

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

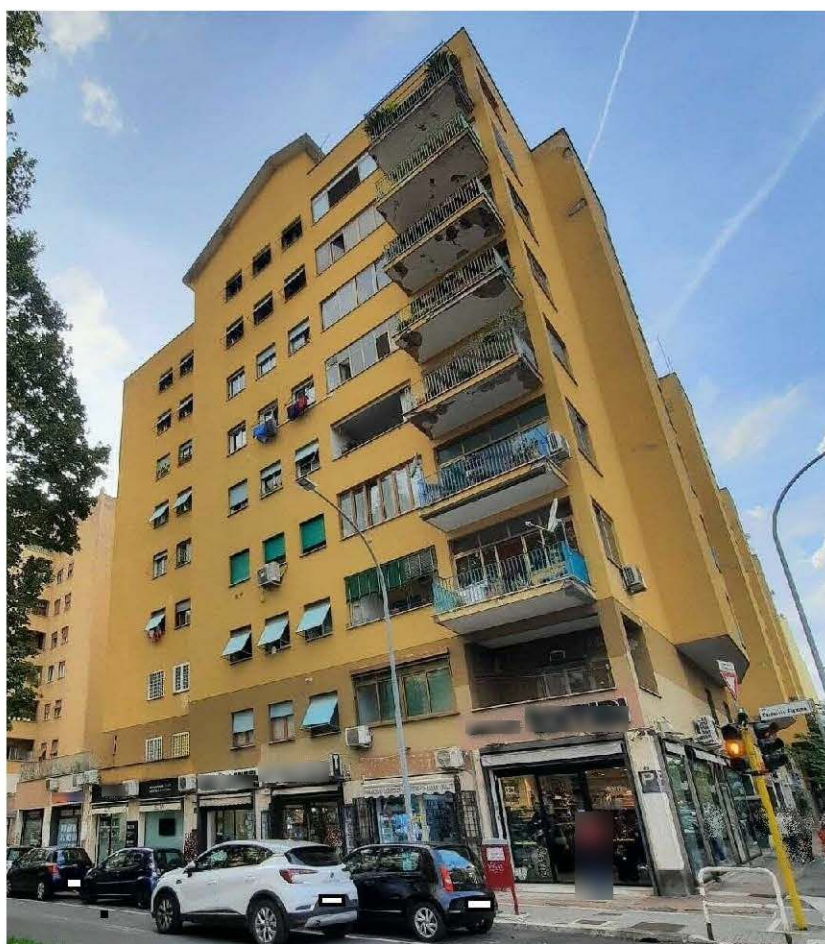
SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Cicognani Ambra Marina, nell'Esecuzione Immobiliare 1058/2022 del R.G.E.

promossa da  
\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

surrogante  
\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro  
\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



**LOTTO UNICO**

**BENE 1: Appartamento sito in Roma in Via Calpurnio Fiamma 53 – Palazzina C – Int. 7  
NCEU Foglio 956 – Part.IIa 162 – Sub 512 (già Sub 508)**

## SOMMARIO

---

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità.....	4
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali .....	9
Stima / Formazione lotto .....	9
Elenco allegati .....	10

## INCARICO

---

La sottoscritta Arch. Cicognani Ambra Marina, con studio in Viale delle Accademie, 47 - 00147 - Roma, email: ambra.cicognani@fastwebnet.it, PEC: a.cicognani@pec.archrm.it, Tel. 06.978.42.581 - Cell. \*\*\*\*\*, in data 12.09.2024 veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21.09.2024 accettava l'incarico per via telematica.

