

## TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Petrucci Manuela, nell'Esecuzione Immobiliare 1396/2022 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	4
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali.....	5
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali.....	7
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	11
<b>Lotto Unico</b> .....	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1396/2022 del R.G.E.....	12
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 170.000,00</b> .....	12

All'udienza del 23/08/2024, il sottoscritto Arch. Petrucci Manuela, con studio in Via Gaetano Astolfi, 9 - 00149 - Roma (RM), email manuelapetrucci@tiscali.it, PEC manuela.petrucciarch@pec.archrm.it, Tel. 06 55 95 204, Fax 06 55 75 320, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - via Cassia n.1866 , scala B, interno 11, piano T-1

L'immobile oggetto di pignoramento è una casa a schiera ubicata all'interno di un complesso residenziale denominato "Le Mimose" ai confini del Parco di Vejo nella parte nord della Città di Roma al di fuori del Grande Raccordo Anulare.

La zona si trova in prossimità del centro commerciale Olgiata, è dotata di servizi pubblici quali scuole e parchi ed sufficientemente servita dai mezzi di trasporto pubblici.

L'immobile risalente alla fine degli anni settanta si sviluppa su due livelli. L'ingresso è indipendente e si accede al piano terra attraverso un'area esterna pavimentata, è composto da un soggiorno con caminetto, una cucina e una scala di collegamento al piano primo; al piano superiore due camere, un bagno ed un piccolo balcone.

Le pavimentazioni sono in monocottura in tutti gli ambienti ad eccezione di una camera da letto che è in parquet, le pareti tinteggiate, gli infissi esterni in alluminio con vetro camera, le porte interne in legno, l'altezza interna è di m.2.90. E'dotato di riscaldamento autonomo, discreto lo stato di manutenzione.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - via Cassia n.1866 , scala B, interno 11, piano T-1

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

#### TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONFINI

L'immobile confina con interno dodici per due lati, interno nove, strada interna e interno tredici.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	70,00 mq	83,00 mq	1	83,00 mq	2,95 m	T-1
Area esterna	10,00 mq	10,00 mq	0,45	4,50 mq	0,00 m	T
Balcone scoperto	3,20 mq	3,20 mq	0,25	0,80 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>88,30 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>88,30 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>04/05/1992</b> al <b>30/10/1995</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 44, Part. 1595, Sub. 7, Zc. 6 Categoria A7 Cl.6, Cons. 5 Rendita € 1.149,12 Piano T-1
Dal <b>16/01/2007</b> al <b>07/10/2024</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 44, Part. 1595, Sub. 7, Zc. 6 Categoria A7 Cl.6, Cons. 5 Superficie catastale 88 mq Rendita € 1.032,91 Piano T-1

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	44	1595	7	6	A7	6	5	88 mq	1032,91 €	T-1	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste la corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi. In fase di sopralluogo sono state rilevate le seguenti difformità:

- al piano terra in corrispondenza dell'ingresso è presente una tettoia realizzata in legno e tegole;
- l'area esterna pavimentata ha una superficie inferiore di circa mq.20;
- nel soggiorno è presente un caminetto.

### STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile al momento del sopralluogo risultava occupato dall'esecutato sig. \*\*\* dalla moglie e dai figli.

### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/02/1996	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Misiti Mario	23/02/1996	37174	12589
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CC.RR.II. Roma 1	23/02/1996	12711	7497
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CC.RR. Roma 1 aggiornate al 25/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo fondiario  
Iscritto a Roma 1 il 21/09/2009  
Reg. gen. 122209 - Reg. part. 33721  
Importo: € 252.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 140.000,00  
Rogante: Nobile Matteo  
Data: 16/09/2009  
N° repertorio: 2176  
N° raccolta: 1108
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo fondiario  
Iscritto a Roma 1 il 07/08/2015  
Reg. gen. 86910 - Reg. part. 14511  
Importo: € 84.600,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 47.000,00  
Rogante: Giuffrida Anna  
Data: 06/08/2015  
N° repertorio: 1877  
N° raccolta: 1120

### *Trascrizioni*

- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Roma 1 il 15/02/2023  
Reg. gen. 18329 - Reg. part. 12942  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'immobile ricade nel foglio 4 di P.R.G. approvato con Delibera Consiglio Comunale n.18 del 12/02/2008 Sistemi e Regole 3.04, in zona "Città da Ristrutturare - Tessuti prevalentemente residenziali" regolamentata dall'art.52 delle N.T.A..

