
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Flavioni Loris, nell'Esecuzione Immobiliare 650/2020 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni	5
Patti	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 650/2020 del R.G.E.....	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 111.000,00	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	14



INCARICO

All'udienza del 20/09/2023, il sottoscritto Ing. Flavioni Loris, con studio in Via dei Granai di Nerva 63 - 00142 - Roma (RM), email l.flavioni@gmail.com, PEC l.flavioni@pec.ording.roma.it, Tel. +393394053353, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/09/2023 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 Agenore Zeri 20, interno 2, piano 1 (Coord. Geografiche: 41.93240551027514, 12.425084406591385)

DESCRIZIONE

Appartamento distinto con l'int 2 al P1 di un edificio di 5 piani fuori terra, con accesso dal civico 20 di Via Agenore Zeri.

L'immobile è ubicato in area semiperiferica nord-ovest di Roma, in zona "Pineta Sacchetti" a ridosso del Policlinico Universitario Agostino Gemelli. L'area, compresa tra Via di Torvecchia e Via della Pineta Sacchetti, risulta completamente urbanizzata ed è caratterizzata da un tessuto eterogeneo con edifici di massimo 4/5 piani fuori terra realizzati in varie e poche a partire dagli anni 50 con grado di finitura medio, discreta la presenza di servizi ed attività commerciali, sufficiente la dotazione di trasporto pubblico (autobus e Ferrovia Roma nord con stazione Pineta Sacchetti/Gemelli a circa 1 km).

Il cespite è composto da: ingresso-corridoio, cucina, bagno, camera e balcone in parte verandato.

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Agenore Zeri 20, interno 2, 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:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

La **** Omissis **** risulta deceduta.

CONFINI

int 3, vano scale, distacchi condominiali, salvo altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	30,00 mq	37,00 mq	1	37,00 mq	3,07 m	1
Balcone scoperto	7,00 mq	8,00 mq	0,25	2,00 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				39,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				39,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Immobile di ridotte dimensioni che non può essere frazionato.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/07/1968 al 03/07/1981	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 360, Part. 288, Sub. 7, Zc. 5 Categoria A4 Cl.4, Cons. 2,5 vani Rendita € 0,71 Piano 1
Dal 03/07/1981 al 18/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 360, Part. 288, Sub. 7, Zc. 5 Categoria A4 Cl.4, Cons. 2,5 vani Rendita € 438,99



		Piano 1
--	--	---------

L'immobile risulta ancora intestato alla precedente proprietaria **** Omissis ****.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	360	288	7	5	A4	4	2,5 vani		438,99 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale non risulta disponibile in banca dati in quanto la stessa risulta mancante, come comunicato al sottoscritto dall'Agenzia del territorio, infatti con accesso agli atti del 15/12/2023 prot. 296074 è stata richiesta tramite pec la planimetria dell'immobile pignorato, ma l'ufficio ha inoltrato in risposta (il giorno 11/01/2024) il solo modello 5 del 09/07/1975 e non la planimetria; si è pertanto provveduto a richiedere appuntamento presso l'ufficio dell'Agenzia che è stato fissato per il giorno 13/02/2024 a seguito del quale è stato confermato che è necessario procedere ad un accatastamento per planimetria mancante, pertanto è stata presentata istanza al GE con la richiesta di autorizzazione per la presentazione della planimetria catastale.

La nuova planimetria catastale è stata registrata con protocollo n. 000086707.

Realizzazione di veranda sul balcone.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

L'esecutata **** Omissis **** risulta deceduta e l'immobile risulta nella disponibilità degli eredi.

PATTI

L'esecutata **** Omissis **** risulta deceduta e l'immobile risulta nella disponibilità degli eredi.

STATO CONSERVATIVO



L'immobile risulta in condizioni manutentive sufficienti, si evidenziano pavimenti e rivestimenti in ceramica nella cucina e nel bagno, mentre nell'ingresso e nella camera i pavimenti sono in granigliato di marmo; pareti intonacate e tinteggiate; infissi esterni in legno con inferriate, infissi interni in legno.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato è inserito in contesto condominiale, l'edificio di cui è parte l'immobile oggetto della presente stima non è servito da ascensore e lo stato generale di conservazione del fabbricato appare discreto.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sull'immobile pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene pignorato si presenta in buone condizioni statiche e in condizioni manutentive sufficienti, per gli impianti non sono state fornite le relative certificazioni, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia, per la produzione di acqua calda sanitaria è installato boiler elettrico, ma attualmente gli impianti non sono funzionanti, l'appartamento presenta pavimenti e rivestimenti in ceramica nella cucina e nel bagno, mentre nell'ingresso e nella camera i pavimenti sono in granigliato di marmo; pareti intonacate e tinteggiate; infissi esterni in legno con inferriate, infissi interni in legno. L'edificio risulta avere struttura in c.a. con tamponature in laterizio con finitura in tinta e copertura piana.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'esecutata **** Omissis **** risulta deceduta e l'immobile risulta nella disponibilità degli eredi.

