
TRIBUNALE DI ROMA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Blasi Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 1926/2017 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1926/2017 del R.G.E.....	16
Lotto Unico	16



INCARICO

All'udienza del 19/11/2018, il sottoscritto Arch. Di Blasi Francesco, con studio in Via Quinto Fabio Pittore, 13 - 00136 - Roma (RM), email f-dibiasi@libero.it, PEC fr.dibiasi@pec.archrm.it, Tel. 06 35404342, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/01/2019 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) - Salita di Castel Giubileo 99, interno 2, piano

DESCRIZIONE

Appartamento, sito in Roma, zona Castel Giubileo, nel territorio del Municipio Roma III, Salita di Castel Giubileo 99 piano terra. L'appartamento è composto da ingresso, una camera da letto, uno stanzino, un bagno, cucina, soggiorno pranzo, corte di pertinenza esterna pavimentata, deposito esterno e cantina per una superficie convenzionale complessiva di mq. 78,35 circa. Unità censita al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 134, part. 236, sub 509, z.c. 6, cat. A/2, cl. 5, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 77 mq., escluse aree scoperte 77 mq. Rendita € 627,50, Salita di Castel Giubileo n.99 piano terra interno 2. L'area ove è collocato il bene oggetto di esecuzione è parte di nucleo edilizio sorto spontaneamente, individuata urbanisticamente come Città da Ristrutturare. Il bene staggito è parte di un complesso immobiliare edificato senza titolo edilizio nell'anno 1967 con tipologia abitativa tipica dei luoghi e degli interventi edilizi sorti spontaneamente. L'edificio contenente il bene oggetto di esecuzione è composto da otto unità immobiliari sviluppante quattro piani fuori terra. L'edificio è posto a mezza costa tra la quota superiore del cortile di accesso esterno e quella inferiore dell'area cortilizia esterna dell'edificio.

L'accesso al vano scala avviene tramite piccola corte esterna pavimentata di proprietà comune, collegante la Via Salita di Castel Giubileo e il vano scala. Il vano scala di forma regolare non è provvisto di ascensore. L'accesso all'unità oggetto di procedura è collocata a quota inferiore alla quota di riferimento dell'androne al piano terra sulla Via Salita di Castel Giubileo, l'accesso all'interno 2 avviene scendendo una rampa delle scale comuni.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

NOTA SUL PIANO DI RIFERIMENTO - l'appartamento catastalmente al piano terreno, in effetti è posto con tipologia a mezza costa, infatti l'accesso allo stesso avviene scendendo una rampa di scale dal piano 0,00 impostato nell'androne comune al piano terra. Pertanto la corretta collocazione rispetto alle quote delle sistemazioni esterne sarebbe S1, anche se l'appartamento gode di aria e luce diretta su

due lati.

LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Salita di Castel Giubileo 99, interno 2, piano T

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 **** (Usufrutto 2/4)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/4)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 2/4)

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

- **** Omissis **** (Usufrutto 2/4)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/4)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il regime di separazione legale dei beni dei Sig. **** Omissis **** è desunto dal certificato di estratto di matrimonio in allegato.

ALLEGATO A - nota di trascrizione r. gen. 1001 r. part. 774 del 03/01/1986 atto di acquisto rep. 8005 del 23/12/85, atto di donazione del 14/03/2003 rep. 31099 racc. 1938 e certificato di estratto di matrimonio dell'anno 1989 atto 00101 parte 2 serie A06

CONFINI



L'appartamento confina con distacco verso Via Salita Castel Giubileo, distacco verso particella 334, distacco verso particella 335, interno 2, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	54,46 mq	65,00 mq	1,00	65,00 mq	3,00 m	t
Cantina	22,50 mq	27,00 mq	0,20	5,40 mq	3,00 m	t
Cortile	33,15 mq	34,86 mq	0,18	6,27 mq	0,00 m	t
Veranda	7,75 mq	9,35 mq	0,18	1,68 mq	2,00 m	t
Totale superficie convenzionale:				78,35 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				78,35 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98 è stata determinata dal rilievo metrico effettuato in sede di sopralluogo del 22/07/2019, il verbale di sopralluogo verrà depositato dal Custode incaricato.