P.T.P.R. (Piano Territoriale Paesistico Regionale) approvato con D.C.R. n.5 del 21/04/2021 e pubblicato sul BUR n.56 del 10/06/2021 supplemento 2:

Tavola A - Sistema del Paesaggio Insediativo - Paesaggio degli insediamenti urbani.

Tavola B - Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse - Beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (art. 8 N.T.A.).

Tavola C - Beni del Patrimonio Naturale - Zone a protezione speciale.

Per le prescrizioni e gli interventi ammissibili si rimanda alle norme attuative dei suddetti strumenti urbanistici.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile ricade all'interno di un complesso residenziale costituito da tre fabbricati a stecca ospitanti case a schiera. E' stato regolarmente costruito in forza di licenza edilizia n.916 rilasciata in data 29/11/1976 e successiva variante n.2072/C del 14/12/1978. Successivamente è stata presentata istanza di sanatoria ai sensi della Legge n.47/85 con prot.n.105743/86 per ampliamento di una delle due camere da letto sul balcone antistante per mq.8,40. Ad oggi non risulta ancora rilasciata la concessione in sanatoria. Sull'immobile non risultano vincoli ostativi al rilascio della sanatoria; l'oblazione autodeterminata è stata interamente versata, mentre non risultano pagati gli oneri concessori. A seguito di istanza presentata presso l'Archivio Progetti del Dipartimento di Attuazione degli Strumenti Urbanistici, è stato visionato il fascicolo progettuale prot.4004/1978. Si evidenzia che la documentazione al suo interno è incompleta e gli elaborati grafici (piante, prospetti e sezioni) sono quelli riferiti al fabbricato A, pertanto non è stato possibile verificare la conformità edilizia al progetto approvato ricadendo l'immobile nel fabbricato B. Non risulta essere stato rilasciato il certificato di agibilità.

In riferimento alle difformità edilizie riscontrate in fase di sopralluogo rispetto alla planimetria catastale, data la loro esigua entità queste non incidono in modo rilevante sul valore di stima determinato, rientrando ampiamente nella relativa decurtazione nella percentuale di rischio assunto per mancata garanzia pari al 5%.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 740,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.723,33

Da quanto comunicato dall'Amministrazione del Condominio "Le Minose" la situazione debitoria nei confronti del condominio alla data del 20/11/2024 è di euro €1.723,33 ma è stato approvato un piano di rientro che prevede una rateizzazione mensile che il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sta regolarmente pagando.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - via Cassia n.1866 , scala B, interno 11, piano T-1  
L'immobile oggetto di pignoramento è una casa a schiera ubicata all'interno di un complesso residenziale denominato "Le Mimose" ai confini del Parco di Vejo nella parte nord della Città di Roma al di fuori del Grande Raccordo Anulare. La zona si trova in prossimità del centro commerciale Olgiata, è dotata di servizi pubblici quali scuole e parchi ed sufficientemente servita dai mezzi di trasporto pubblici. L'immobile risalente alla fine degli anni settanta si sviluppa su due livelli. L'ingresso è indipendente e si accede al piano terra attraverso un'area esterna pavimentata, è composto da un soggiorno con caminetto, una cucina e una scala di collegamento al piano primo; al piano superiore due camere, un bagno ed un piccolo balcone. Le pavimentazioni sono in monocottura in tutti gli ambienti ad eccezione di una camera da letto che è in parquet, le pareti tinteggiate, gli infissi esterni in alluminio con vetro camera, le porte interne in legno, l'altezza interna è di m.2.90. E'dotato di riscaldamento autonomo, discreto lo stato di manutenzione.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 1595, Sub. 7, Zc. 6, Categoria A7  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 181.015,00  
Lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo al quale l'immobile in esame può essere venduto in un mercato di libera concorrenza. Ciò premesso, la stima viene eseguita adottando il metodo sintetico-comparativo in base al parametro "metro quadrato di superficie lorda" basato sul confronto delle quotazioni di immobili di caratteristiche analoghe tenendo conto altresì delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, consistenza e stato di conservazione dell'immobile. Si sono reperiti dei valori unitari medi per immobili presenti nella zona aventi caratteristiche simili, facendo riferimento ai dati pubblicati dall'Osservatorio Immobili dell'Agenzia delle Entrate, prendendo in esame anche gli annunci pubblicati sui siti internet del settore e presso le agenzie immobiliari in loco.  
I valori unitari immobiliari pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare OMI dell'Agenzia delle Entrate riferiti al I semestre 2024 ricadenti nella fascia suburbana Isola Farnese codice zona E78 microzona 182 relativamente ad immobili analoghi per caratteristiche/rifiniture e ubicati nella medesima zona o in zone equivalenti oscillano da un minimo di €1.600,00/mq. ad un massimo di €2.350,00/mq..  
Per quanto precedentemente suesposto, vista l'attuale situazione del mercato immobiliare, viene adottato il parametro unitario pari a €2.050/mq..

