

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bitetti Mauro, nell'Esecuzione Immobiliare 80/2024 del R.G.E.

promossa da

AURELIA SPV srl

Codice fiscale: 15502861006

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXX



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Titolarità.....	6
Confini	6
Consistenza	7
Dati Catastali.....	9
Stato conservativo.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Stato di occupazione.....	12
Provenienze Ventennali.....	12
Formalità pregiudizievoli.....	13
Regolarità edilizia.....	14
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Stima / Formazione lotti.....	14
Riepilogo bando d'asta	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 80/2024 del R.G.E.....	18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 110.556,00	18
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	19

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

In data 28/05/2024, il sottoscritto Arch. Bitetti Mauro, con studio in Via Assisi, 179 - 00100 - Roma (RM), email maurobitetti@tiscali.it, PEC arch.mauro.bitetti@pec.archrm.it, Tel. xxxxxxxxxxxx, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/06/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Tiburtina 1486, interno 1, piano 1

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il compendio pignorato è costituito da un'unità edilizia a destinazione residenziale (appartamento al piano primo), composto da: un ingresso, soggiorno con angolo cottura, bagno, due camere da letto. L'accesso allo stabile è possibile direttamente da strada e precisamente da via Farindola 6A, che incrocia via Tiburtina a circa 100 mt, per il tramite di un camminamento a livello che conduce all'androne ove è il corpo scala senza l'ascensore condominiale.

Il bene è situato tra località Settecamini /Setteville al di fuori del G.R.A.

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.



Vista esterna del fabbricato



Particolari ingresso al fabbricato

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Particolari interni all'appartamento



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Tiburtina 1486, interno 1, piano 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:

- xxxxxxxxxxxx (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: xxxxxxxxxxxxxxxxx
- xxxxxxxxxxxx (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: xxxxxxxxxxxxxxxxx

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

- xxxxxxxxxxxx (Proprietà 1/2)
- xxxxxxxxxxxx (Proprietà 1/2)

CONFINI

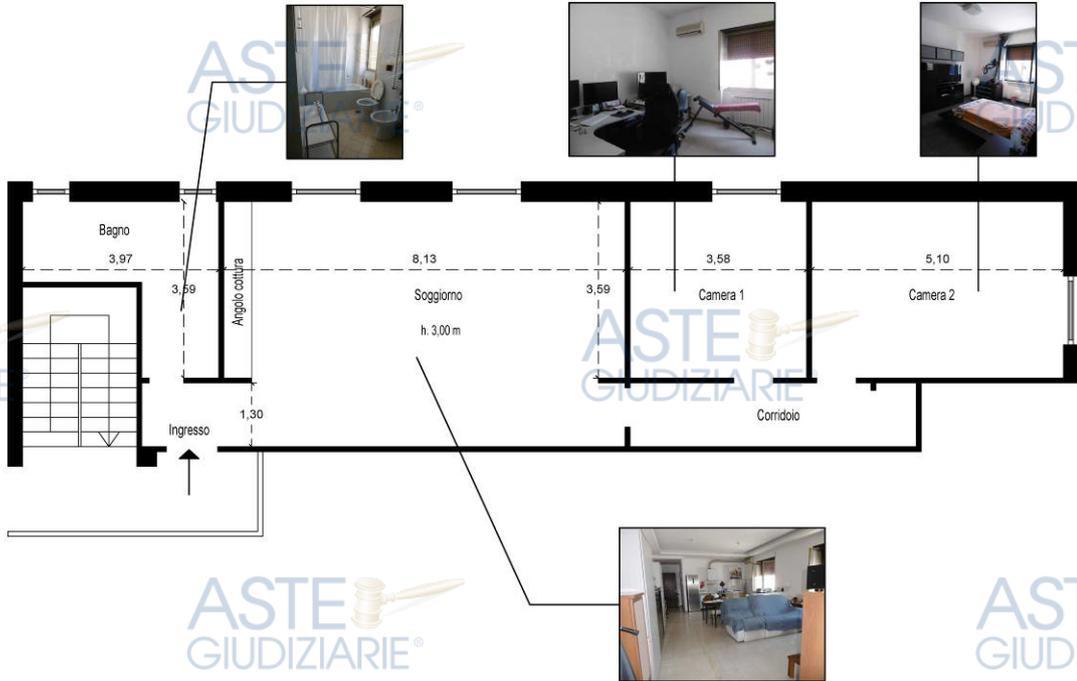
L'appartamento confina con corpo scala, int. 2, int. 5.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
soggiorno con angolo cottura	39,80 mq	43,78 mq	1	43,78 mq	0,00 m	
bagno	9,57 mq	10,52 mq	1	10,52 mq	0,00 m	
camera 1	12,85 mq	14,13 mq	1	14,13 mq	0,00 m	
camera 2	18,32 mq	20,15 mq	1	20,15 mq	0,00 m	
corridoio	10,43 mq	11,47 mq	1	11,47 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				100,05 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				100,05 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

