

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Crivelli Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare **744/2019** del R.G.E.

promossa da

contro

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti	12
Riepilogo bando d'asta.....	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 744/2019 del R.G.E.	18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 109.469,00	18

All'udienza del 03/12/2020, il sottoscritto Ing. Crivelli Stefano, con studio in Via Del Tavolato, 39 (Roma - RM), email **** PEC ***
veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. , accettando l'incarico e prestando giuramento in data 13/01/2020. Durante l'Udienza del 12/01/2024 l'Ill.mo Giudice onerava l'Esperto Stimatore al deposito di una integrazione della Perizia relativamente al Valore di Stima del Compendio. La sterra viene quindi nuovamente redatta sostituendo la precedente già depositata.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

Bene - Appartamento ubicato a Roma (RM) in Piazza Roberto Malatesta n. 13 (Piano III Int. 9).

DESCRIZIONE

Appartamento al Piano Terzo, distinto con l'Int. 9, facente parte del fabbricato di Piazza Roberto Malatesta n. 13. Il fabbricato si trova in Zona Periferica (Prenestino Labicano). Le strutture dell'Edificio sono in cemento armato. Il Fabbricato è composto da otto piani fuori terra, un piano copertura ed un piano seminterrato. L'Appartamento è identificato al Foglio 624, Part. 111, Sub. 14 del Catasto Fabbricati di Roma ed è composto da ingresso/soggiorno, angolo cottura, due stanze, bagno, WC e balcone.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente bene:

Bene - Appartamento ubicato a Roma (RM) in Piazza Roberto Malatesta n. 13 (Piano III, Int. 9).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

E' presente Certificato Notarile attestante risultanze visure catastali e registri immobiliari (All. 06).

TITOLARITÀ

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

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

Vedere Visure Catastali (All. 03) e Certificato Notarile (All. 06).

CONFINI

L'Appartamento (int. 9) confina con vano scala, altro Appartamento (int. 10) e distacco verso esterno su due lati.

CONSISTENZA

Appartamento A/2 Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	64,00 mq	1,00	64,00 mq	3,00 ml ca	Terzo
Balcone	12,00 mq	0,25	3,00 mq	/	Terzo
Totale superficie convenzionale:			67,00 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Vedere le allegate Planimetrie (All. 04) utilizzate per il calcolo della superficie attraverso riscontri metrici eseguiti a campione.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/01/2000	***	Catasto Fabbricati Fg. 624, Part. 111, Sub. 14
Impianto meccanografico		

Data	Nota	Dati catastali
09/11/2015	VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Catasto Fabbricati Fg. 624, Part. 111, Sub. 14
19/01/2000	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/01/2000 in atti dal 29/02/2000 COMPRAVENDITA (n. 3511.1/2000)	Catasto Fabbricati Fg. 624, Part. 111, Sub. 14
01/01/1992	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario	Catasto Fabbricati Fg. 624, Part. 111, Sub. 14
30/06/1987	Impianto meccanografico del 30/06/1987	Catasto Fabbricati Fg. 624, Part. 111, Sub. 14

Vedere Allegati: All. 03 (Visure Storiche) ed All. 06 (Relazione Notarile).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Bene	Foglio	Part.	Sub.	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita	Piano
Appartamento	624	111	14	3	A2	2	4,5 Vani	74 mq	1.034,20 €	III

Corrispondenza catastale

L'immobile in oggetto risulta legittimato dai seguenti titoli edilizi / documenti:

- Progetto prot. 47460 del 1961 (e successiva variante prot. 41966 del 1964);
- Planimetria di Impianto / Planimetria Attuale del 21/02/1965;
- DIA Prot. 53350 del 06/11/2007 presso Municipio Roma V (ex Roma VI).

La Planimetria Catastale Attuale non corrisponde allo stato dei luoghi: le variazioni riscontrate consistono in difformità nella distribuzione interna. Per l'aggiornamento catastale è necessario quindi depositare una nuova planimetria con la situazione attuale, previa regolarizzazione della difformità rilevata mediante la presentazione di una SCIA in sanatoria presso il competente Municipio.

La Planimetria Attuale non è stata aggiornata a seguito della DIA Prot. 53350/2007. La Planimetria Catastale Attuale non corrisponde, infatti, alla Planimetria "Post Operam" di cui alla DIA Prot. 53350/2007: le variazioni riscontrate consistono in difformità nella distribuzione interna.

