

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Fruscione Salvatore, **nell'Esecuzione Immobiliare 510/2014** del R.G.E.

promossa da

ITALFONDIARIO SPA

contro

Codice fiscale: ***



SOMMARIO

Incarico.....	1
Premessa.....	3
Descrizione	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto n. Unico.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Stima / Formazione lotti	Errore. Il segnalibro non è definito.
Riserve e particolarità da segnalare.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Elenco allegati.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Riepilogo bando d'asta.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Schema riassuntivo per la pubblicità.....	Errore. Il segnalibro non è definito.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



INCARICO

In data 17/03/2015, il sottoscritto Arch. Fruscione Salvatore, con studio in Via Premuda, 14 - 00195 - Roma (RM), email fruscione@ap-project.it, PEC s.fruscione@pec.archrm.it, Tel. 063 97 36 751, Fax 06 39 726 384, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. Deiure Lydia presso il Tribunale di Roma.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via di Valle Melaina 149, Fabbricato B6, Scala D, interno 11
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via di Valle Melaina 149, Fabbricato B6, Scala D, interno 11

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI VALLE MELAINA 149, FABBRICATO B6, SCALA D, INTERNO 11

Appartamento in buone condizioni, luminoso, sito in via di Valle Melaina 149, Fabbricato B6, scala D, piano 5, interno 11.

E' composto di una camera matrimoniale, soggiorno, seconda camera da letto grande, cucina abitabile, bagno con finestra, ripostiglio, connettivo (ingresso e disimpegno), balcone.

Riscaldamento centralizzato.

L'appartamento è dotato inoltre di cantina luminosa posta al piano interrato.

L'area urbana sulla quale gravita l'immobile in oggetto si trova nella periferia nord della città, compresa tra viale Jonio, via delle Vigne Nuove, via Giovanni Conti, tratto di via Monte Massico e via di Val Melaina. L'architettura, pur essendo decisamente eterogenea, si può sostanzialmente suddividere in due macro settori con la via delle Isole Curzolane a fungere da confine ideale.

A sud è classica e tipica degli edifici di inizio '900, rientrando il quartiere nel progetto urbanistico "Città Giardino Aniene", a nord rispecchia l'edilizia popolare degli anni 60/70, anche se a differenza di altri quartieri di Roma, qui vengono mantenuti ampi spazi di verde tra gli edifici.

Negli ultimi anni l'intero quartiere ha subito una massiccia riqualificazione sociale ed urbanistica, legata in particolare ai riscatti delle ex case popolari ed alla successiva alienazione. Questo fenomeno ha provocato, come conseguenza, un'enorme riabilitazione commerciale e ripresa di valore degli appartamenti, favorita anche dalla fortunata posizione tra i quartieri alto-residenziali di Monte Sacro e Talenti. A questa trasformazione ha contribuito anche il pregio architettonico di alcune palazzine tra quelle edificate negli anni venti del '900, in tipico stile "Barocchetto Romano", con la peculiarità di offrire ai residenti, oltre ad una surreale tranquillità, la fortuna di vivere immersi nel verde, cosa abbastanza rare per i quartieri semi-periferici).

Fulcro della zona è il mercato coperto di piazza degli Euganei dove vi arriva a comprare gente anche dai quartieri limitrofi. In via Monte Rocchetta vi è la sede storica del Municipio IV (ex IV^a circoscrizione comunale di Roma), sebbene molte delle funzioni, siano state trasferite a dicembre 2008

nella nuova sede di Via Umberto Fracchia, a Monte Sacro Alto. Tra la stessa via Monte Rocchetta, viale Jonio, via Monte Cardoneto e via delle Isole Curzolane e tra via Monte Massico, via Monte Resegone e via Antonio de Curtis vi sono 2 poli scolastici con Istituti tecnici, Istituti tecnico-professionali e scuole medie.

I negozi sono gran parte distribuiti su via delle Isole Curzolane, piazza degli Euganei, via Val Melaina, via Capraia e viale Jonio.

L'accesso si è svolto regolarmente senza nessuna difficoltà.



BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI VALLE MELAINA 149, FABBRICATO B6, SCALA D, INTERNO 11

Cantina luminosa in buone condizioni, sita in via di Valle Melaina 149, Fabbricato B6, scala D, piano interrato, n. 11.



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via di Valle Melaina 149, Fabbricato B6, Scala D, interno 11.
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via di Valle Melaina 149, Fabbricato B6, Scala D, n. 11.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI VALLE MELAINA 149, FABBRICATO B6, SCALA D, INTERNO 11

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- *** **(Proprietà 1/2)**
Codice fiscale: ***

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- *** **(Proprietà 1/2)**
Codice fiscale: ***



BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI VALLE MELAINA 149, FABBRICATO B6, SCALA D, INTERNO 11

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- *** **(Proprietà 1/2)**
Codice fiscale: ***



nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- *** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: *** ***



CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI VALLE MELAINA 149, FABBRICATO B6, SCALA D, INTERNO 11

L'unità immobiliare affaccia sul lato nord sul cortile-giardino condominiale, sul lato sud sul cortile-giardino condominiale.

Confina ad ovest con gli spazi condominiali (ascensore e scale) e con altro appartamento stessa scala interno 12.

Confina ad est con altro appartamento Scala E interno 12.



BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI VALLE MELAINA 149, FABBRICATO B6, SCALA D, INTERNO 11

La cantina confina con corridoio di accesso condominiale e con le cantine n. 10 e n. 12.



CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI VALLE MELAINA 149, FABBRICATO B6, SCALA D, INTERNO 11

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	75,88 mq	90,21 mq	1,00	90,21 mq	2,89 m	5
Balcone scoperto	2,21 mq	2,21 mq	0,25	0,55 mq	2,89 m	5
Totale superficie convenzionale:				90,76 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				90,76 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI VALLE MELAINA 149, FABBRICATO B6, SCALA D, INTERNO 11

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	10,22 mq	11,90 mq	0,20	2,38 mq	2,30 m	S1
Totale superficie convenzionale:				2,38 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2,38 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI VALLE MELAINA 149, FABBRICATO B6, SCALA D, INTERNO 11

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/03/1972 al 29/05/1996	***	Catasto Fabbricati Fg. 267, Part. 522, Sub. 15, Zc. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 903,80 Piano 5-S1
Dal 29/05/1996 al 23/12/2003	***	Catasto Fabbricati Fg. 267, Part. 522, Sub. 15, Zc. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 903,80 Piano 5-S1

Dal 23/12/2003 al 03/08/2015	***	Catasto Fabbricati Fg. 267, Part. 522, Sub. 15, Zc. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 903,80 Piano 5-S1
------------------------------	-----	--



I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI VALLE MELAINA 149, FABBRICATO B6, SCALA D, INTERNO 11

La cantina risulta compresa nella visura catastale dell'appartamento. La cronistoria dei dati catastali è quindi la stessa del bene n. 1.



DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI VALLE MELAINA 149, FABBRICATO B6, SCALA D, INTERNO 11

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	267	522	15	4	A3	3	5 vani		903,8	5- S1	



Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI VALLE MELAINA 149, FABBRICATO B6, SCALA D, INTERNO 11

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	267	522	15	4	A3	3	5 vani		903,8	5- S1	



Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale.

La cantina risulta compresa nella visura catastale dell'appartamento con un'unica particella e la stessa categoria A3.



PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI VALLE MELAINA 149, FABBRICATO B6, SCALA D, INTERNO 11

L'unità immobiliare in oggetto è attualmente abitata dal Sig.*** e dalla sua famiglia.

Non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI VALLE MELAINA 149, FABBRICATO B6, SCALA D, INTERNO 11

L'unità immobiliare in oggetto è attualmente utilizzata dal Sig.***.

Non risultano contratti di locazione in essere.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI VALLE MELAINA 149, FABBRICATO B6, SCALA D, INTERNO 11

L'immobile pignorato è inserito in un contesto condominiale. E' sottoposto quindi al relativo regolamento condominiale per quanto riguarda il godimento e la manutenzione delle parti di proprietà comune. L'immobile vero e proprio è comunque autonomo.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI VALLE MELAINA 149, FABBRICATO B6, SCALA D, INTERNO 11

L'immobile pignorato è inserito in un contesto condominiale. E' sottoposto quindi al relativo regolamento condominiale per quanto riguarda il godimento e la manutenzione delle parti di proprietà comune. La cantina vera e propria è comunque autonoma.

