

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Romeo Teresa, nell'Esecuzione Immobiliare 195/2023 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****



Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 195/2023 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 91.920,00	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15



In data 14/03/2024, il sottoscritto Arch. Romeo Teresa, con studio in Via Ugo Ojetti, 16 - 00137 - Roma (RM), email info@teresaromeo.it, PEC t.romeo@pec.archrm.it, Tel. 348 0121399, Fax 06 8293246, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Ermanno Ferrero, 131, interno 1, piano T-1 (Coord. Geografiche: 41.78364027731364, 12.325452176056944)

DESCRIZIONE



Porzione di villino plurifamiliare sito in località "Dragona" nel X Municipio, nel quadrante di Roma Sud/Ovest, esternamente al Grande Raccordo Anulare. L'unità residenziale, con annessa corte di pertinenza esclusiva si sviluppa su due piani ed composta, al piano terra, da soggiorno, cucina, bagno e corpo scala; al piano primo da due camere, bagno e terrazzo a livello. Ricade nell'area di recupero urbanistico "Zona O - 42 Dragona", oggetto di una lunga successione di interventi di recupero, con obiettivi di adeguamento e di potenziamento dei servizi pubblici, scolastici, culturali e sociali, ancora, in gran parte da attuare. Buoni i collegamenti pubblici grazie alla presenza della ferrovia regionale Roma-Lido.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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.

Il numero civico dell'unità residenziale è il 131. Pertanto risulta errato il numero civico 133, riportato in Catasto e negli Atti.



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Ermanno Ferrero, 131, interno 1, 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'unità immobiliare, comprensiva della corte esclusiva, confina con via Ermanno Ferrero, porzione di villino subalterno 503, corte subalterno 504, particella catastale n° 3117 dello stesso Foglio, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	57,00 mq	67,00 mq	1	67,00 mq	2,60 m	Terra
Giardino	120,00 mq	120,00 mq	0,18	16,92 mq	0,00 m	Terra
Abitazione	34,00 mq	41,00 mq	1	41,00 mq	2,70 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				124,92 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				124,92 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La porzione di immobile da demolire non è stata inserita nella consistenza vendibile. Nella superficie edella corte è stata inclusa l'area di sedime della porzione da demolire.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 03/01/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1103, Part. 904, Sub. 3, Zc. 6

		Categoria A7 Cl.4, Cons. 8 Piano T-1
Dal 03/01/2007 al 05/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1103, Part. 904, Sub. 501, Zc. 6 Categoria A7 Cl.5, Cons. 6 Superficie catastale 144 mq Rendita € 1.053,57 Piano T-1 Graffato 502
Dal 05/03/2008 al 06/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1103, Part. 904, Sub. 501, Zc. 6 Categoria A7 Cl.5, Cons. 6 Superficie catastale 144 mq Rendita € 1.053,57 Piano T-1 Graffato 502

I TITOLARI CATASTALI CORRISPONDONO A QUELLI REALI.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1103	904	501	6	A7	5	6	144 mq	1053,57 €	T-1	502

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il numero civico dell'unità residenziale è il 131. Pertanto risulta errato il numero civico 133, riportato in Catasto. La planimetria catastale include un ampliamento di m.17 di superficie utile residenziale realizzato sull'originaria costruzione oggetto di istanza di condono n. 0/521148/0 del 16.04.2004 - che è stata rigettata, in quanto il debitore esecutato non ha fornito la documentazione obbligatoria a lui richiesta in data 21.10.2019, dall'ufficio preposto, con nota prot. QI 162303, notificata il 22.10.2019.

Pertanto tale porzione (corrispondente alla cucina e al bagno, al piano terra, e al terrazzo, al primo piano) andrà demolita.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

Nessuno

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in pessimo stato di manutenzione.