La Planimetria Catastale attuale corrisponde alla Planimetria "Ante Operam" della DIA Prot. 53350/2007 ed alla Planimetria di Impianto che però non corrispondono alla Planimetria di cui al Progetto di Concessione Edilizia per la presenza di una stanza in più (situazione comunque conforme all'Atti di provenienza che cita "due vani ed accessori"), per variata distribuzione interna e per variata conformazione del prospetto (la finestra del bagno risulta infatti traslata). Per la legittimazione della Planimetria di Impianto si rende necessario quindi un "Accertamento di Conformità".

Nell'Atto di Compravendita Rep. 100760 Racc. 11318 del 19/01/2000 è citato anche un "*annesso vano ad uso ripostiglio posto al piano copertura*" che, tuttavia, non è riportato nella Planimetria Catastale. Attraverso indagine presso il Catasto è stato possibile appurare che alcuno dei locali al piano copertura è attualmente intestato catastalmente agli odierni esecutati.

Vedere All. 04 (Documentazione Immobiliare).

STATO CONSERVATIVO

L'Appartamento si trova in mediocre stato conservativo. Sono presenti pregresse infiltrazioni nel bagno e fenomeni di deterioramento in alcune zone di pavimentazione. A seguito dell'ultimo sopralluogo è stato possibile appurare che nel salone la pavimentazione in legno risulta asportata.

Vedere All. 04 (Documenti Immobiliare) ed All. 05 (Elaborati Fotografici).

PARTI COMUNI

Le Parti Comuni (per quanto desunto dal Regolamento del Condominio) sono costituite dai lastrici solari, dal terrazzo condominiale, dai lavatoi, dalla cabina idrica e dal corpo scala (con relativo androne). A seguito dell'ultimo sopralluogo è stato possibile appurare la realizzazione di "montascale" nella parte inferiore dell'Androne.

Vedere All. 04 (rif. Regolamento di Condominio).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il Fabbricato si trova in zona semi centrale (Municipio Roma V, Quartiere VII, "Prenestino-Labicano" / "Pigneto"). Le strutture dell'Edificio sono in cemento armato. Il Fabbricato è composto da otto piani fuori terra, un piano copertura ed un piano seminterrato.

L'Appartamento è identificato al Foglio 624, Part. 111, Sub. 14 del Catasto Fabbricati di Roma ed è composto da ingresso/soggiorno, angolo cottura, due stanze, bagno, WC e balcone.

Le pavimentazioni sono in legno (materiale ceramico nella cucina e nel bagno), le pareti sono tinteggiate (con rivestimenti in materiale ceramico nei servizi). Il salone risulta controsoffittato. Gli infissi interni sono in legno e quelli esterni in pvc e vetro camera. L'appartamento è dotato di portone blindato, impianto elettrico, impianto gas ed idrico, impianto di produzione acqua calda sanitaria e impianto di condizionamento (non è presente impianto di riscaldamento): di tutti gli impianti non è stata fornita alcuna certificazione. L'Appartamento dispone di balcone.

Vedere All. 04 (Documenti Immobile) ed All. 05 (Elaborati Fotografici).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'Appartamento è occupato dagli Esecutati
richiesta del Legale degli Esecutati si fa presente che ***
gravidanza e partorirà nel mese di luglio 2024".

Su
"è all'ottavo mese di

PROVENIENZE VENTENNALI

Con riferimento all'immobile oggetto di pignoramento, per quanto indicato nella Relazione Notarile, sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

Periodo	***	ietà
Dal 19/01/2000		
Dal 19/12/1986		
Precedentemente		

Vedere Allegata Relazione Notarile (All. 06).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Di seguito si riporta la risultanza delle Ispezioni (in grassetto sottolineato le Formalità Pregiudizievoli).