SERVITÙ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI VALLE MELAINA 149, FABBRICATO B6, SCALA D, INTERNO 11

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI VALLE MELAINA 149, FABBRICATO B6, SCALA D, INTERNO 11

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI VALLE MELAINA 149, FABBRICATO B6, SCALA D, INTERNO 11

Fondazioni: in cemento armato;
Esposizione: Zona giorno a SUD;
Altezza interna utile: 2,90 ml;
Strutture verticali: in cemento armato;
Solai: latero cemento;
Copertura: piana a terrazza;
Pareti esterne ed interne: Esterne in muratura a cassetta in laterizio, Interne in laterizio in foglio;
Pavimentazione interna: in monocottura;
Infissi esterni ed interni: finestre in alluminio anodizzato preverniciato colore bianco con vetro camera, porte interne tamburate in legno;
Scale: condominiali in cemento armato;
Impianto elettrico SI sottotraccia, idrico SI, termico SI Centralizzato;
Posto auto: NO
Cantina al piano interrato di 11,90 mq;
L'insieme delle finiture interne dell'appartamento è in stato di conservazione discreto.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI VALLE MELAINA 149, FABBRICATO B6, SCALA D, INTERNO 11

Fondazioni: in cemento armato;
Esposizione: Finestra a SUD;
Altezza interna utile: 2,30 ml;
Strutture verticali: in cemento armato;
Solai: latero cemento;
Pareti esterne ed interne: Esterne in muratura a cassetta in laterizio, Interne in laterizio in foglio;
Pavimentazione interna: in monocottura;
Infissi esterni ed interni: finestre in ferro, porta di accesso in legno;
Scale: condominiali in cemento armato;
Impianto elettrico SI sottotraccia.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI VALLE MELAINA 149, FABBRICATO B6, SCALA D, INTERNO 11

L'immobile risulta occupato da *** con la moglie. Risulta risiedere anche il loro il figlio con moglie e una bambina.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI VALLE MELAINA 149, FABBRICATO B6, SCALA D, INTERNO 11

L'immobile risulta utilizzato da *** con la moglie.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI VALLE MELAINA 149, FABBRICATO B6, SCALA D, INTERNO 11

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/03/1972	*** proprietario per 1/1.	Atto di Cessione (Ferrovie dello Stato)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Guido Cingolani	06/03/1972		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma	10/03/1972	16157	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/02/1987 al 23/12/2003	***	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro	***	*	***
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma 1	*****	***	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/12/2003	***	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del registro di Roma	***	*	**
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma 1	*****	***	
		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.

La variazione della proprietà antecedente al ventennio è riferita al familiare (padre e marito dei proprietari successivi) poi deceduto.

Si rileva inoltre l'atto di trasferimento autenticato nelle sottoscrizioni dal Notaio Giuliano Floridi di Roma in data 1 luglio 1996 rep. n. 10591, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Roma 1 in data 25 luglio 1996 al n. 29183 di formalità, mediante il quale le "Ferrovie dello stato" conferma il trasferimento ai signori ***
. (Vedi atto allegato).

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI VALLE MELAINA 149, FABBRICATO B6, SCALA D, N. 11

Vedi descrizione Bene n. 1

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI VALLE MELAINA 149, FABBRICATO B6, SCALA D, INTERNO 11

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Roma 1 aggiornate al 26/06/2014, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Tribunale di Roma il 24/03/2014
Reg. gen. 33516 - Reg. part. 21468
Quota: 1/2
A favore di Castello Finance srl
Contro ***

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI VALLE MELAINA 149, FABBRICATO B6, SCALA D, INTERNO 11

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Roma 1 aggiornate al 26/06/2014, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Tribunale di Roma il 24/03/2014
Reg. gen. 33516 - Reg. part. 21468
Quota: 1/2
A favore di Castello Finance srl
Contro ***

