
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Lazzaro Vincenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 187/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico

Premessa

Descrizione

Lotto n. Unico

Riepilogo bando d'asta

Schema riassuntivo

INCARICO

Con provvedimento del 23/03/2022, il sottoscritto Arch. Lazzaro Vincenzo, con studio in Via Eufrate, 3 - 00144 - Roma (RM), email architetto.lazzaro@gmail.com, PEC v.lazzaro@pec.archrm.it, Tel. 06 55 95 204, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/03/2022 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 Vincenzo Statella 64, interno 14, piano 4

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto della perizia è situato nel quartiere Portuense, in via Vincenzo Statella, una via che collega Piazza Augusto Lorenzini a via Pasquale Baffi e successivamente a via della Magliana Nuova, nel quadrante sud della capitale, ricadente nel Municipio XI.

La zona, completamente urbanizzata e adeguatamente dotata di tutti i servizi, è caratterizzata da fabbricati residenziali di tipo economico a 4-5 piani fuori terra, è ben collegata con il centro città mediante trasporti pubblici di superficie e mediante la vicina stazione Villa Bonelli della linea ferroviaria Roma Fiumicino.

Il fabbricato che ospita l'immobile fa parte di un complesso di palazzine a 5 piani fuori terra ubicato al civico 64 della stessa via, con cortile comune. Il fabbricato che ospita l'appartamento in esame è una palazzina a 5 piani fuori terra e uno interrato, con il piano terra destinato ad attività commerciali, i piani superiori destinati ad abitazione e il piano interrato destinato a cantine. La tipologia è quella tipica di una palazzina anni '50, con struttura in cemento armato, solai in latero cemento, copertura piana, piccoli balconi aggettanti, rivestimento esterno del piano terra in travertino, e dei piani superiori parzialmente in cortina e parzialmente in quarzo plastico. Le facciate si presentano in discreto stato di manutenzione e conservazione. L'immobile pignorato è un appartamento ubicato al piano quarto, distinto con l'interno 14 così composto: ingresso su soggiorno, cucina, due camere da letto, una cameretta, un bagno, un wc e due piccoli balconi.

La pavimentazione è in monocottura, le pareti sono tinteggiate a tinta lavabile, gli infissi esterni in legno a vetro singolo con avvolgibili in plastica; le porte interne sono in legno. L'impianto di riscaldamento è centralizzato. Completa la consistenza un cantina posta al piano interrato. Sufficiente lo stato di manutenzione, con le rifiniture che risalgono sostanzialmente all'epoca di realizzazione del fabbricato (metà anni '50).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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 Vincenzo Statella 64, interno 14, piano 4

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 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'appartamento confina con distacco condominiale su due lati, vano scala e ascensore, appartamento interno 15 salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	74,69 mq	87,55 mq	1,00	87,55 mq	2,80 m	
Balcone scoperto	3,47 mq	3,47 mq	0,25	0,87 mq	0,00 m	
Cantina	3,12 mq	3,12 mq	0,25	0,78 mq	2,80 m	
Totale superficie convenzionale:				89,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				89,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	802	364	18	5	A3	3	6	96 mq	1131,04 €	4-S1		

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Vi sono delle piccole differenze (mancanza di tramezzatura tra ingresso e soggiorno, posizione diversa di una porta della cameretta) che, in conformità a quanto indicato dalla Circolare n. 2/2010 dell'Agenzia del Territorio, non necessitano della redazione di una nuova planimetria catastale. In merito si riporta l'estratto della suddetta circolare. "Si ritiene opportuno precisare, per una migliore identificazione delle fattispecie riconducibili nell'ambito delle novellate disposizioni, che non hanno rilevanza catastale le lievi modifiche interne, quali lo spostamento di una porta o di un tramezzo che, pur variando la superficie utile dei vani interessati, non variano il numero di vani e la loro funzionalità. Comportano, invece, l'obbligo di presentazione della dichiarazione di variazione l'effettuazione di interventi con cui si realizza una rilevante redistribuzione degli spazi interni, ovvero si modifica l'utilizzazione di superfici scoperte, quali balconi o terrazze.

Analogamente, per le unità immobiliari ordinarie per le quali la consistenza è calcolata in metri quadrati o in metri cubi, le modifiche interne di modesta entità, non incidenti sulla consistenza dei beni iscritta negli atti catastali ovvero sulla destinazione dei singoli ambienti, non comportano l'obbligo della presentazione di una nuova planimetria in catasto".

