



Tribunale di Roma

IV Sezione Civile



Esecuzioni Immobiliari

G.E. dott. Romolo CIUFOLINI



PROC. 1323/2022



Promossa da:

S.R.L.

Codice fiscale:

Rappresentata e difesa dall'Avv.



Contro:



Codice fiscale:



Esperto Estimatore: Architetto Cristiana Pacchiarotti

Custode: Dott.ssa Laura Del Santo



RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA



TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Pacchiarotti Cristiana, nell'Esecuzione Immobiliare 1323/2022 del R.G.E.



Municipio VI



Via Giovanni Rizzi n.30



All'udienza del 17/08/2023, il sottoscritto Arch. Pacchiarotti Cristiana, con studio in Via Gregorio VII - 00165 - Roma (RM), e-mail: cristipacchiarotti@gmail.com, PEC: c.pacchiarotti@pec.archrm.it, Tel. , veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/09/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito. Al fine di assolvere il proprio mandato, il sottoscritto Esperto Stimatore, in seguito dell' avviso al debitore esecutato, da parte del Custode nominato ha effettuato l'accesso presso l'unità immobiliare pignorata in data 15.11.2023, ed ha proceduto alle verifiche metriche e fotografiche. Sulla base degli elementi raccolti durante il sopralluogo, dopo aver verificato la documentazione agli atti ed effettuato le visure presso la Conservatoria di Roma 1, gli uffici del Catasto, l'Ufficio Archivio del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, Ufficio del Condo Edilizio, espone il risultato del lavoro svolto.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Rizzi n. 30, scala unica, interno 1, piano T (Coord. Geografiche: 41,86644°N12,61957°E)



Stralcio Web-Gis

DESCRIZIONE

DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE: L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è un appartamento posto al piano terra, distinto con il numero interno 1 (uno), composto da due camere, un bagno ed una cucina, con

annessa corte di pertinenza esclusiva. Il bene in esame, è situato nel Municipio VI, in prossimità della Via Casilina, fuori dal raccordo anulare, nel quartiere denominato "Torre Angela". Si trova nell'area est del comune, a ridosso ed esternamente al Grande Raccordo Anulare, fra la via Casilina a nord e la via Tuscolana a sud. La zona confina: a nord con la zona Torre Angela, a est con la zona Torre Gaia, a sud con la zona Casal Morena a ovest con la zona Torre Maura.

Il quartiere è raggiungibile dalla stazione Giardinetti e Torrenova.

Sono raggiungibili a piedi servizi pubblici e privati posti sulla Via Casilina. Sono presenti diversi servizi commerciali nei pressi del bene oggetto di pignoramento.



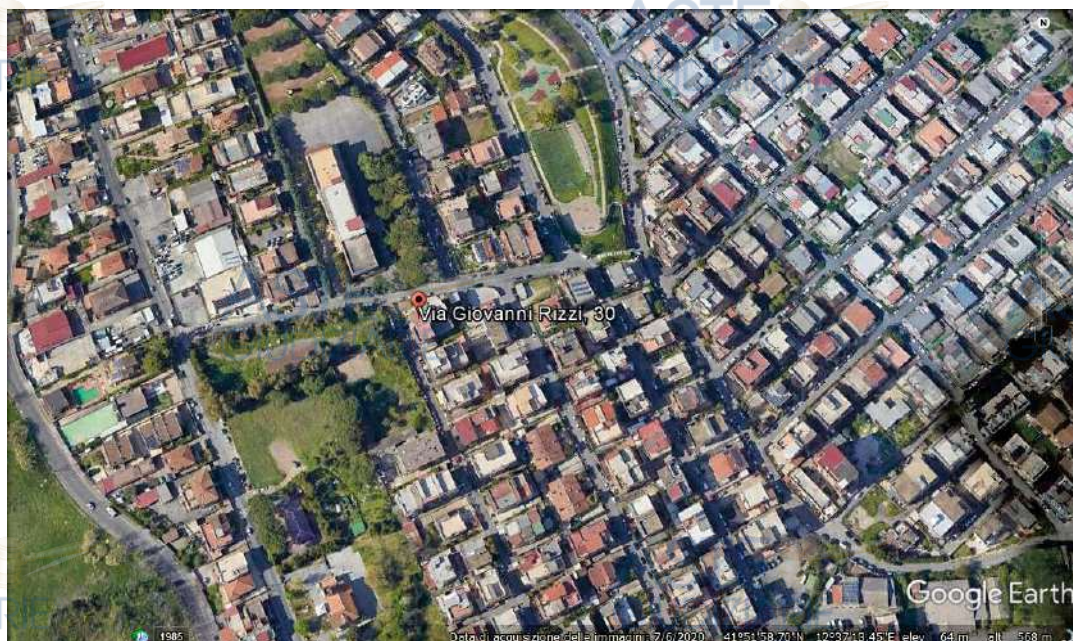
Foto del quartiere

- La vendita del bene non è soggetta IVA.
- Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.
- L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Rizzi n. 30, scala unica, interno 1, piano T