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI VALLE MELAINA 149, FABBRICATO B6, SCALA D, INTERNO 11

Art.48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

1. Sono Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG del 1962.

2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;

b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;

c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;

d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;

e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della

SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;

f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

a) Abitative;

b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;

c) Servizi;

d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";

e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo";

f) Parcheggi non pertinenziali.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI VALLE MELAINA 149, FABBRICATO B6, SCALA D, INTERNO 11

Vedi descrizione Bene n. 1



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI VALLE MELAINA 149, FABBRICATO B6, SCALA D, INTERNO 11

La costruzione 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.

L'edificio è stato realizzato con Licenza edilizia n. 1446 del 6 agosto 1960. E' stata ottenuto Certificato di abitabilità n. 1157 del 31 dicembre 1986.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Lo stato dei luoghi non corrisponde al progetto di licenza edilizia approvato.

Pur constatando la corrispondenza delle divisioni interne, si rileva una generale modifica dei prospetti dell'edificio che si sostanzia nella realizzazione dei balconi in posizione differente.

L'esame della pianta allegata mostra che il balcone, di medesime dimensioni, previsto dal progetto nella stanza da letto 1, è stato invece realizzato nella stanza da letto 2.

Si registrano inoltre differenze nelle dimensioni e posizione della cantina.

Per sanare tali difformità è necessario redigere "ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ" con DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ IN SANATORIA (art. 22 commi 1 e 2 lett. b della L.R. 15/08).

Questa procedura consente la sanatoria dei suddetti abusi attraverso il pagamento di:

- contributo afferente pari al 10% del costo di costruzione:
- oblazione: importo pari a tre volte il costo di costruzione.

A queste spese si dovranno aggiungere le competenze professionali e di istruttoria presso gli uffici competenti.



RIEPILOGO:

Competenze professionali			
1	Perizia Statica	€	1.200,00
2	Presentazione Dia in sanatoria	€	1.500,00
3	Variazione catastale finale e collaudo	€	800,00
4	Totale competenze professionali	€	3.500,00
5	cassa professionale	4%	€ 140,00
6	iva	22%	€ 800,80
7	Totale compresi oneri di legge	€	4.440,80

Oneri e sanzioni			
8	Costo di costruzione	€	1.647,14
9	OBLAZIONE (Costo di costruzione computato a parte x 3)	€	4.941,42
10	Contributo sul costo di costruzione	10%	€ 164,71
11	reversale DIA SANATORIA	€	516,00
12	Totale spese	€	5.622,13

13	Totale	€	10.062,93
----	---------------	---	------------------

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI VALLE MELAINA 149, FABBRICATO B6, SCALA D, INTERNO 11

Vedi descrizione Bene n. 1

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI VALLE MELAINA 149, FABBRICATO B6, SCALA D, INTERNO 11

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

Spese condominiali

Importo spese per l'anno in corso e precedente: € 998,00

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.000,00

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI VALLE MELAINA 149, FABBRICATO B6, SCALA D, INTERNO 11

Vedi descrizione Bene n. 1

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 di mercato, 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 di Valle Melaina 149, Fabbricato B6, Scala D, interno 11
Appartamento in buone condizioni, luminoso, sito in via di Valle Melaina 149, Fabbricato B6, scala D, piano 5, interno 11.

E' composto di una camera matrimoniale, soggiorno, seconda camera da letto grande, cucina abitabile, bagno con finestra, ripostiglio, connettivo (ingresso e disimpegno), balcone. Riscaldamento centralizzato. L'appartamento è dotato inoltre di cantina luminosa posta al piano interrato.

