
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Lucantoni Eleonora, nell'Esecuzione Immobiliare 449/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *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.....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 449/2022 del R.G.E.	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 99.000,00	16



INCARICO

In data 04/10/2024, il sottoscritto Arch. Lucantoni Eleonora, con studio in Roma (RM), email lucantonieleonora@gmail.com, PEC e.lucantoni@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/10/2024 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 Carezzano 161, piano T

DESCRIZIONE

Appartamento sito in Roma, periferia nord ovest esterna al GRA, in Carezzano n. 161, piano terra, dati catastali Fg. 336, part. 430, sub. 501, zona censuaria 6, categoria A/4, classe 5, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 60 mq, escluse aree scoperte 60 mq, rendita 334,41 euro. L'appartamento ha superficie utile lorda di 67,00 mq, superficie netta di 53,40 mq, ed è composto da: soggiorno, corridoio, camera, cucina, bagno e ripostiglio di altezza interna inferiore di 1,50 m. L'appartamento ha tripla esposizione e affaccia a ovest, sud ed est sulla corte comune (sub. 502) e confina a nord con altro appartamento. Titoli edilizi: l'immobile è abusivo e non è sanabile. Non è stato realizzato in edilizia economica e popolare convenzionata o sovvenzionata. Stato conservativo: mediocre. Stato di occupazione: l'appartamento è parzialmente arredato e nella disponibilità dei debitori che non vi abitano.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Carezzano 161, piano T

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 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

I sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** sono coniugati tra loro, dal **** Omissis ****, in regime di separazione dei beni.

CONFINI

L'appartamento ha tripla esposizione e affaccia a ovest, sud ed est sulla corte comune (sub. 502) e confina a nord con altro appartamento.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	53,40 mq	67,00 mq	1	67,00 mq	3,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				67,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				67,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Dalla consistenza così descritta è escluso il piccolo patio di 5,90 mq posto sul fronte ovest, che consente l'accesso alla cucina, in quanto non indicato nella planimetria catastale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/12/1984 al 29/07/1988	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 336, Part. 430, Sub. 6, Zc. 6 Categoria A4 Cl.5, Cons. 4,5 vani Rendita € 0,70 Piano T Graffato 3-10
Dal 29/07/1988 al 29/12/1988	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 336, Part. 403, Sub. 6, Zc. 6



		Categoria A4 Cl.5, Cons. 4,5 vani Rendita € 0,70 Piano T Graffato 3-10
Dal 29/12/1988 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 336, Part. 430, Sub. 6, Zc. 6 Categoria A4 Cl.5, Cons. 4,5 vani Rendita € 0,70 Piano T Graffato 3-10
Dal 01/01/1992 al 21/12/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 336, Part. 430, Sub. 6, Zc. 6 Categoria A4 Cl.5, Cons. 4,5 vani Rendita € 429,95 Piano T Graffato 3-10
Dal 21/12/1992 al 29/12/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 336, Part. 430, Sub. 16, Zc. 6 Categoria A4 Cl.5, Cons. 4,5 vani Rendita € 429,95 Piano T Graffato 17
Dal 29/12/1992 al 10/11/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 336, Part. 430, Sub. 16, Zc. 6 Categoria A4 Cl.5, Cons. 4,5 vani Rendita € 429,95 Piano T Graffato 17
Dal 10/11/1995 al 27/12/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 336, Part. 430, Sub. 501, Zc. 6 Categoria A4 Cl.5, Cons. 3,5 vani Rendita € 334,41 Piano T
Dal 27/12/1995 al 19/09/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 336, Part. 430, Sub. 501, Zc. 6 Categoria A4 Cl.5, Cons. 3,5 vani Rendita € 334,41 Piano T
Dal 19/09/2003 al 29/10/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 336, Part. 430, Sub. 501, Zc. 6 Categoria A4 Cl.5, Cons. 3,5 vani Rendita € 334,41 Piano T
Dal 29/10/2004 al 18/07/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 336, Part. 430, Sub. 501, Zc. 6 Categoria A4 Cl.5, Cons. 3,5 vani Rendita € 334,41 Piano T
Dal 18/07/2005 al 23/06/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 336, Part. 430, Sub. 501, Zc. 6 Categoria A4 Cl.5, Cons. 3,5 vani Rendita € 334,41



