TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Ricciardi Giuseppe, nell'Esecuzione Immobiliare 1118/2023 del R.G.E.

contro

****

Codice fiscale: FFFFFFFFFF

****

****

Nato a FFFF il FFFFFFFFFFF

Firmato Da: GIUSEPPE RICCIARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2257087 4089deb5b73b1db446bcda5d8

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 3
Completezza documentazione ex art. 567 3
Titolarità 4
Confini 4
Consistenza 4
Cronistoria Dati Catastali 5
Dati Catastali 5
Stato conservativo 5
Caratteristiche costruttive prevalenti 6
Stato di occupazione 6
Provenienze Ventennali 7
Formalità pregiudizievoli 8
Normativa urbanistica 8
Regolarità edilizia 9
Vincoli od oneri condominiali 9
Stima / Formazione lotti 9
Riepilogo bando d'asta 12
Lotto Unico 12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1118/2023 del R.G.E. 13
Lotto Unico- Prezzo base d'asta: € 135.950,00 13

Firmato Da: GIUSEPPE RICCIARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 225708740 89deb5b73b1db446bcda5d8

INCARICO

All'udienza del 17/12/2024, il sottoscritto Ing. Ricciardi Giuseppe, con studio in Via di prato cornelio, 120 - 00125 - Roma (RM), email gricciardi@tin.it, PEC g.ricciardi@pec.ording.roma.it, Tel. 06 52 358 849, Fax 06 233 227 202, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/12/2024 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 Sesto San Giovanni 49/A

DESCRIZIONE

- appartamento disposto su tre piani con annessa area, composto al piano seminterrato da locale cantina, al piano terra da soggiorno - pranzo con angolo cottura, camera, bagno e patio, ed al piano primo da locale soffitta
- posto auto della superficie di mq. 21 (ventuno)

in zona residenziale dotata di servizi di trasporto pubblico e locali commerciali nelle immediate vicinanze
Quanto sopra risulta censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Roma al foglio 1103, particella 2883:
T-1, graffato a unità identificata da foglio 1103, particella 2883, subalterno 46, rendita catastale € 524,20 (l'appartamento e la corte esclusiva)
- subalterno 42, Via Sesto San Giovanni snc, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 7, mq. 21, piano T, rendita catastale € 39,04 (il posto auto).

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Sesto San Giovanni 49/A

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Firmato Da: GIUSEPPE RICCIARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 225708740 89deb5b73b1db446bcda5d8

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene al seguente esecutato:

- ******** (Proprietà 1/1)
  Codice fiscale:
  ****
  ****
  Nato a **** il **********

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

- *********(Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

- appartamento disposto confinante con via Sesto San Giovanni, con appartamento identificato con i subalterni 38 e 47 e con appartamento identificato con i subalterni 40 e 49, salvo altri;
- posto auto confinante con bene comune non censibile distinto con il subalterno 3, con l'area annessa al suddetto appartamento per due lati, salvo altri;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	65,00 mq	70,00 mq	1	70,00 mq	3,00 m	t
Posto auto coperto	35,00 mq	35,00 mq	0,18	6,30 mq	2,40 m	t
Cantina	60,00 mq	63,00 mq	0,20	12,60 mq	2,60 m	s1
Soffitta	22,00 mq	25,00 mq	0,33	8,25 mq	2,00 m	1
Veranda	15,00 mq	15,00 mq	0,95	14,25 mq	3,00 m	t
Cortile	20,00 mq	20,00 mq	0,18	3,60 mq	0,00 m	t
			Totale superficie convenzionale:	**115,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**115,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Firmato Da: GIUSEPPE RICCIARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 225708740 89deb5b73b1db446bcda5d8

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **14/07/2003** al **31/10/2005**	********** srl	Catasto **Terreni** Fg. 1103, Part. 1136
Dal **20/12/2005** al **01/02/2007**	********* srl	Catasto **Terreni** Fg. 1103, Part. 2719/2721
Dal **01/02/2007** al **13/02/2007**	********** srl	Catasto **Terreni** Fg. 1103, Part. 2883
Dal **13/02/2007** al **03/09/2008**	*********srl	Catasto **Fabbricati** Fg. 1103, Part. 2883/41-46 2883/42 Categoria A7
Dal **03/09/2008** al **01/05/2025**	***********	Catasto **Fabbricati** Fg. 1103, Part. 2883/41-46 2883/42 Categoria A7

i titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1103	2883/41-46 2883/42		6	A7	4	3,5	89 mq	524,2 €	s1-t-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento, al piano interrato, terra e nel sottotetto è presente una diversa distribuzione degli spazi interni anche rispetto a quanto depositato all'ufficio edilizia del Comune di Roma.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in buono stato conservativo

