
TRIBUNALE DI ROMA

ASTE
GIUDIZIARIE®

SEZIONE EE.II.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Falcone Rosella, nell'Esecuzione Immobiliare 512/2022 del R.G.E.

promossa da

****OMISSIS****
ASTE
GIUDIZIARIE®
contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

****Omissis****

Codice fiscale: ****OMISSIS****

ASTE
GIUDIZIARIE®

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo	5
Caratteristiche costruttive prevalenti	5
Stato di occupazione	5
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli	6
Normativa urbanistica	7
Regolarità edilizia	7
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 512/2022 del R.G.E.....	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 325.000,00	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	13

In data 06/02/2024, il sottoscritto Arch. Falcone Rosella, con studio in Via Simone de Saint Bon, 26 - 00195 - Roma (RM), email rosellafalcone@gmail.com, PEC ros.falcone@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Baldo degli Ubaldi n. 55, scala B, interno 5, piano 3-6

Appartamento sito al piano 3°, in contesto condominiale, costituito da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, di cui una con terrazza, servizio igienico e ripostiglio. L'unità immobiliare possiede un locale soffitta, di pertinenza, al piano 6°.

L'edificio è situato in Via Baldo degli Ubaldi, in una zona dal carattere prettamente residenziale, con attività commerciali e servizi di vicinato: la zona è servita da numerosi autobus del servizio pubblico e dalla Metro A, fermata Baldo degli Ubaldi.

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.

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

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

- ****Omissis**** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: ****OMISSIS****

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

- ****Omissis**** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'unità immobiliare confina a nord con interno 6/B, a sud con interno 6/A, a est con vano scala condominiale e con chiostrina interna, a ovest con distacco verso altro fabbricato.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	91,00 mq	95,00 mq	1	95,00 mq	3,00 m	P3
Balcone scoperto	5,60 mq	5,60 mq	0,25	1,40 mq	0,00 m	P3
Soffitta	1,80 mq	2,30 mq	0,33	0,76 mq	2,30 m	P6
Totale superficie convenzionale:				97,16 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				97,16 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

(All. 05_Rilievo e determinazione superfici)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/07/1969 al 14/07/1969	**Omissis**	Catasto Terreni Fg. 377, Part. 32
Dal 14/07/1969 al 21/11/1975	**Omissis**	Catasto Fabbricati Fg. 377, Part. 32, Sub. 20, Zc. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 vani Superficie catastale 90 mq Rendita € 1.213,37 Piano 3-6
Dal 21/11/1975 al 06/02/2009	**Omissis**	Catasto Fabbricati Fg. 377, Part. 32, Sub. 20, Zc. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 vani Superficie catastale 90 mq Rendita € 1.213,67 Piano 3-6
Dal 06/02/2009 al 17/08/2024	**Omissis** (CF **OMISSIS**), nata a ***** il *****, Diritto di: Proprietà' per 1/1 Regime: bene personale	Catasto Fabbricati Fg. 377, Part. 32, Sub. 20, Zc. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 vani Superficie catastale 90 mq Rendita € 1.213,67 Piano 3-6

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	377	32	20	4	A2	3	5 vani	90 mq	1213,67 €	3-6	

Corrispondenza catastale

Non sussiste piena corrispondenza tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto rappresentato nella planimetria catastale: ci sono piccole variazioni nel layout delle tramezzature interne e non è presente una finestra rappresentata invece nella planimetria catastale (All. 04_Planimetria catastale Fg 377 - Mapp. 32 - Sub. 20; All. 05_Rilievo e determinazione superfici)

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'unità immobiliare risulta discreto (All. 01_Report fotografico sopralluogo 02-05-2024)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Appartamento inserito in contesto condominiale, posto al piano 3° di palazzina costituita da n.7 piani fuori terra. L'unità immobiliare è costituita da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, di cui una con terrazza, servizio igienico e ripostiglio. L'unità immobiliare possiede un locale soffitta, di pertinenza, al piano 6°.

