
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Roberta Misitano, nell'Esecuzione Immobiliare 882/2022 del R.G.E.

promossa da

*****Omissis*****

contro

*****Omissis*****

All'udienza del 27/06/2024, il sottoscritto arch. Roberta Misitano, con studio in via Riccardo Zandonai 95 - 00135 - Roma (RM), email r.misitano@ufficiodiarchitettura.it, PEC r.misitano@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., 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 Calpurnio Fiamma 53, scala A, interno 30, piano 8

Trattasi di appartamento posto al piano ottavo di un immobile di tipo popolare intensivo di nove piani fuori terra e uno interrato edificato nella seconda metà degli anni Cinquanta, con accesso da un vialetto interno su via Calpurnio Fiamma 53. Il fabbricato - composto da quattro scale con quattro appartamenti a piano - fa parte di un complesso di tre palazzine a pettine, con spazi interposti in parte pavimentati e in parte sistemati a verde con alberi di alto fusto. L'appartamento è così composto: ingresso sul soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, due bagni, piccolo ripostiglio e balcone. L'immobile è a carattere misto, commerciale al piano terreno e residenziale ai piani superiori. È ubicato nel VII Municipio del Comune di Roma, in località Quadraro lungo il tracciato della Via Tuscolana, nel quartiere Don Bosco, zona periferica ad est della città prossima al Grande Raccordo Anulare. Il fabbricato si trova in una zona con insediamenti a carattere misto residenziale e commerciale. L'abitato è caratterizzato da un unico asse viario, che si collega direttamente alla Via Tuscolana a sud e alla via Papiria a nord. Il quartiere è ottimamente servito da servizi urbani (negozi, banche, uffici postali, scuole). Nelle vicinanze si possono trovare importanti poli commerciali e di intrattenimento della città (Cinecittà Due, La Romanina), nonché ampi polmoni verdi (Parco degli Acquedotti) e giardini (Giardino di via Monte del Grano). La strada lungo la quale sorge l'edificio è interessata da canali di traffico regolari, che possono diventare congestionati nelle ore di punta della giornata. Il collegamento principale è rappresentato dalle linee ATAC 558, 590 e 657 e dalla linea A della metropolitana fermata Lucio Sestio che collega il quartiere al centro città. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ordinario. La tipologia dell'immobile, in relazione agli edifici con le medesime caratteristiche costruttive e all'anno di costruzione, è simile all'edilizia della zona.

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 Calpurnio Fiamma 53, scala A, interno 30, piano 8

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- ******Omissis******

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

- ******Omissis******

CONFINI

Il bene confina con vano scala, appartamento interno trentuno, distacco su cortile interno condominiale, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	70,00 mq	80,00 mq	1	80,00 mq	2,80 m	8
Balcone coperto	5,50 mq	6,50 mq	0,40	2,60 mq	0,00 m	8
Totale superficie convenzionale:				82,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				82,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici esposte e calcolate con gli appositi coefficienti riduttivi sono quelle rilevate in sede di sopralluogo avvenuto in data 22 ottobre 2024, alla presenza del Custode della Procedura Avvocato Francesco Carluccio, del sottoscritto Esperto e dell'avvocato ******Omissis******, delegato del debitore; confrontate con la planimetria catastale e con il progetto richiesto dal sottoscritto Esperto presso gli uffici di competenza. I primi due sopralluoghi avvenuti in data 24 luglio e 15 ottobre u.s. avevano dato esito negativo. In seguito ai rilievi effettuati, sono state riscontrate alcune difformità tra lo stato di fatto, la planimetria catastale ultima presente agli atti e la planimetria di progetto (vedi paragrafi CORRISPONDENZA CATASTALE e REGOLARITA' EDILIZIA).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 14/02/1995	****Omissis**** ampliamento	Catasto Fabbricati Fg. 956, Part. 162, Sub. 53, Zc. 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4 vani Rendita € 754,03 Piano 8

