

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Vitale Salvatore, nell'Esecuzione Immobiliare 787/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	6
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 787/2023 del R.G.E.....	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 195.165,00	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	17

In data 21/06/2024, il sottoscritto Geom. Vitale Salvatore, con studio in Via Nomentana, 455 - 00162 - Roma (RM), email geometra.vitale@libero.it, PEC salvatore.vitale@geopec.it, Tel. 06 86 324 521, Fax 06 86 324 521, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®

PREMESSA



I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Ernesto Giacomo Parodi 13, interno 10, piano 3 e Cantina al piano S1

DESCRIZIONE



L'immobile è nella zona di Malafede del Municipio Roma X di Roma Capitale.

Si estende tra via Cristoforo Colombo e via Ostiense, sulla zona Z. XXXIII Acilia Sud.

Si trova nel settore sud-ovest del comune di Roma, nell'area nord-ovest della riserva naturale di Decima-Malafede.

La zona urbanistica confina:

- a nord con la zona urbanistica Ponte Galeria
- a est con la zona urbanistica Mezzocammino
- a sud-est con la zona urbanistica Castel Porziano
- a sud-ovest con la zona urbanistica Palocco
- a ovest con le zone urbanistiche Acilia Sud e Acilia Nord

Le strade della centralità di Malafede, chiamata Giardino di Roma, sono intestate ad attori e personaggi dello spettacolo.

Collegamenti

Da Via Parodi si può raggiungere il centro di Roma (Piazza Venezia) in circa 80 minuti raggiungendo a piedi la stazione treno "LIDO" di Casal Bernocchi con arrivo a "Piramide" e lì l'autobus n. 30.

La Zona di poco esterna al GRA di Roma è vicina alla località marina di Ostia e all'aeroporto di Fiumicino. Questa zona maggiormente sorta spontaneamente e sprovvista di negozi di vicinato ma non troppo distante vi sono supermercati e centri commerciali. Come in buona parte di Roma, non è facile il parcheggio delle automobili ma in questa zona vi sono meno difficoltà.

L'appartamento è composto da: un grande soggiorno; due camere da letto; cameretta; doppi servizi; corridoio; cucina e due balconi. Il fabbricato ha un ascensore installato di recente e l'appartamento in questione non ha contribuito alle spese e pertanto il Condominio non permette dell'utilizzo dell'ascensore. Sarà possibile, tramite pagamento, usufruire del servizio.

E' di proprietà esclusiva una cantina posta al primo piano seminterrato int. 10

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

Nel primo atto di vendita del 1966, ove sono allegate le planimetrie, veniva indicato come indirizzo Via E. G. Parodi civico 13 Edificio 40 scala B piano 3 interno 10 e una cantina n 10 come accessorio. Nel successivo atto del 1978 l'immobile veniva descritto come risulta nell'attualità Via E. G. Parodi n. 13 int 10 piano 3 e cantina piano S1.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Ernesto Giacomo Parodi 13, interno 10, piano 3 e cantina al piano S1

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 5/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 5/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

I Sigg.ri **** Omissis **** risultano coniugi.

CONFINI

L'appartamento per tre lati confina con distacchi condominiali per il rimanente lato con vano scale condominiale.

Cantina Confina con corridoio Condominiale cantine n 11 e 9.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	------------	---------	-------

	Netta	Lorda		Convenzionale		
Abitazione	103,19 mq	115,38 mq	1,00	115,38 mq	3,00 m	3
Balcone scoperto	10,00 mq	10,74 mq	0,25	2,69 mq	0,00 m	3
Cantina	8,82 mq	9,49 mq	0,20	1,90 mq	2,70 m	S1
Totale superficie convenzionale:				119,97 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				119,97 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/06/1962 al 07/11/1966	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1109, Part. 251, Sub. 600, Zc. 6 Categoria A4 Cl.4, Cons. 8 vani Rendita € 640,41 Piano 3 - S1
Dal 08/11/1966 al 19/11/1978	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1109, Part. 251, Sub. 187, Zc. 6 Categoria A4 Cl.4, Cons. 8,00 Vani Rendita € 640,41 Piano 3 - S1
Dal 20/11/1978 al 23/11/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1109, Part. 251, Sub. 18, Zc. 6 Categoria A4 Cl.4, Cons. 8,00 vani Rendita € 640,41 Piano 3 - S1
Dal 24/11/2005 al 29/06/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1109, Part. 600, Sub. 18, Zc. 6 Categoria A4 Cl.4, Cons. 8,00 vani Superficie catastale 129,00 mq Rendita € 640,41 Piano 3 - S1