		Piano T
Dal 23/06/2010 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 336, Part. 430, Sub. 501, Zc. 6 Categoria A4 Cl.5, Cons. 3,5 vani Rendita € 334,41 Piano T
Dal 09/11/2015 al 15/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 336, Part. 430, Sub. 501, Zc. 6 Categoria A4 Cl.5, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 60,00 mq Rendita € 334,41 Piano T

Con il Modello 1 del 19/12/1984 vengono costituiti i subb. 3 (ripostiglio), 6 (appartamento) e 10 (cantina), graffiati tra loro, che hanno come intestatario **** Omissis ****

Successivamente, con il Modello D n. 99105 del 21/12/1992, per frazionamento e scorporo del locale ripostiglio (sub. 3), intestatari **** Omissis ****##, vengono soppressi i subb. 3, 6 e 10 e costituiti i subb. 16 e 17 graffiati tra loro, e il sub. 18.

Non sono state rinvenute, tra gli atti del catasto, le planimetrie dei subb. 16, 17 e 18 risalenti al periodo dal 21/12/1992 al 10/11/1995.

Dal Modello D n. 99105 del 21/12/1992 e dalle visure storiche dei subb. 16, 17 e 18 risulta che i subb. 16 e 17 graffiati tra loro sono categoria A/4 (abitazione), mentre il sub. 18 è categoria C/2 (cantina).

Con il Modello D n. 100522 del 10/11/1995, per frazionamento, fusione e variazione di destinazione da cantina-magazzino ad abitazione, avente quali intestatari **** Omissis **** E **** Omissis ****, vengono soppressi i subb. 16 e 17 (categoria A/4), graffiati tra loro, e 9 (categoria C/2) e costituiti i subb. 18 e 19 (entrambi categoria A/4).

L'immobile ai subb. 16 e 17 viene frazionato e cede la cantina al sub. 9. Il sub. 9 si fonde con suddetta cantina e, cambiando destinazione d'uso, costituisce il sub 19 (categoria A/4) (altro immobile non oggetto di esecuzione).

La porzione rimanente dal frazionamento dell'immobile ai subb. 16 e 17 costituisce il sub. 18.

Con il Modello D n. 100522 del 10/11/1995 viene presentata planimetria catastale del sub. 18.

Da suddetto modello, da visura storica e da planimetria catastale presentata il 10/11/1995 risultano le seguenti incongruenze:

- 1) il sub. 18 era già stato costituito con il precedente Modello D n. 99105 del 21/12/1992 con categoria C/2 (cantina/magazzino);
- 2) il sub. 18 risulta essere stato soppresso con variazione DOCFA n. 88464.1/2012 del 26/07/2012 (All. 4A) per fusione, cambio di destinazione d'uso da cantina (categoria C/2) ad abitazione e ampliamento, unitamente al sub. 2, per costituire l'attuale sub. 504 (altro immobile in fabbricato ad un piano sito nella corte comune);
- 3) la planimetria del sub. 18, presentata con il Modello del 10/11/1995, rappresenta l'appartamento oggetto di stima attualmente censito al sub. 501.

Con variazione n. 41736.1/2003 del 19/09/2003 si rettifica solo in planimetria il numero del sub. 18 modificandolo in sub. 501.

Dalle visure storiche e dai Modelli D citati emerge una certa confusione nel periodo compreso tra il 21/12/1992 e il 10/11/1995.