Firmato Da: GIUSEPPE RICCIARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 225708740 89deb5b73b1db446bcda5d8

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Descrizione
l'immobile è di buona qualità ed in buono stato di manutenzione.
Fondazioni in c.a.
Esposizione: Sud-Est
Altezza interna utile m. 3,30 al piano terra, 2,60 interrato
Str. verticali: struttura portante in c.a., tamponature in laterizio
Solai: solai in latero-cemento
Copertura: a falde inclinate in laterizio
Manto di copertura: con tegole alla romana
Pareti esterne ed interne: rivestimento ad intonaco verniciato, esterni ad intonaco verniciato
Pavimentazione interna: piastrelle in ceramica
Infissi esterni ed interni: ante al battente in ferro ed inferriate, porte tamburate, portoncino ingresso blindato
Volte: intonaco verniciato
Scale: in muratura con pedate rivestite in marmo
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia a 220 V, termosifoni, impianto allarme, linea telefonica, pannelli fotovoltaici
Terreno esclusivo: giardino lastricato
Posto auto: 2 posti coperti su area di proprietà, cantina al piano interrato

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato e dalla sua famiglia

Firmato Da: GIUSEPPE RICCIARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2257087 4089deb5b73b1db446bcda5d8

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 03/09/2008 al 01/05/2025</td><td rowspan="8">********* nato a **** il '[illegible](c.f. [illegible])per la piena proprietà in regime di separazione dei beni Codice Fiscale/P.IVA: [illegible]</td><td colspan="4">compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notar Federico Alessandra</td><td>03/09/2008</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Roma 1</td><td>05/09/2008</td><td></td><td>71239</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 14/07/2023 al 31/10/2005</td><td rowspan="8">***** srl con sede in Roma c.f. [illegible] Codice Fiscale/P.IVA: [illegible]</td><td colspan="4">scissione parziale di società</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notar De Franchis Ignazio</td><td>14/07/2003</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Roma 1</td><td>02/08/2003</td><td></td><td>48009</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Firmato Da: GIUSEPPE RICCIARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 225708740 89deb6b73b1d1b446bcda5d8

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 06/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
  Iscritto a Roma il 05/09/2008
  Reg. gen. 115378 - Reg. part. 22035
  Importo: € 480.000,00
  Contro ********
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 240.000,00
- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO
  Iscritto a Roma il 03/02/2015
  Reg. gen. 10489 - Reg. part. 1395
  Importo: € 439.421,22
  Contro **********
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 219.710,61
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
  Iscritto a Roma il 18/01/2016
  Reg. gen. 4148 - Reg. part. 527
  Importo: € 1,00
  Contro *********
  Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a Roma il 09/11/2023
  Reg. gen. 135126 - Reg. part. 99320
  Contro **********

NORMATIVA URBANISTICA

Piano Regolatore Generale di Roma
Approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 18 del 11/12.02.2008
Pubblicazione Gazzetta Ufficiale n.- del 2008-03-14
Norma B_APP-O Descrizione [ZTO B] > Tessuti > (Città della trasformazione)
ambiti a Pianificazione Particolareggiata Definita (Zone O del PRG previgente)
Articoli 56, 62

vedasi report di destinazione urbanistica allegato

Firmato Da: GIUSEPPE RICCIARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 225708740 89deb5b73b1db446bcda5d8

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.

All'ufficio edilizia del Comune di Roma risultano due permessi a costruire, il n.56 del 25/01/2006 e il successivo n.63 del 24/01/2007 in scissione del precedente.

È inoltre presente atto d'obbligo del 09/01/2006 Conservatoria RR.II. Roma1, ispezione n.504790, in cui la soc. ******** si impegna: … D) a mantenere, permanentemente ed irrevocabilmente, la destinazione d'uso dei locali al piano seminterrato, al piano servizi ed al piano sottotetto al servizio dell'edificio ed a mantenere a giorno e libera la superficie dei portici del piano rialzato…

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.

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.

