

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Molinari Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 1055/2018 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali.....	4
Stato conservativo.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	6
Regolarità edilizia.....	6
Stima / Formazione lotti.....	7
Riepilogo bando d'asta.....	9
Lotto Unico	9
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1055/2018 del R.G.E.....	10
Lotto Unico	10



INCARICO

All'udienza del 10/12/2019, il sottoscritto Arch. Molinari Paolo, con studio in Via Aristide Leonori, 36 - 00147 - Roma (RM), email p.molinari@archiworld.it, PEC p.molinari@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/02/2019 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 Siamanna n.16, edificio Isolato, scala Unica, piano S1

DESCRIZIONE

L'unità immobiliare è costituita da un appartamento facente parte di un immobile isolato di maggior consistenza sito in via Siamanna n.16, in località Ponte Galeria. L'unità immobiliare è situata al piano seminterrato, con affaccio su un ampio spazio posto allo stesso livello, cui si accede dalla contigua rampa s.n.c..

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Siamanna n.16, edificio Isolato, scala Unica, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa (relazione notarile)

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 comunione legale dei beni.

N.B. Nell'atto di compravendita dell'immobile oggetto della presente procedura, redatto dal notaio dott. Luigi D'Alessandro in data 20/03/2008, Repertorio 21268, Raccolta n.14009 (allegato), i comproprietari dichiarano di essere in comunione legale dei beni. Il custode giudiziario ha comunicato al sottoscritto che nulla risulta in proposito presso gli uffici comunali.

ASTE GIUDIZIARIE.it

CONFINI

Lunità immobiliare confina con: distacco su area condominiale verso via Siamanna, vano scala, altra proprietà, area condominiale, rampa s.n.c. e area a servizio, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	0,00 mq	95,00 mq	1,00	95,00 mq	3,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				95,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				95,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

N.B. La superficie convenzionale costituisce la Superficie Commerciale, ricavata secondo quanto riportato nel "Manuale Banca Dati Quotazioni O.M.I. - allegato 5:". Le varie parti, sono moltiplicate per opportuni coefficienti di ragguaglio, secondo quanto previsto dal "Codice delle Valutazioni Immobiliari" (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	

	754	502	519	6	A4	6	4.5	98,00 mq	511,29 €	S1	
--	-----	-----	-----	---	----	---	-----	----------	----------	----	--

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare appare in un medio stato di conservazione: i pavimenti sono in ceramica di media qualità così come i rivestimenti dei servizi e della cucina, parte delle mura dell'abitazione sono rifinite con tappezzerie. Gli infissi interni sono in legno tamburato, quelli esterni in alluminio dotato di vetrocamera con grata di protezione in ferro.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il compendio immobiliare in cui è posta l'unità abitativa in interesse è un edificio isolato con struttura mista e copertura piana. Le facciate sono rivestite con cortina di mattoni con marcapiani, le balaustre dei balconi sono in ferro dipinto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

Stato della causa in corso per il rilascio

L'immobile risulta occupato dal sig. *****
locazione (vedi verbale di sopralluogo).

titolare del contratto di

Canoni di locazione

Canone mensile: € 800,00



PROVENIENZE VENTENNALI

Vedi Ispezioni Ipotecarie allegate.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Vedi Ispezioni Ipotecarie allegate.



NORMATIVA URBANISTICA

Nel P.R.G. del Comune di Roma vigente, il compendio immobiliare in cui è posta l'unità immobiliare in interesse risulta inserito nel Toponimo:

- Città da ristrutturare;
- Nuclei di edilizia ex abusivi da recuperare;
- Nucleo 15 G Ponte Galeria - via Portuense km. 14,00;
- No Rete Ecologica;
- No Carta Qualità;
- No vincoli;
- N.T.A. art. 55.



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'unità immobiliare in interesse, così come riportato nell'atto di compravendita "è stata realizzata in assenza di licenza edilizia", non è stato possibile reperire alcun progetto di costruzione. Per tale unità abitativa è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n.190036 del 02/09/1999 per fusione e variazione destinazione d'uso, così come verificato dalla visura della pratica presso l'U.C.E. di Roma(allegata).



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.