ALLEGATO B - rilievo

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/02/1973 al 23/12/1985	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 134, Part. 236, Sub. 509, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 4,5 Rendita € 627,50 Piano T
Dal 23/12/1985 al 14/03/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 134, Part. 236, Sub. 509, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 4,5 Rendita € 627,50 Piano T
Dal 14/03/2003 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 134, Part. 236, Sub. 509, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 4,5 Rendita € 627,50 Piano T

Dal 09/11/2015 al 31/03/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 134, Part. 236, Sub. 509, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 4,5 Superficie catastale 77 mq Rendita € 627,50 Piano T
------------------------------	-------------------	--

ALLEGATO C - visura storica catastale

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	134	236	509	6	A2	5	4,5	77 mq	627,5 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La scheda catastale estratta in data 20/07/2019 prot. T35206 e depositata in data 14/02/1973 descrive il bene suddiviso come di seguito: ingresso, due camere, cucina, bagno, cantina con accesso dall'esterno e corte esclusiva esterna di pertinenza.

Dal sopralluogo effettuato risulta il seguente stato di fatto: ingresso, camera con spogliatoio incorporato (occupante una porzione della preesistente area adibita a cucina), bagno (occupante una porzione della preesistente area adibita a cucina), realizzazione nella stanza adibita a soggiorno pranzo di comunicazione diretta con locale in precedenza adibito a cantina e frazionamento del locale cantina in due locali.

Il futuro aggiudicatario dovrà, a propria cura e spese, procedere agli interventi necessari per il ripristino dello stato assentito urbanisticamente e alla successiva corretta individuazione catastale.

Gli oneri tecnici per la regolarizzazione catastale si stimano in euro 800,00. In sede di valutazione si è tenuto conto di tale onere con il coefficiente correttivo K2.

ALLEGATO D - planimetria catastale estratta in data 08/07/2019 e mappale estratto in data 20/10/2019

STATO CONSERVATIVO

Stato conservativo e di manutenzione valutato in conformità all'art. 21 L. 392/1978.

- PARTI COMUNI - facciate, corte interna, copertura e parti comuni in genere, presentano uno stato di conservazione e manutenzione mediocre;
- Appartamento - pavimenti, pareti e soffitti, infissi, presentano uno stato di conservazione e

manutenzione mediocre;

- Appartamento – L'impiantistica elettrica, termica ed idrica non presenta particolari cenni di degrado evidenti. Da esame visivo lo stato di manutenzione è mediocre e necessita di verifica normativa e funzionale per una corretta messa in esercizio.

ALLEGATO E - servizio fotografico.



PARTI COMUNI

L'unità immobiliare di categoria A/2 – civile abitazione - è parte di un fabbricato plurifamiliare composto da 8 unità abitative su quattro piani. Gli accessi alle proprietà avvengono tramite corte esterna pavimentata di proprietà comune, collegante la Via Salita di Castel Giubileo e il vano scala. Il vano scala di forma regolare non è provvisto di ascensore. La manutenzione generale delle parti comuni è mediocre. Non si ha conoscenza delle modalità con cui vengono ripartite tra le proprietà le spese di manutenzione delle parti comuni, non risultando esistente un condominio costituito.

L'accesso all'appartamento avviene scendendo una rampa di scale con partenza dal piano di riferimento dell'androne al piano terra.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla lettura dell'atto di donazione notaio Dott.ssa Maria Luisa Zecca del 14 marzo 2003 Repertorio n. 31009 Raccolta n.1938 non si rileva l'esistenza di servitù, usi civici e livello.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Appartamento con corte pavimentata annessa, facente parte di un complesso immobiliare di quattro piani fuori terra e uno.

