenzia del Territorio, Immobiliare.it). In particolare nelle immediate adiacenze dell'immobile in esame si è riscontrata una quotazione di € 2.200,00 al mq. Ciò posto si osserva che l'immobile in esame ha delle problematiche urbanistiche, è dotato di tutti gli impianti. Il valore unitario da attribuire alla superficie risulterebbe pari a € 2.200,00 al mq. Si ha pertanto: $\text{€}/\text{mq } 2.200,00 \times \text{mq. } 91,50 = \text{€}201.300,00$. Il valore viene stato formulato considerando il fabbricato nello stato di fatto in cui si trova e pertanto il valore dell'intero immobile, più probabile a data attuale, è di €201.300,00.

STIMA ANALITICA

Questo procedimento di stima pecca di attendibilità e pertanto viene effettuato solo a conforto del procedimento per valori unitari precedentemente applicato. Infatti in periodi di limitata affidabilità dell'indice di previsione congiunturale risulta difficoltoso fissare il saggio di capitalizzazione del reddito annuo. Pertanto si calcola il tasso di fruttuosità del bene assumendo il valore unitario del canone mensile percepibile per immobili simili in zona pari a € 7,30 mq. e per mese, e si ottiene un reddito lordo annuo di $\text{€ } 7,30 \times 91,50 \times 12 = \text{€ } 8.015,40$. Detraendo le tasse e imposte varie (25% circa del reddito lordo annuo) e le spese di manutenzione (5% circa del reddito annuo lordo) si ottiene un reddito netto annuo pari a $\text{€ } 8.015,40 \times (1 - 0,30) = \text{€ } 5.610,78$ che conduce ad un tasso di fruttuosità pari a $\text{€ } 5.610,78 / \text{€ } 201.300,00 = 2,80\%$. Valore tale da far considerare soddisfacente la precedente valutazione di € 201.300,00 in quanto c'è da tenere presente l'entità di rivalutazione degli immobili, che sopravanza sempre di qualche punto l'indice dei prezzi al consumo e dell'indice del costo di costruzione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - VIA DI BOCCEA n.547, interno 2, piano 1	91,50 mq	2.200,00 €/mq	€ 201.300,00	100,00%	€ 201.300,00
				Valore di stima:	€ 201.300,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Ripristino terrazzo laterale	15.000,00	€

Valore finale di stima: € 166.170,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, li 08/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Ricciardi Giuseppe

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - Report di Destinazione Urbanistica (Aggiornamento al 01/09/2025)
- ✓ N° 1 Foto - foto (Aggiornamento al 18/06/2025)
- ✓ N° 1 Planimetria catastale - planimetria catastale (Aggiornamento al 03/05/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - storico catastale (Aggiornamento al 01/09/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 01/09/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - fascicolo condono (Aggiornamento al 10/05/2025)



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DI BOCCEA n.547, interno 2, piano 1 appartamento popolare in palazzina in c.a. con terrazzi, zona boccea, adiacente al GRA, servito da mezzi pubblici con presenza di tutti i servizi nelle vicinanze.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 347, Part. 343, Sub. 9, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Vedasi il Report di destinazione urbanistica allegato



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 895/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA DI BOCCEA n.547, interno 2, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 347, Part. 343 , Sub. 9, Categoria A3	Superficie	91,50 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buono stato conservativo		
Descrizione:	appartamento popolare in palazzina in c.a. con terrazzi, zona boccea, adiacente al GRA, servito da mezzi pubblici con presenza di tutti i servizi nelle vicinanze		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato dal debitore esecutato e suoi familiari		