Dal al 25/11/2003	**** <i>Omissis</i> **** _ migliore rappresentazione grafica	Catasto Fabbricati Fg. 956, Part. 162, Sub. 53, Zc. 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4 vani Rendita € 754,03 Piano 8
Dal al 26/11/2003	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Fabbricati Fg. 956, Part. 162, Sub. 53, Zc. 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4 vani Rendita € 754,03 Piano 8
Dal al 25/11/2004	**** <i>Omissis</i> **** _variazione di classamento	Catasto Fabbricati Fg. 956, Part. 162, Sub. 53, Zc. 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4 vani Rendita € 754,03 Piano 8
Dal al 09/11/2015	**** <i>Omissis</i> **** _Inserimento in visura dei dati di superficie	Catasto Fabbricati Fg. 956, Part. 162, Sub. 53, Zc. 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4 vani Superficie catastale Totale: 82 mq. Totale: escluse aree scoperte: 80 mq Rendita € 754,03 Piano 8

Si segnala che l'intestazione catastale attuale deve essere aggiornata poiché con la morte della signora *****Omissis***** nel 2006 l'usufrutto a lei spettante si è riunito con la proprietà in favore del figlio signor *****Omissis*****. Tale aggiornamento può essere effettuato tramite il servizio di correzioni catastali on line "Contact Center" dell'Agenzia delle Entrate.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	956	162	53	5	A3	3	4 vani	Totale: 82 mq. Totale: escluse aree scoperte: 80 mq	754,03 €	8	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ai rilievi effettuati in sede di sopralluogo, sono state riscontrate alcune difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale attuale, conforme alla planimetria di progetto reperita dal sottoscritto Esperto presso l'Archivio Progetti del Comune di Roma. Tali difformità riguardano: 1. la diversa distribuzione degli spazi interni mediante la demolizione e la ricostruzione di alcuni tramezzi; 2. la creazione di un secondo bagno con accesso diretto da una delle camere; 3. l'apertura di nuove porte; 4. la mancanza della veranda, indicata nella planimetria catastale ma non presente allo stato attuale, poiché l'intera superficie dell'area esterna è destinata

a balcone coperto. Le difformità sopra rilevate - previa verifica con gli uffici comunali di competenza - potranno essere sanate con una pratica edilizia a sanatoria (vedi paragrafo REGOLARITA' EDILIZIA).

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del Procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.569 secondo comma c.p.c. Si è riscontrato che al momento del pignoramento c'era corrispondenza tra l'esecutato e il titolare dei diritti reali sul bene oggetto di pignoramento.

PATTI

Nel fascicolo di progetto reperito dal sottoscritto Esperto presso l'Archivio Progetti del Comune di Roma sono presenti due atti d'obbligo a rogito Notaio *****Omissis***** , il primo del 4 marzo 1955 repertorio generale n.110086, registrato a Roma l'8 marzo 1955 al n.138664 volume 100/4 relativo ai cortili e ai distacchi; il secondo del 4 marzo 1955 repertorio generale n.14211 registrato il 9 marzo 1955 al n.10163 di formalità relativo ai cassoni e ai lavatoi.

STATO CONSERVATIVO

Le condizioni dell'appartamento - verificate in sede di sopralluogo - sono buone. L'immobile è completamente arredato.

