
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Fabio Pizzuti, nell'Esecuzione Immobiliare 35/2021 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

contro

[REDACTED] a
Codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo	5
Caratteristiche costruttive prevalenti	5
Stato di occupazione	5
Provenienze Ventennali	5
Formalità pregiudizievoli	6
Regolarità edilizia	7
Vincoli od oneri condominiali	7
Stima / Formazione lotti	7
Riepilogo bando d'asta	9
Lotto Unico	9
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 35/2021 del R.G.E.	10
Lotto Unico	10



INCARICO

All'udienza del 21/12/21, il sottoscritto Ing. Fabio Pizzuti, con studio in Via Sestriere, 25 - 00135 - Roma (RM), email ingfabiopizzuti@gmail.com, PEC fabiopiz@pec.ording.roma.it, Tel. 3357534870, Fax 06 41 864223, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. ed accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Vasanello n. 25

DESCRIZIONE

Via Vasanello è collocata nel territorio del XV Municipio (ex 20, a nord di Roma, prossima alla via Cassia e via di Grottarossa. Si tratta di una strada "interna" a presenza urbanistica prettamente residenziale.

L'accesso alla cantina è possibile, dalla stessa via Vasanello, tramite rampa di accesso area di manovra e corridoio comune.

Premesso che l'accesso al cespite è avvenuto con l'ausilio della forza pubblica (accesso forzoso), il sottoscritto, come fotografie messe a disposizione dal Custode nominato, non ha potuto procedere ai rilievi interni di rito stante, appunto, la condizione esaustivamente rappresentata dalla quale si può rilevare l'impossibilità di accedere per l'ingente presenza di materiali e attrezzature di natura edile.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Vasanello n. 25

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 a [REDACTED]:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: [REDACTED]

R [REDACTED]

[REDACTED]



Il diritto di proprietà è stato rilevato dall'atto di provenienza che si allega.

CONFINI

Il bene oggetto di esecuzione confina con corridoio comune condominiale, parti condominiali salvo altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	10,00 mq	10,00 mq	1,00	10,00 mq	0,00 m	Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				10,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				10,00 mq		

Il bene non è divisibile in natura.

Il bene, stante l'impossibilità di accesso, è stato rilevato su base documentale: superficie lorda mq 10

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		203	391	16	6		C/2	6	10 m ²	Totale: 42 m ²	Euro 25,31	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA VASANELLO n. 25 piano S1 interno: 6.										
Notifica				Partita		230508		Mod.58				

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune H501 - Sezione D - Foglio 203 - Particella 391

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		203	391	16	6		C/2	6	10 m ²		Euro 25,31 L. 49.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo		VIA VASANELLO n. 25 piano S1 interno: 6.										
Notifica				Partita		230508		Mod.58				

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		203	391	16	6		C/2	6	10 m ²		L. 85	
Indirizzo		VIA VASANELLO n. 25 piano S1 interno: 6.										
Notifica				Partita		230508		Mod.58				



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	203	391	16	6	CN	6		42 mq	25,31 €	S	

N.B. Nella visura storica catastale si rileva che dal 1/1/92 non veniva valorizzato il campo "Superficie Catastale" mentre nella situazione dal 09/11/2015 tale campo riporta un valore di mq 42. Questi valori sono in contrasto con la voce "Consistenza" che di mq 10.

Stante il non accesso non è stato possibile verificare quanto riportato in ordine alla suddetta condizione.

STATO CONSERVATIVO

Non si è potuto constatare, vista l'impossibilità di accedere, lo stato conservativo

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Non rilevate

STATO DI OCCUPAZIONE

Libero

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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 30/08/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Successivamente alla certificazione notarile del 4/12/2020 si è rilevata la presenza di una trascrizione del 21/01/21 - Verbale pignoramento immobili RP 4549 - RG 6511

Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 1

Data 30/08/2022 Ora 11:56:47
Pag. 1 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T114922 del 30/08/2022

per immobile

Motivazione Tribunale di Roma

Richiedente VGNFLV per conto di VGNFLV59S10H501S

Dati della richiesta

Immobile :

Comune di ROMA (RM)

Tipo catasto : Fabbricati

Foglio : 203 - Particella 391 - Subalterno 16

Ulteriori restrizioni:

Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal

31/12/1997 al

29/08/2022

Elenco immobili

Comune di ROMA (RM) Catasto Fabbricati

- | | | | | |
|----|------------------|-------------|------------------|-----------------|
| 1. | Sezione urbana - | Foglio 0203 | Particella 00391 | Subalterno 0016 |
|----|------------------|-------------|------------------|-----------------|