L'area urbana sulla quale gravita l'immobile in oggetto si trova nella periferia nord della città, compresa tra viale Jonio, via delle Vigne Nuove, via Giovanni Conti, tratto di via Monte Massico e via di Val Melaina. L'architettura, pur essendo decisamente eterogenea, si può sostanzialmente suddividere in due macro settori con la via delle Isole Curzolane a fungere da confine ideale. A sud è classica e tipica degli edifici di inizio '900, rientrando il quartiere nel progetto urbanistico "Città Giardino Aniene", a nord rispecchia l'edilizia popolare degli anni 60/70, anche se a differenza di altri quartieri di Roma, qui vengono mantenuti ampi spazi di verde tra gli edifici. Negli ultimi anni l'intero quartiere ha subito una massiccia riqualificazione sociale ed urbanistica, legata in particolare ai riscatti delle ex case popolari ed alla successiva alienazione. Questo fenomeno ha provocato, come conseguenza, un'enorme riabilitazione commerciale e ripresa di valore degli appartamenti, favorita anche dalla fortunata posizione tra i quartieri alto-residenziali di Monte Sacro e Talenti. A questa trasformazione ha contribuito anche il pregio architettonico di alcune palazzine tra quelle edificate negli anni venti del '900, in tipico stile "Barocchetto Romano", con la peculiarità di offrire ai residenti, oltre ad una surreale tranquillità, la fortuna di vivere immersi nel verde, cosa abbastanza rare per i quartieri semi-periferici).

Fulcro della zona è il mercato coperto di piazza degli Euganei dove vi arriva a comprare gente anche dai quartieri limitrofi. In via Monte Rocchetta vi è la sede storica del Municipio IV (ex IV^a circoscrizione comunale di Roma), sebbene molte delle funzioni, siano state trasferite a dicembre 2008 nella nuova sede di Via Umberto Fracchia, a Monte Sacro Alto. Tra la stessa via Monte Rocchetta, viale Jonio, via Monte Cardoneto e via delle Isole Curzolane e tra via Monte Massico, via Monte Resegone e via Antonio de Curtis vi sono 2 poli scolastici con Istituti tecnici, Istituti tecnico-professionali e scuole medie. I negozi sono gran parte distribuiti su via delle Isole Curzolane, piazza degli Euganei, via Val Melaina, via Capraia e viale Jonio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 267, Part. 522, Sub. 15, Zc. 4, Categoria A3

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Luminosa in buone condizioni, sita in via di Valle Melaina 149, Fabbricato B6, scala D, piano interrato, n. 11.



Superficie commerciale convenzionale (100% di appartamento + cantina): **93,14 mq**

1. Stima sintetica secondo il parametro del costo/metro quadro del Listino ufficiale dell'Osservatorio del mercato Immobiliare:

Le valutazioni proposte dal mercato immobiliare per questa zona sono desunte dai valori forniti dall'Osservatorio immobiliare tenuto dall'Agenzia del Territorio - OMI per il 1° semestre del 2014, integrate dalle informazioni fornite da agenzie immobiliari di zona. Si ipotizza un valore oscillante tra:

€ 2.250,00 e 3.000 €/mq

Con il valore medio di: **2.625 €/mq**

Determinato il valore medio di zona €/mq, applicando opportuni parametri correttivi si andrà a definire il più probabile valore €/mq effettivo per i beni in esame.

a) FATTORI ESTRINSECI				
1) Localizzazione Urbana				
Centrale	Tra centro e periferia	Periferia	Nuova espansione	Degradata
1,00	0,90	0,85	0,80	0,70
Si adotta coefficiente a.1 pari a: 0,85				
2) Servizi e collegamenti pubblici e parcheggi				
Buoni	Normali	Mediocri	Scarsi	Assenti
1,10	1,00	0,90	0,80	0,70
Si adotta coefficiente a.2 pari a:		0,90		

b) FATTORI INTRINSECI				
1) Finiture e qualità costruttiva				
Buona	Nella norma	Mediocre	Scadente	Pessima
1,10	1,00	0,90	0,80	0,70
Si adotta coefficiente b.1 pari a:		0,90		

2) Vetustà		
Età	Buone condizioni manutentive	Mediocre condizioni manutentive
Fino a 10 anni	0,00	0,98
Da 10 a 20 anni	0,98	0,94
Da 20 a 30 anni	0,93	0,88
Da 30 a 40 anni	0,87	0,82
Da 40 a 50 anni	0,83	0,76
Si adotta coefficiente b.2 pari a:		0,76

Valore finale €/mq = V x (a.1 x a.2 x a.3 x b.1 x b.2) =

€	2.625,00	0,85	0,90	0,90	0,76	€ 1.373,56
---	----------	------	------	------	------	------------

Vm=	93,14 mq	x	€ 1.373,56	=	€ 127.936,58
-----	----------	---	------------	---	--------------

2. Valore per capitalizzazione del reddito

Si ritiene utile comparare il valore di mercato con il valore definito dalla capitalizzazione del reddito netto ottenibile dall'immobile stesso.