Le strutture portanti verticali sono in muratura di tufo e quelle orizzontali in travetti e pignatte (come riportato negli atti depositati all'Ufficio Condono).

Le tamponature esterne e di divisione tra le unità abitative sono in laterizio. Le pareti interne sono in elementi murari del tipo tradizionale con intonaci del tipo civile. Tutte le porte interne sono in legno di buona fattura e in ottimo stato manutentivo. Le finiture interne sono del tipo tradizionale e di ordinaria fattura.

Il portoncino di ingresso è del tipo blindato e gli infissi esterni sono in legno con vetri semplici e persiane anch'esse in legno. Le pavimentazioni interne sono mattonelle di gres porcellanato di buona fattura, i servizi sono maiolicati con mattonelle in gres porcellanato e i rivestimenti dell'angolo cottura è realizzati sempre con mattonelle in gres porcellanato.

Le parti esterne non giardinate sono pavimentate con mattonelle in gres porcellanato. Gli intonaci esterni sono con intonaco civile, rifiniti con pittura murale. Il tutto in buono stato conservativo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dagli ascendenti delle esecutate.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/12/1985	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Carlo Antonio Trojani	23/12/1985	8005	2400
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	03/01/1986	1001	774
		Registrazione			
		Reg. N°	Vol. N°		
Dal 14/03/2003	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Maria Luisa Zecca	14/03/2003	31099	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	24/03/2003	25646	16921
		Registrazione			
		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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni
ASTE
GIUDIZIARIE.IT



- **DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTA TRASCRIZIONE**

Trascritto a Roma il 13/05/2008

Reg. gen. 61131 - Reg. part. 34115

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Roma il 22/11/2017

Reg. gen. 134855 - Reg. part. 91273

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****



Oneri di cancellazione



Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura, dopo il decreto del Giudice che dispone la cancellazione di tutte le iscrizioni ipotecarie e di tutte le trascrizioni di pignoramento gravanti sul bene, da corrispondere per la loro annotazione, sono da calcolarsi come segue: per ipoteca volontaria € 35,00; per ipoteca giudiziale € 94,00 oltre lo 0,50% dell'importo totale iscritto con un minimo fisso pari a € 200,00; per pignoramento € 294,00. Oltre oneri professionali da corrispondere al professionista delegato a carico degli aggiudicatari.

Si specifica che:

- come da D.P.R. 347/1990 art. 3. comma 3 se l'immobile sul quale si cancella l'ipoteca non è l'unico bene sul quale quella ipoteca è iscritta, si tratterà di restrizione, e dunque in questo caso la base imponibile sarà costituita dalla minor somma tra l'importo del credito ed il prezzo dell'aggiudicazione;
- come da D.P.R. 131/1986 (TUR) art. 44 per la vendita di beni mobili e immobili fatta in sede di espropriazione forzata, ovvero all'asta pubblica, e per i contratti stipulati o aggiudicati in seguito a pubblico incanto la base imponibile è costituita dal prezzo di aggiudicazione.
- come da circolare 8E del 2015 dell'Agenzia delle Entrate paragrafo 4 la base imponibile da assumere per la determinazione dell'imposta ipotecaria dovuta per le annotazioni di restrizione di beni da eseguire in forza di decreto di trasferimento è rappresentata, indipendentemente dalla circostanza che gli immobili liberati possano costituire l'intero compendio oggetto dell'ipoteca, dal minore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti.

ALLEGATO F - elenco delle formalità

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio attualmente ricade secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, pubblicato sul B. U. R. Lazio il 14 marzo 2008 come "Tessuti > (Città da Ristrutturare)

Programmi integrati prevalentemente Residenziali" articoli 51,52,53 e specificatamente:

-art. - 51 Norme generali;

-art. - 52 Tessuti della città da ristrutturare;

-art. - 53 Ambiti per programmi integrati.