GRAFICO DELLO STATO DEI LUOGHI

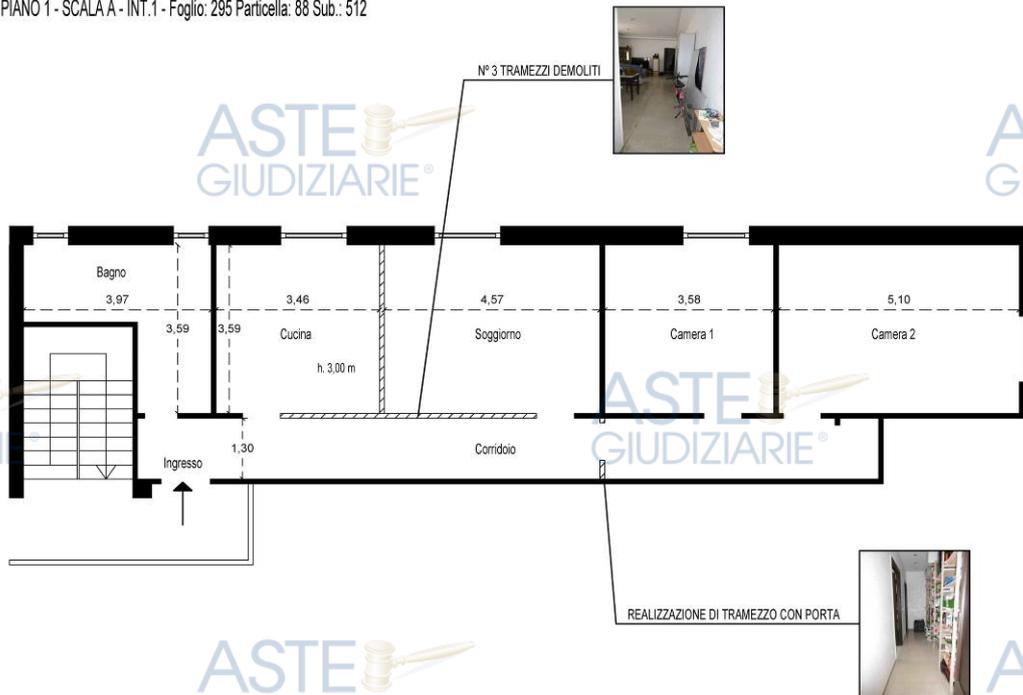
APPARTAMENTO PIANO 1 - SCALA A - INT.1 - Foglio: 295 Particella: 88 Sub.: 512



COMUNE ROMA (RM)	INDIRIZZO VIA TIBURTINA, 1486	DATI CATASTALI Foglio: 295 Particella: 88 Sub.: 512	IL TECNICO Arch. Mauro Bitetti Via Assisi, 179 00181 - Roma Iscritto Ordine degli Architetti di Roma n. 9443
PROPRIETA'	LOTTO UNICO RGE 80/24	SCALA 1:100	

GRAFICO DEGLI INTERVENTI

APPARTAMENTO PIANO 1 - SCALA A - INT.1 - Foglio: 295 Particella: 88 Sub.: 512



COMUNE	ROMA (RM)	INDIRIZZO	VIA TIBURTINA, 1486	DATI CATASTALI	Foglio: 295 Particella: 88 Sub.: 512	IL TECNICO	Arch. Mauro Bietti Via Assisi, 179 00181 - Roma Iscritto Ordine degli Architetti di Roma n. 9443
PROPRIETA'		LOTTO UNICO RGE	80/24	SCALA	1:100		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	295	88	512	6	A4	5	4,5 VANI	102 mq	429,95 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultima planimetria catastale in atti del 16/03/2005 prot. RM0196707 per una diversa distribuzione degli spazi interni. Il tutto come evidenziato nei grafici di rilievo a firma dello scrivente.