Elenco sintetico delle formalità

-
1. TRASCRIZIONE del 01/02/2018 - Registro Particolare 8481 Registro Generale 11803
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 65054/2017 del 13/12/2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
 2. TRASCRIZIONE del 21/01/2021 - Registro Particolare 4549 Registro Generale 6511
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 64 del 11/01/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

L'edificio ove insiste il bene esecutato è stato realizzato con licenza edilizia n. 395 del 2.3.67

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Come da riscontro pervenuto dall'Amministrazione Condominiale risultano rate sospese per € 878.65

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Vasanello n. 25
Via Vasanello è collocata nel territorio del XV Municipio (ex 20, a nord di Roma, prossima alla via Cassia e via di Grottarossa. Si tratta di una strada "interna" a presenza urbanistica prettamente residenziale. L'accesso alla cantina è possibile dalla stessa via Vasanello, tramite rampa di accesso carrabile, area di manovra e corridoio comune. Premesso che l'accesso al cespite è avvenuto con l'ausilio della forza pubblica, il sottoscritto, come fotografie messe a disposizione dal Custode nominato, non ha potuto procedere ai rilievi interni di rito stante, appunto, la condizione rappresentata nell'elaborato fotografico dove, esaustivamente, si può rilevare l'impossibilità di accesso causa l'ingente presenza di materiali e attrezzature di natura edile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 203, Part. 391, Sub. 16, Zc. 6, Categoria CN -

- **Valore di stima del bene: € 15.000,00**
- **Detrazione del 10% per garanzie e vizi: € 1.500,00**
- **Totale stima del bene: € 13.500,00**

Il metodo di stima, adottato per la determinazione del valore reale corrente di mercato del bene pignorato, è quello sintetico - comparativo; il valore unitario stimato calcolato sulla consistenza catastale documentalmente rilevata, è applicato al parametro tecnico di riferimento costituito dalla superficie "commerciale" così come determinata nel Capitolo "Consistenza". Con tale metodo è possibile riferirsi a dati e valori medi unitari per immobili con caratteristiche ordinarie presenti nella Zona di riferimento e dalle seguenti fonti:

- dati borsino immobiliare camera di commercio (con valori generalmente più cautelativi):
Per la valutazione del valore per unità di superficie, si sono successivamente rapportati tali dati, alle caratteristiche intrinseche (relative agli elementi distintivi e ai particolari specifici dell'immobile considerato) ed estrinseche (relative al contesto ambientale ove è situato l'immobile) del bene oggetto di stima, quali:
 - la localizzazione; la tipologia immobiliare ed edilizia; la dimensione dell'immobile, anche in relazione alla specificità della zona;
 - i caratteri della domanda e dell'offerta.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Cantina Roma (RM) - Via Vasanello n. 25	10,00 mq	1.350,00 €/mq	€ 13.500,00	100,00%	€ 13.500,00
				Valore di stima:	€ 13.500,00

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 17/09/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Fabio Pizzuti




RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Vasanello n. 25
Via Vasanello è collocata nel territorio del XV Municipio (ex 20, a nord di Roma, prossima alla via Cassia e via di Grottarossa. Si tratta di una strada "interna" a presenza urbanistica prettamente residenziale. L'accesso alla cantina è possibile, dalla stessa via Vasanello, tramite rampa di accesso area di manovra e corridoio comune. Premesso che l'accesso al cespite è avvenuto con l'ausilio della forza pubblica, il sottoscritto, come fotografie messe a disposizione dal Custode nominato, non ha potuto procedere ai rilievi interni di rito stante, appunto, la condizione rappresentata dalla quale si può rilevare l'impossibilità di accesso causa l'ingente presenza di materiali e attrezzature di natura edile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 203, Part. 391, Sub. 16, Zc. 6, Categoria CN



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 0035/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Cantina			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Vasanello n. 25		
Diritto reale:		Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 203, Part. 391, Sub. 16, Zc. 6, Categoria CN	Superficie	10,00 mq
Stato conservativo:	Non rilevato in quanto non si è potuto accedere per la presenza di ingombri		
Descrizione:	Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Vasanello n. 25 Via Vasanello è collocata nel territorio del XV Municipio (ex 20, a nord di Roma, prossima alla via Cassia e via di Grottarossa. Si tratta di una strada "interna" a presenza urbanistica prettamente residenziale. L'accesso alla cantina è possibile, dalla stessa via Vasanello, tramite rampa di accesso area di manovra e corridoio comune. Premesso che l'accesso al cespite è avvenuto con l'ausilio della forza pubblica, il sottoscritto, come fotografie messe a disposizione dal Custode nominato, non ha potuto procedere ai rilievi interni di rito stante, appunto, la condizione rappresentata dalla quale si può rilevare l'impossibilità di accesso causa l'ingente presenza di materiali e attrezzature di natura edile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 203, Part. 391, Sub. 16, Zc. 6, Categoria CN		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