Le planimetrie catastali del 19/12/1984, del 10/11/1995 e del 19/09/2003, invece, coincidono e rappresentano l'immobile oggetto di stima.



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	336	430	501	6	A4	5	3,5 vani	60,00 mq	334,41 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato dei luoghi è conforme a quanto rappresentato nelle planimetrie in atti del catasto tranne che per alcune difformità interne quali:

- 1) presenza di un muretto nel soggiorno;
- 2) presenza di un camino (non funzionante) nel soggiorno;
- 3) riduzione della superficie del ripostiglio di altezza inferiore di 1,5 m (quindi esclusa dalla superficie catastale);
- 4) demolizione delle spallette di separazione tra soggiorno e corridoio;
- 5) realizzazione di un controsoffitto nel corridoio ad altezza 2,33 m dal pavimento (inferiore ai 2,40 m previsti dal Regolamento Edilizio di Roma);
- 6) spostamento della parete della porta che conduce alla camera da letto;
- 7) realizzazione di un tramezzo all'interno della camera da letto;
- 8) presenza di una nicchia nel muro di separazione tra camera da letto e soggiorno;
- 9) realizzazione di una spalletta all'interno del bagno;
- 10) realizzazione di un soppalco ad altezza 2,17 m dal pavimento (inferiore ai 2,40 m previsti dal Regolamento Edilizio di Roma);
- 11) realizzazione di una spalletta nella cucina;
- 12) realizzazione di un muretto nella cucina;
- 13) presenza di n. 2 gradini esterni di ingresso al soggiorno;
- 14) presenza di un piccolo patio di 5,90 mq di ingresso alla cucina (escluso dalla consistenza qui calcolata);
- 15) tamponatura interna della finestra del soggiorno.

Cfr. All. 3-3A e 4

STATO CONSERVATIVO

L'esterno del fabbricato e l'interno dell'immobile si presentano in uno stato conservativo mediocre.

PARTI COMUNI

Dalle visure catastali risultano i seguenti Beni Comuni Non Censibili comuni a tutti i subalterni della part. 430, Foglio 336:



- sub. 502 - cortile comune che circonda il fabbricato;
- sub. 503 - piccolo fabbricato posto sul lato nord del cortile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sul Bene oggetto di stima non risultano trascritti servitù censo, livelli o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento di cui trattasi è ubicato al piano terra di un fabbricato di n. 2 piani fuoriterza che ha struttura in muratura portante e copertura parzialmente a doppia falda inclinata e parzialmente piana non praticabile. Le facciate sono intonacate e tinteggiate e si presentano in uno stato di conservazione mediocre. Da Via Carezzano si accede liberamente, senza cancello esterno, al lotto (corte comune, sub. 502) su cui sorge il fabbricato a due piani in cui è sito l'immobile e altri n. 3 fabbricati a un piano. Il terreno circostante è parzialmente a prato e parzialmente asfaltato. Dalla corte comune si accede direttamente all'appartamento al piano terra sia dal fronte est, mediante n. 2 gradini esterni coperti che conducono al soggiorno, sia dal fronte ovest mediante un piccolo patio coperto (escluso dalla consistenza dell'immobile) che conduce alla cucina.

L'appartamento ha tripla esposizione e affaccia a ovest, sud ed est sulla corte comune (sub. 502) e confina a nord con altro appartamento. E' composto da: soggiorno, corridoio, camera, cucina, bagno e ripostiglio di altezza interna inferiore di 1,50 m. Ha un'altezza interna utile lorda di 3,00 m, che, con controsoffitti, varia tra 2,17 m (soppalco irregolare in bagno), 2,33 m (controsoffitto irregolare in corridoio), 2,70 (camera) e 2,80 m (cucina) (cfr. All. 3).

Mostra un livello di conservazione mediocre e presenta le seguenti caratteristiche e finiture:

Pavimenti: gres effetto legno in tutti gli ambienti.