Si dovrà procedere alla Variazione catastale Docfa per diversa distribuzione degli spazi interni sostenendo un costo di circa € 1.500,00 omissivo di spese e parcella del tecnico. Detta somma verrà posta in decurtazione del valore finale di stima.



19-Giu-2024 9:27:48
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534,000 x 378,000 metri
Protezione pratica T46359/2024
Comune: (RM) ROMA/C
Poglio: 295 A11: B

Estratto di mappa

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma**

Dichiarazione protocollo n. RM0196707 del 16/03/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma

Via Tiburtina

civ. 1486

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 295

Particella: 88

Subalterno: 512

Compilata da:
Rossi Dante

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Rieti

N. 171

Scheda n. 1

Scala 1:200

Abitazione Int. 1

Piano Primo

H: 3.00 mt



Catasto del Fabbricati - Situazione al 19/06/2024 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 295 - Particella 88 - Subalterno 512 - VIA TIBURTINA n. 1486 Interno 1 Piano 1

Ultima planimetria in atto

Planimetria catastale

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buono stato conservativo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: sud-ovest e sud-est;
 Altezza interna utile: 3,00 mt;
 Pareti esterne: intonacate color giallo;
 Pareti interne: intonacate e tinteggiate bianche;
 Pavimentazione interna: ceramica quadrata posta senza fughe colore chiaro;
 Infissi esterni: tapparelle in plastica, grate metallica antistrappo, infissi in alluminio con vetro singolo tranne in una camera da letto che è in legno con vetro singolo;
 Impianto elettrico: certificazione non pervenuta;
 Impianto termoidraulico: certificazione non pervenuta;
 Impianto termico: autonomo a gas con caldaia posizionata esternamente. Per accedere bisogna scavalcare una finestra e giungere sul tetto di altra proprietà;
 Impianto di condizionamento: presente;
 Impianto smaltimento fognario: comunale;
 Fornitura idrica: comunale;
 Ascensore: no;
 Servizio di portierato: no;
 Accessibilità disabili: dal piano strada all'interno dell'appartamento bisogna percorrere due rampe di scale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dall'esecutato xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/11/2001 al 21/06/2010	Codice Fiscale/P.IVA:	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Andreatta Carmine	21/11/2001	5522	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	19/12/2001	114453	71911
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/06/2010 al 28/11/2024	Codice Fiscale/P.IVA:	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alessandro Mattiangeli	21/06/2010	117375	46938
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	24/06/2010	78299	45067
		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;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 28/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



- ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Roma 1 il 24/06/2010
Reg. gen. 78300 - Reg. part. 18318
Importo: € 366.000,00
A favore di Banca Popolare di Novara
Contro xxxxxxxxxxxxxxxxx
Capitale: € 182.826,70

Trascrizioni



- verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma1 il 12/02/2024
Reg. gen. 16037 - Reg. part. 12120
A favore di AURELIA SPV srl
Contro xxxxxxxxxxxxxxxxx
Formalità a carico della procedura



REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione 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 fabbricato ove è situato l'appartamento, è stato realizzato in virtù di Licenza edilizia n. 1119/65. In seguito risulta presentata istanza di condono edilizio prot. 39578 del 18/04/2005 prot. condono n. 567292 sub 512 int. 1, presentata da per cambio di destinazione d'uso da ufficio ad appartamento di 87 mq. con allegati alcuni bollettini di pagamento e ricevuta di Racc a/r indirizzata all'Usce di Roma. La domanda è ancora giacente presso gli uffici preposti. Tale circostanza comporta la decurtazione del 20% sul valore di stima finale.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non vi è condominio costituito.

