

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Marini Domenico, nell'Esecuzione Immobiliare n. 1311/2022 del R.G.E.

promossa da:

**** *Omissis* ****

contro:

**** *Omissis* ****

LOTTO UNICO

- 1) Appartamento in Roma Via Deruta n. 63, palazzina "D", piano 2°, interno 8.
- 2) Soffitta in Roma Via Deruta n. 63, palazzina "D", piano 5°, interno 1.
- 3) Box auto in Roma Via Deruta n. 63, palazzina "C", piano S, interno 8.

SOMMARIO

INCARICO	4
PREMESSA.....	4
DESCRIZIONE GENERALE.....	4
Bene n° 1 – Appartamento edificio “D” piano 2° int. 8.....	4
Bene n° 2 – Soffitta edificio “D” piano 5° int. 1.....	5
Bene n° 3 – Box auto edificio “C” piano S int. 8.....	5
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567.....	5
Bene n° 1 – Appartamento edificio “D” piano 2° int. 8.....	5
Bene n° 2 – Soffitta edificio “D” piano 5° int. 1.....	5
Bene n° 3 – Box auto edificio “C” piano S int. 8.....	6
TITOLARITÀ.....	6
Bene n° 1 – Appartamento edificio “D” piano 2° int. 8.....	6
Bene n° 2 – Soffitta edificio “D” piano 5° int. 1.....	6
Bene n° 3 – Box auto edificio “C” piano S int. 8.....	6
CONFINI.....	7
Bene n° 1 – Appartamento edificio “D” piano 2° int. 8.....	7
Bene n° 2 – Soffitta edificio “D” piano 5° int. 1.....	7
Bene n° 3 – Box auto edificio “C” piano S int. 8.....	7
CONSISTENZA.....	7
Bene n° 1 – Appartamento edificio “D” piano 2° int. 8.....	7
Bene n° 2 – Soffitta edificio “D” piano 5° int. 1.....	7
Bene n° 3 – Box auto edificio “C” piano S int. 8.....	8
CRONISTORIA DATI CATASTALI.....	8
Bene n° 1 – Appartamento edificio “D” piano 2° int. 8.....	8
Bene n° 2 – Soffitta edificio “D” piano 5° int. 1.....	8
Bene n° 3 – Box auto edificio “C” piano S int. 8.....	9
DATI CATASTALI.....	9
Bene n° 1 – Appartamento edificio “D” piano 2° int. 8.....	9
Bene n° 2 – Soffitta edificio “D” piano 5° int. 1.....	9
Bene n° 3 – Box auto edificio “C” piano S int. 8.....	10
STATO CONSERVATIVO.....	10
Bene n° 1 – Appartamento edificio “D” piano 2° int. 8.....	10
Bene n° 2 – Soffitta edificio “D” piano 5° int. 1.....	10
Bene n° 3 – Box auto edificio “C” piano S int. 8.....	11
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI.....	11

Bene n° 1 – Appartamento edificio “D” piano 2° int. 8.....	11
Bene n° 2 – Soffitta edificio “D” piano 5° int. 1.....	12
Bene n° 3 – Box auto edificio “C” piano S int. 8.....	13
PARTI COMUNI.....	13
Bene n° 1 – Appartamento edificio “D” piano 2° int. 8.....	13
Bene n° 2 – Soffitta edificio “D” piano 5° int. 1.....	13
Bene n° 3 – Box auto edificio “C” piano S int. 8.....	13
Bene n° 1 – Appartamento edificio “D” piano 2° int. 8.....	13
Bene n° 2 – Soffitta edificio “D” piano 5° int. 1.....	13
Bene n° 3 – Box auto edificio “C” piano S int. 8.....	14
STATO DI OCCUPAZIONE.....	14
Bene n° 1 – Appartamento edificio “D” piano 2° int. 8.....	14
Bene n° 2 – Soffitta edificio “D” piano 5° int. 1.....	14
Bene n° 3 – Box auto edificio “C” piano S int. 8.....	14
PROVENIENZE VENTENNALI.....	14
Bene n° 1 – Appartamento edificio “D” piano 2° int. 8.....	14
Bene n° 2 – Soffitta edificio “D” piano 5° int. 1.....	15
Bene n° 3 – Box auto edificio “C” piano S int. 8.....	15
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.....	16
Bene n° 1 – Appartamento edificio “D” piano 2° int. 8.....	16
Bene n° 2 – Soffitta edificio “D” piano 5° int. 1.....	17
Bene n° 3 – Box auto edificio “C” piano S int. 8.....	18
NORMATIVA URBANISTICA.....	19
Bene n° 1 – Appartamento edificio “D” piano 2° int. 8.....	19
Bene n° 2 – Soffitta edificio “D” piano 5° int. 1.....	19
Bene n° 3 – Box auto edificio “C” piano S int. 8.....	19
REGOLARITÀ EDILIZIA.....	19
Bene n° 1 – Appartamento edificio “D” piano 2° int. 8.....	19
Bene n° 2 – Soffitta edificio “D” piano 5° int. 1.....	20
Bene n° 3 – Box auto edificio “C” piano S int. 8.....	20
VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI.....	21
Bene n° 1 – Appartamento edificio “D” piano 2° int. 8.....	21
Bene n° 2 – Soffitta edificio “D” piano 5° int. 1.....	21
Bene n° 3 – Box auto edificio “C” piano S int. 8.....	21
STIMA / FORMAZIONE LOTTI.....	21

