

# TRIBUNALE DI ROMA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Amato Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 234/2023 del R.G.E.

promossa da

**Prelios Credit Solutions spa**

Codice fiscale: 13048380151

Partita IVA: 13048380151

ia Valtellina 15/17

20100 - Milano (MI)

**Siena NPL 2018 srl**

contro

\*\*\*\*\*

Codice fiscale: \*\*\*\*\*



## SOMMARIO

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.....	5
Precisazioni .....	6
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali .....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia .....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	15
<b>Lotto Unico</b> .....	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 234/2023 del R.G.E. ....	16
<b>Lotto Unico</b> .....	16



## INCARICO

---

All'udienza del 08/11/2023, il sottoscritto Arch. Amato Alessandro, con studio in Via Giuseppe Mussi, 5 - 00139 - Roma (RM), email archiamato@gmail.com;aleamato72@libero.it, PEC alamato@pec.archrm.it, Tel. \*\*\*\*\*, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/11/2023 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) - Via dei Polenta 10, interno A, piano T

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di un'abitazione posta al piano terra formata da una piccola costruzione cielo-terra con copertura a falde. Internamente è presente un'unico vano-camera, un angolo cottura, un bagno ed un ripostiglio; esternamente una piccola corte esclusiva in corrispondenza dell'accesso. L'ingresso avviene dal civico n.10 di Via dei Polenta. L'immobile si trova nel Municipio 12 nel quartiere Bravetta - Pisana -Aurelio. E' vicino alla Via di Bravetta, alla Riserva naturale della Valle dei Casali ed al Forte Bravetta.

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

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dei Polenta 10, interno A, 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:

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale:\*\*\*\*\*

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

●\*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il titolare ha contratto matrimonio l'\*\*\*\*\* e risulta di stato libero per divorzio da \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*.

L'atto di provenienza è stato reperito e si allega. E' l'atto di compravendita rep. 72206 del 12/07/2007. Si fa presente che il 22/04/2015 è stata stipulata una scrittura privata con sottoscrizione autenticata numero di repertorio 22/16 per contratto di locazione ultranovennale con cui \*\*\*\*\* concede in locazione al conduttore \*\*\*\*\*.

## CONFINI

L'immobile confina con appartamento interno B, altro edificio e due zone di distacco.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	18,75 mq	22,00 mq	1	22,00 mq	2,85 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>22,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>22,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/05/1979 al 03/05/1979	*****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 421, Part. 128, Sub. 3, Zc. 5 Categoria A5 Cl.2, Cons. 1
Dal 03/05/1979 al 23/02/1988	*****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 421, Part. 128, Sub. 3 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3
Dal 23/02/1988 al 01/01/1992	*****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 421, Part. 128, Sub. 3-501, Zc. 5 Categoria A4 Cl.2, Cons. 1,5
Dal 01/01/1992 al 21/11/2001	*****1/2 - ***** 1/2	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. , Fg. 421, Part. 128, Sub. 3-501 Categoria A4 Cl.2, Cons. 1,5

		Rendita € 189,90
Dal 21/11/2001 al 12/07/2007	***** 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 421, Part. 128, Sub. 3-501, Zc. 5 Categoria A4 Cl.2, Cons. 1,5 Rendita € 189,90
Dal 12/07/2007 al 22/11/2023	*****1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 421, Part. 128, Sub. 3-501, Zc. 5 Categoria A4 Cl.2, Cons. 1,5 Rendita € 189,90

E' stata eseguita visura catastale che si allega del 22/11/2023

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	421	128	3-501	5	A4	2	1,5		189,8 €		

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale è stata presentata nel 1988.

In occasione del sopralluogo effettuato sono state rilevate delle difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria in atti, e quelle principali vengono di seguito riportate:

- il bagno ha una conformazione diversa;
- è presente un ripostiglio non rappresentato nel disegno;
- è presente un lucernaio per l'aerazione ed illuminazione sul soffitto non rappresentato.
- l'angolo cottura è in posizione diversa.

Per regolarizzare urbanisticamente e catastalmente è necessario presentare una pratica autorizzativa a sanatoria (presumibilmente Scia) e successiva variazione catastale per aggiornare la planimetria. Va incaricato un tecnico e pagata la sanzione e i diritti al Comune.