L'esecutata **** Omissis **** risulta deceduta e l'immobile risulta nella disponibilità degli eredi.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/07/1968 al 03/07/1981	**** Omissis ****	cOMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Vincenzo Pompili	26/07/1968	36819	19964
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/07/1981 al 18/03/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Pelloni	03/07/1981	28737	21646
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma 1	30/07/1981		44134
		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;
- 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 18/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Roma il 24/07/2020
Reg. gen. 73549 - Reg. part. 50947
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA



Secondo il PRG vigente (Approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/02/08, con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio avvenuta il 14 marzo 2008) l'immobile oggetto di pignoramento ricade all'interno di un zona definita come: Sistema insediativo - Città da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali ex artt. 51, 52,53 delle NTA.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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'immobile risulta agibile.

Immobile realizzato con Licenza edilizia n. 851/AR del 06/07/1956 e successiva licenza in variante n. 1190/AR del 08/08/1958; per difformità relative alla realizzazione del fabbricato è stata richiesta sanatoria accordata con seduta del "Comitato per le sanatorie" previo pagamento di un'oblazione.

Il certificato di abitabilità è stato rilasciato in data 10/01/1959 con il n. 224/bis.

L'immobile non risulta conforme al progetto approvato per una lieve difformità di distribuzione degli spazi interni, regolarizzabile con CILA in sanatoria per un costo approssimati di € 2.500,00 comprensivo delle spese per diritti di segreteria (€ 290,51) ed oblazione (€ 1.000,00); si rileva inoltre la realizzazione di una veranda in alluminio e vetro su parte del balcone in assenza di autorizzazioni e/o domande di condono che dovrà essere rimossa per un costo approssimativo di € 2.000,00.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Il Condominio risulta creditore per una somme di € 19.183,73 alla data del pignoramento.

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.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Agenore Zeri 20, interno 2, piano 1
Appartamento distinto con l'int 2 al P1 di un edificio di 5 piani fuori terra, con accesso dal civico 20 di Via Agenore Zeri. L'immobile è ubicato in area semiperiferica nord-ovest di Roma, in zona "Pineta Sacchetti" a ridosso del Policlinico Universitario Agostino Gemelli. L'area, compresa tra Via di Torrevecchia e Via della Pineta Sacchetti, risulta completamente urbanizzata ed è caratterizzata da un tessuto eterogeneo con edifici di massimo 4/5 piani fuori terra realizzati in varie e poche a partire dagli anni 50 con grado di finitura medio, discreta la presenza di servizi ed attività commerciali, sufficiente la dotazione di trasporto pubblico (autobus e Ferrovia Roma nord con stazione Pineta Sacchetti/Gemelli a circa 1 km). Il cespite è composto da: ingresso-corridoio, cucina, bagno, camera e balcone in parte verandato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 360, Part. 288, Sub. 7, Zc. 5, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 117.000,00

La stima dell'immobile oggetto di pignoramento è stata effettuata con il metodo del confronto (Market Comparison Approach MCA) prendendo come comparabili atti di compravendita di due immobili compravenduti nel Dicembre 2023 e Febbraio 2024 posti nelle immediate vicinanze dall'immobile oggetto di stima, per i quali sono stati reperiti gli atti di compravendita presso la Conservatoria di Roma 1, il terzo comparabile è un appartamento, attualmente in vendita, ubicato a circa 150 m dall'immobile pignorato, al cui prezzo proposto è stata applicata una percentuale di sconto per tenere conto dei margini di trattabilità del prezzo. Il più probabile valore di mercato ottenuto per l'immobile oggetto di stima risulta pertanto pari in CT ad € 117.000,00, con un parametro unitario pari ad € 3.000,00/mq che risulta di poco superiore ai valori dell'intervallo dell'Osservatorio immobiliare dell'agenzia delle entrate per la Zona D24 (€ 1.900/mq. - € 2.700/mq.) e di quello del Borsino immobiliare (€ 1.721/mq. - € 2.517/mq.), tale scostamento è da ricondurre al piccolo taglio dell'immobile che seppure non dotato di ascensore ne favorisce la commerciabilità.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Agenore Zeri 20, interno 2, piano 1	39,00 mq	3.000,00 €/mq	€ 117.000,00	100,00%	€ 117.000,00
Valore di stima:					€ 117.000,00