1. TRASCRIZIONE del 25/01/2000 - Registro Particolare 3511 Registro Generale 5212
Pubblico ufficiale SAMMARTANO SALVATORE Repertorio 100760/11318 del 19/01/2000
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. ISCRIZIONE del 19/07/2007 - Registro Particolare 34137 Registro Generale 131368
Pubblico ufficiale GRASSI ALFIO Repertorio 144307/27176 del 17/07/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

3. ISCRIZIONE del 28/02/2008 - Registro Particolare 4830 Registro Generale 25281
Pubblico ufficiale EQUITANIA GERIT S.P.A. Repertorio 249294 del 19/02/2008
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99

4. ISCRIZIONE del 18/06/2010 - Registro Particolare 17426 Registro Generale 75166
Pubblico ufficiale Equitalia Gerit S.p.A. Repertorio 115518/97 del 07/06/2010
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE ART.77 DPR 602/73 Modificato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01

5. TRASCRIZIONE del 28/06/2019 - Registro Particolare 53658 Registro Generale 76774
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI ROMA Repertorio 18902/2019 del 11/05/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Vedere All. 01 (Ispezioni) ed All. 06 (Relazione Notarile).

NORMATIVA URBANISTICA

In base al P.R.G. vigente di Roma Capitale l'immobile ricade in Zona B_T2 / [ZTO B] > Tessuti > (Città Consolidata) T2.

In base al Piano Paesistico Territoriale Regionale Lazio ricade in Zona:

- SP_05 / Sistema di paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti Urbani;
- TU / Sistema dell'insediamento contemporaneo - Tessuto Urbano;
- URB / Aree urbanizzate;
- VA_001 / Sistema dell'insediamento archeologico - Viabilità antica.

Fonte: Consultazione Urbismap.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il Fabbricato è stato realizzato con Progetto prot. 47460 del 1961 (e successiva variante prot. 41966 del 1964) intestato a*** Risulta rilasciata la licenza di Abitabilità n. 638/1967.

SIAG / SUET - Consultazione Archivio Agibilità / Archivio SIPDC

Informazioni Agibilità ▼							
Sorgente	Pratica	Oggetto	Richiedente	Agibilità	Ubicazione	Permesso	Progetto
SIAG	23378/1964	INTENSIVO	***	638/1967	VIA ROBERTO MALATESTA 13 (RM) 13		47460/1961 41966/1964

L'immobile in oggetto risulta legittimato dai seguenti titoli edilizi / documenti:

- Progetto prot. 47460 del 1961 (e successiva variante prot. 41966 del 1964);
- Planimetria di Impianto / Planimetria Attuale del 21/02/1965;
- DIA Prot. 53350 del 06/11/2007 presso Municipio Roma V (ex Roma VI).

La Planimetria Catastale Attuale non corrisponde allo stato dei luoghi: le variazioni riscontrate consistono in difformità nella distribuzione interna. Per l'aggiornamento catastale è necessario quindi depositare una nuova planimetria con la situazione attuale, previa regolarizzazione della difformità rilevata mediante la presentazione di una SCIA in sanatoria presso il competente Municipio.

La Planimetria Attuale non è stata aggiornata a seguito della DIA Prot. 53350/2007. La Planimetria Catastale Attuale non corrisponde, infatti, alla Planimetria "Post Operam" di cui alla DIA Prot. 53350/2007: le variazioni riscontrate consistono in difformità nella distribuzione interna.

La Planimetria Catastale attuale corrisponde alla Planimetria "Ante Operam" della DIA Prot. 53350/2007 ed alla Planimetria di Impianto che però non corrispondono alla Planimetria di cui al Progetto di Concessione Edilizia per la presenza di una stanza in più (situazione comunque conforme agli Atti di provenienza che citano "due camere ed accessori"), per variata distribuzione interna e per variata conformazione del prospetto (la finestra del bagno risulta infatti traslata). Per la legittimazione della Planimetria di Impianto si rende necessario quindi un "Accertamento di Conformità".

Nell'Atto di Compravendita Rep. 100760 Racc. 11318 del 19/01/2000 è citato anche un "annesso vano ad uso ripostiglio posto al piano copertura" che, tuttavia, non è riportato nella Planimetria Catastale. Attraverso indagine presso il Catasto è stato possibile appurare che alcuno dei locali al piano copertura è attualmente intestato catastalmente agli odierni esecutati.

In base all'Art. 9/bis Comma 1/bis del D.P.R. n. 380/2001 ("Documentazione Amministrativa e stato legittimo degli immobili") aggiunto con Legge n. 120/2020 (Art. 10 Comma d - "Semplificazioni e altre misure in materia edilizia"), "lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia".

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.

