

TRIBUNALE DI ROMA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Marsella Giovanni, nell'Esecuzione Immobiliare 1227/2017 del R.G.E.

contro



SOMMARIO

| | |
|--|----|
| Incarico..... | 3 |
| Premessa..... | 3 |
| Descrizione | 3 |
| Lotto Unico..... | 3 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 3 |
| Titolarietà | 3 |
| Confini | 4 |
| Consistenza | 4 |
| Dati Catastali | 4 |
| Patti..... | 5 |
| Stato conservativo..... | 5 |
| Parti Comuni..... | 5 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 5 |
| Stato di occupazione | 6 |
| Provenienze Ventennali..... | 6 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 7 |
| Normativa urbanistica..... | 7 |
| Regolarità edilizia..... | 7 |
| Vincoli od oneri condominiali | 7 |
| Stima / Formazione lotti | 8 |
| Riepilogo bando d'asta..... | 10 |
| Lotto Unico | 10 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1227/2017 del R.G.E..... | 11 |
| Lotto Unico | 11 |



INCARICO

Con provvedimento del 07/06/2018, il sottoscritto Ing. Marsella Giovanni, con studio in Via Paola Falconieri, 45 - 00152 - Roma (RM), email proingroma@gmail.com, PEC g.marsella@pec.ording.roma.it, Tel. 06 58202593, Fax 06 58202593, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/09/2018 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 Luigi Gastinelli, 228 , edificio C, scala B, interno 9, piano 2

DESCRIZIONE

L'edificio condominiale in cui è inserito l'appartamento è ubicato nella località Ponte di Nona, in zona Roma Est (fuori dal GRA). Trattasi di un nuovo quartiere che è sorto unitamente ad un grande centro commerciale presente in zona.

L'accesso verso la città di Roma avviene prevalentemente tramite l'autostrada Roma L'Aquila o con le strade Via Casilina e Via Prenestina che passano nelle immediate vicinanze.

Trattasi di una palazzina costruita circa 15 anni fa con criteri moderni e ben rifinita.

Unitamente all'appartamento viene posto in vendita un posto auto scoperto al piano terra.

Le strade in zona sono molto ampie e sono presenti vari parcheggi laterali a raso su strada.

L'appartamento è costituito da un piccolo ingresso, un ripostiglio, un angolo cottura comunicante con il soggiorno, un bagno ed una stanza da letto. Nella parte antistante alla camera da letto ed al soggiorno è presente un ampio balcone che affaccia su Via Gastinelli.

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 Luigi Gastinelli, 228 , edificio C, scala B, interno 9, piano 2

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:

● *****



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

● ***** (Proprietà 1/1)

Celibe



CONFINI

L'appartamento confina con l'int. n. 10, con l'int. n. 8 e con le scale condominiali, con la strada Via Gastinelli e con un appartamento dell'altra scala A.

Il posto auto è ubicato dal lato opposto a via Gastinelli ed è individuato con il n. 8, lo stesso è confinante con corsia di manovra, posti auto n. 7 e n. 9 e spazio esterno condominiale.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Abitazione | 45,00 mq | 52,50 mq | 1,00 | 52,50 mq | 2,70 m | 2 |
| Loggia | 15,00 mq | 16,00 mq | 0,40 | 6,40 mq | 2,70 m | 2 |
| Posto auto scoperto | 12,00 mq | 12,00 mq | 0,20 | 2,50 mq | 0,00 m | T |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 61,40 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 61,40 mq | | |

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 668 | 825 | 10 | 6 | C6 | 8 | 12 | 12 mq | 26,03 € | Terra | |
| | 668 | 826 | 69 | 6 | A2 | 5 | 3 | 61 mq | 418,33 € | 2 | |



PATTI

Nell'atto di compravendita risulta indicato che esiste una convenzione con il comune di Roma e il ***** " riguardante la manutenzione delle opere di urbanizzazione del consorzio fino alla loro consegna al comune di Roma.