Piani Sovraordinati - Norma C120449 - Descrizione: Valle Del Tevere, Territorio Delle Province Di Roma, Viterbo E Rieti

Secondo il P.T.P.R., approvato dal Consiglio Regionale in data 02/08/2019, ricade in:

Tav. A (sistemi ed Ambiti del paesaggio): Paesaggio dell'Insediamento Storico Diffuso, Ambiti di



Recupero e Valorizzazione Paesistica, Proposte comunali di modifica dei PTP vigenti;
Tav. B (Beni Paesaggistici): paesaggio di insediamento urbano, beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, ambiti di interesse archeologico già individuati;
Tav. C (Beni dei patrimoni naturali e culturali) Centri antichi, necropoli, abitati, Beni areali, Beni del patrimonio monumentale storico e architettonico (puntuali - fascia di rispetto 100 mt.);
Tav. D (Proposte comunali di modifica dei P.T.P. vigenti): Inviluppo dei beni paesaggistici art. 134 lett. a e b D.lvo 42/2004 - art 22 L.R. 24/1998 e Osservazioni preliminari proposte dai Comuni.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'appartamento è stato realizzato nel 1967 in assenza delle prescritte autorizzazioni amministrative ed è senza titolo edilizio. Per la porzione di immobile è stata presentata domanda di sanatoria al Comune di Roma in data 16/12/1985 protocollo 85/85576 con successiva concessione n. 100409 rilasciata il 26/03/1998 per mq 57,83 di superficie utile abitativa e 20,90 per servizi accessori.

Le superfici condonate corrispondono alle superfici effettive desunte dal rilievo effettuato.

Per la concessione in sanatoria non è stata richiesta l'abitabilità in sanatoria.

La richiesta del Certificato di Agibilità sarà a cura e spese dell'aggiudicatario ed il relativo onere è stimato in euro 2.000,00.

In sede di valutazione si è tenuto conto degli oneri sopra riportati con il coefficiente correttivo K2.

ALLEGATO G: G1 - modello 47/85 A e 47/85 R prot. 85576/85; G2 - concessione n. 100402 del 26/03/1998, G3 - planimetria progetto in allegato al condono edilizio, G4 - perizia tecnica, G5 - relazione tecnica, G6 - nota di trascrizione e atto compravendita del 31/01/66 rep 40602 allegato alla domanda di condono.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

NOTE

La scheda catastale estratta in data 20/07/2019 prot. T35206 e depositata in data 14/02/1973 (elaborato grafico in allegato alla domanda di condono edilizio) descrive il bene suddiviso come di seguito: ingresso, due camere, cucina, bagno, cantina con accesso dall'esterno e corte esclusiva esterna di pertinenza.

Dal sopralluogo effettuato risulta il seguente stato di fatto: ingresso, camera con spogliatoio

incorporato (occupante una porzione della preesistente area adibita a cucina), bagno (occupante una porzione della preesistente area adibita a cucina), realizzazione nella stanza adibita a soggiorno pranzo di comunicazione diretta con locale in precedenza adibito a cantina e frazionamento del locale cantina in due locali.

Oltre alle irregolarità sopra elencate in sede di sopralluogo si è rilevato un locale esterno ad uso deposito collocato nel giardino pavimentato, delle dimensioni lorde di metri 1,70 x 5,05 ed altezza m 2,00. Il manufatto è realizzato con struttura metallica e pannelli vetrati per esterni, posizionato sul giardino pavimentato a confine con il locale cantina posto a distacco su Via della Salita di Castel Giubileo e in aderenza al muro di confine edificio alla particella 334.