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 Tiburtina 1486, interno 1, piano 1
Il compendio pignorato è costituito da un'unità edilizia a destinazione residenziale (appartamento al piano primo), composto da: un ingresso, soggiorno con angolo cottura, bagno, due camere da letto. L'accesso allo stabile è possibile direttamente da strada e precisamente da via Farindola 6A, che incrocia via Tiburtina a circa 100 mt, per il tramite di un camminamento a livello che conduce all'androne ove è il corpo scala senza l'ascensore condominiale. Il bene è situato tra località Settecamini /Setteville al di fuori del G.R.A.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 295, Part. 88, Sub. 512, Zc. 6, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 160.080,00

La dinamica della formazione dei prezzi del mercato immobiliare è governata dalla legge della domanda e dell'offerta, principio apparentemente semplice, che è il risultato di un intricato equilibrio che coinvolge molti fattori, che determinano le percezioni e le aspettative dei potenziali acquirenti, anche per quanto riguarda – come nel caso di specie – le aste giudiziarie. In merito al criterio di stima che verrà adottato, si osserva che si terrà conto dei principi teorici dell'Estimo, inteso come "l'insieme dei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata e valida formulazione del giudizio di stima, del valore dei beni economici, espresso in moneta, sulla base di dati economici e tecnici relativi all'oggetto della stima". Bisogna precisare che dovendo tener conto dell'attuale andamento altalenante del mercato, nel suo complesso, soprattutto nel settore immobiliare, si determina un'ampia forbice tra il valore di questi beni ed il reale prezzo di realizzo; per cui beni di questo tipo, in presenza di una necessità di vendita immediata o comunque molto sollecita, possono anche raggiungere un effettivo valore di mercato inferiore valore commerciale. Il valore di mercato dell'unità immobiliare, è l'entità corrispondente in moneta del valore che avrebbe l'immobile se messo in commercio. Fissato questo concetto, ove si fosse in un centro urbano nel quale si rendesse agevole l'accertamento del mercato dei fitti, non resterebbe che accertare una serie di canoni congrui ed ordinari, presumere quelli che potrebbero essere attribuiti all'unità in esame e procedere con il metodo analitico. La determinazione del valore di mercato con il criterio analitico, si lega alla definizione economica, che capitalizzando (dividendo) il reddito medio netto annuo per il tasso di investimento o di capitalizzazione è possibile risalire al valore del capitale che lo ha generato, cioè: $V_i = C_m / R$, in cui: V_i = Valore immobile C_m = reddito medio netto annuo (già detratto l'incidenza del 15% di spese, quali manutenzione, servizi, assicurazione, imposte, tasse) R = tasso di investimento o capitalizzazione. In riferimento a quanto sopra, è palese che il reddito locativo in regime di libero mercato, sia influenzato dai seguenti elementi: - sicurezza e durata fisica del bene; - natura e destinazione d'uso del medesimo; - richiesta o meno di locazione sulla piazza per detti locali; - libertà o meno da vincoli legali. La scelta del saggio di capitalizzazione deriva dall'analisi delle diverse e coesistenti circostanze che lo influenzano quantitativamente, determinandone la sua oscillazione in più o in meno rispetto al numero di "influenze ascendenti o discendenti", partendo dal saggio medio. La variazione di fruttuosità sulla piazza oscilla da una percentuale minima del 2% ad una massima del 6%, scaglionata secondo una scala di merito formulata sulla base dei fattori sopra evidenziati. Per il cespite da considerare, si stima, come aliquota percentuale applicabile al reddito medio (canone) annuo accertato sulla piazza, il 0,05%, pervenendo così al valore capitale cercato. Inoltre la possibilità di applicazione del metodo "analitico" presuppone una condizione di mercato dei canoni di fitto e dei valori immobiliari atta a generare una rispondenza ordinaria normale fra reddito e valor capitale, mentre presuppone una conoscenza di redditi tale da poter far giudicare se quelli presenti siano "ordinari". Ad avviso dello scrivente il risultato ottenuto deve comunque essere mediato con l'altro criterio di stima, (sintetico-comparativo) che consiste nella comparazione dei prezzi medi rilevati sul mercato dei beni simili al bene da stimare. Pertanto, a seguito di quanto sopra menzionato si è proceduto alla determinazione del valore di mercato riferito all'anno in corso, applicando i criteri illustrati, mediando poi, come di norma, le risultanze di ciascun calcolo. La stima del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare è stata eseguita facendo riferimento a quanto descritto e risultato dagli accertamenti, quindi, anche lo stato manutentivo, le finiture, gli impianti, e ancora, tenendo conto la situazione del mercato immobiliare dell'anno in corso. Si è proceduto alla stima con il metodo sintetico-comparativo, confrontando i beni con altri situati nella stessa zona ad essi comparabili, ed estraendo copia del listino ufficiale della borsa immobiliare di Roma. È stato quindi determinato il valore finale per mq. di superficie commerciale - ai sensi della Norma UNI 10750/05, tenendo conto di quanto descritto in tutta la relazione e dei seguenti parametri oggettivi:- attuale stato degli immobili, con particolare riferimento allo stato degli impianti, gli infissi, caratteristiche e le finiture in genere dell'immobile; - stato, tipo e certificazioni riguardanti gli impianti; - periodo di edificazione e tecnica costruttiva; - localizzazione del bene; - regolarità/irregolarità urbanistica del bene. Nella determinazione del valore finale, si è anche esaminato, gli annunci