Stralcio Google

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

In seguito alle verifiche effettuate nel fascicolo agli atti, dalla relazione notarile depositata in atti emerge che non risulta trascritta l'accettazione dell'eredità da parte di _____ e _____ (precedenti proprietari), avendo acquisito la piena proprietà per successione legittima in morte di _____ deceduto in data _____ (denuncia di successione n.45 Vol.174 dell'11.06.1974, trascritta il 18.07.1974 nn.44359/36077)

TITOLARITÀ

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

- _____ (Proprietà 1/1)

CF: _____

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

- _____ (Proprietà 1/1)

CF: _____

Nell'atto di compravendita del Notaio Loredana Bocca, Rep.14786 del 23.06.2006, il Sig. _____ dichiarava di essere di stato civile libero.

CONFINI

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è un appartamento posto al piano terra con annessa corte di pertinenza esclusiva sito nel Comune di Roma (RM), in Via Giovanni Rizzi n. 30. Prendendo come riferimento l'indicazione del NORD sulla planimetria catastale, l'appartamento confina: ad Ovest con vano scala ed altra proprietà, a Sud con distacco altra proprietà, ad Est con distacco altra proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	43,00 mq	44,00 mq	1	44,00 mq	2,90 m	T
Giardino	130,00 mq	130,00 mq	0,18	23,40 mq	0,00 m	T
Portico	24,00 mq	24,00 mq	0,40	9,60 mq	2,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				77,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				77,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che i metri quadrati sopra riportati sono stati dedotti sia dal rilievo eseguito il giorno del sopralluogo, che dalla planimetria catastale al netto del volume costruito in assenza di concessione edilizia.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/10/1993 al 23/06/2006	(CF) nato a Diritto di: Proprieta' per 1/2 (CF nata a ritto di: Proprieta' per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 1020, Part. 1564, Sub. 8, Zc. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4 vani Superficie catastale 56/72 mq Rendita € 475,14 Piano T
Dal 23/06/2006 al 20/01/2024	(CF) nato in Diritto di: Proprieta' per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1020, Part. 1564, Sub. 8, Zc. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4 vani Superficie catastale 56/72 mq Rendita € 475,14 Piano T

All' impianto meccanografico del 12/06/1989 in atti dal 26/03/1999 l'unità immobiliare risultava intestata a:

- (CF)c)
nata a
Diritto di: Usufruttuario parziale
- (CF
nato a
Diritto di: Proprieta' per 1/2
- (CF
nata a
Diritto di: Proprieta' per 1/2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1020	1564	8	6	A2	4	4 vani	72 mq (escluse aree scoperte: 56 mq)	475,14 €	T	

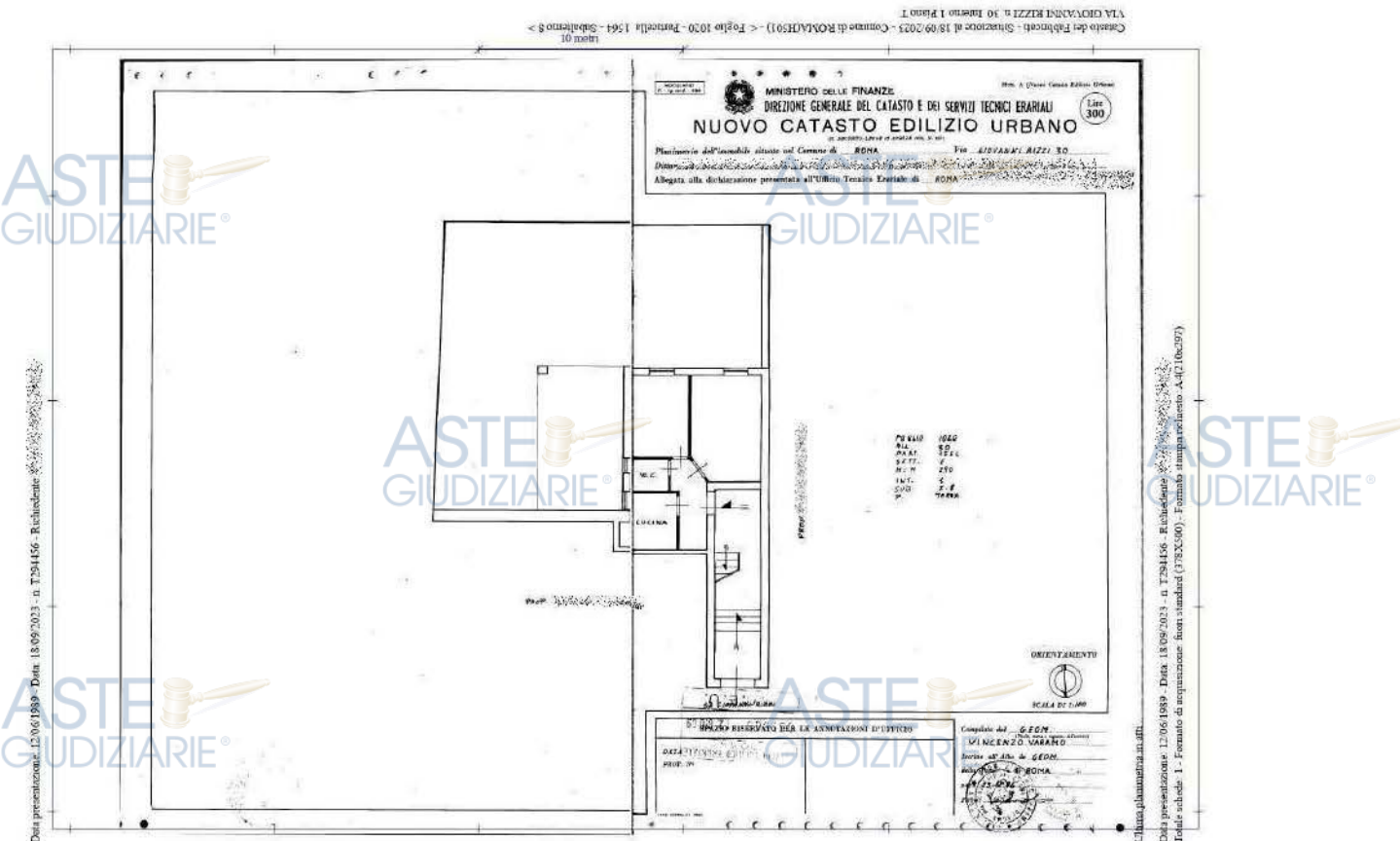
Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