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali in quanto l'atto del 20/11/1978 non è stato volturato correttamente. Successivamente all'ultimo atto lo stesso sopra citato sono deceduti i due unici usufruttuari e non sono stati aggiornati in catasto le ditte. I proprietari sono gli esecutati nelle quote già citate che sono le stesse indicate nel pignoramento. Pertanto gli attuali intestatari catastali non corrispondono ai titolari dell'immobile.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1109	600	18	6	A4	4	8,00 vani	129,00 mq	640,41 €	3 - S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi in quanto all'interno dell'appartamento è stato demolito un tramezzo nel soggiorno ed un piccolo tramezzo nell'allora antibagno. Trattandosi di Opere Interne si possono sanare presentando al Municipio CILA in sanatoria. Il costo della regolarizzazione si quantifica in € 2.850,00 Così suddivisi € 300,00 reversale Cila; 1.000,00 sanzioni Cila; € 50,00 diritti aggiornamento catastale € 1.500,00 onorari Tecnico.

Inoltre si è riscontrata anche una piccola difformità relativa alla posa in opera di un infisso sul balcone più piccolo. E' sufficiente togliere l'infisso in quanto non vi è un ampliamento o cambio di destinazione d'uso, il balcone è ancora balcone. Gli oneri per togliere l'infisso sono calcolati considerando un giorno di lavoro per due operai e trasporto a discarica dei materiali di risulta.

Oneri demolizione e trasporto a discarica infisso: da tabelle costi orari edilizia operaio qualificato €/h 34,00 operaio comune €/h 27,00 Utile impresa 20% :

$(€ 34,00 + 27,00) \times 8 \text{ h} = € 488,00$

$€ 488,00 \times 20\% = € 97,90$

€ 150,00 discarica compreso trasporto

Sommano € 735,00 circa (oneri ripristino balcone).

Si è riscontrato che sul balcone grande vi è una pensilina che copre l'intera superficie del balcone per circa mq. 9,00. La pensilina non autorizzata per via delle dimensioni non è sanabile pertanto deve essere rimosso. Tale struttura, per il suo stato e la composizione dei materiali utilizzati, apparentemente sembra stata installata almeno da 15 - 20 anni. La pensilina ha la struttura portante in ferro mentre la copertura è in lastre ondulate. Queste lastre potrebbero essere in materiale fibrocemento o in cemento amianto. Solo un'analisi chimica può definire la tipologia del materiale. In via precauzionale si stima il costo della demolizione ed il trasporto in discarica dei materiali in amianto. Il costo dello della rimozione compreso di smaltimento; Direzione lavori; piano della sicurezza ed ogni altro onere ammonta a circa € 5.000,00 (Prezzi di mercato per piccola opera).

A seguito di sopralluogo si è riscontrato che parte del pianerottolo condominiale è stato chiuso con una porta a vantaggio dell'appartamento. Tale "ampliamento" al di fuori della planimetria catastale risulterebbe senza titolo pertanto il sottoscritto non valuterà la sua superficie nel computo.