Con provvedimento del 27/07/2023, il sottoscritto Arch. Marini Domenico, con studio in Via Cardinale Lualdi, 6 - 00165 - Roma (RM), email d.marini@fastwebnet.it, pec d.marini@pec.archrm.it, tel. *****, fax 06632691, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/08/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Al fine di svolgere il proprio mandato, lo scrivente Esperto ha effettuato l'accesso all'immobile pignorato in data 12/09/2023, ha effettuato ricerche ed accertamenti presso gli Uffici del Catasto, della Conservatoria dei RR.II. e del dipartimento P.A.U. di Roma Capitale ed ha svolto le più opportune indagini di mercato.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato in Roma Via Deruta n. 63, edificio "D", piano 2°, interno 8.
- **Bene N° 2** - Soffitta ubicata in Roma Via Deruta n. 63, edificio "D", piano 5°, interno 1.
- **Bene N° 3** - Box auto ubicato in Roma Via Deruta n. 63, edificio "C", piano S, interno 8.

DESCRIZIONE GENERALE

Bene n° 1 - Appartamento edificio "D" piano 2° int. 8

L'immobile in perizia è ubicato in Via Deruta, nel quartiere Tuscolano - zona Furio Camillo, nei confini del Municipio Roma VII nel quadrante sud-ovest della città.

Il tessuto urbanistico del quartiere, che cominciò a svilupparsi dagli anni '30 del Novecento, è da considerarsi di buon livello qualitativo ed è costituito prevalentemente da palazzi e con attività commerciali poste al piano stradale.

La microzona è ben servita, sia sotto l'aspetto commerciale, data l'abbondanza e varietà di esercizi delle vicine vie Appia e Tuscolana, che di infrastrutture quali trasporti, scuole, mercati, attività di intrattenimento e spettacolo; si segnala la vicinanza con il parco pubblico "Villa Lais" e la fermata "Furio Camillo" della linea A della metropolitana.

L'immobile costituisce porzione di una palazzina facente parte di un complesso residenziale di complessivi ca. 11.000 mq, al quale si accede dal civico n. 63 di Via Deruta, costituito da sette palazzine in Condominio di caratteristiche tra di loro simili e dalla corte comune, in parte pavimentata e carrabile ed in parte tenuta a verde, con aiuole ed alberature ad alto fusto; è presente il servizio di portineria con guardiola all'ingresso.

Per una descrizione puntuale dell'immobile si rimanda al paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti".



Individuazione dell'area

Bene n° 2 – Soffitta edificio “D” piano 5° int. 1

Per quanto concerne la descrizione generale si rimanda a quanto illustrato relativamente al bene n° 1.

Bene n° 3 – Box auto edificio “C” piano S int. 8

Per quanto concerne la descrizione generale si rimanda a quanto illustrato relativamente al “bene n. 1”.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Bene n° 1 – Appartamento edificio “D” piano 2° int. 8

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

Bene n° 2 – Soffitta edificio “D” piano 5° int. 1

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

Bene n° 3 – Box auto edificio “C” piano S int. 8

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

TITOLARITÀ

Bene n° 1 – Appartamento edificio “D” piano 2° int. 8

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

- **** Omissis **** (proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (proprietà 1/1)

Bene n° 2 – Soffitta edificio “D” piano 5° int. 1

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

- **** Omissis **** (proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (proprietà 1/1)

Bene n° 3 – Box auto edificio “C” piano S int. 8

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

- **** Omissis **** (proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (proprietà 1/1)

Bene n° 1 – Appartamento edificio “D” piano 2° int. 8

L'appartamento oggetto di perizia confina con gli appartamenti interno 9 e 10, chiostrina condominiale e vano scale.

Bene n° 2 – Soffitta edificio “D” piano 5° int. 1

La soffitta oggetto di perizia confina con la soffitta numero 2, il locale tecnico dell'ascensore, il corridoio condominiale ed il sottotetto.