Pareti: intonacate e tinteggiate in soggiorno, corridoio e camera; n. 2 pareti del soggiorno sono tinteggiate a effetto spatolato; n. 2 pareti della camera sono tinteggiate a strisce verticali; il bagno ha rivestimento in gres porcellanato fino ad altezza 1,20 m e all'interno della doccia, la restante parte delle pareti è intonacata e tinteggiata a effetto spugnato; la cucina ha pareti tinteggiate e intonacate, una parete e il muretto tinteggiati a effetto spatolato e la parete attrezzata della cucina ha fascia in gres porcellanato.

Soffitti: tinteggiati.

Infissi esterni: è privo di tutti gli infissi esterni tranne del portoncino di ingresso dal soggiorno che è in pvc e doppio vetro; persiane oscuranti in legno.

Infissi interni: porta della camera in legno tamburato a battente; porta del bagno in legno tamburato a scrigno.

Impianti: impianto elettrico presente ma non a norma; impianto a gas non a norma, gas proveniente da bombola esterna posta nella corte comune; riscaldamento autonomo e produzione di acqua calda sanitaria con caldaia a gas; adduzione dell'acqua dal pozzo situato nella corte comune; non c'è evidenza di allaccio alla fogna comunale.

(Cfr. All. 2)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento è parzialmente arredato e nella disponibilità dei debitori che non vi abitano.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/12/1995 al 29/10/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio PUGLIESE	27/12/1995	14981	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	29/12/1995	80106	47429
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/10/2004 al 18/07/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Riccardo DE CORATO	29/10/2004	78639	19935
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	05/11/2004	134215	87493
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/07/2005 al 23/06/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pasquale CORDASCO	18/07/2005	103134	34002
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	06/08/2005	111311	65684
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/06/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Andrea FONTECCHIA	23/06/2010	16240	12583



Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Roma	07/07/2010	83627	47989
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 12/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
 Iscritto a Roma il 07/07/2010
 Reg. gen. 83628 - Reg. part. 19818
 Quota: 1/1
 Importo: € 336.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Capitale: € 168.000,00
 Percentuale interessi: 2,376 %
 Rogante: Notaio Andrea FONTECCHIA
 Data: 26/06/2010
 N° repertorio: 16241
 N° raccolta: 12584

Trascrizioni

- Pignoramento**
 Trascritto a Roma il 11/05/2022
 Reg. gen. 60695 - Reg. part. 42871
 Quota: 1/1
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato in cui è sito l'immobile ricade da PRG vigente, approvato con DCC 18 del 12/02/2008, in:

- Città da ristrutturare - Tessuti prevalentemente residenziali e Programma integrato n. 7 (Sistemi e Regole - Tav. 3.08) (artt. 51, 52 e 53 delle NTA);
- non è censito nella Carta per la qualità (Tav. G1.08).



Da PRG previgente, approvato con DPR 1645 del 16/12/1965, ricade in:

- Zona Omogenea H1 - Agro Romano.

Da PTPR della Regione Lazio ricade in:

- Sistema del Paesaggio Agrario - Paesaggio Agrario di Rilevante Valore (Tav. A);
- Ambiti prioritari per i progetti di conservazione recupero, riqualificazione, gestione e valorizzazione del paesaggio regionale (art. 143 DLgs 42/2004) - Aree a connotazione specifica - Parchi archeologici e culturali (art. 31 ter LR 24/1998) (Tav. C).

Cfr. All. 1

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985.

L'immobile è abusivo in quanto privo di titolo edilizio che ne abbia autorizzato la costruzione e non può essere sanato dal punto di vista urbanistico edilizio.

Dai fogli storici catastali del 1939 (All. 4B) e del 1963 (All. 4C) non risulta la presenza del fabbricato in cui è sito l'immobile.

Il fabbricato non è presente neanche nella foto aerea del 26/08/1943 certificata dalla (All. 9).