PRECISAZIONI

Il fabbricato ha un ascensore istallato di recente è l'appartamento in questione (terzo piano) non ha contribuito alle spese e pertanto il Condominio non permette dell'utilizzo dell'ascensore. Sarà possibile, tramite pagamento di circa € 9.000,00 (come comunicato dall'Amministratrice), usufruire del servizio.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è in buono stato di conservazione mentre il fabbricato presenta segni di distacchi di intonaci.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono ben descritte nel regolamento di Condominio allegato alla presente relazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di tre piani oltre il piano terra ed il piano seminterrato ha le seguenti caratteristiche costruttive: Fondazioni in travi di cemento armato. La struttura portante è in pilastri e travi. I solai sono in laterocemento. La copertura è a falde inclinate. Le pareti del fabbricato sono in pittura. L'appartamento ha una tripla esposizione: Sud; Ovest e Nord. Le pareti interne dell'abitazioni sono in pittura. Vi sono porte tamburate in legno ed infissi in alluminio. L'appartamento è dotato di tutti gli impianti, il riscaldamento autonomo e la stessa caldaia produce acqua sanitaria per bagni e cucina. L'appartamento è composto da: un grande soggiorno; due camere da letto; cameretta; doppi servizi; corridoio; cucina e due balconi. E' di proprietà esclusiva una cantina posta al primo piano seminterrato.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene è utilizzato come abitazione dalla figlia degli esecutati **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/11/1966 al 19/11/1978	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Alfredo	08/11/1966	31307	

	Tassitania Frafaglia			
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Roma	23/11/1966		
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Roma	16/11/1966	42364	
Dal 20/11/1978 al 18/09/2024	Donazione e cessione di quote			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Notaio Dott. Mario Alberto Fazio			
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Roma 1	19/12/1978	50085	
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Roma	11/12/1978	14812	E

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Successivamente all'atto del sono deceduti gli usufruttuari: **** Omissis **** pertanto si è avverato il consolidamento dell'usufrutto e pertanto attualmente la piena proprietà è in capo a **** Omissis **** Nel primo atto di vendita del 1966 ove sono allegate le planimetrie veniva indicato come indirizzo Via E. G. Parodi civico 13 Edificio 40 scala B piano 3 interno 10 e una cantina n 10 come accessorio. Nel successivo atto del 1978 l'immobile veniva descritto come risulta nell'attualità Via E. G. Parodi n. 13 int 10 piano 3 e cantina piano S1.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 19/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di mutuo

Iscritto a Rpma il 25/06/2005

Reg. gen. 25628 - Reg. part. 83490

Quota: 1/1

Importo: € 210.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 105.000,00

Rogante: Notaio Dott. Valerio Scipione

Data: 21/06/2005

N° repertorio: 26097

N° raccolta: 10474

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione mutuo

Iscritto a Roma il 19/03/2009

Reg. gen. 35726 - Reg. part. 9367

Quota: 1/1

Importo: € 600.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 300.000,00

Rogante: Notaio Dott. Gianluca Russo

Data: 17/03/2009

N° repertorio: 17788

N° raccolta: 3401

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di Mutuo

Iscritto a Roma il 31/10/2017

Reg. gen. 125666 - Reg. part. 22986

Quota: 1/1

Importo: € 600.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 300.000,00

Rogante: Notaio Dott. Gianluca Russo

Data: 17/03/2009

N° repertorio: 17788

N° raccolta: 3401

Note: Con tale iscrizione si rettifica l'ipoteca del 19/03/2009 Reg gen 35726 part. 9367

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Roma il 20/07/2023

Reg. gen. 92868 - Reg. part. 68360

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

PRG: Sistema insediativo - Città' storica - Tessuti - Tessuti di espansione novecentesca con impianto moderno e unitario - T8

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: Art.24,Art.25,Art.33

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Non è stato possibile reperire il progetto edilizio per mancanza di elementi e sul Portale di Roma Capitale non risulta alcun progetto con i riferimenti in possesso. Lo scrivente ha richiesto il progetto o elementi utili per la ricerca alla originaria proprietà: Ina e all'attuale Amministratore del Condominio, entrambi hanno riferito di non avere nulla in merito. Negli atti notarili (tutti) acquisiti non sono menzionati licenze edilizie né abitabilità. Nell'atto di compravendita del 08/11/1966 dove l'originario proprietario cedeva l'immobile veniva allegata una planimetria, datata gennaio 1959. Da tale planimetria si può verificare che l'appartamento è conforme alla planimetria catastale attuale ad eccezione delle opere interne di cui si è fatta già menzione e di seguito vengono descritte.