Il regolamento di condominio è stato trascritto in conservatoria ed obbligatorio per tutti i proprietari, anche nel regolamento di condominio risulta richiamata la convenzione con il comune di Roma e precisamente nello stesso per tale argomento risulta riportato quanto segue:

Gli edifici oggetto del presente regolamento sono inclusi nel comprensorio urbanistico residenziale 'E1 Patita di Nona' previsto dal Piano Regolatore Generale e per la cui realizzazione i proprietari hanno stipulato con il Comune di Roma il 18 dicembre 1995 la convenzione urbanistica a rogito del Notaio dottoressa Francesca Costa di Roma (repertorio n. 725 raccolta n. 240) che apposta a carico dei proprietari e dei loro aventi causa tutti gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di esercizio e gestione, delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie, nonché degli impianti, del comprensorio urbanistico fino alla assunzione da parte del Comune di tali funzioni. Per l'assolvimento in forma organica di suddetti oneri è stato costituito il consorzio "Ponte di Nona" di cui il presente condominio è parte e i cui contributi saranno ripartiti secondo lo schema di ripartitura riportato a 1.000 (mille) in proporzione della volumetria fuori terra realizzabile su ciascun lotto secondo il progetto planovolumetrico della Convenzione Urbanistica e, all'interno di questo, in rapporto alle volumetrie delle singole proprietà ricadenti nel comparto oggetto del presente regolamento. Tali oneri saranno ripartiti secondo la tabella millesimale 'A'.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento in esame si presenta in buono stato di conservazione, anche perché l'edificio è abbastanza recente, è stato costruito da circa 15 anni. Le rifiniture sono quelle tipiche di edifici moderni, con infissi aventi doppio vetro, porte interne in buone condizioni in legno, bagno in buono stato e rifiniture moderne. caldaia sul balcone ed impianto di riscaldamento autonomo.

L'unico vizio riscontrato è la presenza di una lesione sulla tamponatura di fronte alla porta d'ingresso che, salvo verifiche più dettagliate da parte del condominio, è da ritenersi di carattere locale e limitata al tramezzo.

PARTI COMUNI

Rientrano nelle parti comuni il vano scala e le altre parti individuate dal Regolamento di Condominio che risulta anche registrato in conservatoria.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Nord-est

Altezza interna utile: 270 m

Str. verticali: Trattasi di edificio in cemento armato di recente costruzione a struttura intelaiata, con muratura perimetrale a cassetta.

Copertura: con lastrico solare orizzontale condominiale

Reti esterne ed interne: Le superfici condominiali sono intonacate ed in buono stato di conservazione

Pavimentazione interna: Con mattonelle diverse nelle varie zone, ed in buono stato.



Infissi esterni ed interni: Porte- finestre e finestre in legno con doppio vetro
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: gli impianti a vista appaiono in buone condizioni anche se non si dispone delle relative certificazioni.
Posto auto: Il posto auto esterno viene venduto unitamente all'appartamento.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla parte esecutata.

Da verifiche presso l'Agenzia delle Entrate non risulta alcun contratto registrato a nome dell'esecutato.



PROVENIENZE VENTENNALI

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 risulta attualmente invariata.

1) TRASCRIZIONE del 25/02/2005 - Registro Particolare 15659 Registro Generale 24401
Pubblico ufficiale ***** Repertorio 166512/51522 del 16/02/2005
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA



2) TRASCRIZIONE del 20/04/2005 - Registro Particolare 30292 Registro Generale 48774
Pubblico ufficiale ***** Repertorio 166437 del 09/02/2005
ATTO TRA VIVI - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

3) ANNOTAZIONE del 21/02/2007 - Registro Particolare 16144 Registro Generale 35275
Pubblico ufficiale ***** Repertorio 167377 del 20/04/2005
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 24411 del 2004

4) TRASCRIZIONE del 31/03/2007 - Registro Particolare 22265 Registro Generale 66030
Pubblico ufficiale ***** Repertorio 963/555 del 27/03/2007
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

5) ISCRIZIONE del 31/03/2007 - Registro Particolare 14850 Registro Generale 66031
Pubblico ufficiale ***** Repertorio 964/556 del 27/03/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO



6) TRASCRIZIONE del 14/07/2017 - Registro Particolare 56492 Registro Generale 84020
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI ROMA Repertorio 28321 del 05/06/2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

ISCRIZIONE del 31/03/2007 - Registro Particolare 14850 Registro Generale 66031
Pubblico ufficiale ***** Repertorio 964/556 del 27/03/2007, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

TRASCRIZIONE del 14/07/2017 - Registro Particolare 56492 Registro Generale 84020
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI ROMA Repertorio 28321 del 05/06/2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

NORMATIVA URBANISTICA

Tessuti: Città della Trasformazione- Ambiti a Pianificazione Particolareggiata Definita [diversi da Zone O del PRG previgente]

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'edificio è stato costruito in base al permesso a costruire n. 1216 protocollo 70094 del 13/11/2003, poi volturato ad altra ditta ed ha assunto i nuovi riferimenti n. 562 prot. 36884 del 06/06/2005

Esiste corrispondenza tra lo sto dei luoghi ed il progetto edilizio approvato.