## PREMESSA

---

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma - VIA CALPURNIO FIAMMA 53, sc. C, int. 7, piano S1

## DESCRIZIONE

---

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è ubicato in Roma in Via Calpurnio Fiamma, una strada situata nella parte sud/est della città, ricadente nel quartiere denominato dal 1961 Don Bosco per la presenza della vicina Basilica di San Giovanni Bosco realizzata alla fine degli anni '50 dello scorso secolo. Attualmente è il Q. XXIV del Municipio VII di Roma Capitale sito tra Via Casilina e Via Tuscolana, diviso in due porzioni da Via Palmiro Togliatti, istituito dall'Assemblea Capitolina con la delibera n. 11 dell'11 marzo 2013, per accorpamento dei precedenti Municipi Roma IX (già "Circoscrizione IX") e Roma X (già "Circoscrizione X").

Lo sviluppo della zona si ebbe in due periodi: nell'immediato dopoguerra per la fondazione nel 1936 degli studi cinematografici di Cinecittà, allora i più moderni e grandi d'Europa; alla fine degli anni '50 dello scorso secolo per lo sviluppo del complesso salesiano sorto a seguito della costruzione della basilica di San Giovanni Bosco, inaugurata nel 1959.

L'area è caratterizzata da fabbricati di 7/8 piani ad alta densità abitativa realizzati tra gli anni '50 e '60 dello scorso secolo, vi è una buona presenza di infrastrutture quali scuole, luoghi di culto, aree verdi, attività commerciali, mercati, ecc., è servita dalla rete del trasporto pubblico che la collega con le altre zone della città, si segnala la linea A della metropolitana.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma - VIA CALPURNIO FIAMMA 53, sc. C, int. 7, piano S1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

E' stata depositata in data 25.11.2022 la relazione notarile del Dott. Rocco Mancuso, Notaio in Lecce, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Lecce, attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari dall'intestazione del bene alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a seguito del D.L. n.351 del 25.09.2001 convertito nella L. n. 410 del 23.11.2001.

L'Esperto ha provveduto a verificare il fascicolo relativo alla suddetta procedura e a visionare:

- il Piano Regolatore del Comune di Roma: la destinazione urbanistica della particella catastale di cui l'immobile in oggetto è parte;
- gli atti relativi ai passaggi di proprietà dalla SCIP all'attualità.

L'Esperto ha provveduto a visionare e richiedere copia dei seguenti documenti relativi all'immobile oggetto della procedura:

- presso il Catasto: l'estratto di mappa (ALL 2), l'elaborato planimetrico (ALL 3), la visura storico-catastale con la planimetria attuale dell'abitazione (ALL 4) e la planimetria del 2009 (ALL 5);
- presso la Conservatoria dei RR. II. di ROMA 1: la visura ipotecaria (ALL 7);
- presso l'Archivio Notarile: l'atto di provenienza (ALL 14);
- presso il Dipartimento PAU del Comune di Roma: il Permesso di costruire (10).
- presso il Municipio di competenza del Comune di Roma: DIA variante (ALL 11).

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONFINI

---

Nell'atto di provenienza è indicato che l'immobile in oggetto confina con: vano scale, distacchi, Via Calpurnio Fiamma, salvo altri; sebbene per la sua planimetria ha affacci (confina) su tre lati con l'area aperta condominiale, salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	50,00 mq	59,00 mq	1	59,00 mq	3,00 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>59,00 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>59,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

Dalla planimetria di progetto si evince che l'immobile è un appartamento, per completezza si riferisce che la visura catastale indica che il sub 508 dal 02.02.2004 al 22.06.2009 è stato censito come un magazzino C2; il 22.06.2009 è stata presentata in catasto la variazione per cambio di destinazione d'uso da magazzino ad appartamento A3 per allineare la destinazione urbanistica con quella catastale (da Sub 508 a Sub 512).

In data 23.12.2010 è stata presentata la variazione per diversa distribuzione degli spazi interni.

## DATI CATASTALI

---

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez	Foglio	Part	Sub.	Zona Cens.	Cat	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	956	162	512	5	A3	3	3 VANI	59 mq	565,52 €	S1	

## STATO CONSERVATIVO

---

Durante il sopralluogo l'immobile è risultato in normale stato conservativo, sebbene sono presenti segni di utilizzo.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile oggetto della presente relazione è costituito da quattro scale (A-B-C-D) che hanno accesso dall'area aperta (cortile) che ha il cancello al civico 53 di Via Calpurnio Fiamma.