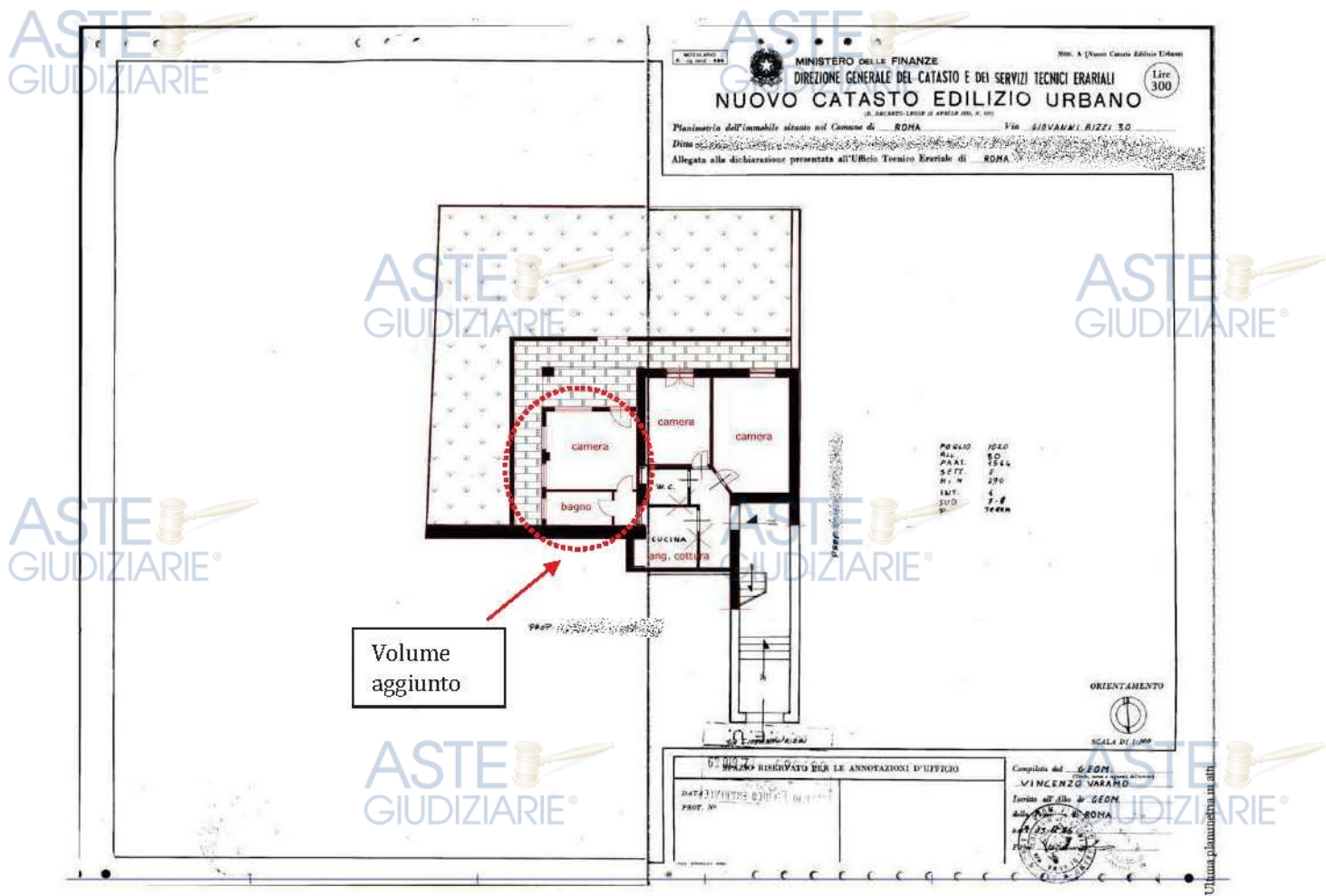
In seguito al sopralluogo effettuato congiuntamente con il Custode nominato, non si è trovata corrispondenza tra la planimetria depositata al catasto e lo stato dei luoghi. Tali difformità consistono in una diversa distribuzione degli spazi interni derivanti dalla realizzazione di un volume annesso all'appartamento, costruito esternamente sfruttando il porticato esistente, in cui sono state ricavate una nuova camera ed un bagno. Attualmente l'appartamento è così distribuito: vi è un ingresso con angolo cottura, due camere con finestre (una camera presenta una porta finestra) che si affacciano sul giardino di pertinenza. Il bagno originario è stato dislocato nel volume costruito abusivamente dove è stata ricavata anche una camera.

