

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Scalvedi Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 1213/2022 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

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.....	4
Precisazioni.....	5
Patti .....	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali .....	8
Stima / Formazione lotti.....	9
ALLEGATI.....	10

\*\*\* In data 27/07/2023, il sottoscritto Arch. Scalvedi Luca, con studio in Roma, email veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/08/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a 00148 Roma - Via Senorbi 89, edificio unico, piano 1 int. 4

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
DESCRIZIONE

Appartamento composto da: ingresso, soggiorno, cucina, camera, bagno, disimpegno, terrazza coperta. Per il bene in questione è stato effettuato accesso il 5.10.2023 (senza esito) e il 25.10.2023.

Via Senorbi si trova nel quadrante ovest della regione metropolitana di Roma, oltre il GRA. Diparte da via di Monte Stallonara, a circa 400 metri dal bivio con via della Pisana in prossimità della sede del Consiglio Regionale del Lazio. La strada si delinea con ampie variazioni altimetriche fra La Pisana e Ponte Galeria, alternando parti di agro romano e insediamenti residenziali per lo più di origine spontanea.

L'edificio che contiene l'immobile pignorato si trova in fondo a un breve tratto di strada senza uscita che diparte da via Senorbi, nell'agglomerato denominato "Spallette" in adiacenza a un ampio tratto di agro compreso fra via Senorbi e via Portuense.

La zona, a carattere monofunzionale abitativo, non è dotata di servizi. Alcuni sono presenti nel suburbio di Ponte Galeria. La fermata ATAC più vicina è quella della linea 089 Senorbi/Arzana.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a 00148 Roma - Via Senorbi 89 , edificio unico, piano 1 int. 4

## 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 1/1)

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

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

Confini

L'appartamento confina con: vano scala, u.i. sub 511, u.i. sub 512, salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	45,50 mq	53,20 mq	1	53,20 mq	3,00 m	1
Balcone coperto	19,30 mq	22,40 mq	0,3	6,72 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>59,92 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>60 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/11/2015 al 11/12/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 752, Part. 1436, Sub. 510, Zc. 6 Categoria A4 Cl.6, Cons. 4 vani Superficie catastale 53 mq Rendita € 454,48 Piano 1
Dal 0/04/2003 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 752, Part. 1436, Sub. 510, Zc. 6 Categoria A4 Cl.6, Cons. 4 vani Piano 1

L'immobile sub 501 è conseguenza di un frazionamento avvenuto nel 2003. In precedenza aveva estensione maggiore identificata con sub 2.

Con variazione catastale del 5.11.1997 (frazionamento e fusione M03955.1/1997) sono soppressi il sub. 2 e il sub. 4 e sono costituiti gli immobili censiti al foglio 752, part. 1436, sub. 5, 6 e 7.

Con variazione catastale del 10.4.2003 pratica 339799 (fusione, fraz. e attribuzione di corte n. 18449/1/2003) sono soppressi i sub. 5, 6 e 7 del foglio 752 part. 1436 e viene costituito il sub. 510.

È stato eseguito accesso agli atti presso il catasto per avere contezza dettagliata delle variazioni succedutesi nel tempo (all.12).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	752	1436	510	6	A4	6	4 vani	53 mq	454,48 €	1		

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento (all. 1).

### PRECISAZIONI

Vi è congruenza - al momento del pignoramento - fra esecutato e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

E' stato richiesto presso l'Ufficio Anagrafe di Roma Capitale il Certificato contestuale di Residenza, Anagrafico di nascita, di Stato di famiglia, di Cittadinanza, di Stato civile dell'esecutato (all. 5).

### PATTI

Eventuali elementi particolari da riferire ai fini del trasferimento, sono sancite negli atti di provenienza.

### STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo del fabbricato è discreto.

Lo stato conservativo dell'immobile pignorato è normale.

In dettaglio si veda la sezione "caratteristiche costruttive".

### PARTI COMUNI

Non vi è condominio. Le parti comuni sono quelle previste dall'articolo 1117, n. 1, 2 e 3 del codice civile: il suolo nel quale insiste l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni d'ingresso, i vestiboli, i portici, i cortili, i muri di sostegno e tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune. Salvo altro.

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù significative gravanti sul bene pignorato. Per l'accesso al fabbricato sono presenti servitù di passaggio pedonale e carrabile nelle modalità precisate nell'atto di provenienza (all. 4, p.2).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### FABBRICATO

Strutture verticali: telai in cls armato.

Solai: tipo misto in c.a. e travetti prefabbricati.

Copertura: a falde.

Pareti esterne: rivestimento in mattone faccia a vista e intonaco tinteggiato (aggetti, cornicione sommitale, telai terrazza coperta). Condizioni: normali.

Infissi esterni: portone atrio in legno e vetro rivestimento (condizioni normali).

Aree esterne: cancello carrabile scorrevole e cancello pedonale a un'anta in ferro smaltato, recinzione in muratura e rivestimenti in travertino. Camminamento d'accesso: pavimentazione in ceramiche tipo cotto e travertino; corte: mattoni di cemento vibrocompresso a spina di pesce (in restauro in una porzione per cedimento muro di confine verso il retro dei fabbricati).