Sulla scorta delle indagini effettuate e delle valutazioni fornite dall'Osservatorio immobiliare tenuto dall'Agenzia del Territorio - OMI si può ritenere:

Reddito mensile:	€ 850,00
Reddito annuo:	€ 10.200,00
Detrazione per spese 25%:	€ 2.550,00
Reddito netto:	€ 7.650,00

La determinazione del saggio di capitalizzazione fa solitamente riferimento ad un valore medio, ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche. Il metodo proposto dall'Orefice prevede un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato:

Si assumerà come saggio di capitalizzazione medio r_m la media aritmetica fra i valori minimo e massimo riportati in tabella, a seconda delle dimensioni del centro abitato.		
	min	max
Centri di grande dimensione	0,50%	4,50%
Centri di media dimensione	1,50%	5,50%
Centri di limitata dimensione	2,00%	6,00%

Nel caso in oggetto si assume:	2,50%
---------------------------------------	--------------

Il saggio di capitalizzazione r si ricava effettuando una serie di aggiunte o detrazioni derivanti dal giudizio attribuito alle seguenti caratteristiche:

		Caratteristiche che intervengono sulla definizione dello specifico saggio	min-max	Aggiunte o detrazioni applicate
Caratteristiche di localizzazione	1)	Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti.	± 0,22 %	-0,20%
	2)	Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici etc.).	± 0,28 %	-0,12%
	3)	Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali.	± 0,18 %	0,00%
	4)	Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato.	± 0,08 %	0,00%
	5)	Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio.	± 0,06 %	0,00%

Caratteristiche di posizione	6)	Caratteristiche di panoramicità.	± 0,36 %	-0,12%
	7)	Caratteristiche di prospicienza e di luminosità.	± 0,20 %	-0,05%
	8)	Quota rispetto al piano stradale.	± 0,08 %	-0,02%
	9)	Dimensioni subordinate o superordinate degli spazi coperti o scoperti.	± 0,06 %	0,00%
Caratteristiche tipologiche	10)	Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza degli impianti.	± 0,16 %	0,00%
	11)	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali.	± 0,12 %	0,02%
	12)	Età dell'edificio.	± 0,10 %	0,10%
Caratteristiche produttive	13)	Possibilità di dilazioni nei pagamenti (anche per la presenza di mutui edilizi).	± 0,06 %	0,04%
	14)	Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione.	± 0,04 %	-0,02%
Totale				-0,37%

Il saggio di capitalizzazione r totale **2,13%**

Applicando all'immobile il tasso di capitalizzazione si ottiene:

Vcr: € 7.650,00 \ 2,13% = € 359.154,93

3. Valutazione finale

La differenza tra i due valori suggerisce di individuare il più probabile valore dell'immobile in oggetto con la media tra il valore di mercato ed il valore per capitalizzazione del reddito.

Vm:		€ 127.936,58	+	€ 359.154,93	x 0,5	=	€ 243.545,75
------------	--	---------------------	----------	---------------------	--------------	----------	---------------------

Valore €/mq di sintesi:	€ 243.545,75	\	93,14 mq	=	2.615 €/mq
--------------------------------	---------------------	----------	-----------------	----------	-------------------

Arrotondando: 2.600 €/mq

- L'appartamento viene posto in vendita per il diritto di Proprietà
Valore di stima del bene: **€ 235.976,00**
- La cantina viene posta in vendita per il diritto di Proprietà
Valore di stima del bene: **€ 6.188,00**



Riepilogo:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via di Valle Melaina 149, Fabbricato B6, Scala D, interno 11	90,76 mq	2.600,00 €/mq	€ 235.976,00
Bene N° 2 - Cantina Roma (RM) - Via di Valle Melaina 149, Fabbricato B6, Scala D, interno 11	2,38 mq	2.600,00 €/mq	€ 6.188,00
Totale lotto:			€ 242.164,00

Considerando che il **lotto è pignorato per il 50%** della sua consistenza e del suo valore si ritiene utile esprimere il valore finale di stima del lotto nella sua interezza e nella porzione pari al 50% della sua consistenza.