Difformità riscontrate tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale:

La planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi in quanto all'interno dell'appartamento è stato demolito un tramezzo nel soggiorno ed un piccolo tramezzo nell'allora antibagno. Trattandosi di Opere Interne si possono sanare presentando al Municipio CILA in sanatoria. Il costo della regolarizzazione si quantifica in € 2.850,00 Così suddivisi € 300,00 reversale Cila; 1.000,00 sanzioni Cila; € 50,00 diritti aggiornamento catastale € 1.500,00 onorari Tecnico.

Inoltre si è riscontrata anche una piccola difformità relativa alla posa in opera di un infisso sul balcone più piccolo. E' sufficiente togliere l'infisso in quanto non vi è un ampliamento o cambio di destinazione d'uso, il balcone è ancora balcone. Gli oneri per togliere l'infisso sono calcolati considerando un giorno di lavoro per due operai e trasporto a discarica dei materiali di risulta .

Oneri demolizione e trasporto a discarica infisso: da tabelle costi orari edilizia operaio qualificato €/h 34,00 operaio comune €/h 27,00 Utile impresa 20% :

$(€ 34,00 + 27,00) \times 8 \text{ h} = € 488,00$

$€ 488,00 \times 20\% = € 97,90$

€ 150,00 discarica compreso trasporto

Sommano € 735,00 circa (oneri ripristino balcone).

Si è riscontrato che sul balcone grande vi è una pensilina che copre l'intera superficie del balcone per circa mq. 9,00. La pensilina non autorizzata per via delle dimensioni non è sanabile pertanto deve essere rimosso. Tale struttura, per il suo stato e la composizione dei materiali utilizzati, apparentemente sembra stata installata almeno da 15 - 20 anni. La pensilina ha la struttura portante in ferro mentre la copertura è in lastre ondulate. Queste lastre potrebbero essere in materiale fibrocemento o in cemento amianto. Solo un'analisi chimica può definire la tipologia del materiale. In via precauzionale si stima il costo della demolizione ed il trasporto in

discarica dei materiali in amianto. Il costo dello della rimozione compreso di smaltimento; Direzione lavori; piano della sicurezza ed ogni altro onere ammonta a circa € 5.000,00 (Prezzi di mercato per piccola opera).

A seguito di sopralluogo si è riscontrato che parte del pianerottolo condominiale è stato chiuso con una porta a vantaggio dell'appartamento. Tale "ampliamento" al di fuori della planimetria catastale risulterebbe senza titolo pertanto il sottoscritto non valuterà la sua superficie nel computo.

Non risulta esserci certificato APE ed il sottoscritto non è in grado di redigere nuovo certificato in quanto non sono stati forniti i certificati di conformità degli impianti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.300,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.600,00

La spesa prevista per l'anno 2024 corrisponde ad € 1.300,00 come da prospetto rate inviato dall'Amministratrice di Condominio. Negli schemi Condominiali l'appartamento in questione risulta censito come Palazzina 2 int 10

Note: il condominio Di e parte di un Supercondominio denominato "Beni Comuni"- L'Amministratrice del Supercondominio è la stessa del Condominio di e su richiesta della documentazione relativa al Supercondominio ha comunicato di essere subentrata da poco nell'Amministrazione e di non avere la documentazione richiesta ad eccezione del calcolo delle tabelle millesimali. Pertanto non è stato possibile individuare le parti comuni e le relative spese Condominiali di esse.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Ernesto Giacomo Parodi 13, interno 10, piano 3 e cantina al piano S1
L'immobile è nella zona di Malafede del Municipio Roma X di Roma Capitale. Si estende tra via