Il fabbricato è, invece, presente nella cartografia di base delle tavole del PRG previgente, sia in quello approvato con DCC 614 del 18/12/1962 che in quello approvato con DPR 1645 del 16/12/1965.

Il primo accatastamento dell'immobile è del 19/12/1984 in cui risulta proprietario **** Omissis **** che ne venne in possesso per "costruzione" (cfr. Modello 1 nell'All. 4).

Le ricerche presso l'Archivio del Dipartimento PAU del Comune di Roma portale SIPRE, mediante nominativo del costruttore e indirizzo del fabbricato, non hanno dato esito (All. 8).

L'accesso agli atti presso l'Ufficio Condono ha dato esito negativo (All. 7).

Per questi motivi l'immobile risulta, ai sensi della L. 1150/1942, della Delibera del Comune di Roma n. 5261 del 18/08/1934 e della L. 47/1985 e seguenti, privo di titolo edilizio ed è, pertanto, da considerarsi abusivo.

Inoltre l'immobile non può essere regolarizzato dal punto di vista urbanistico ed edilizio né ai sensi dell'art. 40, comma 6 della L. 47/1985 perché la ragione del credito (mutuo fondiario del 23/06/2010) è posteriore all'entrata in vigore dell'ultima legge di condono (L. 326/2003), né ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01 in quanto l'intervento da sanare non è conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente. Nello specifico si tratterebbe di sanare un intervento di nuova edificazione (NE) in "Città da ristrutturare" ex "Agro romano". Ciò è in contrasto con quanto previsto dall'art. 52, comma 3 delle NTA del PRG vigente (2008) secondo cui, in suddetta zona, sono consentiti con intervento diretto (cioè per iniziativa del privato cittadino e non per iniziativa pubblica mediante PRINT), solo opere di MO, MS, RC e RE, escludendo dagli interventi ammissibili la Nuova Edificazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Il fabbricato in cui è sito l'immobile non è costituito in condominio.

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 Carezzano 161, piano T

Appartamento sito in Roma, periferia nord ovest esterna al GRA, in Carezzano n. 161, piano terra, dati catastali Fg. 336, part. 430, sub. 501, zona censuaria 6, categoria A/4, classe 5, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 60 mq, escluse aree scoperte 60 mq, rendita 334,41 euro. L'appartamento ha superficie utile lorda di 67,00 mq, superficie netta di 53,40 mq, ed è composto da: soggiorno, corridoio, camera, cucina, bagno e ripostiglio di altezza interna inferiore di 1,50 m. L'appartamento ha tripla esposizione e affaccia a ovest, sud ed est sulla corte comune (sub. 502) e confina a nord con altro appartamento. Titoli edilizi: l'immobile è abusivo e non è sanabile. Non è stato realizzato in edilizia economica e popolare convenzionata o sovvenzionata. Stato conservativo: mediocre. Stato di occupazione: l'appartamento è parzialmente arredato e nella disponibilità dei debitori che non vi abitano.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 336, Part. 430, Sub. 501, Zc. 6, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 110.000,00

METODO DI STIMA

Considerata l'irreperibilità del titolo edilizio che abbia autorizzato la costruzione del fabbricato in cui è sito l'immobile, che è, pertanto, da considerarsi abusivo (cfr. par. Regolarità edilizia), si è scelto di escludere la stima comparativa diretta del prezzo di compravendita della piena proprietà immobiliare e di procedere alla stima di un valore di godimento dell'immobile per un tempo di 30 anni, periodo entro cui si ipotizza non interverranno provvedimenti e/o ordini di demolizioni.

Si procederà, pertanto, con l'individuazione del Valore Attuale Netto (V) mediante il metodo di "stima per capitalizzazione dei redditi".