All'immobile in oggetto si accede dopo avere oltrepassato il cancello condominiale e percorso parte del vialetto antistante le quattro scale, da cui un camminamento secondario consente l'accesso al bene in oggetto. Il fabbricato è un edificio di 10 piani (9 con affaccio su Via Calpurnio Fiamma/ Via Don Bosco e 10 con affaccio sul cortile). E' stato edificato alla fine degli anni '50 dello scorso secolo e presenta le caratteristiche tipiche dell'edilizia residenziale intensiva dell'epoca: i prospetti sono intonacati di colore giallo/ocra, il piano terra ha attività commerciali su strada e sottonegozi al piano seminterrato.

Il cortile interno presenta tre volumetrie prospicienti, al piano seminterrato di quella centrale (scala C) è ubicato l'immobile oggetto della presente relazione, un appartamento con accesso indipendente dal cortile/giardino condominiale; si precisa che il piano di calpestio del bene è al di sotto della quota del camminamento, ma per la morfologia dei luoghi di fatto l'immobile si trova al piano terra, le finestre sono regolari per forma e dimensioni.

E' costituito da: ingresso, disimpegno, due camere, bagno ed cucina.

L'altezza interna dei locali è di ca. mt 3,00.

L'immobile è stato oggetto di una ristrutturazione totale nel 2010/2011. Gli infissi esterni sono in PVC di colore bianco, le porte interne sono in legno colore bianco, il pavimento è in tutto

l'appartamento in laminato effetto legno, tranne in bagno che è in gres porcellanato come il rivestimento, la cui altezza è fino a ca 130 cm.

Sono presenti l'impianto elettrico ed idrico, i termosifoni sono presenti in ogni stanza.

L'affaccio è sul cortile/giardino condominiale per tre lati. L'esposizione è su tre lati: sud/est - sud/ovest - nord/ovest.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/02/2008 al 02/07/2008	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Enrico Parenti	20/02/2008	93529	23437
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ROMA 1	28/02/2008	25196	13240
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 02/07/2008 al 22/04/2010	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Enrico Parenti	02/07/2008	94405	23868
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ROMA 1	10/07/2008	85954	49039
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 22/04/2010 al 30/09/2022	**** Omissis ****  (ALL 13)	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Enrico Parenti	22/04/2010	98604	25651
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ROMA 1	29/04/2010	51688	29432
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Dalla visura degli atti di provenienza è risultato che la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nell'ambito di quanto disposto dal D.L. 25.09.2001 n. 351 convertito con modificazioni nella L. 23.11.2001 n. 410 in materia di privatizzazione e valorizzazione del patrimonio pubblico, ha venduto con atto del 20.02.2008 a rogito del Notaio Enrico Parenti rep. 93529 racc. 23437 a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* l'unità immobiliare ad uso magazzino identificata con codice 04-67008 sita in Via Calpurnio Fiamma 53 posta al piano S1, int. 7 distinta al NCEU al Fg 956 - Part.lla 162 - Sub. 508 cat. C2 di mq 49, superficie catastale mq 58.

Con atto del 02.07.2008 a rogito del Notaio Enrico Parenti rep. 98603 racc. 25650 la \*\*\*\* Omissis