Cristoforo Colombo e via Ostiense, sulla zona Z. XXXIII Acilia Sud. Si trova nel settore sud-ovest del comune di Roma, nell'area nord-ovest della riserva naturale di Decima-Malafede. La zona urbanistica confina: •a nord con la zona urbanistica Ponte Galeria •a est con la zona urbanistica Mezzocammino •a sud-est con la zona urbanistica Castel Porziano •a sud-ovest con la zona urbanistica Palocco •a ovest con le zone urbanistiche Acilia Sud e Acilia Nord Le strade della centralità di Malafede, chiamata Giardino di Roma, sono intestate ad attori e personaggi dello spettacolo. Collegamenti Da Via Parodi si può raggiungere il centro di Roma (Piazza Venezia) in circa 80 minuti raggiungendo a piede la stazione treno "LIDO" di Casal Bernocchi con arrivo a "Piramide" e li l'autobus n. 30. La Zona di poco esterna al GRA di Roma è vicina alla località marina di Ostia e all'aeroporto di Fiumicino. Questa zona maggiormente sorta spontaneamente e sprovvista di negozi di vicinato ma non troppo distante vi sono supermercati e centri commerciali. Come in buona parte di Roma, non è facile il parcheggio delle automobili ma in questa zona vi sono meno difficoltà. L'appartamento è composto da: un grande soggiorno; due camere da letto; cameretta; doppi servizi; corridoio; cucina e due balconi. Il fabbricato ha un ascensore installato di recente è l'appartamento in questione non ha contribuito alle spese e pertanto il Condominio non permette dell'utilizzo dell'ascensore. Sarà possibile, tramite pagamento, usufruire del servizio. E' di proprietà esclusiva una cantina posta al primo piano seminterrato int. 10

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1109, Part. 600, Sub. 18, Zc. 6, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 226.850,00

STIMA DELL' APPARTAMENTO E CANTINA L'immobile è stato valutato con il seguente metodo: Calcolo della stima del valore attuale Questa stima è riferita alle quotazioni medie indicative di mercato del, pubblicate dalla "Agenzia del territorio", valori OMI per appartamenti civile abitazione secondo semestre 2023 (min €/mq 1.800,00 max €/mq 2.550,00) e di tipo economico (min €/mq 1.550,00 max €/mq 2.250,00). L'immobile risulta "accatastato" nel 1962 con categoria A4 (Abitazione di tipo popolare - Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifinitura di modesto livello e dotazione limitata di impianti quantunque indispensabili. Ma tale categoria non è attualmente corretta in quanto l'appartamento ha le caratteristiche di civile abitazione. Tali valori sono stati anche comparati con le offerte immobiliari della zona (tre immobili di cui uno nella stessa Via) e pertanto la quotazione base di un mq. dell'immobile in stato normale risulta essere di € 2.000,00 al mq.

Alla quotazione media, si applicano i coefficienti di differenziazione e di destinazione //////////////// STIMA Superficie commerciale: mq. 119,00 circa I parametri ed i coefficienti adottati per eseguire la stima, sono i seguenti: Coefficiente di riduzione per età buono stato, qualità buona, 1,00 Coefficiente medio di piano e di esposizione (piano terzo e tripla esposizione) 1,00 Appartamento €/mq. 2.000,00 x mq. 119,00 x 1,00 x 1,00 = € 238.000,00 ca (valore dell'appartamento) A detrarre spese condominiali relative a due annualità

Ultima rata condominiale emessa a preventivo € 107,00 (mensile)

€107,00 x 24 = € 2.568,00 ca

A detrarre spese per le regolarizzazioni come indicato nella relazione

€ 2.850,00 + 735,00 + 5.000,00 = € 8.585,00

€ 238.000,00 - 2.568,00 - 8.585,00 = € 226.850,00 ca (stima immobile detratto oneri)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Ernesto Giacomo Parodi 13, interno 10,	119,97 mq	190.630,00 €/mq	€ 228.698,81	100,00%	€ 226.850,00

piano 3 e S1				
				Valore di stima: € 226.850,00

Valore di stima: € 226.850,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia per opere edilizie non sanabili e mancanza titoli edilizi	10,00	%
Deprezzamento per mancato uso dell'ascensore pari al costo da pagare al Condominio per un futuro uso	9000,00	€