## PRECISAZIONI

---

Si segnala locazione ultranovennale del 22-04-2015 numero repertorio 22/16 - Notaio Labate Federico sede Ausonia trascritto il 28/04/2015 ai nn.41001/30284 a favore di \*\*\*\*\*, che è stato reperito e si allega, contro \*\*\*\*\*. Si fa presente che è stato verificato che i dati catastali riportati nella trascrizione non sono corretti in quanto risulta sub 3-502 in luogo di sub 3-501.



## STATO CONSERVATIVO

---

L'appartamento è in sufficiente stato conservativo, fatto salvo la presenza di alcune infiltrazioni di acqua dal soffitto; inoltre appare in alcuni punti da ritinteggiare; mancano anche alcune finiture come alcuni battiscopa a pavimento, salvo altro.

## PARTI COMUNI

---

L'occupante dichiara che l'appartamento non è parte di un condominio. Ciò è stato confermato dall'amministratore del condominio di Via dei Polenta n. 10 che dichiara, tramite mail, che l'unico rapporto con il condominio da lui gestito è relativo al pagamento dell'utenza idrica dell'appartamento che è collegata al contatore generale dell'acqua del condominio.



## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si è allo stato a conoscenza della presenza di servitù ed usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'immobile è una porzione di una piccola costruzione cielo -terra realizzata in aderenza ad altro fabbricato. L'accesso avviene da Via dei Polenta dal civico n.10, attraverso un viale che serve anche altri immobili. Si sviluppa su un solo piano con altezza interna pari a circa cm 285 media (come da planimetria catastale). La struttura portante è mista ; la copertura è a falde.

La facciata è ad intonaco e tinta bianca.

La porta di ingresso è in metallo tipo "blindata".

L'appartamento è tinteggiato con tinta bianca su pareti e soffitti.

Nel bagno, per accedere al quale è presente un gradino, sono presenti sanitari e doccia, alle pareti rivestimenti in piastrelle tipo "mosaico" e a pavimento tipo grès porcellanato; è dotato di finestra.

L'angolo cottura, posizionato entrando a sinistra, ha rivestimenti tipo mosaico.

Il pavimento dell'appartamento è in piastrelle tipo "grès porcellanato".

E' presente un lucernaio sul soffitto per l'aerazione e l'illuminazione. Non è presente gas come dichiarato dall'occupante.



Da un esame visivo non appare la presenza di radiatori, ma solo uno split di aerazione /pompa di calore: è quindi presumibile che al momento l'appartamento non è riscaldato con un impianto termico "tipo caldaia" ma solo tramite questo sistema di aerazione ad aria; un boiler elettrico assicura l'approvvigionamento di acqua calda sanitaria.

Non sono state rilasciate certificazioni di conformità degli impianti al sottoscritto.



## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:



- Registrazione contratto: 22/04/2015

### **Canoni di locazione**

Canone mensile: € 86,75

L'immobile risulta locato in virtù di contratto ultranovennale, stipulato il 22/04/2015: più precisamente il sig. \*\*\*\*\*, per il tramite della procuratrice speciale Sig.ra \*\*\*\*\* -giusta procura del 30.12.2014, in data 22/04/2015, ha concesso in locazione l'immobile alla Sig.ra \*\*\*\*\* con contratto uso abitativo per un periodo di anni 12 rinnovabili di ulteriore 4 anni come da Scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio Dott. Federico Labate repertorio n. 22/16.

Il canone di locazione, concordato tra le parti per € 12.500,00 per l'intero primo periodo di 12 anni, è stato corrisposto interamente dall'affittuario alla data di stipula del contratto.

L'immobile è occupato, al momento, dalla Sig.ra \*\*\*\*\* sorella dell'affittuaria, che dichiara di essere invalida al 100%.

Il contratto è precedente al pignoramento.

Va però evidenziato che i dati catastali riportati nella trascrizione del contratto di locazione riportano Fg 421 part 128 sub 3-502 in luogo di sub 3-501.

Ai fini della verifica del canone vile ex art. 2923 comma 3 c.c. (canone inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni) si precisa che il sottoscritto ha verificato il più probabile canone di locazione alla data del contratto (2015).