Vano scala: rivestimento in scatolato in marmi di varia natura, soffitto tinteggiato colore bianco, condizione buona.

Androne: pavimento in pezzame di marmo policromo (bianco, grigio e nero), porta fra atrio e vano scala in legno e vetro con imbotte in marmo, cassetta della posta in legno e vetro.

Vano scala, pareti intonacate e tinteggiate, condizioni normali; alzate, pedate e zoccolino in marmo, condizioni normali. Pavimentazione pianerottoli: lastre marmo. Parapetto in ferro smaltato.

Impianto elettrico vano scala: non a norma.

Dotazioni del comprensorio: citofono, cassetta postale esterna.

### IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

Esposizione: nord ovest, monaffaccio

Altezza interna utile: m 3,00.

Condizioni generali: normali. Presenza tracce di infiltrazioni pregresse e condensa per ponti termici.

Pareti: tinteggiate. Condizioni: normali. Rivestimenti bagno: mattonelle in monocottura h cm 200 circa.

Rivestimenti bancone cucina monocottura in ceramica. Condizioni: normali.

Soffitti: tinteggiati colore bianco, condizioni mediocri.

Pavimentazione interna: mattonelle ceramica tipo cotto. Zoccolini come mattonelle. Condizioni: normali.

Infissi esterni: ante finestre in legno a doppio vetro, persiane tipo legno, soglie in marmo, Portoncino tipo blindato, soglia in marmo. Condizioni: infissi in alluminio: normali.

Infissi interni: porte impiallacciate tipo legno rovere; fattura mediocre, conservazione normale.

Impianto elettrico: sottotraccia a 220 V, senza certificazione.

Impianto idrico: sottotraccia, senza certificazione. Sanitari in vetrochina. Adduzione idrica e scarico per lavatrice nel bagno.

Impianto termico e acqua calda sanitaria: autonomo, radiatori in alluminio. Caldaia ubicata in box nella terrazza. Assenza libretto manutenzione.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

Al momento dell'accesso nell'immobile non erano presenti arredi. Il debitore ha riferito di non viverci anche se la residenza risulta ancora presso l'immobile.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Compravendita			
Dal 22/01/1985	**** Omissis ****	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Pierpaolo Siniscalchi in Velletri	22/01/1985	3768	
		Trascrizione			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	21/02/1985	13529	9856
		Registrazione			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		

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 1 aggiornate al 19/12/2023 (all. 6), sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da costituzione di ipoteca unilaterale  
Iscritto a Roma 1 il 27/07/2022  
Reg. gen. 104128 - Reg. part. 21061  
Importo: € 70.000,00  
A favore di \*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### Trascrizioni

- **Atto esecutivo cautelare**  
Trascritto a Roma 1 il 19/01/2021  
Reg. gen. 5300 - Reg. part. 3677  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Sentenza condanna esecutiva**  
Trascritto a Roma 1 il 22/04/2021  
Reg. gen. 51051 - Reg. part. 6521  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 28/12/2022

nn. 169610/120833

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in:

1) **Piano Regolatore Generale vigente di Roma Capitale**, adottato con D.C.C. n.33 del 19/20.03.2003 e approvato con D.C.C. n. 18 del 12.02.2008, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 14.3.2008. Elaborati prescrittivi, sistemi e regole 1:10000. Sistema insediativo: città della trasformazione. Ambiti a pianificazione particolareggiata definita. Strumento attuativo: **piano particolareggiato di Zona "O" n. 65 "Portuense-Spallette"** approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n. 529 del 18.06.2004 e successiva Deliberazione di Giunta Regionale di rettifica n. 1130 del 29.11.2004. Il fabbricato ricade nella zona di *conservazione dei volumi e della superfici lorde di completamento, di nuova edificazione residenziale semplice*.

2) **Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR)**, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2. Tav.A. Sistema del paesaggio insediativo: paesaggio degli insediamenti urbani. Tav.B. Beni paesaggistici. Aree urbanizzate del PTPR. Vincoli dichiarativi: nessuno. Vincoli ricognitivi di legge: nessuno. Vincoli dichiarativi di piano: nessuno. Tav.C. Beni del patrimonio naturale: nessuno. Beni del patrimonio culturale: tessuto urbano. Tav.D. Aree urbanizzate.

L'area è assoggettata al vincolo della fascia di rispetto dei depuratori.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Per l'unità immobiliare pignorata risultano rilasciati i seguenti titoli edilizi:

1. **Concessione edilizia in sanatoria n. 382143 del 23.3.2017**, relativa a domanda di condono 0/25087/0 del 23.2.1995. Autorizzazione d'uso residenziale per mq 143,73 e non residenziale per mq 58,48, riferita ad accatastamento n. 17769/1986. L'esperto stimatore ha fatto accesso agli atti mediante il SIPRE di Roma Capitale al fascicolo (all. 8). Si evidenzia che nella *Relazione descrittiva* allegata a detta domanda di condono è scritto che *si è condonato l'appartamento int. n° 5 (sub. n° 5) ubicato al piano terra*, mentre la concessione è rilasciata per il sub. 2 e 4, nel cui sedime insiste l'attuale sub 501.