PARTI COMUNI

Sono parti comuni del fabbricato i beni comuni necessari (elementi strutturali - suolo, fondazioni, muri maestri, pilastri e travi portanti, tetto e lastrico solare, scale - parti necessarie all'uso comune -accessi, camminamenti, aree di sosta, facciate, corti); i beni comuni accessori (sistema centralizzato di distribuzione e di trasmissione dei servizi di energia elettrica, acqua, ecc.).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni presumibilmente in cemento armato.
Esposizione: Nord/Est, Sud/Ovest, Nord/Ovest, Sud/Est
Altezza interna media utile : 2.65 m. ;
Strutture verticali in muratura portante.
Copertura: piana.
Tramezzature interne in laterizio.
Pavimentazioni e rivestimenti in ceramica.
Infissi esterni in alluminio. Porte in legno.
Riscaldamento autonomo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato **** Omissis ****



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/11/1978 al 05/03/2008	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Terreno			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Pelloni di Velletri	17/11/1978	25161	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	12/12/1978	63343	48965
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 05/03/2008 al 06/09/2024	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CIMMINO TULLIO	05/03/2008	65542	23911
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	11/03/2008	30373	15794
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 06/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Roma il 11/03/2008
Reg. gen. 30374 - Reg. part. 6058
Importo: € 90.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 60.000,00
Data: 05/03/2008
N° repertorio: 65543
N° raccolta: 23912

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
Trascritto a Roma 1 il 20/03/2023
Reg. gen. 34517 - Reg. part. 24428
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Trascrizione di verbale di pignoramento immobili a favore di **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Gli oneri che debbono essere sostenuti per la cancellazione dei gravami sono:

- per la cancellazione del pignoramento: € 200,00 per l'imposta ipotecaria; € 59,00 per l'imposta di bollo; € 35,00 per la tassa ipotecaria.
- la cancellazione dell'ipoteca volontaria è esente dall'imposta ipotecaria e dall'imposta di bollo, ai sensi dell'art. 15 d.P.R. n. 29.9.1973, n.601, essendo stata l'ipoteca iscritta a garanzia di un finanziamento a medio/lungo termine erogato da istituto di credito (per cui sconta solo la tassa ipotecaria di € 35,00)

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nel PRG vigente nel "Sistema insediativo Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita", riguardanti aree interessate da Piani attuativi o Programmi urbanistici, variamente denominati, approvati prima dell'approvazione del presente PRG, ovvero adottati prima della deliberazione di Consiglio comunale n. 64/2006, di controdeduzione del presente PRG.

Nessuna prescrizione nella Carta della Qualità.

E' ricompreso nei "Paesaggi degli Insediamenti Urbani " del PTPR.



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il villino, di cui l'immobile fa parte, è stato edificato in assenza di autorizzazione edilizia. Pertanto è stata presentata domanda di Condono Edilizio prot. 37462/85 - protocollo USCE 11786 del 03.06.1986. Per il successivo ampliamento della predetta costruzione, edificato in assenza di autorizzazione edilizia, è stata presentata domanda di Condono Edilizio prot. 16031/95 del 17.02.1995. Per un ulteriore successivo ampliamento, edificato in assenza di autorizzazione edilizia, è stata presentata domanda di Condono Edilizio prot. 521148/2004 del 16.04.2004. Le suddette domande risultano ancora non definite e pendenti.

Nell'Atto di Compravendita col quale il debitore esecutato è entrato in possesso dell'immobile, i venditori dell'immobile si sono assunti l'obbligo del pagamento di eventuali conguagli dovuti al Comune per la definizione delle Sanatorie pendenti.

Per il frazionamento del villino, che ha portato all'attuale configurazione, è stata presentata Pratica edilizia per INIZIO ATTIVITA' MUNICIPIO XIII del 05.04.2007 PROT. 31686 - FINE LAVORI PROT. 18341 del 22.02.2008.

Per la definizione dell'istanza del condono n. 0/521148/0 del 16.04.2004 (presentata per l'ultimo ampliamento, edificato in assenza di autorizzazione edilizia) è stata inviata dall'ufficio preposto, in data 21.10.2019, con nota prot. QI 162303, notificata il 22.10.2019 al debitore esecutato, richiesta di presentazione della documentazione obbligatoria, alla quale non è stato dato riscontro. Pertanto con Protocollo n QI 2020/118587 del 22.10.2020 è stato dato preavviso al debitore esecutato di rigetto dell'istanza di condono - relativo ad un ampliamento di mq. 17 di superficie utile residenziale - che, pertanto, dovranno essere demoliti

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.