Si è verificata la quotazione Omi anno 2015 primo semestre zona D/76 periferica Pisana/Bravetta che riporta per le abitazioni economiche un valore minimo di €/mq mese 8,5 ed un valore massimo di €/mq mese 11,5. Il valore medio è pari ad €/mq mese 10; da cui abbiamo € 10 x 22 = € 220 al mese. Si sono eseguite indagini di mercato con operatori di zona e, visto che si tratta di un immobile monocamera molto piccolo, si ritiene congruo basarsi più su queste ultime e definire il più probabile valore di locazione in € 420 al mese.



Da cui abbiamo € 420/3 = € 140,00

Il canone stabilito nel contratto è pari ad € 86,75 al mese (€ 1.041/ anno).

Da cui abbiamo che il canone di locazione è inferiore di 1/3 al giusto prezzo, per cui si presume che il canone possa definirsi "vile" e che il contratto di locazione possa definirsi inopponibile, salvo diversa interpretazione del Giudice.



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/04/1997 al 21/11/2001	***** proprietà 1/2 - ***** *** proprietà 1/2 separazione dei beni Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			24/04/1997	4718	1180
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	14/05/1997	29210	17834
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 21/11/2001 al 12/07/2007	***** - proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Negro Mario	21/11/2001	139832	12200
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	29/11/2001	104485	67139
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 12/07/2007 al 22/11/2023	***** cf. ***** - Proprietà 1-1 Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Sessano Valeria	12/07/2007	72206	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	14/07/2007	128012	49144
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>





--	--	--	--	--	--



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 13/12/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Roma il 14/07/2007  
Reg. gen. 128013 - Reg. part. 33051  
Importo: € 300.000,00  
A favore di Banca Antonveneta spa  
Contro \*\*\*\*\*  
Rogante: Sessano Valeria  
Data: 12/07/2007  
N° repertorio: 72207  
N° raccolta: 15396

### Trascrizioni

- **Pignoramento**  
Trascritto a Roma il 22/03/2023  
Reg. gen. 35361 - Reg. part. 25011  
A favore di Siena NPL 2018 srl  
Contro \*\*\*\*\*



Dalle Visure ipotecarie effettuate in data 13/12/2023 e 18/04/2024 presso la Conservatoria di Roma 1 sono risultate le formalità indicate.

Si segnala locazione ultranovennale del 22-04-2015 numero repertorio 22/16 - Notaio Labate Federico sede Ausonia trascritto il 28/04/2015 ai nn.41001/30284 a favore di \*\*\*\*\* , che è stato reperito e si allega, contro \*\*\*\*\*.

## NORMATIVA URBANISTICA



L'unità immobiliare ricade nel P.r.G. di Roma adottato del 2003 e vigente del 2008 in zona Città da ristrutturare - Tessuti prevalentemente residenziali - Fg P3\_16.  
Non ricade nella carta della qualità.

## REGOLARITÀ EDILIZIA



Per l'immobile è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n. 126850 del 03/08/1998 a seguito di domanda di condono prot.n.200821 del 30/09/1986. L'immobile nasceva come locale "legnaia" e con il sopradetto condono è stato frazionato ed è stato eseguito il cambio di destinazione d'uso ad abitazione. Non è stata reperita licenza di agibilità.

Sono state eseguite numerose ricerche e consultazioni presso l'ufficio Condoni di Roma per individuare la pratica di condono relativa all'immobile in oggetto, è stata poi effettuata relativa visura ed è stato reperito il materiale che si allega.



### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Si fa presente che esiste un attestato di prestazione energetica del 21/04/2015 quindi ancora valido in cui l'immobile veniva classificato di classe G.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

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

Per dichiarazione dell'occupante attuale l'appartamento non è parte di un condominio. Ciò è stato confermato dall'amministratore del condominio di Via dei Polenta n. 10 che dichiara che l'unico rapporto con il condominio è relativo al pagamento dell'utenza idrica dell'appartamento che è collegata al contatore generale dell'acqua del condominio.

### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto



della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dei Polenta 10, interno A, piano T  
Trattasi di un'abitazione posta al piano terra formata da una piccola costruzione cielo-terra con copertura a falde. Internamente è presente un'unica vano-camera, un angolo cottura, un bagno ed un ripostiglio; esternamente una piccola corte esclusiva in corrispondenza dell'accesso. L'ingresso avviene dal civico n.10 di Via dei Polenta. L'immobile si trova nel Municipio 12 nel quartiere Bravetta - Pisana - Aurelio. E' vicino alla Via di Bravetta, alla Riserva naturale della Valle dei Casali ed al Forte Bravetta. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 421, Part. 128, Sub. 3-501, Zc. 5, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 71.478,00

A seguito di istanza del custode, il Giudice chiede al sottoscritto Ctu di determinare il giusto canone alla data del pignoramento, determinare l'entità dell'indennità di occupazione, ed a fornire una stima del bene che tenga conto sia della opponibilità che della inopponibilità del contratto di locazione.

**STIMA PIU' PROBABILE CANONE DI LOCAZIONE ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO (notifica 2023)**

Per il criterio di stima si è proceduto nel modo seguente. E' stato visionato il valore OMI 2/2023 (ultimo pubblicato) zona D/76 Periferica/Pisana - Bravetta, che per le abitazioni economiche riporta un valore minimo di € 7,3€/mq ed un valore massimo di € 10,8/mq e per le abitazioni civili riporta un valore minimo di € 8/mq ed un valore massimo di € 11,8 €/mq. E' stata poi effettuata una ricerca comparativa di mercato con operatori di mercato di zona.

Considerando le caratteristiche dell'immobile, i prezzi di affitto anche di una sola camera a Roma, si ritiene che il più probabile valore di locazione alla data della notifica del pignoramento possa essere pari ad € 400 al mese.

**INDENNITA' DI OCCUPAZIONE**

Si ritiene che l'indennità di occupazione possa coincidere con il più probabile canone di locazione al momento della stipula del contratto del 2015.

Si è verificata la quotazione Omi anno 2015 primo semestre zona D/76 periferica Pisana/Bravetta che riporta per le abitazioni economiche un valore minimo di €/mq mese 8,5 ed un valore massimo di €/mq mese 11,5. Il valore medio è pari ad €/mq mese 10; da cui abbiamo € 10 x 22 = € 220 al mese. Si sono eseguite indagini di mercato con operatori di zona e visto che si tratta di un immobile monocamera molto piccolo si ritiene corretto basarsi più su queste ultime e si ritiene congruo definire il più probabile valore di locazione, al momento della stipula del contratto di locazione, in € 420 al mese, valore coincidente con l'indennità di occupazione.

**STIMA PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO PER IMMOBILE OCCUPATO (contratto opponibile)**

Per il criterio di stima si è proceduto nel modo seguente. E' stato visionato il valore OMI 2/2023 (ultimo pubblicato) zona D/76 Periferica/Pisana - Bravetta, che per le abitazioni economiche riporta un valore minimo di € 1750,00/mq ed un valore massimo di € 2550,00/mq e per le abitazioni civili riporta un



valore minimo di € 2300,00/mq ed un valore massimo di € 3300,00/mq. E' stata poi effettuata una ricerca comparativa di mercato con operatori di mercato di zona e considerando le caratteristiche dell'immobile già descritte nei paragrafi precedenti si è ritenuto di assumere come valore di mercato più probabile € 3.800,00/mq.

Moltiplicando detto valore per la superficie lorda di mq 22 si ottiene la valutazione di € 83.600,00. Detto valore è peraltro allineato con le indagini di mercato on line effettuate per beni analoghi nella zona.

Visto quanto riportato nel paragrafo "regolarità edilizia" sulla necessità di presentazione di una pratica per regolarizzazione urbanistica e catastale si attribuisce un deprezzamento indicativo del 5%.

Da cui otteniamo € 83.600,00 - 5% = € 79.420,00

Qual'ora il contratto di locazione sia ritenuto opponibile e quindi l'immobile vada considerato occupato, viste anche le caratteristiche del contratto, appare congruo considerare una detrazione pari al 20%.

Da cui otteniamo € 79.420,00 - 20% = € 63.536,00

Per il deprezzamento dovuto alla vendita d'asta ai sensi dell'art.568 cpc "assenza delle garanzie di vizi del bene venduto" viene eseguita una detrazione del 10%. Concludendo si ottiene:

€ 63.536,00 - 10% = € 57.182,40

**STIMA PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO PER IMMOBILE LIBERO (contratto non opponibile)**

Per il criterio di stima si è proceduto nel modo seguente. E' stato visionato il valore OMI 2/2023 (ultimo pubblicato) zona D/76 Periferica/Pisana - Bravetta, che per le abitazioni economiche riporta un valore minimo di € 1750,00/mq ed un valore massimo di € 2550,00/mq e per le abitazioni civili riporta un valore minimo di € 2300,00/mq ed un valore massimo di € 3300,00/mq. E' stata poi effettuata una ricerca comparativa di mercato con operatori di mercato di zona e visto che si tratta di un immobile monocamera molto piccolo si ritiene corretto basarsi più su queste ultime; considerando le caratteristiche dell'immobile già descritte nei paragrafi precedenti si è ritenuto di assumere come valore di mercato più probabile € 3.800,00/mq.