CRITERI DI STIMA

La stima per capitalizzazione dei redditi si calcola con la seguente formula:

$$V=R/i$$

dove:

V è il valore dell'immobile considerato come fonte di un reddito;

R è la rendita annua netta, che nel caso di specie coincide con il canone netto annuo realizzabile sull'immobile;

i è l'indice di capitalizzazione della zona.

Per la capitalizzazione dei redditi ottenibili in un lasso di tempo definito (nel caso di specie 30 anni), la formula di cui sopra viene così modificata:

$$V=R*\{[1-(1+i)^{-n}]/i\}$$

dove:

n è il numero di anni assunti per l'investimento

STIMA

Per l'individuazione della Rendita annua netta (R) si parte dal canone unitario medio (€/mq/mese) mediante una indagine comparativa con i valori dei canoni mensili di locazione della zona, desunti da:

-indagini all'attualità effettuate sul posto e riferite ad immobili aventi caratteristiche similari nella zona (abitazioni in stabili di fascia media);

-Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. dell'Agenzia del Territorio per il secondo semestre dell'anno 2024 per la zona Suburbana/CASALOTTI PANTAN MONASTERO (VIA DI CASAL SELCE) - cod.



E125 - Microzona 138 – abitazioni di tipo economico – stato conservativo normale.

Dalle indagini effettuate sul posto sono emersi valori di canoni di locazione unitari medi pari a 8,69 €/mq/mese.

La Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. dell'Agenzia del Territorio indica un valore di locazione medio pari a 7,90 €/mq/mese.

Il valore medio tra quelli sopraindicati è pari a 8,30 €/mq/mese.

Il canone unitario annuo (€/mq/anno) è quindi pari a $(8,30 * 12) = 99,60$ €/mq/anno che, moltiplicato per la superficie dell'immobile (67,00 mq), fornisce il canone annuo lordo realizzabile sull'immobile specifico (€/anno). Questo valore, che corrisponde alla Rendita netta annua (R), risulta pari a 6.673,2 €/anno.

L'indice di capitalizzazione (i) della zona viene calcolato mediante il rapporto tra la media dei canoni di affitto annui e la media delle quotazioni di compravendita degli immobili. Anche questi valori sono desunti da indagini di mercato, Borsa Immobiliare Roma e Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. dell'Agenzia del Territorio.

$$99,60 / [(2.187,50 + 1.750,00) / 2] = 99,60 / 1.968,75 = 0,05$$

L'indice di capitalizzazione risulta pari a 0,05.

La durata dell'investimento (n) è stata assunta pari a 30 anni.

Ottenuti i valori di tutte le variabili, si procede al calcolo dell'incognita (V).

$$V = R * \{ [1 - (1+i)^{-n}] / i \}$$

con:

$$R = 6.673,2 \text{ €/anno}$$

$$i = 0,05$$

$$n = 30 \text{ anni}$$

$$V = 109.256,60 \text{ €}$$

In cifra tonda $V = 110.000,00$ (Centodiecimila/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Carezzano 161, piano T	67,00 mq	1.641,79 €/mq	€ 110.000,00	100,00%	€ 110.000,00
Valore di stima:					€ 110.000,00

Valore di stima: € 110.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Mancata garanzia per vizi occulti ed evizione	10,00	%

Valore finale di stima: € 99.000,00



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 04/07/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Lucantoni Eleonora

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - ALL1_INQUADRAMENTO URBANISTICO
- ✓ Altri allegati - ALL2_DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ Altri allegati - ALL3_RILIEVO
- ✓ Altri allegati - ALL3A_DIFFORMITA
- ✓ Altri allegati - ALL4_DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- ✓ Altri allegati - ALL4A_DOCFA N. 88464-2012
- ✓ Altri allegati - ALL4B_FOGLIO 336 CATASTO 1939
- ✓ Altri allegati - ALL4C_FOGLIO 336 CATASTO 1963
- ✓ Altri allegati - ALL5_VISURE IPOTECARIE
- ✓ Altri allegati - ALL6_ATTO NOTAIO FONTECCHIA REP 16240 RACC 12583 DEL 23-06-2010
- ✓ Altri allegati - ALL7_ESITO NEGATIVO ACCESSO ATTI CONDONO
- ✓ Altri allegati - ALL8_RISULTATI SIPRE
- ✓ Altri allegati - ALL9_AERO FOTO DEL 26-08-1943_