Valore finale di stima: € 195.165,00

L'immobile è stato valutato con il seguente metodo: Calcolo della stima del valore attuale Questa stima è riferita alle quotazioni medie indicative di mercato del, pubblicate dalla "Agenzia del territorio", valori OMI per appartamenti civile abitazione secondo semestre 2023 (min €/mq 1.800,00 max €/mq 2.550,00) e di tipo economico (min €/mq 1.550,00 max €/mq 2.250,00). L'immobile risulta "accatastato" nel 1962 con categoria A4 (Abitazione di tipo popolare - Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifinitura di modesto livello e dotazione limitata di impianti quantunque indispensabili. Ma tale categoria non è attualmente corretta in quanto l'appartamento ha le caratteristiche di civile abitazione. Tali valori sono stati anche comparati con le offerte immobiliari della zona (tre immobili di cui uno nella stessa Via) e pertanto la quotazione base di un mq. dell'immobile in stato normale risulta essere di € 2.000,00 al mq.

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 19/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Vitale Salvatore

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Compravendita 1966 CON PLANIMETRIA (Aggiornamento al 08/11/1966)
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Compravendita 1978 (Aggiornamento al 20/11/1978)



- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visura catastale storica (Aggiornamento al 29/06/2024)
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Planimetria catastale (Aggiornamento al 29/06/2024)
- ✓ N° 5 Foto - Scheda descrittiva con foto
- ✓ N° 6 Google maps - Inquadramento Gogle Maps
- ✓ N° 7 Altri allegati - Regolamento Condominio
- ✓ N° 8 Altri allegati - Visure ipotecarie (Aggiornamento al 19/09/2024)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Estratto di Piano Regolatore
- ✓ N° 10 Altri allegati - Perizia Con Privacy (Aggiornamento al 19/11/2024)



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Ernesto Giacomo Parodi 13, interno 10, piano 3 e S1

L'immobile è nella zona di Malafede del Municipio Roma X di Roma Capitale. Si estende tra via Cristoforo Colombo e via Ostiense, sulla zona Z. XXXIII Acilia Sud. Si trova nel settore sud-ovest del comune di Roma, nell'area nord-ovest della riserva naturale di Decima-Malafede. La zona urbanistica confina: •a nord con la zona urbanistica Ponte Galeria •a est con la zona urbanistica Mezzocammino •a sud-est con la zona urbanistica Castel Porziano •a sud-ovest con la zona urbanistica Palocco •a ovest con le zone urbanistiche Acilia Sud e Acilia Nord Le strade della centralità di Malafede, chiamata Giardino di Roma, sono intestate ad attori e personaggi dello spettacolo. Collegamenti Da Via Parodi si può raggiungere il centro di Roma (Piazza Venezia) in circa 80 minuti raggiungendo a piede la stazione treno "LIDO" di Casal Bernocchi con arrivo a "Piramide" e lì l'autobus n. 30. La Zona di poco esterna al GRA di Roma è vicina alla località marina di Ostia e all'aeroporto di Fiumicino. Questa zona maggiormente sorta spontaneamente e sprovvista di negozi di vicinato ma non troppo distante vi sono supermercati e centri commerciali. Come in buona parte di Roma, non è facile il parcheggio delle automobili ma in questa zona vi sono meno difficoltà. L'appartamento è composto da: un grande soggiorno; due camere da letto; cameretta; doppi servizi; corridoio; cucina e due balconi. Il fabbricato ha un ascensore installato di recente è l'appartamento in questione non ha contribuito alle spese e pertanto il Condominio non permette dell'utilizzo dell'ascensore. Sarà possibile, tramite pagamento, usufruire del servizio. E' di proprietà esclusiva una cantina posta al primo piano seminterrato int. 10 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1109, Part. 600, Sub. 18, Zc. 6, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: PRG: Sistema insediativo - Citta' storica - Tessuti - Tessuti di espansione novecentesca con impianto moderno e unitario - T8 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: Art.24,Art.25,Art.33