Firmato Da: GIUSEPPE RICCIARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 225708740 89deb5b73b1db446bcda5d8

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Sesto San Giovanni 49/A
  - appartamento disposto su tre piani con annessa area, composto al piano seminterrato da locale cantina, al piano terra da soggiorno - pranzo con angolo cottura, camera, bagno e patio, ed al piano primo da locale soffitta - posto auto della superficie di mq. 21 (ventuno) in zona residenziale dotata di servizi di trasporto pubblico e locali commerciali nelle immediate vicinanze Quanto sopra risulta censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Roma al foglio 1103, particella 2883: - subalterno 41, Via Sesto San Giovanni snc, zona censuaria 6, categoria A/7, classe 4, vani 3 ,5, piani S l-T-1, graffato a unità identificata da foglio 1103, particella 2883, subalterno 46, rendita catastale € 524,20 (l'appartamento e la corte esclusiva) - subalterno 42, Via Sesto San Giovanni snc, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 7, mq. 21, piano T, rendita catastale €39,04 (il posto auto).
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1103, Part. 2883/41-46 2883/42, Zc. 6, Categoria A7
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Sesto San Giovanni 49/A	115,00 mq	1.700,00 €/mq	€ 195.500,00	100,00%	€ 195.500,00
				Valore di stima:	€ 195.500,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica e ripristino	40000,00	€

Valore finale di stima: **€ 135.950,00**

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 25/08/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Ricciardi Giuseppe

Firmato Da: GIUSEPPE RICCIARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2257087 4089deb5b73b1db446bcda5d8

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - Report di Destinazione Urbanistica (Aggiornamento al 29/03/2025)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Visura Agibilità (Aggiornamento al 25/08/2025)
- ✓ N° 1 Certificato di residenza (Aggiornamento al 14/01/2025)
- ✓ N° 1 Foto - foto (Aggiornamento al 04/02/2025)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - planimetrie catastali (Aggiornamento al 06/01/2025)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - storico catastale (Aggiornamento al 06/01/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 06/01/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - fascicolo edilizia Comune Roma (Aggiornamento al 10/07/2025)

Firmato Da: GIUSEPPE RICCIARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 225708740 89deb5b73b1db446bcda5d8

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Sesto San Giovanni 49/A
  - appartamento disposto su tre piani con annessa area, composto al piano seminterrato da locale cantina, al piano terra da soggiorno - pranzo con angolo cottura, camera, bagno e patio, ed al piano primo da locale soffitta - posto auto della superficie di mq. 21 (ventuno) in zona residenziale dotata di servizi di trasporto pubblico e locali commerciali nelle immediate vicinanze Quanto sopra risulta censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Roma al foglio 1103, particella 2883: - subalterno 41, Via Sesto San Giovanni snc, zona censuaria 6, categoria A/7, classe 4, vani 3 ,5, piani S l-T-1, graffato a unità identificata da foglio 1103, particella 2883, subalterno 46, rendita catastale € 524,20 (l'appartamento e la corte esclusiva) - subalterno 42, Via Sesto San Giovanni snc, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 7, mq. 21, piano T, rendita catastale €39,04 (il posto auto).
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1103, Part. 2883/41-46 2883/42, Zc. 6, Categoria A7
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Piano Regolatore Generale di Roma Approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 18 del 11/12.02.2008 Pubblicazione Gazzetta Ufficiale n.- del 2008-03-14 Norma B_APP-O Descrizione [ZTO B] > Tessuti > (Città della trasformazione) ambiti a Pianificazione Particolareggiata Definita (Zone O del PRG previgente) Articoli 56, 62 vedasi report di destinazione urbanistica allegato

Prezzo base d'asta: **€ 135.950,00**

Firmato Da: GIUSEPPE RICCIARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 225708740 89deb5b73b1db446bcda5d8

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1118/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO- PREZZO BASE D'ASTA: € 135.950,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Sesto San Giovanni 49/A		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1103, Part. 2883/41-46 2883/42, Zc. 6, Categoria A7	**Superficie**	115,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in buono stato conservativo		
Descrizione:	- appartamento disposto su tre piani con annessa area, composto al piano seminterrato da locale cantina, al piano terra da soggiorno - pranzo con angolo cottura, camera, bagno e patio, ed al piano primo da locale soffitta - posto auto della superficie di mq. 21 (ventuno) in zona residenziale dotata di servizi di trasporto pubblico e locali commerciali nelle immediate vicinanze Quanto sopra risulta censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Roma al foglio 1103, particella 2883: - subalterno 41, Via Sesto San Giovanni snc, zona censuaria 6, categoria A/7, classe 4, vani 3 ,5, piani S l-T-1, graffato a unità identificata da foglio 1103, particella 2883, subalterno 46, rendita catastale € 524,20 (l'appartamento e la corte esclusiva) - subalterno 42, Via Sesto San Giovanni snc, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 7, mq. 21, piano T, rendita catastale €39,04 (il posto auto).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato e dalla sua famiglia		

Firmato Da: GIUSEPPE RICCIARDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 225708740 89deb5b73b1db446bcda5d8