Valore di stima: € 117.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4500,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	1500,00	€

Valore finale di stima: € 111.000,00

Gli oneri di regolarizzazione urbanistica si riferiscono alla presentazione di CILA in sanatoria e rimozione della veranda, mentre il deprezzamento per lo stato d'uso è relativo allo stato manutentivo dello scarico della vasca come emerso nel corso dell'accesso, durante il quale è emerso che l'immobile sottostante aveva lamentato delle infiltrazioni provenienti dallo scari della vasca da bagno, problematica comunque risolta come riferito.

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 08/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Flavioni Loris
Certified REV-IT/IsIVI/2021/12

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza - Compravendita
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità - Abitabilità
- ✓ Concessione edilizia - Licenza
- ✓ Tavola del progetto - Progetto approvato
- ✓ Visure e schede catastali - Visura
- ✓ Planimetrie catastali - Nuova planimetria catastale
- ✓ Foto - Documentazione fotografica



- ✓ Altri allegati - Ispezione ipotecaria
- ✓ Altri allegati - Documentazioe urbanistica
- ✓ Altri allegati - Modello MCA
- ✓ Altri allegati - Rilievo
- ✓ Altri allegati - Difformità
- ✓ Altri allegati - APE



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Agenore Zeri 20, interno 2, piano 1
Appartamento distinto con l'int 2 al P1 di un edificio di 5 piani fuori terra, con accesso dal civico 20 di Via Agenore Zeri. L'immobile è ubicato in area semiperiferica nord-ovest di Roma, in zona "Pineta Sacchetti" a ridosso del Policlinico Universitario Agostino Gemelli. L'area, compresa tra Via di Torrevecchia e Via della Pineta Sacchetti, risulta completamente urbanizzata ed è caratterizzata da un tessuto eterogeneo con edifici di massimo 4/5 piani fuori terra realizzati in varie epoche a partire dagli anni 50 con grado di finitura medio, discreta la presenza di servizi ed attività commerciali, sufficiente la dotazione di trasporto pubblico (autobus e Ferrovia Roma nord con stazione Pineta Sacchetti/Gemelli a circa 1 km). Il cespite è composto da: ingresso-corridoio, cucina, bagno, camera e balcone in parte verandato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 360, Part. 288, Sub. 7, Zc. 5, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo il PRG vigente (Approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/02/08, con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio avvenuta il 14 marzo 2008) l'immobile oggetto di pignoramento ricade all'interno di un zona definita come: Sistema insediativo - Città da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali ex artt. 51, 52,53 delle NTA.

Prezzo base d'asta: € 111.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 650/2020 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 111.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Agenore Zeri 20, interno 2, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 360, Part. 288, Sub. 7, Zc. 5, Categoria A4	Superficie	39,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in condizioni manutentive sufficienti, si evidenziano pavimenti e rivestimenti in ceramica nella cucina e nel bagno, mentre nell'ingresso e nella camera i pavimenti sono in granigliato di marmo; pareti intonacate e tinteggiate; infissi esterni in legno con inferriate, infissi interni in legno.		
Descrizione:	Appartamento distinto con l'int 2 al P1 di un edificio di 5 piani fuori terra, con accesso dal civico 20 di Via Agenore Zeri. L'immobile è ubicato in area semiperiferica nord-ovest di Roma, in zona "Pineta Sacchetti" a ridosso del Policlinico Universitario Agostino Gemelli. L'area, compresa tra Via di Torvecchia e Via della Pineta Sacchetti, risulta completamente urbanizzata ed è caratterizzata da un tessuto eterogeneo con edifici di massimo 4/5 piani fuori terra realizzati in varie e poche a partire dagli anni 50 con grado di finitura medio, discreta la presenza di servizi ed attività commerciali, sufficiente la dotazione di trasporto pubblico (autobus e Ferrovia Roma nord con stazione Pineta Sacchetti/Gemelli a circa 1 km). Il cespite è composto da: ingresso-corridoio, cucina, bagno, camera e balcone in parte verandato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'esecutata **** Omissis **** risulta deceduta e l'immobile risulta nella disponibilità degli eredi.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Roma il 24/07/2020

Reg. gen. 73549 - Reg. part. 50947

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