Prezzo base d'asta: € 195.165,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 195.165,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Ernesto Giacomo Parodi 13, interno 10, piano 3 e S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1109, Part. 600, Sub. 18, Zc. 6, Categoria A4	Superficie	119,97 mq
Stato conservativo:	L'appartamento è in buono stato di conservazione mentre il fabbricato presenta segni di distacchi di intonaci.		
Descrizione:	L'immobile è nella zona di Malafede del Municipio Roma X di Roma Capitale. Si estende tra via Cristoforo Colombo e via Ostiense, sulla zona Z. XXXIII Acilia Sud. Si trova nel settore sud-ovest del comune di Roma, nell'area nord-ovest della riserva naturale di Decima-Malafede. La zona urbanistica confina: •a nord con la zona urbanistica Ponte Galeria •a est con la zona urbanistica Mezzocammino •a sud-est con la zona urbanistica Castel Porziano •a sud-ovest con la zona urbanistica Palocco •a ovest con le zone urbanistiche Acilia Sud e Acilia Nord Le strade della centralità di Malafede, chiamata Giardino di Roma, sono intestate ad attori e personaggi dello spettacolo. Collegamenti Da Via Parodi si può raggiungere il centro di Roma (Piazza Venezia) in circa 80 minuti raggiungendo a piede la stazione treno "LIDO" di Casal Bernocchi con arrivo a "Piramide" e lì l'autobus n. 30. La Zona di poco esterna al GRA di Roma è vicina alla località marina di Ostia e all'aeroporto di Fiumicino. Questa zona maggiormente sorta spontaneamente e sprovvista di negozi di vicinato ma non troppo distante vi sono supermercati e centri commerciali. Come in buona parte di Roma, non è facile il parcheggio delle automobili ma in questa zona vi sono meno difficoltà. L'appartamento è composto da: un grande soggiorno; due camere da letto; cameretta; doppi servizi; corridoio; cucina e due balconi. Il fabbricato ha un ascensore installato di recente è l'appartamento in questione non ha contribuito alle spese e pertanto il Condominio non permette dell'utilizzo dell'ascensore. Sarà possibile, tramite pagamento, usufruire del servizio. E' di proprietà esclusiva una cantina posta al primo piano seminterrato int. 10		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il bene è utilizzato come abitazione dalla figlia degli esecutati **** Omissis ****		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di mutuo

Iscritto a Rpma il 25/06/2005
Reg. gen. 25628 - Reg. part. 83490
Quota: 1/1
Importo: € 210.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 105.000,00
Rogante: Notaio Dott. Valerio Scipione
Data: 21/06/2005
N° repertorio: 26097
N° raccolta: 10474

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione mutuo

Iscritto a Roma il 19/03/2009
Reg. gen. 35726 - Reg. part. 9367
Quota: 1/1
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 300.000,00
Rogante: Notaio Dott. Gianluca Russo
Data: 17/03/2009
N° repertorio: 17788
N° raccolta: 3401

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di Mutuo

Iscritto a Roma il 31/10/2017
Reg. gen. 125666 - Reg. part. 22986
Quota: 1/1
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 300.000,00
Rogante: Notaio Dott. Gianluca Russo
Data: 17/03/2009
N° repertorio: 17788
N° raccolta: 3401

Note: Con tale iscrizione si rettifica l'ipoteca del 19/03/2009 Reg gen 35726 part. 9367

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Roma il 20/07/2023
Reg. gen. 92868 - Reg. part. 68360



Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: nel tempo è succeduta alla Banca delle Marche Spa

