

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Grassi Gustavo, nell'Esecuzione Immobiliare **293/2023** del R.G.E.
promossa da

FFFFFFFFFFFF

Codice fiscale: FFFFFFFFFFFFFF

FFFFFFFFFFFF

FFFFFFFFFFFF

contro

FFFFFFFFFFFF

Codice fiscale: FFFFFFFFFFFFFF

FFFFFFFFFFFF

FFFFFFFFFFFF

FFFFFFFFFFFF



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	5
Servitù, censo, livello, usi civici	5
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli	7
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti	9
Riepilogo bando d'asta	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 293/2023 del R.G.E.	12
Lotto Unico	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	13



INCARICO

In data 23/02/2024, il sottoscritto Arch. Grassi Gustavo, con studio in Via del Casale di Tor di Quinto, 1 - 00191 - Roma (RM), email gustavograssi@tiscali.it, PEC g.grassi@pec.archrm.it, Tel. 6666666666, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito via web al Giudice Dott. Fernando SCOLARO presso il Tribunale Civile di Roma. Unitamente a tale incarico veniva nominato il Custode Giudiziario Avv. Maria Cristiana DE GREGORIO.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Carbonio n,28, piano 1° (Coord. Geografiche: 41.921953; 12.543229)

DESCRIZIONE

Trattasi di un appartamento sito al piano 1° su Via del Carbonio. Composto da: terrazzo d'accesso, soggiorno, cucina, disimpegno, camera da letto, bagno, terrazzino retro con piccolo ripostiglio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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 del Carbonio n,28, 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:

- ##### (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: #####

#####



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

- 666666666666 (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento confina: distacco Via del Carbonio, proprietà 666666666666 o aventi causa per due lati, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	55,00 mq	57,69 mq	1	57,69 mq	2,68 m	1°
Terrazza fronte strada	11,46 mq	11,46 mq	0,30	3,44 mq	0,00 m	1°
Terrazza retro	13,97 mq	13,97 mq	0,30	4,19 mq	0,00 m	1°
Ripostiglio esterno	0,88 mq	0,88 mq	0,30	0,26 mq	2,40 m	
Totale superficie convenzionale:				65,58 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				65,58 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/06/2007 al 29/10/2007	666666666666	Catasto Fabbricati Fg. 602, Part. 1157, Sub. 503, Zc. 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4 vani Rendita € 754,03 Piano 1°
Dal 29/10/2007 al 28/09/2009	666666666666	Catasto Fabbricati Fg. 602, Part. 1157, Sub. 503, Zc. 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4 vani Rendita € 754,03 Piano 1°
Dal 28/09/2009 al 05/09/2014	666666666666	Catasto Fabbricati Fg. 602, Part. 1157, Sub. 503, Zc. 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4 vani Superficie catastale 62 mq Rendita € 754,03 Piano 1°
Dal 05/09/2014 al 12/11/2024	666666666666	Catasto Fabbricati Fg. 602, Part. 1157, Sub. 503, Zc. 5 Categoria A3



		Cl.3, Cons. 4 Vani Superficie catastale 62 mq Rendita € 754,03 Piano 1°
--	--	--

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	602	1157	503	5	A3	3	4 Vani	62 mq	754,03 €	1°	

Corrispondenza catastale

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

Lo stato dei luoghi risulta essere conforme alle risultanze catastali della planimetria in atti.

PRECISAZIONI

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

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento risulta in discrete condizioni manutentive. Non risultano parti condominiali comuni.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta ne inserito in contesto condominiale ne avente parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato si presenta in discrete condizioni manutentive, in buone condizioni statiche, è comunque agibile. L'impianto elettrico risulta sottotraccia, con quadro e scatole di derivazione. Le pareti interne sono ad intonaco civile tinteggiato. L'appartamento risulta al piano 1° con: pavimenti interni in tutti gli ambienti in monocottura di dimensioni cm.30x30, bagno di dimensioni cm.30x30 e rivestimento di dimensioni cm.30x30 con h= 1.80, la cucina rivestimento di dimensioni c.20x20 con h=1.80; balconi pavimento in gres di dimensioni cm.15x10. Impianto termico autonomo a gas con produzione di acqua calda sanitaria e termosifoni in alluminio preverniciato bianco. Impianti a norma, citofono, tv, telefono. Infissi in douglass con vetro doppio e persiane in ferro verniciato, infissi interni non presenti, porta d'accesso rivestita a listelli di legno esterna e blindata. Risulta nel soggiorno un caminetto ad angolo. Nel bagno ventilazione forzata.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/06/2007 al 29/10/2007	#####, nata a ####, il #####, proprietaria per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: #####	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Perna Roberto	11/06/2007	263986	5325
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	19/06/2007	112969	41192
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/10/2007 al 28/09/2009	#####, nato a ####, il #####, proprietario per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: #####	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Perna Roberto	29/10/2007	265329	5459
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	06/11/2007	196455	86593
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/09/2009 al	#####, nato a ####, il #####,	Atto di compravendita			



05/09/2014	proprietario per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: 6666666666	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pocaterra Luigi	28/09/2009	54200	18277
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	02/10/2009	129219	71510
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/09/2014 al 12/11/2024	6666666666, nato a 66666, il 6666666666, proprietario per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: 6666666666	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vangi Francesco	05/09/2014	3829	2552
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	09/09/2014	97659	68093
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 03/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo edilizio
Iscritto a Roma il 09/09/2014
Reg. gen. 97660 - Reg. part. 13079
Quota: 308942,04
Importo: € 308.942,04
A favore di 6666666666