\*\*\*\* ha venduto alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* l'unità immobiliare identificata con codice 04-67008 ad uso magazzino sita in Via Calpurnio Fiamma 53 posta al piano S1, int. 7 distinta al NCEU al Fg 956 - Part.lla 162 - Sub. 508 cat. C2 di mq 49, superficie catastale mq 59 confinante con Via Calpurnio Fiamma, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per i restanti lati, già concessale in locazione. Con atto del 22.04.2010 a rogito del Notaio Enrico Parenti rep. 94405 racc. 23868 la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha venduto a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile sito in Via Calpurnio Fiamma 53 posto al piano S1, int. 7 distinto al NCEU al Fg 956 - Part.lla 162 - Sub. 512 cat. A3 di 3 vani, confinante con vano scale, distacchi, Via Calpurnio Fiamma, salvo altri. In tale atto all' ART. 8 è specificato che nel 2004 è stata presentata da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la variazione catastale da A3 a C2 al fine di agevolarne il trasferimento ai sensi della L. 23.11.2001 n. 410 senza effettuazione di opere alcune; nel 2009 l'immobile è stato riportato all'originaria destinazione creando il giusto allineamento tra catasto e titoli urbanistici.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritta a ROMA il 29/04/2010  
Reg. gen. 51688 - Reg. part. 12089  
Importo: € 320.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 160.000,00  
Rogante: PARENTI ENRICO  
Data: 29/04/2010  
N° repertorio: 98604  
N° raccolta: 25651

### *Trascrizioni*

- **COMPRAVENDITA**  
Trascritto a Roma il 29/04/2010  
Reg. gen. 51687 - Reg. part. 29432  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**  
Trascritto a ROMA il 30/09/2022  
Reg. gen. 125945 - Reg. part. 88746  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



## NORMATIVA URBANISTICA

---

La particella 162 del foglio 956 su cui si trova il fabbricato di cui il bene in oggetto è parte ricade nel nuovo PRG, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 18 dell'11/12.02.2008, nel Sistema insediativo: " Città consolidata" T2 - Tessuto di espansione novecentesco a tipologia edilizia definita ad alta densità abitativa .

- PIANO TERRITORIALE PAESISTICO: - Sistemi e ambiti del paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti Urbani; Sistema dell'insediamento contemporaneo: tessuto urbano - aree urbanizzate del PTPR.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Per il fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto è stata dapprima presentato il progetto n. 38903/54 per il quale è stata rilasciata la licenza edilizia n. 1131 del 26.05.1955 (ALL 9); successivamente è stato presentato il progetto n. 33377 del 1956 che è stato approvato in data 22.11.1956 (ALL 10) per il quale è stata rilasciata in data 14.02.1957 la licenza per variante n. 529 (ALL 11). In data 28.02.1957 è stata rilasciata l'abitabilità n. 341 (ALL 12).

Dalla planimetria di progetto si evince che trattasi di un appartamento, per completezza si riferisce che catastalmente dal 2004 è stato censito come magazzino con il sub 508, in data 22.06.2009 è stata presentata in catasto la variazione per cambio di destinazione d'uso da magazzino ad appartamento da C2 a A3 (da Sub 508 a Sub 512).

Da ricerche effettuate presso il Municipio di competenza risulta presentata la DIA prot. CL/51452 del 15.06.2010, ma non è reperibile l'elaborato grafico (ALL 8); la variazione catastale allegata alla fine dei lavori del 23.12.2010 è conforme allo stato dei luoghi rilevato.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Dalla documentazione fornita dall'Amministrazione del Condominio risulta che l'immobile in oggetto ha i seguenti millesimi:

TAB A 2,990 - TAB. C 36,77 - TAB. D 0,00 - TAB. F 0,00 - TAB. G 0,00; il preventivo dell'esercizio ordinario 2024 per l'immobile in oggetto è pari a € 894,79, alla data della scritturazione non sono stati consegnati o indicati alla scrivente documenti relativi all'estratto conto del bene in oggetto.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Non possedendo l'appartamento i requisiti distributivi e dimensionali per essere frazionato la scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico, così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA CALPURNIO FIAMMA 53, interno 7, piano S1 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 956, Part. 162, Sub. 512, Zc. 5, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 150.500,00

#### METODO SINTETICO-COMPARATIVO

Al fine di reperire esperienze di mercato analoghe si è proceduto esaminando dapprima gli annunci relativi ad immobili residenziali in vendita pubblicati nelle principali riviste di settore e nei siti specializzati nella compravendita immobiliare, quindi quelli raccolti dall'indagine effettuata in loco presso alcune agenzie immobiliari ben radicate sul territorio in oggetto; i risultati ottenuti dalle indagini svolte, riassunti nella tabella sottostante, sono stati tra loro confrontati per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile di cui trattasi.