Per la regolarizzazione del bene non si potrà accedere al condono Legge Regionale 8 novembre 2004 n. 12 - Le ragioni del credito risalgono al 20 novembre 1998 con rilascio di fidejussione bancaria a favore di Rolo Banca 1473 (messa in mora del 18/19/2003) e successiva ingiunzione Tribunale Ordinario di Roma N.R.G. 16353/2008. Dalle ricerche effettuate non è stato possibile reperire dati certi sulla realizzazione dell'irregolarità urbanistica. L'abuso edilizio descritto è sostanziale e in riferimento all'art. 52 delle N.T.A. del P.R.G. vigente, per l'inesistenza del principio della "doppia conformità", si ritiene non sanabile.

Per la regolarizzazione urbanistica delle irregolarità sopra elencate si potrà procedere come di seguito:

A. diversa distribuzione degli spazi interni si potrà applicare l'art. 36 (L) - Accertamento di conformità - del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;

B. cambio di destinazione d'uso da deposito a civile abitazione, non regolarizzabile;

C. demolizione del deposito realizzato esternamente e ripristino dello stato dei luoghi.

Per le procedure e le opere di ripristino sopra elencate si stimano circa euro 5.000,00 comprensivi degli oneri tecnici.

Tutte le procedure necessarie per la regolarizzazione urbanistica del bene sopra elencate e i conseguenziali oneri saranno a carico del futuro aggiudicatario.

In sede di valutazione si è tenuto conto degli oneri sopra riportati con il coefficiente correttivo K2.

Certificato energetico dell'immobile depositato in data 21/10/2019 AL prot. 5809126000108597 Classe energetica F pari a KWh/mq anno 235,71.

ALLEGATO H - certificato di prestazione energetica prot. 5809126000108597.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'aggiudicazione del bene oggetto di pignoramento verrà effettuata con tutti gli annessi, usi, diritti, azioni e ragioni, accessioni e pertinenze, comuni e servitù, attive e passive, se vi sono e come sono, nulla escluso o riservato, nonché con tutti quei diritti ed obblighi derivanti dal diritto di utilizzo delle parti comuni dell'edificio, e delle parti che sono necessarie per l'esistenza dell'edificio condominiale, ovvero sono perennemente destinate all'uso o al godimento comune.

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) - Salita di Castel Giubileo 99, interno 2, piano T

Appartamento, sito in Roma, zona Castel Giubileo, nel territorio del Municipio Roma III, Salita di Castel Giubileo 99 piano terra. L'appartamento è composto da ingresso, una camera da letto, uno stanzino, un bagno, cucina, soggiorno pranzo, corte di pertinenza esterna pavimentata, deposito esterno e cantina per una superficie convenzionale complessiva di mq. 78,35 circa. Unità censita al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 134, part. 236, sub 509, z.c. 6, cat. A/2, cl. 5, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 77 mq., escluse aree scoperte 77 mq. Rendita € 627,50, Salita di Castel Giubileo n.99 piano terra interno 2. L'area ove è collocato il bene oggetto di esecuzione è parte di nucleo edilizio sorto spontaneamente, individuata urbanisticamente come Città da Ristrutturare. Il bene staggito è parte di un complesso immobiliare edificato senza titolo edilizio nell'anno 1967 con tipologia abitativa tipica dei luoghi e degli interventi edilizi sorti spontaneamente. L'edificio contenente il bene oggetto di esecuzione è composto da otto unità immobiliari sviluppante quattro piani fuori terra. L'edificio è posto a mezza costa tra la quota superiore del cortile di accesso esterno e quella inferiore dell'area cortilizia esterna dell'edificio. L'accesso al vano scala avviene tramite piccola corte esterna pavimentata di proprietà comune, collegante la Via Salita di Castel Giubileo e il vano scala. Il vano scala di forma regolare non è provvisto di ascensore. L'accesso all'unità oggetto di procedura è collocata a quota inferiore alla quota di riferimento dell'androne al piano terra sulla Via Salita di Castel Giubileo, l'accesso all'interno 2 avviene scendendo una rampa delle scale comuni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 134, Part. 236, Sub. 509, Zc. 6, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (2/4), Nuda proprietà (2/4)