Dalle ricerche effettuate non si ha notizia del rilascio dell'agibilità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Dal prospetto fornito dall'amministratore del condominio, il totale delle spese condominiali accumulate fino alla data del 04/03/2019 risultava pari 4.284,19.

Si rileva che in detto conteggio ricevuto dall'amministratore risultano indicate spese del 2017, del 2018 e del 2019.

L'amministratore del condominio ha segnalato che per detti crediti pende una procedura legale attivata dal condominio.

A seguito di detta comunicazione, il condominio è intervenuto nella presente procedura (atto di intervento) per richiedere le spese insolite esposte pari a complessive € 6.781,05.

Comunque, è onere dell'acquirente appurare direttamente dall'amministratore del condominio l'entità aggiornata del debito, anche ai fini della verifica di quanto è di propria competenza.

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 Luigi Gastinelli, 228 , edificio C, scala B, interno 9, piano 2

L'edificio condominiale in cui è inserito l'appartamento è ubicato nella località Ponte di Nona, in zona Roma Est (fuori dal GRA). Trattasi di un nuovo quartiere che è sorto unitamente ad un grande centro commerciale presente in zona. L'accesso verso la città di Roma avviene prevalentemente tramite l'autostrada Roma L'Aquila o con le strade Via Casilina e Via Prenestina che passano nelle immediate vicinanze. Trattasi di una palazzina costruita circa 15 anni fa con criteri moderni e ben rifinita. Unitamente all'appartamento viene posto in vendita un posto auto scoperto al piano terra. Le strade in zona sono molto ampie e sono presenti vari parcheggi laterali a raso su strada. L'appartamento è costituito da un piccolo ingresso, un ripostiglio, un angolo cottura comunicante con il soggiorno un bagno ed una stanza da letto. Nella parte antistante alla camera da letto ed al soggiorno è presente un ampio balcone che affaccia su Via Gastinelli.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 668, Part. 825, Sub. 10, Zc. 6, Categoria C6 - Fg. 668, Part. 826, Sub. 69, Zc. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 121.500,00

Per la stima dell'immobile si è esaminata la zona in cui è inserito l'appartamento e si sono consultati annunci di vendita, si sono esaminati anche i valori OMI per detta zona che per gli edifici di civile abitazione risultano variabili da € 1.600 a 2000 €/mq.

Il relativo valore medio risulta pari a 1800,00 €/mq

A detto valore ritengo che vada applicata una maggiorazione del 10% per tener conto del piano secondo e dell'esposizione.

Inoltre va applicata una maggiorazione del 10% per tener conto che l'immobile è in buone condizioni.

Infine va applicata una riduzione del 10% per tener conto che trattasi di vendita all'asta con minori garanzie di una vendita tra privati.

Dette maggiorazioni e riduzioni in parte si compensano tra loro (+10% +10% -10% = +10%) , pertanto il valore unitario viene confermato pari ad € 1.800,00 x 1,10 = 1.980,00 €/mq.

N.B.: Si precisa che sono a carico dell'acquirente le spese condominiali che gli spettano per legge, e che le stesse non sono state detratte dalla stima dell'immobile.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Luigi Gastinelli, 228 , edificio C, scala B, interno 9, piano 2 | 61,40 mq | 1.980,00 €/mq | € 121.572,00 | 100,00% | € 121.572,00 |

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 17/06/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Marsella Giovanni