***** c/ *****



Contro €€€€€€€€€€

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 154.471,02

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 31/03/2023

Reg. gen. 40455 - Reg. part. 28839

Quota: 154471,02

A favore di €€€€€€€€€€

Contro €€€€€€€€€€

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il Prg adottato dal Comune di Roma, classifica l'immobile nella zona di: Sistema insediativo - Progetti strutturali - Centralità urbane e metropolitane a pianificazione definita. Norme tecniche di attuazione art.65. Piano Particolareggiato del Comprensorio Direzionale Pietralata: parcheggio pubblico P6. Modifica del perimetro del Piano Particolareggiato atto d.d. n.61739 del 27.09.2019. Modifica dei perimetri del Piano di Assetto della Stazione Tiburtina e del Piano Particolareggiato Pietralata. Municipio IV. Art.65 - Nuova polarità urbana "Polo EST". Approvazione del Documento Programmatico, a valere quale atto-strumento di indirizzo realtivo all'ipotesi di riorganizzazione spaziale e funzionale del quadrante Tiburtina/Pietralata. Ptptr Tav.A Paesaggio insediamenti urbani. Ptptr Tav.B Urbanizzato - Paesaggio degli insediamenti urbani.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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 non risulta dotato di certificato di abitabilità.

Da Atto di compravendita. Notaio Francesco Vangi, che dichiara che l'immobile è stato edificato in base regolare permesso edilizio, il sottoscritto non ha trovato documentazione utile al riguardo presso gli Archivi del Comune di Roma.

E dalle visure eseguite presso il IX Dipartimento del Comune di Roma è emerso anche, che il bene pignorato è stato sanato in forza della seguente concessione:

- Concessione edilizia n.131870 del 16/09/1998 Prot.n.115390 dell'anno 1986. (**Allegato n.7**)

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.

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con la planimetria catastale, non emergono difformità.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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 del Carbonio n,28, piano 1°
 Trattasi di un appartamento sito al piano 1° su Via del Carbonio. Composto da: terrazzo d'accesso, soggiorno, cucina, disimpegno, camera da letto, bagno, terrazzino retro con piccolo ripostiglio.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 602, Part. 1157, Sub. 503, Zc. 5, Categoria A3
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 124.602,00
 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.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via del Carbonio n,28, piano 1°	65,58 mq	1.900,00 €/mq	€ 124.602,00	100,00%	€ 124.602,00
Valore di stima: <u>VEDI NOTA SOTTOSTANTE</u>					€ 124.602,00

Riduzione del 10% del valore di mercato per assenza della garanzia per vizi dei beni venduti € 124.602,00 x -10% = € 112.141,80 ed in cifra tonda =

€ 112.000,00 (centododicimila euro)

Che rappresenta il valore della unità immobiliare presa in esame.



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 11.03.2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. **Grassi Gustavo**



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ **ALLEGATO N.1** - Planimetria ubicazione imm.le
- ✓ **ALLEGATO N.2** - Estratto di mappa
- ✓ **ALLEGATO N.3** - Visure storiche catastali
- ✓ **ALLEGATO N.4** - Planimetrie catastali
- ✓ **ALLEGATO N.5** - Elaborati grafici rilievi Ctu
- ✓ **ALLEGATO N.6** - Atto notarile
- ✓ **ALLEGATO N.7** - Concessione in sanatoria
- ✓ **ALLEGATO N.8** - Verbali di sopralluogo esperto estimatore
- ✓ **ALLEGATO N.9** - Valori immobiliari Omi
- ✓ **ALLEGATO N.10** - Documentazione fotografica da foto n.1 a foto n.14



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Carbonio n,28, piano 1°
Trattasi di un appartamento sito al piano 1° su Via del Carbonio. Composto da: terrazzo d'accesso, soggiorno, cucina, disimpegno, camera da letto, bagno, terrazzino retro con piccolo ripostiglio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 602, Part. 1157, Sub. 503, Zc. 5, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: Secondo il Prg adottato dal Comune di Roma, classifica l'immobile nella zona di: Sistema insediativo - Progetti strutturanti - Centralità urbane e metropolitane a pianificazione definita. Norme tecniche di attuazione art.65. Piano Particolareggiato del Comprensorio Direzionale Pietralata: parcheggio pubblico P6. Modifica del perimetro del Piano Particolareggiato atto d.d. n.61739 del 27.09.2019. Modifica dei perimetri del Piano di Assetto della Stazione Tiburtina e del Piano Particolareggiato Pietralata. Municipio IV. Art.65 - Nuova polarità urbana "Polo EST". Approvazione del Documento Programmatico, a valere quale atto-strumento di indirizzo relativo all'ipotesi di riorganizzazione spaziale e funzionale del quadrante Tiburtina/Pietralata. Ptp Tav.A Paesaggio insediamenti urbani. Ptp Tav.B Urbanizzato - Paesaggio degli insediamenti urbani.



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 293/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via del Carbonio n,28, piano 1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 602, Part. 1157, Sub. 503, Zc. 5, Categoria A3	Superficie	65,58 mq
Stato conservativo:	L'appartamento risulta in discrete condizioni manutentive. Non risultano parti condominiali comuni.		
Descrizione:	Trattasi di un appartamento sito al piano 1° su Via del Carbonio. Composto da: terrazzo d'accesso, soggiorno, cucina, disimpegno, camera da letto, bagno, terrazzino retro con piccolo ripostiglio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo edilizio
Iscritto a Roma il 09/09/2014
Reg. gen. 97660 - Reg. part. 13079
Quota: 308942,04
Importo: € 308.942,04
A favore di €€€€€€€€€€€€
Contro €€€€€€€€€€€€
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 154.471,02

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Roma 1 il 31/03/2023
Reg. gen. 40455 - Reg. part. 28839
Quota: 154471,02
A favore di €€€€€€€€€€€€
Contro €€€€€€€€€€€€
Formalità a carico della procedura