L'immobile è un edificio con struttura puntiforme in c.a. con solai in laterocemento e tamponamenti perimetrali in laterizio; la copertura è piana. Le facciate sono rivestite interamente da cortina in laterizio, con balconi aggettanti con parapetti vetrati.

Per quanto riguarda l'unità immobiliare, le finiture sono costituite da pavimenti in marmo per soggiorno e corridoio, marmette in camera da letto e ripostiglio, parquet in legno nella camera matrimoniale, gres e rivestimenti ceramici per bagno e cucina, i tramezzi e i soffitti sono intonacati e tinteggiati, è presente tappezzeria nel soggiorno e nel corridoio; i serramenti esterni sono in legno con vetro singolo, sono presenti serrande in PVC; è presente portoncino blindato d'ingresso, mentre le porte interne sono in legno tamburato. Il riscaldamento è centralizzato, sono presenti termo valvole sui radiatori in alluminio; nel bagno è presente un boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria. Tutti gli impianti sono sottotraccia.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato secondo le dichiarazioni della esecutata e dello stato di famiglia:

- dalla parte esecutata e da:

- **Omissis**
- **Omissis**

Nonché da (non indicati né rinvenuti al momento dell'accesso):

- **Omissis**
- **Omissis**

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/07/1969 al 21/11/1975	**Omissis**	Atto di Compravendita terreno			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marco Panvini Rosati	14/07/1969	81283	
Dal 21/11/1975 al 06/02/2009	**Omissis**	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			18/03/1977		
Dal 03/02/2009 al 17/08/2024	**Omissis**, nata a *****\ *****, Proprietà per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: **OMISSIS**	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Di Fazio	06/02/2009	20518	

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 risulta attualmente invariata.

Gli atti di provenienza sono stati acquisiti ed allegati alla presente perizia (All. 10_Atto Notaio Di Fazio Rep. 20518 del 06-02-2009; All. 11_Atto Notaio Panvini Rosati 14-07-1962 Rep. 81283)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 17/05/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia atto di mutuo
Iscritto a Roma il 13/02/2009
Reg. gen. 0000 - Reg. part. 5478
Importo: € 640.000,00

A favore di **Omissis**
Contro **Omissis**
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma il 17/05/2022
Reg. gen. 63374 - Reg. part. 44781
A favore di **Omissis**.
Contro **Omissis**
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il PRG Vigente la particella catastale ricade in:

- Sistema insediativo - Città' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità' abitativa - T1 (N.T.A.: Art.44,Art.45,Art.46)
- Rete Ecologica: nessuna prescrizione;
- Carta della Qualità: nessuna prescrizione;

Secondo le prescrizioni del PTPR, l'immobile ricade in:

- Tav. A: Paesaggio degli Insediamenti Urbani
- Tav. B: Aree urbanizzate del PTPR

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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'edificio di cui l'unità immobiliare è parte, è stato edificato con Licenza Edilizia n. 1296 del 12/07/1966 e successiva variante n° 1850 del 16/09/1967 (All. 06_Licenza 1850-67); nel fascicolo progettuale visionato presso il IX Dipartimento sono presenti gli elaborati progettuali di variante in corso d'opera n. 43896 del 30/10/1968, approvati con parere favorevole della Commissione Edilizia in data 14/01/1969 (All. 07_Progetto 43896-1968; All. 08_Atto d'obbligo 24-01-1969 Rep. 79604).

L'immobile è stato dichiarato abitabile con Licenza n° 264 del 12/04/1969 (All. 09_Agibilità 264-1969)

Non esiste piena corrispondenza tra lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo e quanto rappresentato nel progetto concessionato: le difformità riguardano la distribuzione dei tramezzi interni, poichè il layout è stato variato con la creazione di una seconda camera da letto (così come rappresentato anche nella planimetria catastale) e il tamponamento di una finestra presente nel progetto tra cucina e terrazzo. Il tutto è rappresentato nella tavola delle difformità edilizie (All. 05_Rilievo e determinazione superfici; All. 07_Progetto 43896-1968; All. 12_Difformità edilizie).

Gli oneri per la regolarizzazione edilizia sono stati decurtati in maniera forfettaria dalla stima dell'unità immobiliare, come indicato al capitolo relativo.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Baldo degli Ubaldi n. 55, scala B, interno 5, piano 3-6

Appartamento sito al piano terzo, in contesto condominiale, costituito da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, di cui una con terrazza, servizio igienico e ripostiglio. L'unità immobiliare possiede un locale soffitta, di pertinenza, al piano 6°.

L'edificio è situato in Via Baldo degli Ubaldi, in una zona dal carattere prettamente residenziale, con attività commerciali e servizi di vicinato: la zona è servita da numerosi autobus del servizio pubblico e dalla Metro A, fermata Baldo degli Ubaldi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 377, Part. 32, Sub. 20, Zc. 4, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: **€ 349.776,00**

da cui vanno decurtati gli importi indicati nella tabella finale relativa ai deprezzamenti

Per l'individuazione del valore degli immobili descritti, è stato applicato il metodo comparativo basato sul criterio del valore commerciale, inteso come il più probabile prezzo di mercato a cui una proprietà potrebbe essere ceduta dalla parte venditrice alla parte acquirente, in situazione di equilibrio tra domanda e offerta.

Tale criterio si fonda sul reperimento di dati elementari relativi a prezzi di mercato di beni simili che presentano affinità costruttive, commerciali ed ubicative rispetto a quello in oggetto, e sull'individuazione di un parametro unitario che in questo caso è rappresentato dal prezzo in €/mq di superficie commerciale.

Si ritiene opportuno quindi precisare quali siano state le fonti dalle quali sono state desunte le quotazioni di mercato riscontrabili nella zona al fine di determinare il più probabile valore di mercato:

- Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma - Camera di Commercio, 2° semestre 2023
- OMI - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate, 2° semestre 2023;
- Indagine di mercato condotta sulla base dell'analisi di annunci e proposte di vendita di società di intermediazione immobiliare riguardanti la zona in cui ricade l'immobile oggetto di stima;
- Banche dati Borsinoimmobiliare.it.

Il procedimento di stima adottato è quindi quello sintetico-comparativo in riferimento alle quotazioni immobiliari derivate dalle fonti di cui sopra, opportunamente calibrate a seguito dell'applicazione di coefficienti correttivi relativi alle caratteristiche intrinseche dell'immobile e delle relative pertinenze, e alle sue potenzialità di mercato considerando le caratteristiche della zona in cui lo stesso è inserito.

1. Il Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Roma definisce per la zona "AURELIO" un valore di quotazione medio pari a €/Mq 3.500,00 per le abitazioni di I° fascia e di €/Mq 2.700,00, per le abitazioni di 2° fascia.
2. Per quanto riguarda la banca dati OMI, viene fissato per la zona "Semicentrale/AURELIO - MONTE DI CRETA (PIAZZA IRNERIO)" il seguente intervallo di quotazione immobiliare riferito alla tipologia residenziale di "Abitazioni civili":

COMUNE: ROMA – Zona Semicentrale/ AURELIO MONTE DI CRETA (PIAZZA IRNERIO)

VILLE E VILLINI	MIN	MAX
(destinazione residenziale)		
PREZZI (€/Mq)	2.500	3.700
CANONI (€/Mq/Mese)	10	14.8

- In riferimento all'indagine di mercato condotta sulle recenti transazioni relative ad immobili con caratteristiche analoghe nella zona, si è evidenziato un valore medio che si attesta intorno ad €/Mq 3.900,00
- In riferimento alle banche dati di Borsinoimmobiliare.it, si è evidenziato un intervallo di valori di mercato compreso tra €/Mq 2.845,00 ed €/Mq 4.191,00, per le abitazioni di 1° fascia, tra €/Mq 2.486,00 ed €/Mq 3.663,00, per le abitazioni di fascia media.

Sulla base dei dati sopra riportati ed in considerazione della natura del bene e del suo stato manutentivo, del suo stato di occupazione, si sceglie di considerare come parametro unitario per la determinazione del valore di mercato un importo pari ad **€/Mq 3.600,00**.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Baldo degli Ubaldi n. 55, scala B, interno 5, piano 3-6	97,16 mq	3.600,00 €/mq	€ 349.776,00	100,00%	€ 349.776,00
Valore di stima:					€ 349.776,00

Valore di stima: € 350.000,00 (arrotondato)

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4.000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	6,00	%

Valore finale di stima: € 325.000,00

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 02/10/2024



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Falcone Rosella

- All. 01_Report fotografico sopralluogo 02-05-2024
- All. 02_Estratto di mappa
- All. 03_Visura catastale Fg 377 - Mapp. 32 - Sub. 20
- All. 04_Planimetria catastale Fg 377 - Mapp. 32 - Sub. 20
- All. 05_Rilievo e determinazione superfici
- All. 06_Licenza 1850-67
- All. 07_Progetto 43896-1968

- All. 08_Atto d'obbligo 24-01-1969 Rep. 79604
- All. 09_Agibilità 264-1969
- All. 10_Atto Notaio Di Fazio Rep. 20518 del 06-02-2009
- All. 11_Atto Notaio Panvini Rosati 14-07-1962 Rep. 81283
- All. 12_Difformità edilizie

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Baldo degli Ubaldi n. 55, scala B, interno 5, piano 3-6
Appartamento sito al piano terzo, in contesto condominiale, costituito da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, di cui una con terrazza, servizio igienico e ripostiglio. L'unità immobiliare possiede un locale soffitta, di pertinenza, al piano 6°.

L'edificio è situato in Via Baldo degli Ubaldi, in una zona dal carattere prettamente residenziale, con attività commerciali e servizi di vicinato: la zona è servita da numerosi autobus del servizio pubblico e dalla Metro A, fermata Baldo degli Ubaldi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 377, Part. 32, Sub. 20, Zc. 4, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica:

Secondo il PRG Vigente la particella catastale ricade in:

- Sistema insediativo - Citta' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densita' abitativa - T1 (N.T.A.: Art.44,Art.45,Art.46)
- Rete Ecologica: nessuna prescrizione;
- Carta della Qualità: nessuna prescrizione;

Secondo le prescrizioni del PTPR, l'immobile ricade in:

- Tav. A: Paesaggio degli Insediamenti Urbani
- Tav. B: Aree urbanizzate del PTPR

Prezzo base d'asta: € 325.000,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 325.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Baldo degli Ubaldi n. 55, scala B, interno 5, piano 3-6		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 377, Part. 32, Sub. 20, Zc. 4, Categoria A2	Superficie	97,16 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'unità immobiliare risulta discreto (All. 01_Report fotografico sopralluogo 02-05-2024)		
Descrizione:	Appartamento sito al piano terzo, in contesto condominiale, costituito da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, di cui una con terrazza, servizio igienico e ripostiglio. L'unità immobiliare possiede un locale soffitta, di pertinenza, al piano 6°. L'edificio è situato in Via Baldo degli Ubaldi, in una zona dal carattere prettamente residenziale, con attività commerciali e servizi di vicinato: la zona è servita da numerosi autobus del servizio pubblico e dalla Metro A, fermata Baldo degli Ubaldi.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato secondo le dichiarazioni della esecutata e dello stato di famiglia: - dalla parte esecutata e da **Omissis**, **Omissis** Nonché da (non indicati né rinvenuti al momento dell'accesso): **Omissis** **Omissis**		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia atto di mutuo
Iscritto a Roma il 13/02/2009
Reg. gen. 0000 - Reg. part. 5478
Importo: € 640.000,00
A favore di ****Omissis****
Contro ****Omissis****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma il 17/05/2022
Reg. gen. 63374 - Reg. part. 44781
A favore di ****Omissis****.
Contro ****Omissis****
Formalità a carico della procedura