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - 1 - atto di provenienza
- ✓ Altri allegati - 2 - copia permesso a costruire
- ✓ Altri allegati - 3 - documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - 4 - estratto progetto edilizio
- ✓ Altri allegati - 5- Geopoi - Dati OMI
- ✓ Altri allegati - 6- indicazione zona PRG
- ✓ Altri allegati - 7- Ispezione ipotecaria appartamento
- ✓ Altri allegati - 8- ispezione ipotecaria posto auto
- ✓ Altri allegati - 9 - ispezione ipotecaria esecutato
- ✓ Altri allegati - 10 - planimetria catastale appartamento
- ✓ Altri allegati - 11 - planimetria catastale posto auto
- ✓ Altri allegati - 12 - ricerca abitabilità
- ✓ Altri allegati - 13 - verifica eventuali contratti di affitto
- ✓ Altri allegati - 14 visura catastale appartamento
- ✓ Altri allegati - 15 - visura catastale posto auto
- ✓ Altri allegati - 16 - spese condominiali ricevute dall'amministratore
- ✓ Altri allegati - 17 - regolamento di condominio

ASTE
GIUDIZIARIE.it



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Luigi Gastinelli, 228 , edificio C, scala B, interno 9, piano 2

L'edificio condominiale in cui è inserito l'appartamento è ubicato nella località Ponte di Nona, in zona Roma Est (fuori dal GRA). Trattasi di un nuovo quartiere che è sorto unitamente ad un grande centro commerciale presente in zona. L'accesso verso la città di Roma avviene prevalentemente tramite l'autostrada Roma L'Aquila o con le strade Via Casilina e Via Prenestina che passano nelle immediate vicinanze. Trattasi di una palazzina costruita circa 15 anni fa con criteri moderni e ben rifinita. Unitamente all'appartamento viene posto in vendita un posto auto scoperto al piano terra. Le strade in zona sono molto ampie e sono presenti vari parcheggi laterali a raso su strada. L'appartamento è costituito da un piccolo ingresso, un ripostiglio, un angolo cottura comunicante con il soggiorno un bagno ed una stanza da letto. Nella parte antistante alla camera da letto ed al soggiorno è presente un ampio balcone che affaccia su Via Gastinelli.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 668, Part. 825, Sub. 10, Zc. 6, Categoria C6 - Fg. 668, Part. 826, Sub. 69, Zc. 6, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: Tessuti: Città della Trasformazione- Ambiti a Pianificazione Particolareggiata Definita [diversi da Zone O del PRG previgente]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1227/2017 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO



| Bene N° 1 - Appartamento | | | |
|---|---|-------------------|----------|
| Ubicazione: | Roma (RM) - Via Luigi Gastinelli, 228 , edificio C, scala B, interno 9, piano 2 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 668, Part. 825, Sub. 10, Zc. 6, Categoria C6 - Fg. 668, Part. 826, Sub. 69, Zc. 6, Categoria A2 | Superficie | 61,40 mq |
| Stato conservativo: | L'appartamento in esame si presenta in buono stato di conservazione, anche perché l'edificio è abbastanza recente, è stato costruito da circa 15 anni. le rifiniture sono quelle tipiche di edifici moderni, con infissi aventi doppio vetro, porte interne in buone condizioni in legno, bagno in buono stato e rifiniture moderne. caldaia sul balcone ed impianto di riscaldamento autonomo. L'unico vizio riscontrato è la presenza di una lesione sulla tamponatura di fronte alla porta d'ingresso che, salvo verifiche più dettagliate da parte del condominio, è da ritenersi di carattere locale e limitata al tramezzo. | | |
| Descrizione: | L'edificio condominiale in cui è inserito l'appartamento è ubicato nella località Ponte di Nona, in zona Roma Est (fuori dal GRA). Trattasi di un nuovo quartiere che è sorto unitamente ad un grande centro commerciale presente in zona. L'accesso verso la città di Roma avviene prevalentemente tramite l'autostrada Roma L'Aquila o con le strade Via Casilina e Via Prenestina che passano nelle immediate vicinanze. Trattasi di una palazzina costruita circa 15 anni fa con criteri moderni e ben rifinita. Unitamente all'appartamento viene posto in vendita un posto auto scoperto al piano terra. Le strade in zona sono molto ampie e sono presenti vari parcheggi laterali a raso su strada. L'appartamento è costituito da un piccolo ingresso, un ripostiglio, un angolo cottura comunicante con il soggiorno un bagno ed una stanza da letto. Nella parte antistante alla camera da letto ed al soggiorno è presente un ampio balcone che affaccia su Via Gastinelli. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |