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Carezzano 161, piano T

Appartamento sito in Roma, periferia nord ovest esterna al GRA, in Carezzano n. 161, piano terra, dati catastali Fg. 336, part. 430, sub. 501, zona censuaria 6, categoria A/4, classe 5, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 60 mq, escluse aree scoperte 60 mq, rendita 334,41 euro. L'appartamento ha superficie utile lorda di 67,00 mq, superficie netta di 53,40 mq, ed è composto da: soggiorno, corridoio, camera, cucina, bagno e ripostiglio di altezza interna inferiore di 1,50 m. L'appartamento ha tripla esposizione e affaccia a ovest, sud ed est sulla corte comune (sub. 502) e confina a nord con altro appartamento. Titoli edilizi: l'immobile è abusivo e non è sanabile. Non è stato realizzato in edilizia economica e popolare convenzionata o sovvenzionata. Stato conservativo: mediocre. Stato di occupazione: l'appartamento è parzialmente arredato e nella disponibilità dei debitori che non vi abitano.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 336, Part. 430, Sub. 501, Zc. 6, Categoria A4

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

Destinazione urbanistica: Il fabbricato in cui è sito l'immobile ricade da PRG vigente, approvato con DCC 18 del 12/02/2008, in: - Città da ristrutturare - Tessuti prevalentemente residenziali e Programma integrato n. 7 (Sistemi e Regole - Tav. 3.08) (artt. 51, 52 e 53 delle NTA); - non è censito nella Carta per la qualità (Tav. G1.08). Da PRG previgente, approvato con DPR 1645 del 16/12/1965, ricade in: - Zona Omogenea H1 - Agro Romano. Da PTPR della Regione Lazio ricade in: - Sistema del Paesaggio Agrario - Paesaggio Agrario di Rilevante Valore (Tav. A); - Ambiti prioritari per i progetti di conservazione recupero, riqualificazione, gestione e valorizzazione del paesaggio regionale (art. 143 DLgs 42/2004) - Aree a connotazione specifica - Parchi archeologici e culturali (art. 31 ter LR 24/1998) (Tav. C). Cfr. All. 1

Prezzo base d'asta: € 99.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 449/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 99.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Carezzano 161, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 336, Part. 430, Sub. 501, Zc. 6, Categoria A4	Superficie	67,00 mq
Stato conservativo:	L'esterno del fabbricato e l'interno dell'immobile si presentano in uno stato conservativo mediocre.		
Descrizione:	Appartamento sito in Roma, periferia nord ovest esterna al GRA, in Carezzano n. 161, piano terra, dati catastali Fg. 336, part. 430, sub. 501, zona censuaria 6, categoria A/4, classe 5, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 60 mq, escluse aree scoperte 60 mq, rendita 334,41 euro. L'appartamento ha superficie utile lorda di 67,00 mq, superficie netta di 53,40 mq, ed è composto da: soggiorno, corridoio, camera, cucina, bagno e ripostiglio di altezza interna inferiore di 1,50 m. L'appartamento ha tripla esposizione e affaccia a ovest, sud ed est sulla corte comune (sub. 502) e confina a nord con altro appartamento. Titoli edilizi: l'immobile è abusivo e non è sanabile. Non è stato realizzato in edilizia economica e popolare convenzionata o sovvenzionata. Stato conservativo: mediocre. Stato di occupazione: l'appartamento è parzialmente arredato e nella disponibilità dei debitori che non vi abitano.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'appartamento è parzialmente arredato e nella disponibilità dei debitori che non vi abitano.		