Moltiplicando detto valore per la superficie lorda di mq 22 si ottiene la valutazione di € 83.600,00. Detto valore è peraltro allineato con le indagini di mercato on line effettuate per beni analoghi nella zona.

Visto quanto riportato nel paragrafo "regolarità edilizia" sulla necessità di presentazione di una pratica per regolarizzazione urbanistica e catastale si attribuisce un deprezzamento indicativo del 5%.

Da cui otteniamo € 83.600,00 - 5% = € 79.420,00

Per il deprezzamento dovuto alla vendita d'asta ai sensi dell'art.568 cpc "assenza delle garanzie di vizi del bene venduto" viene eseguita una detrazione del 10%. Concludendo si ottiene:

€ 79.420,00 - 10% = € 71.478.000,00

N.B.: Visto che, per quanto riportato nel paragrafo "stato di occupazione", si presume che il contratto di locazione possa essere considerato inopponibile, si riporta quest'ultimo valore come valore di vendita per il bando d'asta, salvo diversa interpretazione del Giudice.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Roma (RM) - Via dei Polenta 10, interno A, piano T	22,00 mq	3.249,00 €/mq	€ 71.478,00	100,00%	€ 71.478,00
				Valore di stima:	€ 71.478,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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 26/04/2024

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Amato Alessandro

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Elaborato planimetrico
- ✓ N° 4 Estratti di mappa
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali
- ✓ N° 6 Altri allegati - Planimetria Rilievo
- ✓ N° 7 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 8 Altri allegati - Conservatoria - Ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 9 Concessione edilizia - Concessione edilizia in sanatoria

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



- ✓ N° 10 Altri allegati - Visura fascicolo condono
- ✓ N° 11 Altri allegati - Contratto di locazione ultranovennale
- ✓ N° 12 Altri allegati - Trascrizione contratto di locazione



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dei Polenta 10, interno A, piano T  
Trattasi di un'abitazione posta al piano terra formata da una piccola costruzione cielo-terra con copertura a falde. Internamente è presente un'unico vano-camera, un angolo cottura, un bagno ed un ripostiglio; esternamente una piccola corte esclusiva in corrispondenza dell'accesso. L'ingresso avviene dal civico n.10 di Via dei Polenta. L'immobile si trova nel Municipio 12 nel quartiere Bravetta - Pisana - Aurelio. E' vicino alla Via di Bravetta, alla Riserva naturale della Valle dei Casali ed al Forte Bravetta. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 421, Part. 128, Sub. 3-501, Zc. 5, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare ricade nel P.r.G. di Roma adottato del 2003 e vigente del 2008 in zona Città da ristrutturare - Tessuti prevalentemente residenziali - Fg P3\_16. Non ricade nella carta della qualità.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 234/2023 DEL R.G.E.



**LOTTO UNICO**

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via dei Polenta 10, interno A, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 421, Part. 128, Sub. 3-501, Zc. 5, Categoria A4	<b>Superficie</b>	22,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento è in sufficiente stato conservativo, fatto salvo la presenza di alcune infiltrazioni di acqua dal soffitto; inoltre appare in alcuni punti da ritinteggiare; mancano anche alcune finiture come alcuni battiscopa a pavimento, salvo altro.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un'abitazione posta al piano terra formata da una piccola costruzione cielo-terra con copertura a falde. Internamente è presente un'unico vano-camera, un angolo cottura, un bagno ed un ripostiglio; esternamente una piccola corte esclusiva in corrispondenza dell'accesso. L'ingresso avviene dal civico n.10 di Via dei Polenta. L'immobile si trova nel Municipio 12 nel quartiere Bravetta - Pisana -Aurelio. E' vicino alla Via di Bravetta, alla Riserva naturale della Valle dei Casali ed al Forte Bravetta.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