Valore di stima del bene: € 78.000,00

La valutazione dell'immobile scaturisce da un'attenta analisi del mercato immobiliare e prende in considerazione un arco temporale massimo di 12 mesi. Per determinare il prezzo di stima in conformità all'art. 568, secondo comma c.p.c., si procede ad effettuare la valutazione determinando il valore venale €/mq commerciale caratteristico della zona ove ricade l'immobile da stimare, per tale analisi sono state prese in considerazione le seguenti fonti:

- indagini di mercato presso agenzie immobiliari;

I valori ricavati dalle indagini di mercato sopra elencate sono comparati e mediati con i valori ricavati dalle seguenti ulteriori fonti:

- banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI);

- borsino immobiliare di Roma.

La valutazione del bene viene effettuata con il procedimento di stima sintetico, utilizzando i valori €/mq reperiti dalle fonti sopra elencate, tramite l'applicazione di una metodologia di stima sintetica / comparativa, effettuata utilizzando come parametro di calcolo i valori medi di zona al mq (scaturiti dalle analisi estimative effettuate), come meglio esplicitato nell'allegato analisi dati e stime.

Sintesi allegato analisi dati e stime:

A - fonti internet corrispondente ad una quotazione €/mq 2.930,68 pari a €/mq 2.930,00 arrotondata per difetto;

B - la banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI), primo semestre 2019, riporta valori oscillanti tra €/mq 1.700,00 ed €/mq 2.350,00, per la particolare tipologia del bene si adotta il valore medio di €/mq 2.025,00;

C. borsino immobiliare di Roma, per la particolarità del bene si adotta il valore medio di €/mq 1.915,00 arrotondato per eccesso ad €/mq 1.920,00;

Effettuando una comparazione dei dati indicati nel punto A si riscontra che citati valori risultano allineati rispetto ai valori medi indicati dall'OMI, pertanto non si ritiene opportuno applicare coefficienti correttivi al prezzo desunto.

Dall'analisi dei comparabili, i cui prezzi sono stati allineati in base alla fonte, alla zona, all'epoca e all'ordinarietà, si è ricavato valore venale medio sui valori analizzati, che risulta pari a €/mq

2.291,66 arrotondato per eccesso a €/mq 2.300,00.

Il valore €/mq sopra determinato per la superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98, allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, con esclusione delle aree di pertinenza a verde esterne porta al seguente valore immobiliare:

• €/mq 2.300,00 x mq 78,35 = € 180.205,00 che è il valore del bene staggito senza applicazione di coefficienti correttivi legati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e di quelli atti a rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata.

- il coefficiente K1 tiene conto della dimensione utile interna, della commerciabilità del bene e della particolare tipologia costruttiva e dei fattori di contesto (ovvero: l'orientamento; la vista; le fonti di rumore; presenza di parti comuni di particolare utilità; ecc.);

- il coefficiente K2 per gli oneri connessi alla regolarizzazione urbanistica;

- il coefficiente K3 per gli oneri di messa a norma impiantistica e per le opere necessarie di manutenzione;

- il coefficiente K4 per rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, in considerazione dello stato di fatto e trattandosi di vendita giudiziaria con assenza di garanzia per i vizi del bene venduto.

I coefficienti correttivi applicati sono rispettivamente:

K1= 1,00; K2 = 0,96; K3 = 1,00; K4 0,90 da cui ne deriva un coefficiente correttivo da applicare al valore venale del bene pari a 0,864;

Pertanto il valore di euro 180.205,00 viene rettificato come di seguito: euro 180.205,00 x K 0,864 = euro 155.697,12 arrotondato per eccesso ad euro 156.000,00 diconsi euro centocinquantaseimila/00.

NOTA - l'atto di pignoramento colpisce le seguenti quote di proprietà:

1. 2/4 di usufrutto a carico di **** Omissis ****;

2. 1/4 di nuda proprietà a carico di **** Omissis ****;

3. 1/4 di nuda proprietà a carico di **** Omissis ****.