A partire dal 12 aprile 2018, non è più possibile l'invio degli A.P.E. per mezzo PEC alla Regione Lazio. Tale procedura consentiva la redazione e l'invio dell'elaborato anche in assenza del libretto di impianto e del rapporto di controllo di efficienza energetica. Dal 12/04/2018, ai sensi e per gli effetti del punto 2 della DGR n. 824/2017, l'unica modalità di trasmissione degli APE riconosciuta dalla Regione Lazio è la procedura prevista dal Sistema Informativo APE Lazio. Tale procedura non consente più la presentazione dell'A.P.E. in assenza della documentazione predetta. Poiché il sottoscritto non ha ottenuto la documentazione richiesta, non è in grado di procedere alla presentazione dell'Attestato. Il sottoscritto provvederà a quanto sopra, qualora la documentazione occorrente venisse prodotta.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Trattasi di unica unità immobiliare in compendio di maggior consistenza, per cui costituisce un lotto unico.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Siamanna n.16, edificio Isolato, scala Unica, piano S1
L'unità immobiliare è costituita da un appartamento facente parte di un immobile isolato di maggior consistenza sito in via Siamanna n.16, in località Ponte Galeria. L'unità immobiliare è situata al piano seminterrato, con affaccio su un ampio spazio posto allo stesso livello, cui si accede dalla contigua rampa s.n.c..
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 754, Part. 502, Sub. 519, Zc. 6, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 152.000,00
Per la determinazione del valore dell'unità immobiliare si è tenuto conto dei valori O.M.I. riportati sul sito dell'Agenzia delle Entrate, dove l'immobile è riportato nella Zona E 156, microzona 179. Il valore ricavato è stato mediato con le offerte di mercato all'attualità e considerando lo stato d'uso e la dimensione dell'unità immobiliare.
La stima è stata effettuata tenendo conto delle destinazioni d'uso lecite.

N.B. In ottemperanza all'art.568 c.p.c., è stata valutata una riduzione del valore di mercato per la assenza della garanzia per vizi del bene venduto del 10%. Poiché il programma di redazione della perizia esegue un calcolo automatico, tale riduzione è stata applicata al valore base adottato, così da avere un valore finale dell'immobile già al netto di detta riduzione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Siamanna n.16,	95,00 mq	1.600,00 €/mq	€ 152.000,00	100,00%	€ 152.000,00



edificio Isolato, scala Unica, piano S1					
Valore di stima:					€ 152.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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 17/09/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Molinari Paolo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - 01_Atto_compravendita
- ✓ Altri allegati - 02_Documenti_catastali
- ✓ Altri allegati - 03_Pratica_sanatoria
- ✓ Altri allegati - 04_Concessione_sanatoria
- ✓ Altri allegati - 05_Foto
- ✓ Altri allegati - 06_Ispezione:ipotecaria_01
- ✓ Altri allegati - 07_Ispezione_ipotecaria_02

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Siamanna n.16, edificio Isolato, scala Unica, piano S1

L'unità immobiliare è costituita da un appartamento facente parte di un immobile isolato di maggior consistenza sito in via Siamanna n.16, in località Ponte Galeria. L'unità immobiliare è situata al piano seminterrato, con affaccio su un ampio spazio posto allo stesso livello, cui si accede dalla contigua rampa s.n.c..

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 754, Part. 502, Sub. 519, Zc. 6, Categoria A4

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

Destinazione urbanistica: Nel P.R.G. del Comune di Roma vigente, il compendio immobiliare in cui è posta l'unità immobiliare in interesse risulta inserito nel Toponimo: - Città da ristrutturare; - Nuclei di edilizia ex abusivi da recuperare; - Nucleo 15 G Ponte Galeria - via Portuense km. 14,00; - No Rete Ecologica; - No Carta Qualità; - No vincoli; - N.T.A. art. 55.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1055/2018 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Siamanna n.16, edificio Isolato, scala Unica, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 754, Part. 502, Sub. 519, Zc. 6, Categoria A4	Superficie	95,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare appare in un medio stato di conservazione: i pavimenti sono in ceramica di media qualità così come i rivestimenti dei servizi e della cucina, parte delle mura dell'abitazione sono rifinite con tappezzerie. Gli infissi interni sono in legno tamburato, quelli esterni in alluminio dotato di vetrocamera con grata di protezione in ferro.		
Descrizione:	L'unità immobiliare è costituita da un appartamento facente parte di un immobile isolato di maggior consistenza sito in via Siamanna n.16, in località Ponte Galeria. L'unità immobiliare è situata al piano seminterrato, con affaccio su un ampio spazio posto allo stesso livello, cui si accede dalla contigua rampa s.n.c..		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