Il volume costruito privo di concessione edilizia dovrà essere rimosso, ripristinando il portico esistente.

Per la sanabilità delle difformità individuate, si rimanda al paragrafo "regolarità edilizia".



Ultima planimetria catastale in atti



Planimetria catastale - difformità



Volume aggiunto

PRECISAZIONI - PATTI

L'unità immobiliare in esame risulta occupata dal Sig. _____ che, dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate ha sottoscritto un contratto di locazione in data 1° marzo 2019, della durata di anni 4, rinnovabili di 4 anni, con prima scadenza il 28.02.2023, con un canone annuo di euro 1.800,00, pari, cioè, a 150,00 euro mensili. Il contratto di locazione è stato registrato telematicamente presso UT Roma 4 Collatino in data 13.03.2019 al numero 3368-Serie 3T, prima della trascrizione del pignoramento (23 febbraio 2023).

Con provvedimento del 02.01.2024 il GE ha disposto che il canone previsto nel suddetto contratto debba essere considerato vile e, pertanto, ai sensi dell'art. 2931 c.c. terzo comma, **inopponibile** alla procedura e che il Sig. _____ potrà continuare ad occupare l'unità immobiliare pignorato fino all'emissione dell'ordinanza di vendita, previa corresponsione di un'indennità di occupazione pari al canone da me stimato congruo di € 460,00 mensili.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare in esame si trova in cattivo stato di manutenzione. Sono presenti macchie di umidità sui muri delle camere e della cucina.



Muro nella camera (volume aggiunto)



Muro nel soggiorno-angolo cottura

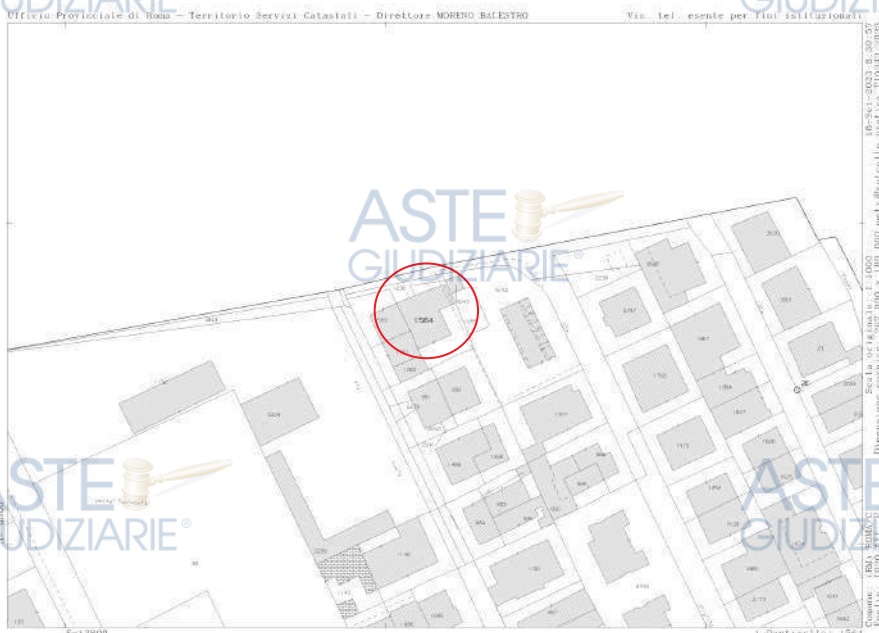
PARTI COMUNI

Non è presente il Regolamento di Condominio, non si è potuto accertare se sono presenti parti comuni nell'edificio. La persona presente il giorno del sopralluogo (locatario), non ha saputo confermare o meno la presenza di parti comuni presenti nell'edificio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù, censo, livello, usi civici gravanti sull'immobile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