La somma delle quote sopra elencate ammonta al 50% della piena proprietà del bene stimato.

Pertanto la quota oggetto di vendita ammonta ad euro 156.000,00 x 50% = euro 78.000,00 diconsi euro settantottomila/00.

ALLEGATO L - analisi dati e stime

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Salita di Castel Giubileo 99, interno 2, piano T	78,35 mq	0,00 €/mq	€ 156.000,00	50,00%	€ 78.000,00
				Valore di stima:	€ 78.000,00



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 23/11/2019



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Di Blasi Francesco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - ALLEGATO A - nota di trascrizione r. gen. 1001 r. part. 774 del 03/01/1986 atto di acquisto, atto di donazione del 14/03/2003 rep. 31099 racc. 1938 e certificato di estratto di matrimonio dell'anno 1989 atto 00101 parte 2 serie A06
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO B - rilievo
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO C - visura storica catastale
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO D - planimetria catastale estratta in data 08/07/2019 e mappale estratto in data 20/10/2019
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO E - servizio fotografico
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO F - elenco delle formalità
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO G: G1 - modello 47/85 A e 47/85 R prot. 85576/85; G2 - concessione n. 100402 del 26/03/1998, G3 - planimetria progetto in allegato al condono edilizio, G4 - perizia tecnica, G5 - relazione tecnica, G6 - nota di trascrizione e atto compravendita del 31/01/66 rep 40602 allegato alla domanda di condono.
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO H - certificato di prestazione energetica prot. 5809126000108597
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO L - analisi dati e stime



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Salita di Castel Giubileo 99, interno 2, piano T

Appartamento, sito in Roma, zona Castel Giubileo, nel territorio del Municipio Roma III, Salita di Castel Giubileo 99 piano terra. L'appartamento è composto da ingresso, una camera da letto, uno stanzino, un bagno, cucina, soggiorno pranzo, corte di pertinenza esterna pavimentata, deposito esterno e cantina per una superficie convenzionale complessiva di mq. 78,35 circa. Unità censita al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 134, part. 236, sub 509, z.c. 6, cat. A/2, cl. 5, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 77 mq., escluse aree scoperte 77 mq. Rendita € 627,50, Salita di Castel Giubileo n.99 piano terra interno 2. L'area ove è collocato il bene oggetto di esecuzione è parte di nucleo edilizio sorto spontaneamente, individuata urbanisticamente come Città da Ristrutturare. Il bene staggito è parte di un complesso immobiliare edificato senza titolo edilizio nell'anno 1967 con tipologia abitativa tipica dei luoghi e degli interventi edilizi sorti spontaneamente. L'edificio contenente il bene oggetto di esecuzione è composto da otto unità immobiliari sviluppante quattro piani fuori terra. L'edificio è posto a mezza costa tra la quota superiore del cortile di accesso esterno e quella inferiore dell'area cortilizia esterna dell'edificio. L'accesso al vano scala avviene tramite piccola corte esterna pavimentata di proprietà comune, collegante la Via Salita di Castel Giubileo e il vano scala. Il vano scala di forma regolare non è provvisto di ascensore. L'accesso all'unità oggetto di procedura è collocata a quota inferiore alla quota di riferimento dell'androne al piano terra sulla Via Salita di Castel Giubileo, l'accesso all'interno 2 avviene scendendo una rampa delle scale comuni. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 134, Part. 236, Sub. 509, Zc. 6, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (2/4), Nuda proprietà (2/4) Destinazione urbanistica: L'edificio attualmente ricade secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, pubblicato sul B. U. R. Lazio il 14 marzo 2008 come "Tessuti > (Città da Ristrutturare) Programmi integrati prevalentemente Residenziali" articoli 51,52,53 e specificatamente: -art. - 51 Norme generali; -art. - 52 Tessuti della città da ristrutturare; -art. - 53 Ambiti per programmi integrati. Piani Sovraordinati - Norma C120449 - Descrizione: Valle Del Tevere, Territorio Delle Province Di Roma, Viterbo E Rieti Secondo il P.T.P.R., approvato dal Consiglio Regionale in data 02/08/2019, ricade in: Tav. A (sistemi ed Ambiti del paesaggio): Paesaggio dell'Insedimento Storico Diffuso, Ambiti di Recupero e Valorizzazione Paesistica, Proposte comunali di modifica dei PTP vigenti; Tav. B (Beni Paesaggistici): paesaggio di insediamento urbano, beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, ambiti di interesse archeologico già individuati; Tav. C (Beni dei patrimoni naturali e culturali) Centri antichi, necropoli, abitati, Beni areali, Beni del patrimonio monumentale storico e architettonico (puntuali - fascia di rispetto 100 mt.); Tav. D (Proposte comunali di modifica dei P.T.P. vigenti): Inviluppo dei beni paesaggistici art. 134 lett. a e b D.lvo 42/2004 - art 22 L.R. 24/1998 e Osservazioni preliminari proposte dai Comuni.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1926/2017 DEL R.G.E.**