L'ill.mo Giudice dell'Esecuzione potrà decidere se porre in vendita il 100% oppure in alternativa il 50%.



Riepilogo del valore di stima nelle due ipotesi:

Valore di stima del lotto:	100%	€ 242.164,00	50%	€ 121.082,00
Deprezzamento per regolarizzazione delle opere non conformi		€ 10.000,00		€ 10.000,00
Valore finale di stima	100%	€ 232.164,00	50%	€ 111.082,00

Si ricorda che il deprezzamento si riferisce agli oneri professionali, di sanatoria e di istruttoria necessari alla regolarizzazione delle opere non conformi al progetto di licenza edilizia. (Già espresse nella "Regolarità edilizia"). Suddetti oneri saranno uguali nelle due ipotesi.



RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Considerando che il lotto è pignorato per il 50% della sua consistenza e del suo valore si è espresso il valore finale di stima del lotto nella sua interezza e nella porzione pari al 50% della sua consistenza.

L'ill.mo Giudice dell'Esecuzione potrà decidere se porre in vendita il 100% oppure in alternativa il 50%.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, li 30/09/2015

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Fruscione Salvatore

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 14/05/2015)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Rilievo appartamento e cantina (Aggiornamento al 14/05/2015)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Scheda superfici (Aggiornamento al 14/05/2015)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Licenza edilizia
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Certificato di abitabilità
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Progetto di licenza edilizia
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di trasferimento per successione
- ✓ N° 1 Altri allegati - Oneri di sanatoria per opere difformi e computo CC
- ✓ N° 1 Altri allegati - APE - Attestato di prestazione energetica

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via di Valle Melaina 149, Fabbricato B6, Scala D, interno 11

Appartamento in buone condizioni, luminoso, sito in via di Valle Melaina 149, Fabbricato B6, scala D, piano 5, interno 11. E' composto di una camera matrimoniale, soggiorno, seconda camera da letto grande, cucina abitabile, bagno con finestra, ripostiglio, connettivo (ingresso e disimpegno), balcone. Riscaldamento centralizzato. L'appartamento è dotato inoltre di cantina luminosa posta al piano interrato.

L'area urbana sulla quale gravita l'immobile in oggetto si trova nella periferia nord della città, compresa tra viale Jonio, via delle Vigne Nuove, via Giovanni Conti, tratto di via Monte Massico e via di Val Melaina. L'architettura, pur essendo decisamente eterogenea, si può sostanzialmente suddividere in due macro settori con la via delle Isole Curzolane a fungere da confine ideale. A sud è classica e tipica degli edifici di inizio '900, rientrando il quartiere nel progetto urbanistico "Città Giardino Aniene", a nord rispecchia l'edilizia popolare degli anni 60/70, anche se a differenza di altri quartieri di Roma, qui vengono mantenuti ampi spazi di verde tra gli edifici. Negli ultimi anni l'intero quartiere ha subito una massiccia riqualificazione sociale ed urbanistica, legata in particolare ai riscatti delle ex case popolari ed alla successiva alienazione. Questo fenomeno ha provocato, come conseguenza, un'enorme riabilitazione commerciale e ripresa di valore degli appartamenti, favorita anche dalla fortunata posizione tra i quartieri alto-residenziali di Monte Sacro e Talenti.