PARTI COMUNI

Il bene è inserito all'interno di un condominio. Risultano parti comuni - tra l'altro - il vialetto di accesso e la parte di giardino fino alla strada, l'androne, il corpo scala, il terrazzo di copertura, il locale guardiola.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala la presenza di servitù sul bene in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile in cui ha sede l'appartamento pignorato è stato edificato nella seconda metà degli anni Cinquanta e possiede un accesso pedonale e carrabile da via Calpurnio Fiamma 53 mediante una cancellata in ferro. Il fabbricato - composto da quattro scale con quattro appartamenti a piano - fa parte di un complesso di tre palazzine a pettine, con spazi interposti in parte pavimentati e in parte sistemati a verde con alberi di alto fusto. L'edificio identificato con la scala A, nella quale ha sede il bene oggetto della presente stima, è il primo sulla destra. Il fabbricato ha struttura portante in cemento armato con tamponatura in laterizio; la copertura è a terrazza praticabile nella zona degli stenditoi e a tetto alla romana nella parte dei servizi. I solai hanno struttura mista laterizio-cementizia, gettati in opera. I prospetti sono rifiniti ad intonaco tinteggiato. Lo stato di manutenzione generale del fabbricato è discreto. Il portone di accesso dal cortile comune è in alluminio e vetro; l'androne ha pavimentazione in marmo e pareti parzialmente rivestite in travertino chiaro. L'immobile è dotato di ascensore. E' presente un servizio di portierato nelle ore mattutine. La porta d'ingresso dell'appartamento è blindata. L'altezza utile interna rilevata è pari a ml. 2,80; la pavimentazione dell'appartamento è in parquet nelle camere e nel soggiorno; in gres nella zona cucina e in ceramica nei bagni. Le pareti sono rifinite ad intonaco tinteggiato con colori chiari. Gli infissi esterni sono in alluminio con doppio vetro e dotati di serrande avvolgibili in PVC. Le porte sono in legno tamburato. I bagni sono rivestiti con mattonelle in ceramica e sono dotati di sanitari e rubinetterie di marche medie. L'impianto elettrico è sotto traccia; l'impianto idrico e

l'impianto fognario sono allacciati alla rete comunale; l'impianto termico è autonomo con corpi radianti in alluminio; la caldaia - che produce anche l'acqua calda sanitaria dell'appartamento - è posta all'esterno, sul balcone. E' presente un impianto di aria condizionata a split con macchina esterna sul balcone. L'immobile è completamente arredato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava libero, a disposizione del debitore esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/11/2001 al 26/11/2003	***Omissis***	Decreto di trasferimento di beni immobili a società di cartolarizzazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ministero dell'Economia e delle Finanze	30/11/2001	351	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	11/12/2003	108869	71005
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 26/11/2003 al 14/02/2006	***Omissis***	Scrittura privata autenticata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Franco Bartolomucci	26/11/2003	310130	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	11/12/2003	108897	71033
		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.

Come riportato nella relazione notarile allegata agli atti, con il decesso della signora ******Omissis****** in data 14 febbraio 2006 l'usufrutto a lei spettante si riunisce alla proprietà in favore del figlio signor ******Omissis******. L'atto di provenienza del bene pignorato è stato reperito dal sottoscritto Esperto ed è allegato alla presente relazione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 20/12/2003
Reg. gen. 13244 - Reg. part. 31153
Importo: € 85.000,00
A favore di ******Omissis******
Contro ******Omissis******
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 05/12/2023
Reg. gen. 147851 - Reg. part. 22936
Importo: € 85.000,00
A favore di ******Omissis******
Contro ******Omissis******

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma 1 il 19/09/2022
Reg. gen. 120431 - Reg. part. 84935
A favore di ******Omissis******
Contro ******Omissis******
- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Roma 1 il 10/01/2024
Reg. gen. 5329 - Reg. part. 3888
A favore di ******Omissis******
Contro ******Omissis******
- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Roma il 28/02/2024
Reg. gen. 23530 - Reg. part. 17774
A favore di ******Omissis******
Contro ******Omissis******
Note: dalla nota di trascrizione: *Il presente pignoramento è stato effettuato a rettifica in quanto sulla formalità originale era stato indicato il diritto di piena proprietà anziché il diritto di nuda proprietà, indicato in questa formalità.*

NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con Delibera n.18 del 12/02/08 pubblicato sul B.U.R.L. il 14/03/08 e il piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19/20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/2006, ridisegnato in modo definitivo con gli atti relativi alla deliberazione n. 48 del 7 giugno 2016 adottata dal Commissario Straordinario, individuano l'immobile in oggetto nella tav.18 nell'ambito della "Città Consolidata" - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad alta densità insediativa - T2, ai sensi degli art.44, 45 e 47 delle N.T.A. Il nuovo Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR), approvato con deliberazione di Consiglio regionale n. 5 del 21 aprile 2021 e pubblicato sul BUR n. 56 del 10 giugno 2021, supplemento n. 2. Rettificato con DGR 228/2022 e DGR 670/2022, individua il bene nella Tav. A Foglio 24 nell'ambito del Sistema del Paesaggio insediativo: Paesaggio degli insediamenti urbani; nella Tav. B nell'ambito "Aree urbanizzate del PTPR"; nella Tav. C in "Tessuto urbano".

L'utilizzazione dell'appartamento è abitativa (categoria catastale A3 - abitazioni di tipo economico).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato in oggetto è stato edificato con licenza edilizia n.1131 del 26 maggio 1954 e successiva licenza di variante n.529 del 14 febbraio 1957; su progetto n.38943/1954 e variante n.33377/1956. L'immobile è stato dichiarato abitabile con licenza n.341 del 28 febbraio 1957. Dalle visure effettuate presso l'U.S.C.E. (Ufficio Speciale Condono Edilizio) del Comune di Roma, al fine di rilevare l'eventuale presenza di domande di condono edilizio ai sensi delle Leggi n.47/85, D.L. 30/09/2003 n.269, coordinato con la legge di conversione 24 novembre 2003 n.326, è stata reperita la domanda di condono prot. 0/17213/0 per la chiusura parziale del balcone. Per tale abuso è stata rilasciata concessione in sanatoria n.147854 del 4 dicembre 1998.

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.

In seguito ai rilievi effettuati in sede di sopralluogo sono state riscontrate alcune difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale attuale, conforme alla planimetria di progetto reperita dal sottoscritto Esperto presso l'Archivio Progetti del Comune di Roma. Tali difformità riguardano: 1. la diversa distribuzione degli spazi interni mediante la demolizione e la ricostruzione di alcuni tramezzi; 2. la creazione di un secondo bagno con accesso diretto da una delle camere; 3. l'apertura di nuove porte; 4. la mancanza della veranda, indicata nella planimetria catastale ma non presente allo stato attuale, poiché l'intera superficie dell'area esterna è destinata a balcone coperto. Ai fini della regolarità edilizia potrà essere presentata - previa verifica con l'ufficio tecnico comunale di competenza - una pratica edilizia a sanatoria C.I.L.A. (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata), ad un costo stimato in € 2.500,00 circa comprensivo delle sanzioni dovute e delle spese per un professionista abilitato. Al termine della pratica suddetta occorre presentare una variazione catastale che rappresenti la planimetria dello stato di fatto. I costi di questa procedura possono essere stimati all'incirca in € 500,00, comprensivi dei diritti d'istruttoria e degli onorari di un professionista. Per quanto riguarda le certificazioni di conformità degli impianti, queste non sono state consegnate alla scrivente poiché non presenti. Al fine di

rendere conformi gli impianti alla normativa vigente e per l'ottenimento delle relative certificazioni si stima un costo complessivo approssimativo di € 3.000,00 circa.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 908,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.817,00

Il bene è inserito all'interno di un contesto condominiale. Come dichiarato dall'amministrazione condominiale che ha fornito i dati relativi alle rate insolute di pertinenza dell'appartamento pignorato, alla data odierna - in riferimento agli ultimi due anni di esercizio - per l'anno 2023 risultano rate insolute per un importo di euro 2.101,31 e per l'anno 2024 per un importo di euro 151,00. Tali somme verranno detratte dalla stima finale del bene.