Bene n° 3 – Box auto edificio “C” piano S int. 8

Il box auto oggetto di perizia confina con le cantine numero 3, 4, 5, 15 e 16 della palazzina C, il terrapieno e lo spazio di manovra.

CONSISTENZA

Bene n° 1 – Appartamento edificio “D” piano 2° int. 8

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	145,00 mq	157,40 mq	1	157,40 mq	3,00 m	2
Balconi	32,00 mq	32,00 mq	0,3	9,60 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				167,00 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				167,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Bene n° 2 – Soffitta edificio “D” piano 5° int. 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	------------------	------------------	--------------	--------------------------	---------	-------

Soffitta	6,00 mq	6,00 mq	0,25	1,50 mq	2,90 m	5
Totale superficie convenzionale:				1,50 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				1,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Bene n° 3 – Box auto edificio “C” piano S int. 8

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	43,00 mq	43,00 mq	1	43,00 mq	3,00 m	S
Totale superficie convenzionale:				43,00 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				43,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Bene n° 1 – Appartamento edificio “D” piano 2° int. 8

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 06/04/2001	**** Omissis **** proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 936, Part. 276, Sub. 7 Categoria A2
Dal 06/04/2001 al 03/08/2023	**** Omissis **** usufrutto per 1/2 **** Omissis **** usufrutto per 1/2 **** Omissis **** nuda proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 936, Part. 276, Sub. 7 Categoria A2

Bene n° 2 – Soffitta edificio “D” piano 5° int. 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 06/04/2001	**** Omissis **** proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 936, Part. 276, Sub. 15 Categoria C2
Dal 06/04/2001 al 03/08/2023	**** Omissis **** usufrutto per 1/2 **** Omissis **** usufrutto per 1/2 **** Omissis **** nuda proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 936, Part. 276, Sub. 15 Categoria C2

Bene n° 3 – Box auto edificio “C” piano S int. 8

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 06/04/2001	**** Omissis **** proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 936, Part. 276, Sub. 39 Categoria C6
Dal 06/04/2001 al 22/09/2023	**** Omissis **** usufrutto per 1/2 **** Omissis **** usufrutto per 1/2 **** Omissis **** nuda proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 936, Part. 276, Sub. 39 Categoria C6

DATI CATASTALI

Bene n° 1 – Appartamento edificio “D” piano 2° int. 8

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	936	276	7	4	A2	3	7 vani	167 mq	1699,14 €	2		

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato di fatto dell'immobile e la planimetria catastale.

È in corso, da parte dello scrivente Esperto, la procedura catastale per l'aggiornamento degli intestati – giusta autorizzazione del Giudice – a seguito del decesso di entrambi gli usufruttuari ed il consolidamento della piena proprietà in capo alla nuda proprietaria **** Omissis ****.

Bene n° 2 – Soffitta edificio “D” piano 5° int. 1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	936	276	15	4	C2	9	5 mq	6 mq	48,81 €	5		

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato di fatto dell'immobile e la planimetria catastale. È in corso, da parte dello scrivente Esperto, la procedura catastale per l'aggiornamento degli intestati - giusta autorizzazione del Giudice - a seguito del decesso di entrambi gli usufruttuari ed il consolidamento della piena proprietà in capo alla nuda proprietaria **** Omissis ****.

Bene n° 3 - Box auto edificio "C" piano S int. 8

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	936	275	39	4	C6	7	43 mq	43 mq	359,76 €			

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato di fatto dell'immobile e la planimetria catastale. È in corso, da parte dello scrivente Esperto, la procedura catastale per l'aggiornamento degli intestati - giusta autorizzazione del Giudice - a seguito del decesso di entrambi gli usufruttuari ed il consolidamento della piena proprietà in capo alla nuda proprietaria **** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO

Bene n° 1 - Appartamento edificio "D" piano 2° int. 8

L'appartamento non risulta in buono stato di conservazione, non essendo stati effettuati dall'epoca di costruzione lavori di manutenzione/revisione, in particolare relativamente agli impianti, gli infissi esterni e le pareti, altresì, si riscontrano danni localizzati da umidità a carico delle pareti.

Bene n° 2 - Soffitta edificio "D" piano 5° int. 1

Lo stato di conservazione della soffitta risulta mediocre, necessitando di lavori di manutenzione ordinaria.

Lo stato di conservazione del box auto risulta mediocre, necessitando di lavori di manutenzione ordinaria.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Gli immobili in perizia sono compresi in palazzine in Condominio di caratteristiche architettoniche moderne e buona qualità costruttiva, composte da piano interrato, adibito a cantine e box auto, e cinque piani in elevazione serviti da ascensore e una chiostrina interna.