Fulcro della zona è il mercato coperto di piazza degli Euganei dove vi arriva a comprare gente anche dai quartieri limitrofi. In via Monte Rocchetta vi è la sede storica del Municipio IV (ex IV^a circoscrizione comunale di Roma), sebbene molte delle funzioni, siano state trasferite a dicembre 2008 nella nuova sede di Via Umberto Fracchia, a Monte Sacro Alto. Tra la stessa via Monte Rocchetta, viale Jonio, via Monte Cardoneto e via delle Isole Curzolane e tra via Monte Massico, via Monte Resegone e via Antonio de Curtis vi sono 2 poli scolastici con Istituti tecnici, Istituti tecnico-professionali e scuole medie. I negozi sono gran parte distribuiti su via delle Isole Curzolane, piazza degli Euganei, via Val Melaina, via Capraia e viale Jonio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 267, Part. 522, Sub. 15, Zc. 4, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà

Destinazione urbanistica: Art.48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3) 1. Sono Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG del 1962. 2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni. 3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche: a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente; b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico; c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari



SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ ESECUZIONE IMMOBILIARE 510/2014 DEL R.G.E.

Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 232.164,00 per il 100%

Prezzo base d'asta: € 111.082,00 per il 50%

Bene N° 1 - Appartamento

Ubicazione:	Roma (RM) - Via di Valle Melaina 149, Fabbricato B6, Scala D, interno 11		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 267, Part. 522, Sub. 15, Zc. 4, Categoria A3	Superficie 100%	90,76 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare in oggetto è attualmente abitata dal Sig. [REDACTED] e dalla sua famiglia. Non risultano contratti di locazione in essere.		
Descrizione:	<p>Appartamento in buone condizioni, luminoso, sito in via di Valle Melaina 149, Fabbricato B6, scala D, piano 5, interno 11. E' composto di una camera matrimoniale, soggiorno, seconda camera da letto grande, cucina abitabile, bagno con finestra, ripostiglio, connettivo (ingresso e disimpegno), balcone. Riscaldamento centralizzato. L'appartamento è dotato inoltre di cantina luminosa posta al piano interrato.</p> <p>L'area urbana sulla quale gravita l'immobile in oggetto si trova nella periferia nord della città, compresa tra viale Jonio, via delle Vigne Nuove, via Giovanni Conti, tratto di via Monte Massico e via di Val Melaina. L'architettura, pur essendo decisamente eterogenea, si può sostanzialmente suddividere in due macro settori con la via delle Isole Curzolane a fungere da confine ideale. A sud è classica e tipica degli edifici di inizio '900, rientrando il quartiere nel progetto urbanistico "Città Giardino Aniene", a nord rispecchia l'edilizia popolare degli anni 60/70, anche se a differenza di altri quartieri di Roma, qui vengono mantenuti ampi spazi di verde tra gli edifici.</p> <p>Negli ultimi anni l'intero quartiere ha subito una massiccia riqualificazione sociale ed urbanistica, legata in particolare ai riscatti delle ex case popolari ed alla successiva alienazione. Questo fenomeno ha provocato, come conseguenza, un'enorme riabilitazione commerciale e ripresa di valore degli appartamenti. Fulcro della zona è il mercato coperto di piazza degli Euganei dove vi arriva a comprare gente anche dai quartieri limitrofi. In via Monte Rocchetta vi è la sede storica del Municipio IV (ex IV^a circoscrizione comunale di Roma), sebbene molte delle funzioni, siano state trasferite a dicembre 2008 nella nuova sede di Via Umberto Fracchia, a Monte Sacro Alto. Tra la stessa via Monte Rocchetta, viale Jonio, via Monte Cardoneto e via delle Isole Curzolane e tra via Monte Massico, via Monte Resegone e via Antonio de Curtis vi sono 2 poli scolastici con Istituti tecnici, Istituti tecnico-professionali e scuole medie. I negozi sono gran parte distribuiti su via delle Isole Curzolane, piazza degli Euganei, via Val Melaina, via Capraia e viale Jonio.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Bene N° 2 - Cantina

Ubicazione:	Roma (RM) - Via di Valle Melaina 149, Fabbricato B6, Scala D, interno 11		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Cantina	Superficie 100%	2,38 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare in oggetto è attualmente utilizzata dal Sig. [REDACTED]. Non risultano contratti di locazione in essere.		
Descrizione:	Cantina luminosa in buone condizioni, sita in via di Valle Melaina 149, Fabbricato B6, scala D, piano interrato, n. 11.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		