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 Calpurnio Fiamma 53, scala A, interno 30, piano 8

Trattasi di appartamento posto al piano ottavo di un immobile di tipo popolare intensivo di nove piani fuori terra e uno interrato edificato nella seconda metà degli anni Cinquanta, con accesso da un vialetto interno su via Calpurnio Fiamma 53. Il fabbricato - composto da quattro scale con quattro appartamenti a piano - fa parte di un complesso di tre palazzine a pettine, con spazi interposti in parte pavimentati e in parte sistemati a verde con alberi di alto fusto. L'appartamento è così composto: ingresso sul soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, due bagni, piccolo ripostiglio e balcone. L'immobile è a carattere misto, commerciale al piano terreno e residenziale ai piani superiori. È ubicato nel VII Municipio del Comune di Roma, in località Quadraro lungo il tracciato della Via Tuscolana, nel quartiere Don Bosco, zona periferica ad est della città prossima al Grande Raccordo Anulare. Il fabbricato si trova in una zona con insediamenti a carattere misto residenziale e commerciale. L'abitato è caratterizzato da un unico asse viario, che si collega direttamente alla Via Tuscolana a sud e alla via Papiria a nord. Il quartiere è ottimamente servito da servizi urbani (negozi, banche, uffici postali, scuole). Nelle vicinanze si possono trovare importanti poli commerciali e di intrattenimento della città (Cinecittà Due, La Romanina), nonché ampi polmoni verdi (Parco degli Acquadotti) e giardini (Giardino di via Monte del Grano). La strada lungo la quale sorge l'edificio è interessata da canali di traffico regolari, che possono diventare congestionati nelle ore di punta della giornata. Il collegamento principale è rappresentato dalle linee ATAC 558, 590 e 657 e dalla linea A della metropolitana fermata Lucio Sestio che collega il quartiere al centro città. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ordinario. La tipologia dell'immobile, in relazione agli edifici con le medesime caratteristiche costruttive e all'anno di costruzione, è simile all'edilizia della zona.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 956, Part. 162, Sub. 53, Zc. 5, Categoria A3.

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

La valutazione del bene viene eseguita con il metodo di stima diretto o sintetico-comparativo, che giunge al valore dei cespiti applicando alla consistenza vendibile i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare di Roma, in sede di compravendita di unità assimilabili a quelle in esame, con riferimento

alla data attuale. La presente stima, quindi, è basata sulla comparazione tra il valore del bene "de quibus" ed il prezzo di alcune unità immobiliari analoghe della zona. Si sono ricercati i prezzi di beni analoghi nella zona, con omogenee caratteristiche intrinseche ed estrinseche: un'accurata ricerca di mercato ha portato all'individuazione di alcune unità abitative simili a quella oggetto della presente perizia di stima, vendute di recente e/o attualmente in vendita. I dati reperibili nel corso dell'indagine sono stati riferiti ad un comune parametro unitario che è il prezzo per metro quadrato di superficie (Euro/mq), riferito all'epoca della compravendita. Per ciascuno di questi cespiti sono stati rilevati i dati effettivi di compravendita e consistenza. In questa sede si riportano i dati certi pertinenti, assumendone il giudizio di valore attraverso la media dei prezzi pagati per metro quadrato lordo. La superficie lorda commerciale si ottiene sommando algebricamente la superficie interna con i tramezzi e con metà delle murature perimetrali ed una quota parte delle superfici scoperte (balconi, logge, terrazzi, giardini) o superfici accessorie (cantine, soffitte, etc.). La quantità ricavata è moltiplicata per il valore unitario a metro quadrato sotto indicato. Allo scopo di assumere per la stima in argomento valori unitari tratti dalle concrete contrattazioni di mercato si sono consultate le maggiori e più accreditate agenzie immobiliari locali, nonché riviste specializzate e la banca dati delle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate, rilevando per le abitazioni di tipo economico il dato riferito al I semestre 2024 - ultimo disponibile - Zona Periferica/ CINECITTA'- DON BOSCO (PIAZZA SAN GIOVANNI BOSCO) codice zona D19, Microzona 116, Tipologia prevalente abitazioni di tipo economico, Destinazione residenziale; che riporta per un valore che oscilla tra un minimo di €/mq. 2.100,00 ed un massimo di €/mq. 2.900,00. Considerate al contempo le condizioni intrinseche ed estrinseche, il piano, l'esposizione, le condizioni generali sia all'interno che all'esterno, le finiture, lo stato di occupazione dell'immobile si ritiene congruo fissare il valore di mercato del bene oggetto di pignoramento nel valore di €/mq.2.900,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Calpurnio Fiamma 53, scala A, interno 30, piano 8	82,60 mq	2.900,00 €/mq	€ 239.540,00	100,00%	€ 239.540,00
Valore di stima:					€ 239.540,00