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato **** Omissis **** e dal coniuge **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 11/07/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Titolo
Iscritto a Roma 1 il 17/02/2010
Reg. gen. 17555 - Reg. part. 3942
Importo: € 90.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 62.333,65
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Titolo
Iscritto a Roma 1 il 18/02/2014
Reg. gen. 17934 - Reg. part. 1934
Importo: € 50.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 35.293,34

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 1 il 05/03/2021
Reg. gen. 27769 - Reg. part. 19142
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento immobili in rettifica**
Trascritto a Roma 1 il 12/03/2021
Reg. gen. 31069 - Reg. part. 21489
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Nel P.R.G. di Roma Capitale, il fabbricato ricade all'interno della "Citta Consolidata - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa - T1"

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato che ospita l'immobile in esame è stato realizzato in forza della Licenza di Costruzione 627/A del 5 aprile 1962.

E' stato rilasciato il Certificato di Abitabilità n. 285 del 05-03-1965.

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 Vincenzo Statella 64, interno 14, piano 4
L'immobile oggetto della perizia è situato nel quartiere Portuense, in via Vincenzo Statella, una via che collega Piazza Augusto Lorenzini a via Pasquale Baffi e successivamente a via della Magliana Nuova, nel quadrante sud della capitale, ricadente nel Municipio XI. La zona, completamente urbanizzata e adeguatamente dotata di tutti i servizi, è caratterizzata da fabbricati residenziali di tipo economico a 4-5 piani fuori terra, è ben collegata con il centro città mediante trasporti pubblici di superficie e mediante la vicina stazione Villa Bonelli della linea ferroviaria Roma Fiumicino. Il fabbricato che ospita l'immobile fa parte di un complesso di palazzine a 5 piani fuori terra ubicato al civico 64 della stessa via, con cortile comune. Il fabbricato che ospita l'appartamento in esame è una palazzina a 5 piani fuori terra e uno interrato, con il piano terra destinato ad attività commerciali, i piani superiori destinati ad abitazione e il piano interrato destinato a cantine. La tipologia è quella tipica di una palazzina anni '50, con struttura in cemento armato, solai in latero cemento, copertura piana, piccoli balconi aggettanti, rivestimento esterno del piano terra in travertino, e dei piani superiori parzialmente in cortina e parzialmente in quarzo plastico. Le facciate si presentano in discreto stato di manutenzione e conservazione. L'immobile pignorato è un appartamento ubicato al piano quarto, distinto con l'interno 14 così composto: ingresso su soggiorno, cucina, due camere da letto, una cameretta, un bagno, un wc e due piccoli balconi. La pavimentazione è in monocottura, le pareti sono tinteggiate a tinta lavabile, gli infissi esterni in legno a vetro singolo con avvolgibili in plastica; le porte interne sono in legno. L'impianto di riscaldamento è centralizzato. Completa la consistenza un cantina posta al piano interrato. Sufficiente lo stato di manutenzione, con le rifiniture che risalgono sostanzialmente all'epoca di realizzazione del fabbricato (metà anni '50).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 802, Part. 364, Sub. 18, Zc. 5, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 196.240,00

Al fine di determinare quale sia il valore commerciale degli immobili in questione, il sottoscritto C.T.U. ritiene che, tra i metodi di stima attualmente usati, si debba nel caso in esame effettuare la valutazione usando il metodo del più probabile valore di mercato. Dall'analisi effettuata si perviene all'indice del prezzo di stima a metro quadro di superficie commerciale. Preliminarmente va fatto rilevare quanto segue: 1) il mercato immobiliare attraversa un periodo di ripresa dopo una lunga stasi che ha determinato una rilevante diminuzione dei valori immobiliari. 2) l'immobile è ubicato in una zona semi-periferica (quartiere Portuense) del quadrante sud della capitale, ben dotata di tutti i servizi e ben collegata con il centro città. La Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio assume, per le zone in esame e per gli immobili ad uso residenziale, i seguenti valori

unitari immobiliari: Comune: ROMA; Fascia/zona: Periferica/PORTUENSE(VIA PROSPERO COLONNA), Codice di Zona D7, Microzona 55, abitazioni civili in normale stato di manutenzione e conservazione: da €/mq. 2.350,00 a €/mq. 3.4000,00; abitazioni di tipo economico in normale stato di manutenzione e conservazione: da €/mq. 2.200,00 a €/mq. 3.2000,00. Tenuto conto di tutte delle considerazioni sopra riportate, della categoria catastale, dellerifiniture e dello stato di manutenzione e conservazione, il sottoscritto C.T.U. ritiene corretto assegnare il valore unitario minimo tra i valori unitari sopra riportati, pari a €/mq. 2.200,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - via Vincenzo Statella 64, interno 14, piano 4	89,20 mq	2.200,00 €/mq	€ 196.240,00	100,00%	€ 196.240,00
				Valore di stima:	€ 196.240,00

Valore di stima: € 196.240,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	5,00	%
Stato di possesso	5,00	%

Valore finale di stima: € 175.000,00

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 23/09/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Lazzaro Vincenzo

ELENCO ALLEGATI

- 1) visura catastale
- 2) planimetria catastale
- 3) rilievo planimetrico
- 4) rilievo fotografico