Estratto di mappa





Ingresso all'edificio - fabbricato in esame

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte è un edificio residenziale ubicato nel Municipio VI, si sviluppa internamente, ed è costituito da due piani, adiacente ad un fabbricato più alto. Il prospetto su strada, dove è ubicato l'ingresso, è caratterizzato da balconi aggettanti con ringhiere di colore marrone. Sono evidenti i marcapiani di colore scuro, che segnano i solai. L'edificio è tinteggiato di colore chiaro. L'ingresso al civico 30 di Via Giovanni Rizzi, presenta una pensilina con una struttura in ferro. Non vi è servizio di portierato, non è presente l'ascensore. L'appartamento in esame è posto al piano terra, all'interno uno, ed è costituito da un ingresso che introduce al soggiorno - angolo cottura, due camere da letto, da un piccolo disimpegno si accede ad un bagno e ad un'altra camera. Le camere ed il bagno si affacciano sul giardino di pertinenza. Da due delle tre camere vi sono porte finestra che conducono direttamente all'area pertinenziale. I pavimenti delle camere sono in monocottura; le pareti sono tinteggiate di differente colore. Il bagno e la cucina presentano un rivestimento sempre in ceramica di colore bianco. Gli infissi esterni sono in alluminio, con doppio vetro, di colore bianco, le porte sono in legno tamburato. Il riscaldamento è autonomo, con termosifoni. Esternamente il giardino di pertinenza l'abitazione è in parte pavimentato.



Soggiorno e camera



Camera e bagno



angolo cottura e giardino

STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare in esame risulta occupata dal Sig. ***** che, dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate ha sottoscritto un contratto di locazione in data 1° marzo 2019, della durata di anni 4, rinnovabili di 4 anni, con prima scadenza il 28.02.2023, con un canone annuo di euro 1.800,00, pari, cioè, a 150,00 euro mensili. Il contratto di locazione è stato registrato telematicamente presso UT Roma 4 Collatino in data 13.03.2019 al numero 3368-Serie 3T, prima della trascrizione del pignoramento (23 febbraio 2023).

Con provvedimento del 02.01.2024 il GE ha disposto che il canone previsto nel suddetto contratto debba essere considerato vile e, pertanto, ai sensi dell'art. 2931 c.c. terzo comma, **inopponibile** alla procedura e che il Sig. ***** potrà continuare ad occupare l'unità immobiliare pignorato fino all'emissione dell'ordinanza di vendita, previa corresponsione di un'indennità di occupazione pari al canone da me stimato congruo di € 460,00 mensili.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/01/1973 al 14/10/1993	Diritto di: Usufruttuario parziale	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			11/06/1974		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro di Ariano Irpino	11/06/1974		
		Diritto di: Proprieta' per 1/2	Diritto di: Proprieta' per 1/2	Registrazione	
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Ricongiungimento di usufrutto					
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
	14/10/1993				
Trascrizione					
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
Registrazione					
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 23/06/2006 al 18/01/2024	i Diritto di: Proprieta' per 1/1	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Loredana Bocca	23/06/2006	14786	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	28/06/2006	84968	49646
		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 invariata.

L'atto di provenienza è stato acquisito ed è depositato agli atti

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 19/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 28/06/2006
Reg. gen. 84969 - Reg. part. 23107
Importo: € 480.000,00
A favore di BANCA PER LA CASA S.P.A.
Contro
Capitale: € 240.000,00
Percentuale interessi: 4,65 %
Rogante: Notaio BOCCA LOREDANA
Data: 23/06/2006
N° repertorio: 14787
N° raccolta: 9742
- **Ipoteca conc. amministrativa - riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Roma il 04/11/2016
Reg. gen. 123395 - Reg. part. 21741
Importo: € 198.707,30
A favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA
Contro
Capitale: € 99.353,65
Rogante: EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA
Data: 03/11/2016
N° repertorio: 7044
N° raccolta: 9716
- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Roma il 19/11/2019
Reg. gen. 137216 - Reg. part. 25816
Importo: € 179.314,76
A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE
Contro
Capitale: € 89.657,38
Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE
Data: 18/11/2019
N° repertorio: 17184
N° raccolta: 9719

• **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 23/02/2023
Reg. gen. 22658 - Reg. part. 15987
A favore di
Contro

S.R.L.