Valore di stima: € 239.540,00

Deprezzamenti

Il valore di mercato così ottenuto viene deprezzato di una somma pari al 5% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (art.568 c.p.c.; di una somma pari ad euro 3.000,00 (euro tremila/00) per gli oneri di regolarizzazione urbanistica; di una somma pari ad euro 2.252,31 (euro duemila duecento cinquantaue/31) per le spese condominiali insolute; e di una somma pari ad euro 3.000,00 (euro tremila/00) per l'ottenimento delle certificazioni degli impianti.

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€
Spese condominiali insolute	2252,31	€
Altro_certificazioni degli impianti	3000,00	€

Valore finale di stima: € 219.310,69 arrotondato ad € 220.000,00

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 08/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

arch. Roberta Misitano



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza
- ✓ N° 1 Estratti di mappa
- ✓ N° 12 Foto
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali
- ✓ N° 1 Tavola del progetto
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali
- ✓ N° 5 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ Altri allegati - Verbali di sopralluogo
- ✓ N° 1 Concessione in sanatoria

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Calpurnio Fiamma 53, scala A, interno 30, piano 8

Trattasi di appartamento posto al piano ottavo di un immobile di tipo popolare intensivo di nove piani fuori terra e uno interrato edificato nella seconda metà degli anni Cinquanta, con accesso da un vialetto interno su via Calpurnio Fiamma 53. Il fabbricato - composto da quattro scale con quattro appartamenti a piano - fa parte di un complesso di tre palazzine a pettine, con spazi interposti in parte pavimentati e in parte sistemati a verde con alberi di alto fusto. L'appartamento è così composto: ingresso sul soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, due bagni, piccolo ripostiglio e balcone. L'immobile è a carattere misto, commerciale al piano terreno e residenziale ai piani superiori. E' ubicato nel VII Municipio del Comune di Roma, in località Quadraro lungo il tracciato della Via Tuscolana, nel quartiere Don Bosco, zona periferica ad est della città prossima al Grande Raccordo Anulare. Il fabbricato si trova in una zona con insediamenti a carattere misto residenziale e commerciale. L'abitato è caratterizzato da un unico asse viario, che si collega direttamente alla Via Tuscolana a sud e alla via Papiria a nord. Il quartiere è ottimamente servito da servizi urbani (negozi, banche, uffici postali, scuole). Nelle vicinanze si possono trovare importanti poli commerciali e di intrattenimento della città (Cinecittà Due, La Romanina), nonché ampi polmoni verdi (Parco degli Acquadotti) e giardini (Giardino di via Monte del Grano). La strada lungo la quale sorge l'edificio è interessata da canali di traffico regolari, che possono diventare congestionati nelle ore di punta della giornata. Il collegamento principale è rappresentato dalle linee ATAC 558, 590 e 657 e dalla linea A della metropolitana fermata Lucio Sestio che collega il quartiere al centro città. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ordinario. La tipologia dell'immobile, in relazione agli edifici con le medesime caratteristiche costruttive e all'anno di costruzione, è simile all'edilizia della zona.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 956, Part. 162, Sub. 53, Zc. 5, Categoria A3.