La struttura portante è costituita da intelaiatura di travi e pilastri in CLS armato, solai in latero-cemento e copertura a falde inclinate rivestite in laterizi; le facciate presentano paramento in cortina di colore beige con marcapiani e frontalini dei balconi tinteggiati di colore grigio; i balconi sono protetti da parapetti in ferro e vetri.

I fabbricati sono regolarmente allacciati alle reti idrica e fognaria, della corrente elettrica e del gas metano.

Bene n° 1 – Appartamento edificio “D” piano 2° int. 8

L'appartamento è composto da ingresso, corridoio, soggiorno, cucina, tre camere, cameretta e due bagni; sono altresì presenti tre balconi con affaccio sulla corte.

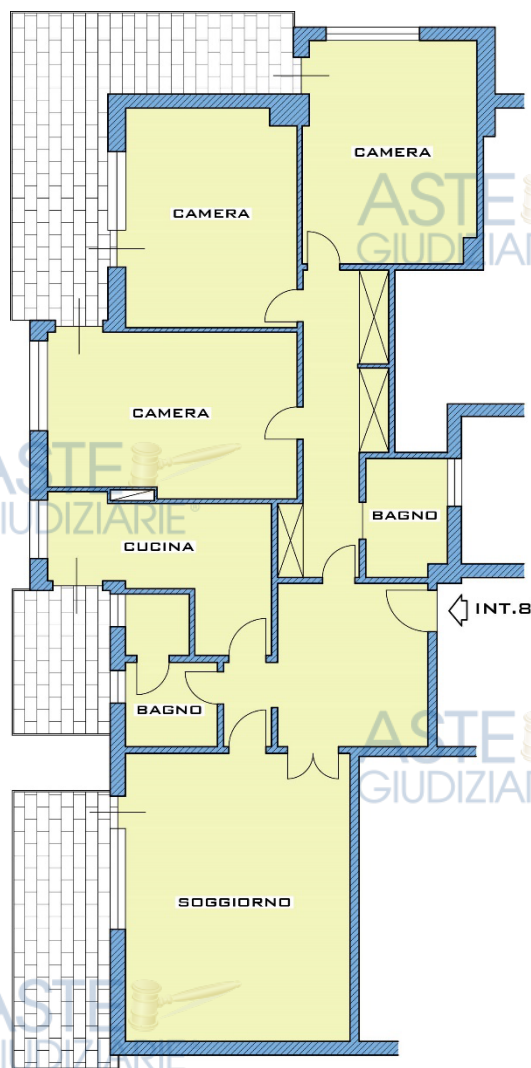
I pavimenti sono in marmo nella zona giorno ed in parquet nella zona notte, la cucina ed i bagni hanno pavimenti e rivestimenti in mattonelle di tipo ceramico, le pareti sono rivestite in carta da parati; le porte sono in legno tipo noce, quella d'ingresso blindata, gli infissi esterni sono legno con vetro singolo con serrande avvolgibili in pvc.



Foto interni

L'impianto di riscaldamento è del tipo centralizzato a radiatori in alluminio con dispositivi di contabilizzazione del calore, la produzione di acqua sanitaria è assicurata da caldaia posta nella cucina, l'impianto elettrico è del tipo sotto traccia e munito di quadro con interruttori differenziale e di comando; è presente anche l'impianto di condizionamento dell'aria con diffusori tipo split nel soggiorno e nelle camere ed unità moto-refrigeranti esterne.

in occasione degli accessi non è stata rilasciata allo scrivente alcun tipo di certificazione relativa agli impianti.



Pianta dell'appartamento

Bene n° 2 – Soffitta edificio "D" piano 5° int. 1

La soffitta, alla quale si accede dal corridoio condominiale, è chiusa da porta in legno con serratura, il pavimento è alla veneziana, le pareti ed il soffitto sono intonacate e tinteggiate di colore bianco; è presente una finestra con doppia anta in legno.

Bene n° 3 – Box auto edificio “C” piano S int. 8

Il box auto, posto al piano interrato del fabbricato, è accessibile dalla corte comune attraverso la rampa carrabile e lo spazio di manovra ed è chiuso da serranda metallica basculante; il pavimento è in gres da esterni, le pareti ed il soffitto sono intonacate e tinteggiate di colore bianco; è presente l'impianto elettrico per l'illuminazione.

PARTI COMUNI

Bene n° 1 – Appartamento edificio “D” piano 2° int. 8

L'immobile comprende ogni pertinenza ed accessorio, come meglio descritto nell'atto di provenienza e nel regolamento di Condominio allegati.