- 5) licenza di costruzione
- 6) certificato di abitabilità
- 7) atto di provenienza
- 8) prospetto spese condominiali
- 9) modulo di verifica
- 10) perizia privacy

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Vincenzo Statella 64, interno 14, piano 4
L'immobile oggetto della perizia è situato nel quartiere Portuense, in via Vincenzo Statella, una via che collega Piazza Augusto Lorenzini a via Pasquale Baffi e successivamente a via della Magliana Nuova, nel quadrante sud della capitale, ricadente nel Municipio XI. La zona, completamente urbanizzata e adeguatamente dotata di tutti i servizi, è caratterizzata da fabbricati residenziali di tipo economico a 4-5 piani fuori terra, è ben collegata con il centro città mediante trasporti pubblici di superficie e mediante la vicina stazione Villa Bonelli della linea ferroviaria Roma Fiumicino. Il fabbricato che ospita l'immobile fa parte di un complesso di palazzine a 5 piani fuori terra ubicato al civico 64 della stessa via, con cortile comune. Il fabbricato che ospita l'appartamento in esame è una palazzina a 5 piani fuori terra e uno interrato, con il piano terra destinato ad attività commerciali, i piani superiori destinati ad abitazione e il piano interrato destinato a cantine. La tipologia è quella tipica di una palazzina anni '50, con struttura in cemento armato, solai in latero cemento, copertura piana, piccoli balconi aggettanti, rivestimento esterno del piano terra in travertino, e dei piani superiori parzialmente in cortina e parzialmente in quarzo plastico. Le facciate si presentano in discreto stato di manutenzione e conservazione. L'immobile pignorato è un appartamento ubicato al piano quarto, distinto con l'interno 14 così composto: ingresso su soggiorno, cucina, due camere da letto, una cameretta, un bagno, un wc e due piccoli balconi. La pavimentazione è in monocottura, le pareti sono tinteggiate a tinta lavabile, gli infissi esterni in legno a vetro singolo con avvolgibili in plastica; le porte interne sono in legno. L'impianto di riscaldamento è centralizzato. Completa la consistenza un cantina posta al piano interrato. Sufficiente lo stato di manutenzione, con le rifiniture che risalgono sostanzialmente all'epoca di realizzazione del fabbricato (metà anni '50).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 802, Part. 364, Sub. 18, Zc. 5, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nel P.R.G. di Roma Capitale, il fabbricato ricade all'interno della "Citta Consolidata - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa - T1"

Prezzo base d'asta: € 175.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 187/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 175.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Vincenzo Statella 64, interno 14, piano 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 802, Part. 364, Sub. 18, Zc. 5, Categoria A3	Superficie	89,20 mq
Descrizione:	<p>L'immobile oggetto della perizia è situato nel quartiere Portuense, in via Vincenzo Statella, una via che collega Piazza Augusto Lorenzini a via Pasquale Baffi e successivamente a via della Magliana Nuova, nel quadrante sud della capitale, ricadente nel Municipio XI. La zona, completamente urbanizzata e adeguatamente dotata di tutti i servizi, è caratterizzata da fabbricati residenziali di tipo economico a 4-5 piani fuori terra, è ben collegata con il centro città mediante trasporti pubblici di superficie e mediante la vicina stazione Villa Bonelli della linea ferroviaria Roma Fiumicino. Il fabbricato che ospita l'immobile fa parte di un complesso di palazzine a 5 piani fuori terra ubicato al civico 64 della stessa via, con cortile comune. Il fabbricato che ospita l'appartamento in esame è una palazzina a 5 piani fuori terra e uno interrato, con il piano terra destinato ad attività commerciali, i piani superiori destinati ad abitazione e il piano interrato destinato a cantine. La tipologia è quella tipica di una palazzina anni '50, con struttura in cemento armato, solai in latero cemento, copertura piana, piccoli balconi aggettanti, rivestimento esterno del piano terra in travertino, e dei piani superiori parzialmente in cortina e parzialmente in quarzo plastico. Le facciate si presentano in discreto stato di manutenzione e conservazione. L'immobile pignorato è un appartamento ubicato al piano quarto, distinto con l'interno 14 così composto: ingresso su soggiorno, cucina, due camere da letto, una cameretta, un bagno, un wc e due piccoli balconi. La pavimentazione è in monocottura, le pareti sono tinteggiate a tinta lavabile, gli infissi esterni in legno a vetro singolo con avvolgibili in plastica; le porte interne sono in legno. L'impianto di riscaldamento è centralizzato. Completa la consistenza un cantina posta al piano interrato. Sufficiente lo stato di manutenzione, con le rifiniture che risalgono sostanzialmente all'epoca di realizzazione del fabbricato (metà anni '50).</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato **** Omissis **** e dal coniuge **** Omissis ****.		