pubblicitari di compravendite immobiliari sui siti specifici per immobili simili e con le stesse caratteristiche, e ciò, si ripete, in particolare considerazione delle condizioni in cui si trova il compendio e della zona. Tenendo conto dei prezzi medi di mercato, con riferimento anche a quanto riscontrato dalle quotazioni immobiliari della zona si può determinare, quindi, il valore medio di seguito dettagliato : - prezzi da €/mq.1.150,00 a €/mq 1.700,00, - redditi annui da €/mq.75,00 a €/mq. 111,00. Pertanto per l'anno in corso, la quotazione da assumere è un valore immobiliare di €/mq. 1.600,00 ed un reddito medio annuo di €/mq. 90,00, con saggio di capitalizzazione pari a 0,05.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Tiburtina 1486, interno 1, piano 1	100,05 mq	1.600,00 €/mq	€ 160.080,00	100,00%	€ 160.080,00
Valore di stima:					€ 160.080,00

Valore di stima: € 160.080,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Variazione catastale Docfa	1500,00	€
Istruttoria condono edilizio giacente	20,00	%
Rischio assunto per la mancata garanzia in vendita all'asta	10,00	%

Valore finale di stima: € 110.556,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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.

ASTE
GIUDIZIARIE®
Roma, li 17/12/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Bitetti Mauro

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
16 di 19

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Tiburtina 1486, interno 1, piano 1
Il compendio pignorato è costituito da un'unità edilizia a destinazione residenziale (appartamento al piano primo), composto da: un ingresso, soggiorno con angolo cottura, bagno, due camere da letto. L'accesso allo stabile è possibile direttamente da strada e precisamente da via Farindola 6A, che incrocia via Tiburtina a circa 100 mt, per il tramite di un camminamento a livello che conduce all'androne ove è il corpo scala senza l'ascensore condominiale. Il bene è situato tra località Settecamini /Setteville al di fuori del G.R.A. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 295, Part. 88, Sub. 512, Zc. 6, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 110.556,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 110.556,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Tiburtina 1486, interno 1, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 295, Part. 88, Sub. 512, Zc. 6, Categoria A4	Superficie	100,05 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Il compendio pignorato è costituito da un'unità edilizia a destinazione residenziale (appartamento al piano primo), composto da: un ingresso, soggiorno con angolo cottura, bagno, due camere da letto. L'accesso allo stabile è possibile direttamente da strada e precisamente da via Farindola 6A, che incrocia via Tiburtina a circa 100 mt, per il tramite di un camminamento a livello che conduce all'androne ove è il corpo scala senza l'ascensore condominiale. Il bene è situato tra località Settecamini /Setteville al di fuori del G.R.A.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dall'esecutato xxxxx.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma1 il 12/02/2024

Reg. gen. 16037 - Reg. part. 12120

A favore di AURELIA SPV srl

Contro xxxxxxxxxxxxxxxx

Formalità a carico della procedura

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario

Iscritto a Roma 1 il 24/06/2010

Reg. gen. 78300 - Reg. part. 18318

Importo: € 366.000,00

A favore di Banca Popolare di Novara

Contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Capitale: € 182.826,70