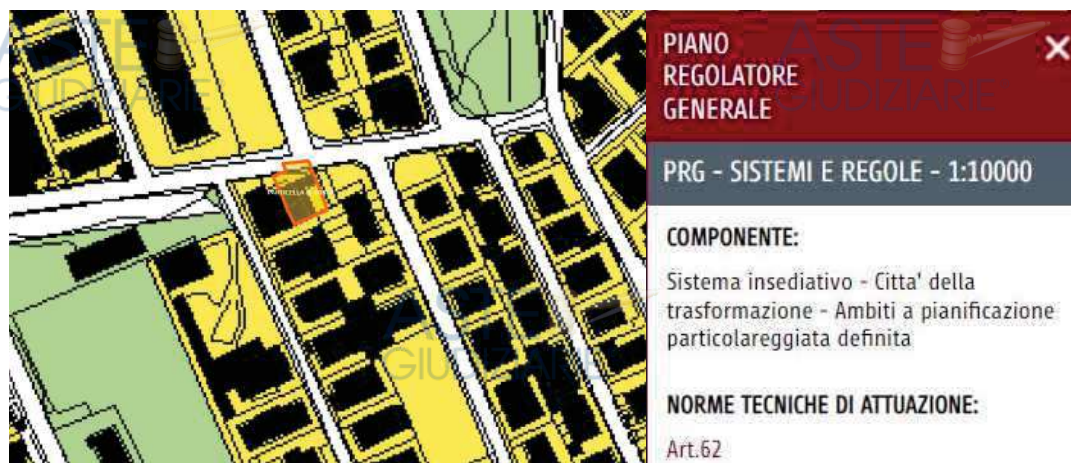
Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione per la trascrizione di pignoramento è pari ad € 294,00; per le ipoteche volontarie € 35,00 cad. mentre per le ipoteche giudiziali € 94,00 cad. a cui va sommato la percentuale dello 0,5, sull'importo minimo dell'ipoteca.

NORMATIVA URBANISTICA

La particella su cui insiste il fabbricato ricade in: Piano Regolatore vigente, approvato con Delibera C.C. n. 18 del 2008, classifica l'area su cui insiste il fabbricato come: CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita. Per Città della trasformazione si intende quella parte di città di nuovo impianto, destinata a soddisfare esigenze insediative, di servizi ed attrezzature di livello locale, urbano e metropolitano ed a costituire nuove opportunità di qualificazione dei contesti urbani e periurbani. Gli interventi sono anche finalizzati a garantire la "sostenibilità" delle trasformazioni, il riequilibrio del deficit degli standard urbanistici, il recupero di quote pubbliche di edificabilità destinate a soddisfare gli impegni compensativi già assunti dall'Amministrazione comunale, ai sensi dell'art. 19, e a facilitare l'attuazione perequativa. Gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita riguardano aree interessate da Piani attuativi o Programmi urbanistici, variamente denominati, approvati prima dell'approvazione del presente PRG, ovvero adottati prima della deliberazione di Consiglio comunale n. 64/2006, di controdeduzione del presente PRG.

Piano Regolatore Generale

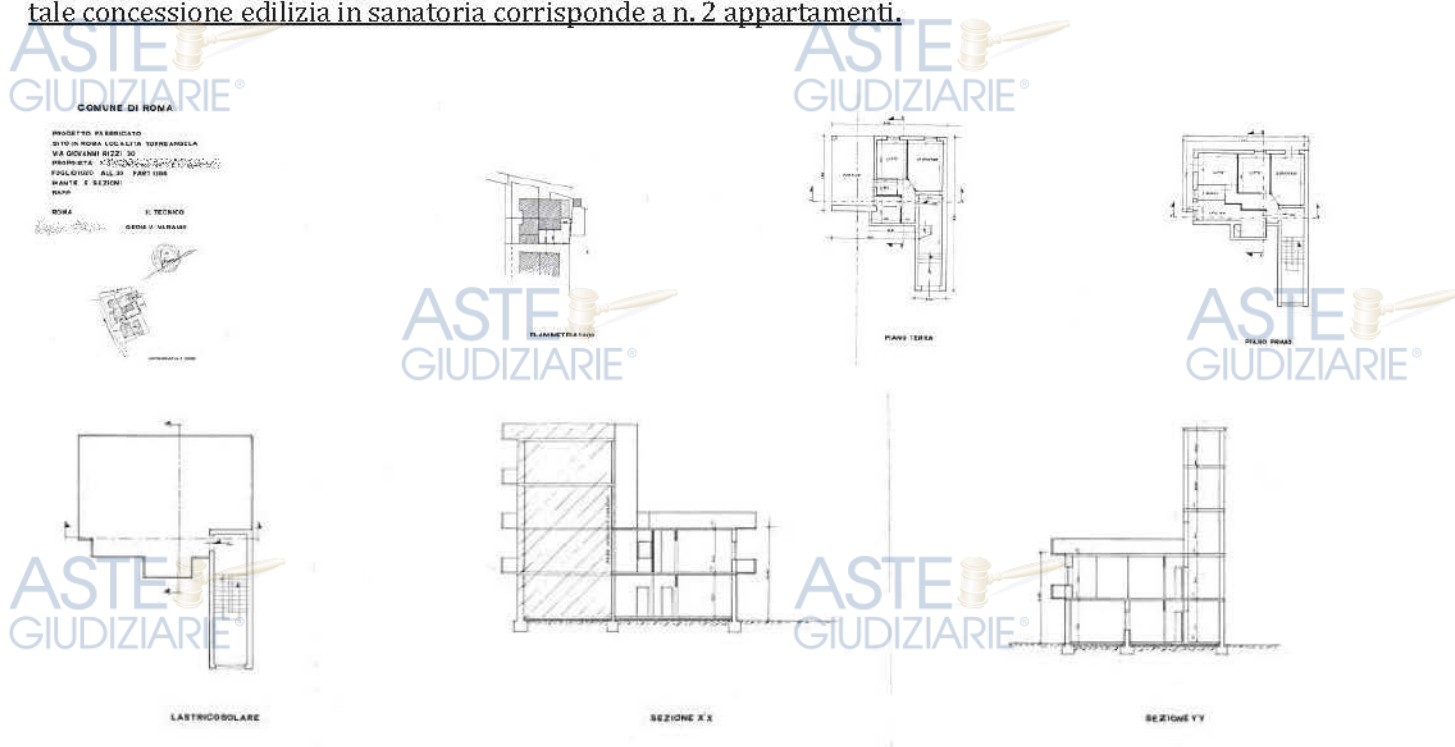


In relazione alle Tavole del P.T.P.R. (Piano Territoriale Paesaggistico Regionale) approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2, l'area ricade in: TAV A - Paesaggio degli insediamenti urbani, TAV B - Aree urbanizzate del PTPR; TAV. C - Tessuto urbano

REGOLARITÀ EDILIZIA

- Il fabbricato nel quale insiste l'unità immobiliare pignorata, risulta regolare per la legge n° 47/1985 (E' presente una domanda di concessione edilizia in sanatoria per il fabbricato in esame)
- 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.
- Il fabbricato non risulta agibile. (Non è stato reperito il Certificato di agibilità)

Il bene oggetto di stima è un appartamento ubicato in un fabbricato realizzato in assenza di concessioni edilizie e successivamente condonato. E' stata presentata infatti domanda di Concessione edilizia in sanatoria, ai sensi della L. 47/85, prot. 54738 del 26.03.1986 per n. 2 abitazioni su due piani, per una superficie abitabile di 110,45 mq. E' stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria n. 251261 del 29.12.2000, per una superficie complessiva di 123,65 mq. In riferimento alla domanda presentata, prot. n. 54738 del 26.03.1986, si precisa che tale concessione edilizia in sanatoria corrisponde a n. 2 appartamenti.



Elaborato grafico allegato alla domanda di Condono edilizio

ANALISI DELLA DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI

Dal confronto tra il progetto allegato alla domanda di concessione edilizia in sanatoria prot. n. 54738 del 26.03.1986, e lo stato dei luoghi, sono state riscontrate delle difformità che consistono nella realizzazione abusiva di un volume esterno, ottenuto tamponando parte del portico presente, nel quale è stato spostato il bagno e realizzata una nuova camera.

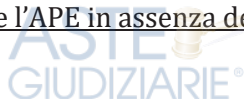
Non è possibile sanare le difformità rilevate, sarà dunque necessario prevedere il ripristino dello stato dei luoghi, ricostruendo gli spazi così come rappresentati nella Concessione edilizia in sanatoria rilasciata. Si dovrà quindi demolire quanto costruito abusivamente e ripristinare il bagno dove era ubicato originariamente. E' stato pertanto redatto il computo metrico estimativo, applicando il prezziario della Regione Lazio 2023, per stimare le spese necessarie per la rimozione del volume abusivo ed il ripristino del bagno per rendere l'unità immobiliare come da titolo edilizio. L'importo stimato ammonta ad € 16.350,00 (arrotondato in eccesso) che sarà detratto dalla valutazione del bene in esame.



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.

Non è stato possibile redigere l'APE in assenza delle necessarie documentazioni.



ASTE GIUDIZIARIE
Attività illogos comarco o29noi syst
Prot. n° 000054738
Anno 86

COMUNE DI ROMA
UFFICIO SPECIALE CONDONO EDILIZIO

ASTE GIUDIZIARIE
Conc. n° 251261

IL DIRETTORE

Vista la domanda presentata da *****
Codice Fiscale ***** Registrata il 26/03/1986
al n° di Prot. 86/000054738/000 della Ripartizione XV, diretta ad ottenere
con./aut. in sanatoria per nuova costruzione/ampliamento
con destinazione d'uso Residenziale
sull'immobile sito in ROMA VIA GIOVANNI RIZZI

COMUNE DI ROMA
UFFICIO SPECIALE CONDONO EDILIZIO
29 DIC. 2000
201432
di mq 123,65
30

Visto il nulla osta degli enti tutori ai vincoli ove richiesto e nel rispetto delle eventuali condizioni ivi apposte
Visti i pagamenti sul c/c n° 255000 per L. 371.000 a titolo di oblazione
Visti i pagamenti sul c/c n° 60841004 per L. 0 a titolo di oneri concessori
Visti i pagamenti sul c/c n° 49754005 per L. 140.000 a titolo di diritti di segreteria
Visto lo Statuto del Comune di Roma approvato con Deliberazione Consiglio Comunale 26/09/1991 n° 316
Viste le leggi 17 Agosto 1942 n° 1150 e 6 Agosto 1967 n° 765 e successive modificazioni ed integrazioni
Vista la Legge 28 Gennaio 1977 n° 10;
Vista la Legge 28 Febbraio 1985 n° 47;
Vista la Legge 724 del 23 Dicembre 1994;
Visto il Decreto legge 30 del 24/01/1996;
Visto l'art. 6 quater del D.L. 6 12/1/91 così come modificato in sede di conversione legge 80 15/3/91
Preso atto che il richiedente dichiara di possedere il titolo per il rilascio della concessione/autorizzazione Edilizia a sanatoria ai sensi dello
art. 31 della Legge 47/85 e di non essere nelle condizioni previste dall'ultimo periodo del comma 1 art. 39 legge 724/94 :