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

Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma vigente, approvato dal C.C. con Delibera n.18 del 12/02/08 pubblicato sul B.U.R.L. il 14/03/08 e il piano Regolatore Generale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.33 del 19/20 marzo 2003 e contro dedotto con deliberazione Consiglio Comunale n. 64/2006, ridisegnato in modo definitivo con gli atti relativi alla deliberazione n. 48 del 7 giugno 2016 adottata dal Commissario Straordinario, individuano l'immobile in oggetto nella tav.18 nell'ambito della "Città Consolidata" - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad alta densità insediativa - T2, ai sensi degli art.44, 45 e 47 delle N.T.A. Il nuovo Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR), approvato con deliberazione di Consiglio regionale n. 5 del 21 aprile 2021 e pubblicato sul BUR n. 56 del 10 giugno 2021, supplemento n. 2. Rettificato con DGR 228/2022 e DGR 670/2022, individua il bene nella Tav. A Foglio 24 nell'ambito del Sistema del Paesaggio insediativo: Paesaggio degli insediamenti urbani; nella Tav. B nell'ambito "Aree urbanizzate del PTPR"; nella Tav. C in "Tessuto urbano".

L'utilizzazione dell'appartamento è abitativa (categoria catastale A3 - abitazioni di tipo economico).

Prezzo base d'asta: € 220.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 882/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 220.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Calpurnio Fiamma 53, scala A, interno 30, piano 8		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 956, Part. 162, Sub. 53, Zc. 5, Categoria A3	Superficie	82,60 mq
Stato conservativo:	Le condizioni dell'appartamento - verificate in sede di sopralluogo - sono buone. L'immobile è completamente arredato.		
Descrizione:	<p>Trattasi di appartamento posto al piano ottavo di un immobile di tipo popolare intensivo di nove piani fuori terra e uno interrato edificato nella seconda metà degli anni Cinquanta, con accesso da un vialetto interno su via Calpurnio Fiamma 53. Il fabbricato - composto da quattro scale con quattro appartamenti a piano - fa parte di un complesso di tre palazzine a pettine, con spazi interposti in parte pavimentati e in parte sistemati a verde con alberi di alto fusto. L'appartamento è così composto: ingresso sul soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, due bagni, piccolo ripostiglio e balcone. L'immobile è a carattere misto, commerciale al piano terreno e residenziale ai piani superiori. E' ubicato nel VII Municipio del Comune di Roma, in località Quadraro lungo il tracciato della Via Tuscolana, nel quartiere Don Bosco, zona periferica ad est della città prossima al Grande Raccordo Anulare. Il fabbricato si trova in una zona con insediamenti a carattere misto residenziale e commerciale. L'abitato è caratterizzato da un unico asse viario, che si collega direttamente alla Via Tuscolana a sud e alla via Papiria a nord. Il quartiere è ottimamente servito da servizi urbani (negozi, banche, uffici postali, scuole). Nelle vicinanze si possono trovare importanti poli commerciali e di intrattenimento della città (Cinecittà Due, La Romanina), nonché ampi polmoni verdi (Parco degli Acquadotti) e giardini (Giardino di via Monte del Grano). La strada lungo la quale sorge l'edificio è interessata da canali di traffico regolari, che possono diventare congestionati nelle ore di punta della giornata. Il collegamento principale è rappresentato dalle linee ATAC 558, 590 e 657 e dalla linea A della metropolitana fermata Lucio Sestio che collega il quartiere al centro città. Il livello qualitativo degli edifici presenti nelle aree limitrofe è ordinario. La tipologia dell'immobile, in relazione agli edifici con le medesime caratteristiche costruttive e all'anno di costruzione, è simile all'edilizia della zona.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		