	UBICAZIONE	PIANO	MQ	€/MQ
APPARTAMENTO	VIA CALPURNIO FIAMMA 53	2	83	3.000,00
APPARTAMENTO	VIA CALPURNIO FIAMMA 33	7	80	2.563,50
APPARTAMENTO	VIA CALPURNIO FIAMMA 33	6	80	2.938,00
<b>VALORE MEDIO</b>				<b>2.833,66</b>

A seguito delle sopra riferite ricerche per le caratteristiche estrinseche (ubicazione in un quartiere semicentrale ben servito dalla rete di trasporti pubblici, presenza di attività commerciali e servizi nelle vicinanze, aspetto generale esterno in buono stato di manutenzione, vetustà circa 70 anni) e per le caratteristiche intrinseche (superficie commerciale media/piccola, ubicazione al piano seminterrato, ma di fatto piano terra, affaccio su area condominiale a verde, esposizione su tre lati, stato di conservazione interno normale sebbene presenti segni di utilizzo) il valore medio di mercato per immobili residenziali nella zona è risultato pari a circa €/mq 2.833,66,00 (ALL 14), valore supportato dalle indicazioni degli osservatori del mercato immobiliare:

- l'osservatorio immobiliare dell'**Agenzia delle Entrate - OMI** relativamente al 1° semestre 2024 (ultimo periodo pubblicato), riporta per la zona periferica/CINECITTA' DON BOSCO (Piazza San Giovanni Bosco) - codice di zona D19, microzona catastale n. 116, tipologia prevalente abitazioni di tipo economico, per la destinazione residenziale, valori che oscillano per Abitazioni civili tra €/mq 2.200,00 a €/mq 3.100,00, per Abitazioni di tipo economico tra €/mq 2.100,00 a €/mq 2.900,00;
- l'osservatorio del **BORSINO IMMOBILIARE** indica per la zona CINECITTA' DON BOSCO (Piazza San Giovanni Bosco) per abitazioni in stabili di fascia media valori compresi tra €/mq 2.150,00 e €/mq 3.158,00.

Quindi si è proceduto moltiplicando il valore di €/mq 2.834,00 per la consistenza dell'immobile, da cui:

$$\text{€/mq } 2.834,00 \times 59,00 \text{ mq} = \text{€ } 167.206,00$$

Al valore così ottenuto deve essere detratta la percentuale del 10% di decurtazione da applicare per la mancata garanzia circa i vizi che l'immobile potrebbe presentare trattandosi di una vendita all'asta da cui: € 150.485,40 ed € 150.500,00 in cifra tonda.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Roma (RM) - VIA CALPURNIO FIAMMA 53, interno 7, piano S1	59,00 mq	2.550,85 €/mq	€ 150.500,00	100,00%	€ 150.500,00
Valore di stima:					€ 150.500,00

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 02/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Cicognani Ambra Marina

## **ELENCO ALLEGATI:**

- N° 1 - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 15/11/2024)
- N° 2 - NCEU – Estratto di mappa
- N° 3 - NCEU – Elaborato planimetrico
- N° 4 - NCEU - Visura storica e planimetria attuale
- N° 5 - NCEU – Planimetria del 2009
- N° 6 - NCEU - Planimetria del 2004
- N° 7 - RR. II. - Ispezione ipotecaria – visura per nominativo e per immobili
- N° 8 – Corrispondenza Municipio VII
- N° 9 - Licenza edilizia n. 1131/1955
- N° 10 – Progetto
- N° 11 – Licenza edilizia n. 529/1957
- N° 12 – Abitabilità
- N° 13 – Atto di provenienza
- N° 14 – Indagine di mercato
- N° 15 – Regolamento condominiale
- N° 16 - Schema planimetrico rilevato