Bene n° 2 – Soffitta edificio “D” piano 5° int. 1

Per quanto concerne le parti comuni si rimanda a quanto esposto relativamente al bene n° 1.

Bene n° 3 – Box auto edificio “C” piano S int. 8

Per quanto concerne le parti comuni si rimanda a quanto esposto relativamente al bene n° 1.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Bene n° 1 – Appartamento edificio “D” piano 2° int. 8

Non sussistono vincoli di censo, livello ed usi civici.

Servitù, relative all'intero complesso immobiliare, sono indicate nell'allegato regolamento di Condominio (atto del Notaio Massimo Maria Panvini Rosati di Roma del 20/10/2000 rep. 46633, registrato all'Ufficio delle Entrate di Roma 2).

Bene n° 2 – Soffitta edificio “D” piano 5° int. 1

Per quanto concerne servitù, censo, livello ed usi civici, si rimanda a quanto esposto relativamente al bene n° 1.

Bene n° 3 – Box auto edificio “C” piano S int. 8

Per quanto concerne servitù, censo, livello ed usi civici, si rimanda a quanto esposto relativamente al bene n° 1.

ASTE
GIUDIZIARIE®

STATO DI OCCUPAZIONE

ASTE
GIUDIZIARIE®

Bene n° 1 – Appartamento edificio “D” piano 2° int. 8

L'immobile è occupato e nella disponibilità della parte esecutata **** Omissis ****.

Bene n° 2 – Soffitta edificio “D” piano 5° int. 1

L'immobile è occupato e nella disponibilità della parte esecutata **** Omissis ****.

Bene n° 3 – Box auto edificio “C” piano S int. 8

L'immobile è occupato e nella disponibilità della parte esecutata **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Bene n° 1 – Appartamento edificio “D” piano 2° int. 8

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/04/2001	**** Omissis **** usufrutto per 1/2 **** Omissis **** usufrutto per 1/2 **** Omissis **** nuda proprietà per 1/2	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Luigi Pocaterra di Guidonia Montecelio	06/04/2001	42038	10896
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria dei RR.II. di Roma	19/04/2001	33292	21913	

Relativamente all'immobile sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

A seguito dei decessi di **** Omissis **** usufruttuario per 1/2 e di **** Omissis **** usufruttuaria per 1/2, la proprietà dell'immobile si è consolidata dal **/**/2018 in capo alla nuda proprietaria **** Omissis **** nei confronti della quale è stata azionata la garanzia ipotecaria, pignorando il diritto dell'intera piena proprietà dei beni gravati dal privilegio ipotecario.

Bene n° 2 – Soffitta edificio “D” piano 5° int. 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/04/2001	**** Omissis **** usufrutto per 1/2 **** Omissis **** usufrutto per 1/2 **** Omissis **** nuda proprietà per 1/2	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Luigi Pocaterra di Guidonia Montecelio	06/04/2001	42038	10896
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Roma	19/04/2001	33292	21913

Relativamente all'immobile sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

A seguito dei decessi di **** Omissis **** usufruttuario per 1/2 e di **** Omissis **** usufruttuaria per 1/2, la proprietà dell'immobile si è consolidata dal **/**/2018 in capo alla nuda proprietaria **** Omissis **** nei confronti della quale è stata azionata la garanzia ipotecaria, pignorando il diritto dell'intera piena proprietà dei beni gravati dal privilegio ipotecario.

Bene n° 3 – Box auto edificio “C” piano S int. 8

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/04/2001	**** Omissis **** usufrutto per 1/2 **** Omissis **** usufrutto per 1/2 **** Omissis **** nuda proprietà per 1/2	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Luigi Pocaterra di Guidonia Montecelio	06/04/2001	42038	10896
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Roma	19/04/2001	33292	21913

Relativamente all'immobile sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

A seguito dei decessi di **** Omissis **** usufruttuario per ½ e di **** Omissis **** usufruttuaria per ½, la proprietà dell'immobile si è consolidata dal **/**/2018 in capo alla nuda proprietaria **** Omissis **** nei confronti della quale è stata azionata la garanzia ipotecaria, pignorando il diritto dell'intera piena proprietà dei beni gravati dal privilegio ipotecario.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Bene n° 1 – Appartamento edificio “D” piano 2° int. 8