Lo stato dei luoghi corrisponde solo parzialmente agli elaborati grafici e alla planimetria catastale, in quanto la parete finestrata ad est del soggiorno è stata chiusa tramite una muratura.

Il suddetto ampliamento di mq. 17 di superficie utile residenziale (relativo al bagno e alla cucina, con soprastante terrazza, dovranno essere demoliti.

Nella zona ovest della corte è stato edificato, senza le necessarie autorizzazioni, un piccolo locale deposito, risultato inaccessibile durante il sopralluogo, a causa delle condizioni del terreno.

Occorre, pertanto, presentare Scia in Sanatoria per le difformità riscontrate sul prospetto, demolire il locale deposito, presentare Docfa per aggiornamento catastale.

Gli impianti non rispettano le normative.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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 Ermanno Ferrero, 131, interno 1, piano T-1
Porzione di villino plurifamiliare sito in località "Dragona" nel X Municipio, nel quadrante di Roma Sud/Ovest, esternamente al Grande Raccordo Anulare. L'unità residenziale, con annessa corte di pertinenza esclusiva si sviluppa su due piani ed composta, al piano terra, da soggiorno, cucina, bagno e corpo scala; al piano primo da due camere, bagno e terrazzo a livello. Ricade nell'area di recupero urbanistico "Zona O - 42 Dragona", oggetto di una lunga successione di interventi di recupero, con obiettivi di adeguamento e di potenziamento dei servizi pubblici, scolastici, culturali e sociali, ancora, in gran parte da attuare. Buoni collegamenti pubblici grazie alla presenza della ferrovia regionale Roma-Lido.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1103, Part. 904, Sub. 501, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 502

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

Valore di stima del bene: € 124.920,00

Il procedimento valutativo adottato è stato quello di stima per comparazione di mercato secondo gli standard internazionali, procedimento per MCA, basato sul confronto di due o più immobili aventi le stesse caratteristiche di formazione del valore, tramite un procedimento che, assegnando dei pesi unitari alle differenti caratteristiche dei dati immobiliari e alla loro reciproca influenza, concorre a garantire condizioni di trasparenza e di equità al mercato immobiliare, consentendo il contenimento di effetti distortivi. L'analisi attiene, in primis, la verifica del "segmento di mercato" cui appartiene l'immobile da stimare e dunque, la localizzazione; le tipologie d'uso, immobiliare ed edilizia; l'ambito di mercato; la destinazione economica; il taglio dimensionale; i caratteri della domanda/offerta; la forma di mercato; l'intermediazione prevalente; la fase di mercato. Fonte d'informazione estimativa è lo studio in grado di fornire dei dati aggiornati, attendibili e verificabili riferiti a un'area geografica puntualmente individuata, utilizzabili all'interno di un procedimento di stima per determinare un valore che sia il meno possibile distante dal valore reale. Il risultato ottenuto è stato confrontato col procedimento di stima monoparametrica, ossia la stima del valore unitario ottenuto dalla media ponderata dei prezzi degli immobili simili e imponendo la rilevazione dei prezzi di mercato e dei parametri degli immobili di confronto.

Pertanto le valutazioni espresse risultano da una sintesi dei dati desunti da adeguata indagine sui valori di compravendita della zona specifica, da quanto riportato dalle riviste specializzate, e, in particolar modo dai dati desunti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), che recepisce appieno le regole di standardizzazione delle superfici contenute nel D.P.R. 138/98.

- Immobile di riferimento: Offerta: Villetta a schiera in vendita in via Donato Bartolomeo. Su tre livelli con corte esterna. Composta al piano terra da: patio, ingresso, camera da letto con balcone, bagno; al piano seminterrato da: sala hobby con angolo cottura e bagno; al piano mansarda da: camera da letto con bagno e terrazzino. 125 mq. commerciali Pezzo €. 265.000,00



- Quotazione OMI - Anno 2023 - Semestre 2 - Fascia/zona: Suburbana Suburbana/DRAGONA) - Codice di zona: E88- Microzona 230 - Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico - Tipologia: Ville e Villini - Stato conservativo: Normale - Min €/mq 1.550 - Max €/mq 2.300.