Vedere All. 04 - Documentazione Immobile

Stima oneri per Lavori

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, impianto gas ed idrico, impianto di produzione acqua calda sanitaria e impianto di condizionamento: di tutti gli impianti non è stata fornita alcuna certificazione.

A seguito dell'ultimo sopralluogo è stato possibile appurare che nel salone la pavimentazione in legno risulta asportata.

E' plausibile stimare (in base ai correnti prezzi di mercato) una cifra per il ripristino della pavimentazione del salone e per l'ottenimento delle certificazioni e la sistemazione/completamento degli impianti (anche di climatizzazione e di aerazione WC) pari a cautelativi circa € 10.000,00.

L'Appartamento si trova in mediocre stato conservativo. Sono presenti pregresse infiltrazioni nel bagno e fenomeni di deterioramento (ed asportazione) in alcune zone di pavimentazione. Avendo considerato l'obsolescenza dell'unità immobiliare nella stima del prezzo al metro quadrato, il futuro acquirente dovrà comunque tener conto delle spese l'ammodernamento dell'Immobile.

Stima oneri per regolarizzazione

Si rilevano le seguenti criticità:

- Planimetria di Impianto non conforme alla Planimetria di Concessione Edilizia;
- Planimetria Attuale non conforme allo stato dei luoghi;
- Assenza APE.

Al fine di regolarizzare la difformità si ritiene necessario provvedere ad eseguire:

- Accertamento di Conformità;
- SCIA in Sanatoria e relativi Oneri Catastali;
- Redazione APE.

Si ritiene di dover approntare un importo per l'attività tecnica necessaria per la regolarizzazione (Accertamento di Conformità, SCIA in Sanatoria ed Oneri), per la quale si ritiene congruo un costo di cautelativi circa € 15.000,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il Condominio è intervenuto nell'Esecuzione ed ha indicato un debito pari a € 3.417,93 (aggiornato al 22/03/2022).

Alla data del 02/04/2024 il debito indicato dalla Amministrazione è risultato pari ad € 5.208,96.

In base a quanto indicato dalla Amministrazione Condominiale l'importo della rata media annuale è pari ad € 118,00 x 6 = € 708,00

Vedere All. 04 - Documentazione Immobile.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Bene - Appartamento ubicato a Roma (RM) in Piazza Roberto Malatesta n. 13 (Piano III Int. 9) facente parte del fabbricato di Piazza Roberto Malatesta n. 13. Il fabbricato si trova in Zona Periferica (Prenestino Labicano). Le strutture dell'Edificio sono in cemento armato. Il Fabbricato è composto da otto piani fuori terra, un piano copertura ed un piano seminterrato. L'Appartamento è identificato al Foglio 624, Part. 111, Sub. 14 del Catasto Fabbricati di Roma ed è composto da ingresso/soggiorno, angolo cottura, due stanze, bagno, WC e balcone.

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

Identificativo	Superficie convenzionale (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore complessivo (€/mq)	Quota in vendita	Totale
Appartamento	67,00	2.230,00 €	149.410,00 €	100,00%	149.410,00 €
Valore di stima:					149.410,00 €

Valore di stima: € **149.410,00**

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	10.000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	15.000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10	%

109.469,00 €

Valore finale di stima: € 109.469,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti “variabili”: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, stato di manutenzione, conservazione, finiture e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, dati metrici, situazione del mercato.

L'analisi delle suddette “variabili” è stata eseguita attribuendo all'immobile il cosiddetto “Coefficiente di Merito” di cui alla tabella TCM 3.1.1 della Agenzia delle Entrate (Aggiornamento del 2008), rilevando i valori dei coefficienti corrispondenti alle singole caratteristiche qualitative dell'immobile e calcolandone la somma. Il suddetto metodo rappresenta un sistema di valutazione empirico e non definito da una norma specifica e si riferisce a procedure internazionali normalmente utilizzate, pertanto costituisce una mera guida per la determinazione del valore reale degli immobili: i valori così determinati sono soggetti a valutazioni soggettive che possono determinare una diversa percezione del valore.

Tutti i suddetti elementi (assieme 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.

Per il calcolo sono stati applicati i valori medi indicati nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare tenuto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Roma (II Semestre 2023, attualmente ultimi disponibili), con riferimento alla zona di appartenenza dell'immobile. Rispetto alla precedente Stima si è ritenuto di dover aggiornare il valore al metro quadro in relazione alla crescente appetibilità della Zona nel Mercato Immobiliare.


Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Periferica/PRENESTINO LABICANO (VIALE PARTENOPE, VIA TEANO)
Codice zona: D1
Microzona: 71
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	2300	3300	L	9	13	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	2100	2900	L	8,8	12,5	L
Box	Normale	1550	2200	L	7,5	10,8	L
Posti auto coperti	Normale	1150	1650	L	6	8,8	L
Posti auto scoperti	Normale	700	1000	L	3,8	5,5	L

Tabella TCM 3.1.1 per il calcolo del coefficiente di merito degli immobili

FATTORI POSIZIONALI		
	+	-
Posizione relativa alla zona OMI		
Normale		
Ricercata	3,0	
Degradata		
Servizi pubblici		
Vicini	1,0	
Lontani		
Assenti		
Trasporti pubblici		
Vicini	1,0	
Lontani		
Assenti		
Servizi commerciali		
Vicini	1,0	
Lontani		
Assenti		
Verde pubblico		
Vicino	1,0	
Lontano		
Assente		
Dotazione di parcheggi		
Normale		
Scarsa		0,1

CARATTERISTICHE INTRINSECHE dell'Edificio		
	+	-
Stato conservativo		
In costruzione		
Nuovo		
Realizzato da 5 anni		
Realizzato da 5 ÷ 10 anni		
Realizzato da 10 ÷ 15 anni		
Realizzato da 15 ÷ 20 anni		
Realizzato da 20 ÷ 30 anni		
Realizzato da oltre 30 anni		20,0
Livello manutentivo complessivo		
Normale	X	
Nuovo / Ristrutturato / Buono		
Scadente		
Finiture		
Normali	X	
Distintive		
Economiche		
Caratteristiche architettoniche		
Normali	X	
Distintive		
Prestigiose		

CARATTERISTICHE INTRINSECHE dell'Unità		
	+	-
Livello manutentivo complessivo		
Normale		
Buono		
Scadente		3,0
Finiture		
Normali		
Distintive		
Economiche		1,0
Caratteristiche architettoniche		
Normali	X	
Distintive		
Prestigiose		
Piano (nel caso di condominio)		
Terra		
Terra con giardino		
Mezzanino	X	
Ultimo		
Attico		
N. piani interni		
1		
2	X	
3		
più di 3		
Bagni e Servizi		
Bagni (n camere - numero bagni x fattore)		0,3
Servizio giorno		
Lavanderia		
Ripostiglio		0,2
Vista esterna		
Normale	X	
Di pregio		
Scadente		
Esposizione		
Normale	X	
Buona		
Scadente		
Luminosità		
Normale	X	
Buona		
Eccellente		
Scarsa		
Impianti		
Economici		0,9
Normale		
Buoni		
Ottimi		
Di lusso		

Pertinenze Comuni		
Normali	X	
Distintive		
Scarse		
Androne		
Normale	X	
Distintivo		
Prospicenza		
Normale	X	
Di pregio		
Degradata		
Sicurezza		
Normale	X	
Portierato		
Vigilanza		
Ascensore		
Presente	X	
Assente		
Nr. Unità nel fabbricato		
1		
2		
da 3 a 9		
da 9 a 18		
da 18 a 45		1,5
oltre 45		
Piani fuori terra		
1		
2		
oltre 2 (fattore x piano)		0,8
Destinazione prevalente del fabbricato		
Residenziale	X	
Commerciale		

Spazi interni		
Normali	X	
Spaziosi		
Ridotti		
Distribuzione interna		
Normale	X	
Accurata		
Approssimativa		

COSTRUTTORE		
	+	-
Storia		
Normale	X	
Recente		
Consolidata		
Struttura Aziendale		
Normale	X	
Strutturata		
Appaltatrice		
Progettazione		
Nessuna		
Normale	X	
Curata		
Premium		
Posizionamento del costruttore		
Normale	X	
Alto		
Premium		
Totali Parziali	7,2	27,6
TOTALE GENERALE		-20,4

Cat. A/2 (Abitazioni Civili)

Valore Minimo (€/Mq)	2.300,00 €
Valore Massimo (€/Mq)	3.300,00 €
Valore Medio (€/Mq)	2.800,00 €

Valore Immobile

Valore Medio (€/Mq)	2.800,00 €
Fattore	-20,40
Valore	2.228,80 €

Arrotondato al Valore Minimo

2.230,00 €

Si sono applicati i seguenti deprezzamenti:

- Oneri per lavori;
- Oneri di regolarizzazione urbanistica;
- Rischio assunto per mancata garanzia: lo scrivente propone all'Ill.mo Giudice di applicare al prezzo base d'asta una riduzione pari al 10%.