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Salita di Castel Giubileo 99, interno 2, piano T		
Diritto reale:	Usufrutto Nuda proprietà	Quota	2/4 2/4
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 134, Part. 236, Sub. 509, Zc. 6, Categoria A2	Superficie	78,35 mq
Stato conservativo:	Stato conservativo e di manutenzione valutato in conformità all'art. 21 L. 392/1978. • PARTI COMUNI - facciate, corte interna, copertura e parti comuni in genere, presentano uno stato di conservazione e manutenzione mediocre; • Appartamento - pavimenti, pareti e soffitti, infissi, presentano uno stato di conservazione e manutenzione mediocre; • Appartamento - L'impiantistica elettrica, termica ed idrica non presenta particolari cenni di degrado evidenti. Da esame visivo lo stato di manutenzione è mediocre e necessita di verifica normativa e funzionale per una corretta messa in esercizio. ALLEGATO E - servizio fotografico.		
Descrizione:	Appartamento, sito in Roma, zona Castel Giubileo, nel territorio del Municipio Roma III, Salita di Castel Giubileo 99 piano terra. L'appartamento è composto da ingresso, una camera da letto, uno stanzino, un bagno, cucina, soggiorno pranzo, corte di pertinenza esterna pavimentata, deposito esterno e cantina per una superficie convenzionale complessiva di mq. 78,35 circa. Unità censita al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 134, part. 236, sub 509, z.c. 6, cat. A/2, cl. 5, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 77 mq., escluse aree scoperte 77 mq. Rendita € 627,50, Salita di Castel Giubileo n.99 piano terra interno 2. L'area ove è collocato il bene oggetto di esecuzione è parte di nucleo edilizio sorto spontaneamente, individuata urbanisticamente come Città da Ristrutturare. Il bene staggito è parte di un complesso immobiliare edificato senza titolo edilizio nell'anno 1967 con tipologia abitativa tipica dei luoghi e degli interventi edilizi sorti spontaneamente. L'edificio contenente il bene oggetto di esecuzione è composto da otto unità immobiliari sviluppante quattro piani fuori terra. L'edificio è posto a mezza costa tra la quota superiore del cortile di accesso esterno e quella inferiore dell'area cortilizia esterna dell'edificio. L'accesso al vano scala avviene tramite piccola corte esterna pavimentata di proprietà comune, collegante la Via Salita di Castel Giubileo e il vano scala. Il vano scala di forma regolare non è provvisto di ascensore. L'accesso all'unità oggetto di procedura è collocata a quota inferiore alla quota di riferimento dell'androne al piano terra sulla Via Salita di Castel Giubileo, l'accesso all'interno 2 avviene scendendo una rampa delle scale comuni.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dagli ascendenti delle esecutate.		