- Quotazione BORSINO IMMOBILIARE - Zona: Dragona - Ville e Villini - Min €/mq 1.441 - Max €/mq. 2.211.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Roma (RM) - Via Ermanno Ferrero, 131, interno 1, piano T-1	124,92 mq	1.000,00 €/mq	€ 124.920,00	100,00%	€ 124.920,00
				Valore di stima:	€ 124.920,00

Valore di stima: € 124.920,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	13000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	20000,00	€

Valore finale di stima: € 91.920,00

In considerazione dello stato di conservazione dell'immobile, sebbene si siano operati i deprezzamenti per la regolarizzazione edilizia e la demolizione delle parti non sanabili, il valore complessivo assunto è da rapportare al costo dell'area con diritti edificatori pari ad un intervento di demolizione/ricostruzione del fabbricato esistente e conseguenti bonus volumetrici. Infatti la promozione del rinnovo edilizio è una finalità esplicita delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG che prevede diverse modalità di maggiorazione della SUL (Superficie Utile Lorda) rispetto a quella desumibile dalla stato di fatto. In particolare (art. 21, co. 5) è riconosciuto, per la ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, un incremento del 20% della SUL.





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 23/10/2024



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Romeo Teresa



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Ermanno Ferrero, 131, interno 1, piano T-1
Porzione di villino plurifamiliare sito in località "Dragona" nel X Municipio, nel quadrante di Roma Sud/Ovest, esternamente al Grande Raccordo Anulare. L'unità residenziale, con annessa corte di pertinenza esclusiva si sviluppa su due piani ed composta, al piano terra, da soggiorno, cucina, bagno e corpo scala; al piano primo da due camere, bagno e terrazzo a livello. Ricade nell'area di recupero urbanistico "Zona O - 42 Dragona", oggetto di una lunga successione di interventi di recupero, con obiettivi di adeguamento e di potenziamento dei servizi pubblici, scolastici, culturali e sociali, ancora, in gran parte da attuare. Buoni i collegamenti pubblici grazie alla presenza della ferrovia regionale Roma-Lido.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1103, Part. 904, Sub. 501, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 502
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nel PRG vigente nel "Sistema insediativo Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita", riguardanti aree interessate da Piani attuativi o Programmi urbanistici, variamente denominati, approvati prima dell'approvazione del presente PRG, ovvero adottati prima della deliberazione di Consiglio comunale n. 64/2006, di controdeduzione del presente PRG. Nessuna prescrizione nella Carta della Qualità. E' ricompreso nei "Paesaggi degli Insediamenti Urbani" del PTPR.

Prezzo base d'asta: € 91.920,00



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 91.920,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Ermanno Ferrero, 131, interno 1, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1103, Part. 904, Sub. 501, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 502	Superficie	124,92 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in pessimo stato di manutenzione.		
Descrizione:	Porzione di villino plurifamiliare sito in località "Dragona" nel X Municipio, nel quadrante di Roma Sud/Ovest, esternamente al Grande Raccordo Anulare. L'unità residenziale, con annessa corte di pertinenza esclusiva si sviluppa su due piani ed composta, al piano terra, da soggiorno, cucina, bagno e corpo scala; al piano primo da due camere, bagno e terrazzo a livello. Ricade nell'area di recupero urbanistico "Zona O - 42 Dragona", oggetto di una lunga successione di interventi di recupero, con obiettivi di adeguamento e di potenziamento dei servizi pubblici, scolastici, culturali e sociali, ancora, in gran parte da attuare. Buoni i collegamenti pubblici grazie alla presenza della ferrovia regionale Roma-Lido.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato **** Omissis ****		



Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Roma il 11/03/2008
Reg. gen. 30374 - Reg. part. 6058
Importo: € 90.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 60.000,00
Data: 05/03/2008
N° repertorio: 65543
N° raccolta: 23912

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
Trascritto a Roma 1 il 20/03/2023
Reg. gen. 34517 - Reg. part. 24428
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Trascrizione di verbale di pignoramento immobili a favore di **** Omissis ****