2. **Scia alternativa al permesso di costruire**, prot. 46165 del 28.3.2019 asseverata dal tecnico geom.\*\*\*

Lo scrivente ha fatto accesso agli atti al Municipio XI (all. 9,10).

### **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.



Vi è corrispondenza fra lo stato dei luoghi e il progetto allegato all'ultima autorizzazione (elaborato grafico della Scia alternativa al permesso di costruire, all. 10). La pianta post operam dell'immobile al piano terra come raffigurata nella tavola con prot. 46165 del 28.3.2019 corrisponde allo stato dei luoghi.

Riguardo la regolarità della costruzione delle strutture, si rimanda al certificato di idoneità statica afferente alla documentazione per la richiesta di sanatoria edilizia (all. 7,8).

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non vi è condominio. Il debitore ha riferito che in accordo con gli altri inquilini del complesso immobiliare versa €50.00/mese per pulizie ordinarie e acqua, oltre conguagli

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a 00148 Roma - Via Senorbi 89, edificio unico, piano 1 int. 4  
Appartamento composto da: ingresso, soggiorno, cucina, camera, bagno, disimpegno, terrazza coperta  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 752, Part. 1436, Sub. 510, Zc. 6, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
**Valore di stima del bene: € 122.000,00**

Il più probabile valore di mercato dell'immobile all'attualità, inteso come rapporto di equivalenza tra il bene e la moneta in una situazione di libera contrattualità, è individuato con il metodo comparativo, confrontando l'immobile pignorato con immobili analoghi ubicati nella medesima zona. Svoltata un'indagine sul mercato immobiliare locale e nel sito di aste giudiziarie, analizzati i dati relativi ad immobili analoghi e alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, si assume il valore unitario di €/mq 2.250,00.

Si applicano quindi i parametri ascendenti e le influenze discendenti in ragione delle specificità dell'immobile pignorato che differenziano il complesso edilizio dagli altri di zona.

Il taglio dell'appartamento, la presenza di un'ampia terrazza coperta, il riscaldamento autonomo, la zona silenziosa, costituiscono elementi di appetibilità. La lontananza dei servizi commerciali e dei trasporti, il grado di costruzione e di finitura, le vedute, sono elementi di riduzione del valore immobiliare. Effettuati gli aggiustamenti mediante coefficienti correttivi, la stima del più probabile valore unitario di mercato del bene è pari a €/mq 2.150,00. Pertanto, il valore dell'immobile pignorato è pari a €/mq 2.150 x mq 60 = € 129.000,00.

Il valore unitario stimato è conforme alle quotazioni consultabili nella Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate che suddivide il territorio in microzone, aree ove i livelli di mercato sono omogenei e in cui si registrano caratteristiche urbanistiche, ambientali e socioeconomiche simili. L'OMI prende in considerazione i prezzi di vendita effettivamente dichiarati negli atti di compravendita. Dal 2006 i valori riportati negli atti pubblici, almeno per l'abitativo, rispecchiamo fedelmente i prezzi reali e questo ha portato i valori dell'OMI ad essere estremamente attendibili. Il secondo semestre 2022 per la zona suburbana "Pisana-Ponte Galeria (via Ettore Scandale, via Usi" cod. zona E156, la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'OMI riporta il valore per stato conservativo normale di abitazioni civili in condizioni normali da 1.600 a 2.400 €/mq e di ville e villini da 1.550 a 2.300 €/mq.

La stima è confermata da quanto direttamente riferito al sottoscritto da agenti immobiliari di zona riguardo al prezzo indicato nelle transazioni di immobili analoghi e dalle offerte commerciali di vendita debitamente adattate nella medesima zona per immobili simili.

Pertanto, la stima è la seguente:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma - Via Senorbi 89 ,edificio unico, piano 1 int. 4	€ 129.000,00	2.150,00 €/mq	€ 129.000,00	100,00%	€ 129.000,00
Valore di stima:					€ 129.000,00
Assenza della garanzia di vizi del bene venduto: -5%					€122.550,00
<b>Valore di stima finale arrotondato</b>					€ 122.000,00

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 18.10.2024

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Scalvedi Luca

#### ELENCO ALLEGATI:

1. Documentazione catastale
2. Foto aeree e dell'esperto
3. Pianta immobile pignorato
4. Atto provenienza: compravendita notaio Siniscalchi Rep.n. 3768 del 22.1.85
5. Certificato anagrafico eseguito
6. Ispezioni ipotecarie aggiornate al 19.12.23, elenco
7. Accesso atti. Fascicolo domanda di condono 25096.95
8. Accesso atti. Fascicolo domanda di condono 0.25087.0
9. Accesso atti Municipio XI Roma Capitale Scia alternativa al p.d.c., prot. 46165 del 28.3.2019
10. Elaborato grafico frazionamento Scia alternativa al p.d.c. prot. 46165 del 28.3.2019
11. Modulo verifica iniziale esperto
12. Accesso atti. Catasto

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
10 di 10