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 22/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta a Roma il 12/08/2004
reg. gen. 96271 - reg. part. 25957
importo: € 300.000,00
a favore di **** Omissis ****
contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Decreto di sequestro** Tribunale di Roma 06/02/2015
trascritto a Roma il 12/02/2015
reg. gen. 13577 - reg. part. 10332
- **Decreto di confisca** Tribunale di Roma R.G.M.P. 23/2015
trascritto a Roma il 18/05/2017
reg. gen. 56601 - reg. part. 37838
Annotazioni correlate:
 - 1) annotazione n. 16983 del 29/11/2018 - Revoca confisca parziale decreto n. 48/2018 (relativa agli immobili pignorati)
 - 2) annotazione n. 16526 del 05/11/2021 - Revoca confisca (relativa ad immobili estranei alla procedura)
- **Verbale di pignoramento immobili**
trascritto a Roma il 30/11/2022
reg. gen. 155322 - reg. part. 110073
a favore di **** Omissis ****
contro **** Omissis ****

Relativamente alle suelencate formalità inerenti i provvedimenti del Giudice penale, ovvero il decreto di sequestro penale (formalità n. 10332 del 12/02/2015) ed il successivo decreto di confisca (formalità n. 37838 del 18/05/2017) – in calce al quale sono stati annotati la revoca della confisca dei beni oggetto

della presente procedura (formalità n. 16983 del 29/11/2018) e il successivo decreto di conferma della revoca della confisca (formalità n. 16526 del 05/11/2021) – si segnala che la parte esecutata ha fornito copia del decreto di sequestro disposto dal Tribunale penale di Roma e del decreto della Corte d'Appello penale di Roma che ha confermato la revoca della confisca degli immobili pignorati.

Pertanto, le suddette formalità, sebbene non siano comprese tra quelle delle quali potrà essere ordinata la cancellazione in sede di vendita dei beni pignorati, non pregiudicano in alcun modo il diritto di proprietà dell'esecutata pignorato dal creditore procedente e il suo trasferimento a terzi nell'ambito della presente procedura.

Bene n° 2 – Soffitta edificio “D” piano 5° int. 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 22/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta a Roma il 12/08/2004
reg. gen. 96271 - reg. part. 25957
importo: € 300.000,00
a favore di **** Omissis ****
contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Decreto di sequestro** Tribunale di Roma 06/02/2015
trascritto a Roma il 12/02/2015
reg. gen. 13577 - reg. part. 10332
- **Decreto di confisca** Tribunale di Roma R.G.M.P. 23/2015
trascritto a Roma il 18/05/2017
reg. gen. 56601 - reg. part. 37838
Annotazioni correlate:
 - 3) annotazione n. 16983 del 29/11/2018 - Revoca confisca parziale decreto n. 48/2018 (relativa agli immobili pignorati)
 - 4) annotazione n. 16526 del 05/11/2021 - Revoca confisca (relativa ad immobili estranei alla procedura)
- **Verbale di pignoramento immobili**
trascritto a Roma il 30/11/2022
reg. gen. 155322 - reg. part. 110073
a favore di **** Omissis ****
contro **** Omissis ****

Relativamente alle suelencate formalità inerenti i provvedimenti del Giudice penale, ovvero il decreto di sequestro penale (formalità n. 10332 del 12/02/2015) ed il successivo decreto di confisca (formalità n. 37838 del 18/05/2017) – in calce al quale sono stati annotati la revoca della confisca dei beni oggetto della presente procedura (formalità n. 16983 del 29/11/2018) e il successivo decreto di conferma della

revoca della confisca (formalità n. 16526 del 05/11/2021) – si segnala che la parte esecutata ha fornito copia del decreto di sequestro disposto dal Tribunale penale di Roma e del decreto della Corte d’Appello penale di Roma che ha confermato la revoca della confisca degli immobili pignorati.

Pertanto, le suddette formalità, sebbene non siano comprese tra quelle delle quali potrà essere ordinata la cancellazione in sede di vendita dei beni pignorati, non pregiudicano in alcun modo il diritto di proprietà dell’esecutata pignorato dal creditore procedente e il suo trasferimento a terzi nell’ambito della presente procedura.

Bene n° 3 – Box auto edificio “C” piano S int. 8

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l’Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 22/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta a Roma il 12/08/2004
reg. gen. 96271 - reg. part. 25957
importo: € 300.000,00
a favore di **** Omissis ****
contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Decreto di sequestro** Tribunale di Roma 06/02/2015
trascritto a Roma il 12/02/2015
reg. gen. 13577 - reg. part. 10332
- **Decreto di confisca** Tribunale di Roma R.G.M.P. 23/2015
trascritto a Roma il 18/05/2017
reg. gen. 56601 - reg. part. 37838
Annotazioni correlate:
 - 5) annotazione n. 16983 del 29/11/2018 - Revoca confisca parziale decreto n. 48/2018 (relativa agli immobili pignorati)
 - 6) annotazione n. 16526 del 05/11/2021 - Revoca confisca (relativa ad immobili estranei alla procedura)
- **Verbale di pignoramento immobili**
trascritto a Roma il 30/11/2022
reg. gen. 155322 - reg. part. 110073
a favore di **** Omissis ****
contro **** Omissis ****

Relativamente alle suelencate formalità inerenti i provvedimenti del Giudice penale, ovvero il decreto di sequestro penale (formalità n. 10332 del 12/02/2015) ed il successivo decreto di confisca (formalità n. 37838 del 18/05/2017) – in calce al quale sono stati annotati la revoca della confisca dei beni oggetto della presente procedura (formalità n. 16983 del 29/11/2018) e il successivo decreto di conferma della revoca della confisca (formalità n. 16526 del 05/11/2021) – si segnala che la parte esecutata ha fornito copia del decreto di sequestro disposto dal Tribunale penale di Roma e del decreto della Corte d’Appello penale di Roma che ha confermato la revoca della confisca degli immobili pignorati.

Pertanto, le suddette formalità, sebbene non siano comprese tra quelle delle quali potrà essere ordinata la cancellazione in sede di vendita dei beni pignorati, non pregiudicano in alcun modo il diritto di proprietà dell'esecutata pignorato dal creditore procedente e il suo trasferimento a terzi nell'ambito della presente procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Bene n° 1 – Appartamento edificio “D” piano 2° int. 8

L'area ove insiste l'immobile in esame ricade nella tavola 18 del nuovo P.R.G., approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008, con le seguenti indicazioni/prescrizioni

- Sistema insediativo: Città Consolidata T1 – Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita (art. 46 delle N.T.A.)
- Rete ecologica: nessuna prescrizione.
- Carta della qualità: nessuna evidenziazione.

L'area è compresa nel P.T.P. 15/12 “Valle della Caffarella, Appia Antica e Acquadotti” alla tavola E3: zone territoriali omogenee A – B.

L'area è altresì compresa nel P.T.P.R. 2021 alle seguenti tavole

- Tav. A-24: paesaggio degli insediamenti urbani
- Tav. B-24: ambito PTP 15/12 – TL zona di tutela limitata
- Tav. D-24: nessuna proposta di modifica dei P.T.P. vigenti

Bene n° 2 – Soffitta edificio “D” piano 5° int. 1

Per quanto concerne la normativa urbanistica si rimanda a quanto esposto relativamente al bene n° 1.

Bene n° 3 – Box auto edificio “C” piano S int. 8

Per quanto concerne la normativa urbanistica si rimanda a quanto esposto relativamente al bene n° 1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Bene n° 1 – Appartamento edificio “D” piano 2° int. 8

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri, né diritti demaniali o usi civici.

Il fabbricato del quale costituisce porzione l'immobile in perizia è parte di un complesso edilizio costituito da sette edifici, identificati con le lettere da "A" a "G", realizzato dalla CPDEL (Cassa per le Pensioni dei Dipendenti degli Enti Locali), successivamente denominata INPDAP (Istituto Nazionale di Previdenza per i Dipendenti dell'Amministrazione Pubblica).

Il fabbricato "D" è stato edificato a seguito di progetto n. 21550 del 1962 e licenza edilizia n. 1559 del 12/06/1962 e successivo progetto in variante n. 19655 del 1963 e licenza edilizia n. 504-b del 13/08/1963.

L'edificio è stato dichiarato abitabile con certificato n. 388 del 27/03/1965.

Bene n° 2 – Soffitta edificio "D" piano 5° int. 1

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri, né diritti demaniali o usi civici.

Il fabbricato del quale costituisce porzione l'immobile in perizia è parte di un complesso edilizio costituito da sette edifici, identificati con le lettere da "A" a "G", realizzato dalla CPDEL (Cassa per le Pensioni dei Dipendenti degli Enti Locali), successivamente denominata INPDAP (Istituto Nazionale di Previdenza per i Dipendenti dell'Amministrazione Pubblica).

Il fabbricato "D" è stato edificato a seguito di progetto n. 21550 del 1962 e licenza edilizia n. 1559 del 12/06/1962 e successivo progetto in variante n. 19655 del 1963 e licenza edilizia n. 504-b del 13/08/1963.

L'edificio è stato dichiarato abitabile con certificato n. 388 del 27/03/1965.

Bene n° 3 – Box auto edificio "C" piano S int. 8

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri, né diritti demaniali o usi civici.

Il fabbricato del quale costituisce porzione l'immobile in perizia è parte di un complesso edilizio costituito da sette edifici, identificati con le lettere da "A" a "G", realizzato dalla CPDEL (Cassa per le Pensioni dei Dipendenti degli Enti Locali), successivamente denominata INPDAP (Istituto Nazionale di Previdenza per i Dipendenti dell'Amministrazione Pubblica).