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 19/06/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Crivelli Stefano

ELENCO ALLEGATI:

1. Ispezioni
2. Atto di Provenienza
3. Visure Storiche
4. Documenti Immobile
5. Elaborati Fotografici
6. Relazione Notarile
7. Bozza Perizia e Osservazioni
8. Perizia Privacy

LOTTO UNICO

Bene - Appartamento ubicato a Roma (RM) in Piazza Roberto Malatesta n. 13 (Piano III Int. 9).

Appartamento al Piano Terzo, distinto con l'Int. 9, facente parte del fabbricato di Piazza Roberto Malatesta n. 13. Il fabbricato si trova in Zona Periferica (Prenestino Labicano). Le strutture dell'Edificio sono in cemento armato.

Il Fabbricato è composto da otto piani fuori terra, un piano copertura ed un piano seminterrato. L'Appartamento è identificato al Foglio 624, Part. 111, Sub. 14 del Catasto Fabbricati di Roma ed è composto da ingresso/soggiorno, angolo cottura, due stanze, bagno, WC e balcone.

L'Appartamento (int. 9) confina con vano scala, altro Appartamento (int. 10) e distacco verso esterno su due lati.

L'Appartamento si trova in mediocre stato conservativo. Sono presenti pregresse infiltrazioni nel bagno e fenomeni di deterioramento in alcune zone di pavimentazione. A seguito dell'ultimo sopralluogo è stato possibile appurare che nel salone la pavimentazione in legno risulta asportata.

Identificato al catasto Fabbricati - Foglio 624, Part. 111, Sub. 14 (Z.C. 3, Cat. A/2, Cl. 2)

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

Nuda Proprietà 1/2)
(Nuda Proprietà 1/2)
|(Usufrutto per 1/1)

In base al P.R.G. vigente di Roma Capitale l'immobile ricade in Zona B_T2 / [ZTO B] > Tessuti > (Città Consolidata) T2.

In base al Piano Paesistico Territoriale Regionale Lazio ricade in Zona:

- SP_05 / Sistema di paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti Urbani;
- TU / Sistema dell'insediamento contemporaneo - Tessuto Urbano;
- URB / Aree urbanizzate;
- VA_001 / Sistema dell'insediamento archeologico - Viabilità antica.

Prezzo base d'asta: € 109.469,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 744/2019 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 109.469,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Piazza Roberto Malatesta n. 13		
Diritto reale:	***	Nuda Proprietà 1/2) Nuda Proprietà 1/2) (Usufrutto per 1/1)	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - al Foglio 624, Part. 111, Sub. 14 (Z.C. 3, Cat. A/2, Cl. 2)	Superficie	67,00 mq
Stato conservativo:	L'Appartamento si trova in mediocre stato conservativo. Sono presenti pregresse infiltrazioni nel bagno e fenomeni di deterioramento in alcune zone di pavimentazione. A seguito dell'ultimo sopralluogo è stato possibile appurare che nel salone la pavimentazione in legno risulta asportata.		
Descrizione:	Appartamento al Piano Terzo, distinto con l'Int. 9, facente parte del fabbricato di Piazza Roberto Malatesta n. 13. Il fabbricato si trova in Zona Periferica (Prenestino Labicano). Le strutture dell'Edificio sono in cemento armato. Il Fabbricato è composto da otto piani fuori terra, un piano copertura ed un piano seminterrato. L'Appartamento è identificato al Foglio 624, Part. 111, Sub. 14 del Catasto Fabbricati di Roma ed è composto da ingresso/soggiorno, angolo cottura, due stanze, bagno, WC e balcone. L'Appartamento (int. 9) confina con vano scala, altro Appartamento (int. 10) e distacco verso esterno su due lati.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'Appartamento è occupato dagli Esecut ***		