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Roma (RM) - via Cassia n.1866 , scala B, interno 11, piano T-1	88,30 mq	2.050,00 €/mq	€ 181.015,00	100,00%	€ 181.015,00
				Valore di stima:	€ 181.015,00

Valore di stima: € 181.015,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 170.000,00

Pertanto il valore finale di stima si arrotonda alla cifra di € 170.000,00

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 14/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Petrucci Manuela

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura catastale storica (Aggiornamento al 10/09/2024)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - planimetria catastale (Aggiornamento al 10/09/2024)
- ✓ N° 3 Altri allegati - ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 25/11/2024)

✓ N° 4 Foto - rilievo fotografico  
ASTE GIUDIZIARIE®

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - via Cassia n.1866 , scala B, interno 11, piano T-1  
L'immobile oggetto di pignoramento è una casa a schiera ubicata all'interno di un complesso residenziale denominato "Le Mimose" ai confini del Parco di Vejo nella parte nord della Città di Roma al di fuori del Grande Raccordo Anulare. La zona si trova in prossimità del centro commerciale Olgiata, è dotata di servizi pubblici quali scuole e parchi ed sufficientemente servita dai mezzi di trasporto pubblici. L'immobile risalente alla fine degli anni settanta si sviluppa su due livelli. L'ingresso è indipendente e si accede al piano terra attraverso un'area esterna pavimentata, è composto da un soggiorno con caminetto, una cucina e una scala di collegamento al piano primo; al piano superiore due camere, un bagno ed un piccolo balcone. Le pavimentazioni sono in monocottura in tutti gli ambienti ad eccezione di una camera da letto che è in parquet, le pareti tinteggiate, gli infissi esterni in alluminio con vetro camera, le porte interne in legno, l'altezza interna è di m.2.90. E'dotato di riscaldamento autonomo, discreto lo stato di manutenzione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 1595, Sub. 7, Zc. 6, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nel foglio 4 di P.R.G. approvato con Delibera Consiglio Comunale n.18 del 12/02/2008 Sistemi e Regole 3.04, in zona "Città da Ristrutturare - Tessuti prevalentemente residenziali" regolamentata dall'art.52 delle N.T.A.. P.T.P.R. (Piano Territoriale Paesistico Regionale) approvato con D.C.R. n.5 del 21/04/2021 e pubblicato sul BUR n.56 del 10/06/2021 supplemento 2: Tavola A - Sistema del Paesaggio Insediativo - Paesaggio degli insediamenti urbani. Tavola B - Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse - Beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (art. 8 N.T.A.). Tavola C - Beni del Patrimonio Naturale - Zone a protezione speciale. Per le prescrizioni e gli interventi ammissibili si rimanda alle norme attuative dei suddetti strumenti urbanistici.

**Prezzo base d'asta: € 170.000,00**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 170.000,00**

<b>Bene N° 1 - Villetta</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - via Cassia n.1866, scala B, interno 11, piano T-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 1595, Sub. 7, Zc. 6, Categoria A7	<b>Superficie</b>	88,30 mq
<b>Descrizione:</b>	L'immobile oggetto di pignoramento è una casa a schiera ubicata all'interno di un complesso residenziale denominato "Le Mimose" ai confini del Parco di Vejo nella parte nord della Città di Roma al di fuori del Grande Raccordo Anulare. La zona si trova in prossimità del centro commerciale Olgiata, è dotata di servizi pubblici quali scuole e parchi ed sufficientemente servita dai mezzi di trasporto pubblici. L'immobile risalente alla fine degli anni settanta si sviluppa su due livelli. L'ingresso è indipendente e si accede al piano terra attraverso un'area esterna pavimentata, è composto da un soggiorno con caminetto, una cucina e una scala di collegamento al piano primo; al piano superiore due camere, un bagno ed un piccolo balcone. Le pavimentazioni sono in monocottura in tutti gli ambienti ad eccezione di una camera da letto che è in parquet, le pareti tinteggiate, gli infissi esterni in alluminio con vetro camera, le porte interne in legno, l'altezza interna è di m.2.90. E'dotato di riscaldamento autonomo, discreto lo stato di manutenzione.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		