Il fabbricato "C" è stato edificato a seguito di progetto n. 21557 del 1962 e successivo progetto in variante n. 19654 del 1963 e licenza edilizia n. 551 del 09/09/1963.

L'edificio è stato dichiarato abitabile con certificato n. 387 del 27/03/1965.

Bene n° 1 – Appartamento edificio “D” piano 2° int. 8

Diritti ed obblighi condominiali sono disciplinati dall'allegato regolamento di Condominio per atto del Notaio Massimo Maria Panvini Rosati di Roma del 20/10/2000 rep. 46633, registrato all'Ufficio delle Entrate di Roma 2.

Dall'estratto conto del Condominio di Via Deruta 63 datato 24/10/2023, relativo a tutti gli immobili di proprietà del debitore esecutato, risultano importi non pagati per complessivi € 31.640,87.

Bene n° 2 – Soffitta edificio “D” piano 5° int. 1

Per quanto concerne vincoli od oneri condominiali si rimanda a quanto riportato relativamente al bene n° 1.

Bene n° 3 – Box auto edificio “C” piano S int. 8

Per quanto concerne vincoli od oneri condominiali si rimanda a quanto riportato relativamente al bene n° 1.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Al fine di garantire la migliore vendita, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma Via Deruta n. 63, edificio “D”, piano 2°, interno 8; identificato al Catasto Fabbricati al foglio 936, particella 276, sub 7.

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

- **Bene N° 2** - Soffitta ubicata a Roma Via Deruta n. 63, edificio “D”, piano 5°, interno 1; identificato al Catasto Fabbricati al foglio 936, particella 276, sub 15.

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

- **Bene N° 3** - Box auto ubicato a Roma Via Deruta n. 63, edificio “C”, piano S, interno 8; identificato al Catasto Fabbricati al foglio 936, particella 275, sub 39.

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

Essendo lo scopo della stima quello di determinare il prezzo al quale gli immobili in esame possono essere venduti in un mercato di libera concorrenza, si è ritenuto opportuno adottare il metodo di

valutazione sintetico-comparativo, di generale accettazione, che è basato sul confronto delle quotazioni di mercato di immobili aventi di caratteristiche simili.

La valutazione è stata pertanto effettuata prendendo in esame gli annunci relativi ad immobili assimilabili, per ubicazione e caratteristiche intrinseche, pubblicati nelle principali riviste e siti internet di settore, nonché raccolti presso agenzie immobiliari presenti nella zona.

All'esito delle ricerche condotte, tenuto delle caratteristiche degli immobili in perizia ed in particolare della consistenza e dello stato conservazione, si ritiene congruo adottare un valore unitario pari a €/mq 3.000,00 per l'appartamento, €/mq 3.400,00 per la soffitta e €/mq 1.400,00 per il box auto; detti valori risultano conformi alle indicazioni dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.), aggiornate al 1° semestre 2023, che indicano per la zona "C8 - Piazza S. Maria Ausiliatrice" valori compresi tra 2.950,00 €/mq e 4.300,00 €/mq per abitazioni civili, tra 2.2650,00 €/mq e 3.900,00 €/mq per abitazioni economiche e tra 1.600,00 €/mq e 2.350,00 €/mq per box auto.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma - Via Deruta n. 63, edificio "D", piano 2°, interno 8	167,00 mq	3.000,00 €/mq	€ 501.000,00	100,00%	€ 501.000,00
Bene N° 2 - Soffitta Roma - Via Deruta n. 63, edificio "D", piano 5° interno 1	3,00 mq	3.400,00 €/mq	€ 10.200,00	100,00%	€ 10.200,00
Bene N° 3 - Garage Roma - Via Deruta n. 63, edificio "C", piano S, numero 8	43,00 mq	1.400,00 €/mq	€ 60.200,00	100,00%	€ 60.200,00
				Valore di stima:	€ 571.400,00

Valore di stima: € 571.400,00

Al valore di stima così determinato si applica il deprezzamento previsto per gli immobili oggetto di procedura esecutiva ai sensi della L. 132 del 06/08/2015.

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 514.260,00 (cinquecentoquattordicimiladuecentosessanta/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.

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

Arch. Marini Domenico

- 1 - Foto
- 2 - Documentazione catastale
- 3 - Documentazione ipotecaria
- 4 - Atti di provenienza
- 5 - Progetto
- 6 - Licenze edilizie
- 7 - Certificati abitabilità
- 8 - Regolamento di Condominio
- 9 - Perizia versione privacy