RILASCIA

Al Sig. ***** E *****
con domicilio in *****
VIA *****
la sanatoria di quanto realizzato abusivamente così' come risulta dalla
istanza presentata e dall'accatastamento effettuato e depositato
con il n° RIC.3937-3940/85
La presente autorizza le seguenti destinazioni d'uso :
- Residenziale mq. 110,45 Non Residenziale mq. 22,00

La presente concessione/autorizzazione e' rilasciata ai soli fini di sanatoria edilizia e pertanto l'abitabilità e' subordinata allo
ottenimento del prescritto certificato nell'osservanza delle norme stabilite in materia dalla Legge 47/85.

La concessione viene rilasciata fatti salvi ed integri i diritti dei terzi,
senza alcuna responsabilita' del Comune di Roma, per eventuali lesioni dei
diritti dei proprietari confinanti o di chiunque altro.

Roma, li 29/12/2000

L' addetto alla consegna

IL DIRETTORE
Ing. Riccardo Lenzini

Il sottoscritto reso edotto sulla responsabilita' penale cui puo' andare incontro in caso di dichiarazione mendace si obbliga alla osservanza di
tutte le norme di legge e dichiara di aver ricevuto il presente atto originale.

IL CONCESSIONARIO

Concessione edilizia in sanatoria



54738
9099



COMUNE DI ROMA

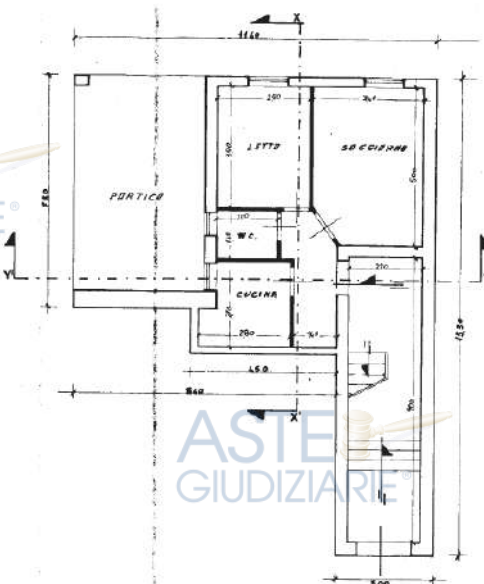
PROGETTO FABBRICATO
SITO IN ROMA LOCALITA' TORREANGELA
VIA GIOVANNI RIZZI 30
PROPRIETA'
FOGLIO 1020 ALL. 30 PART. 1564
PIANTE E SEZIONI
RAPP.

ROMA

IL TECNICO
GEOM. V. VARAMO



COROGRAFIA 1:1000



PIANO TERRA

Stralcio planimetria del bene in esame (elaborato grafico allegato alla domanda di condono edilizio)



Foto allegata alla domanda di Condono edilizio

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali, non è presente l'amministratore di Condominio ne un Regolamento condominiale. Le spese per la pulizia delle scale viene ripartita tra tutti i condomini ed ammonta a circa Euro 50,00 mensile (compresa l'acqua), come comunicatoci da un condomino.

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 Giovanni Rizzi n. 30, scala unica, interno 1, piano T - Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1020, Part. 1564, Sub. 8, Zc. 6, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 90.800,00

L'unità immobiliare nella sua interezza è stata valutata adottando i seguenti criteri: A - l'aspetto economico scelto è quello di mercato, riferito al più probabile valore realizzabile in libera contrattazione del bene nella sua interezza, nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova. B - Il criterio di stima adottato è quello sintetico comparativo, con riferimento al corrente e prevalente valore di mercato, nella zona, per beni assimilabili. Si chiarisce che per determinazione del "VALORE DELL'IMMOBILE" io sottoscritto perito intendo il valore del cespite nella sua interezza per non degradarne sostanzialmente il valore. Si fa presente che nel calcolo dei mq complessivi si è adottato il sistema commerciale. La suddetta superficie commerciale complessiva è stata determinata misurando la superficie dell'unità immobiliare, al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altre unità immobiliari) e la superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di servizio (cantine, etc.) e di ornamento (balconi, etc.) ai sensi dell'Allegato C del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 e secondo le indicazioni fornite dal Tribunale Ordinario di Roma - Sezione IV civile - Esecuzioni immobiliari. Gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili, sono da considerarsi nel valore unitario attribuito al singolo appartamento. C - I criteri ed i metodi di cui ai precedenti punti A e B sono stati "integrati" e verificati ricorrendo ai parametri economici individuati dall'Agenzia del Territorio tramite l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI). Il Decreto legislativo del 30 luglio 1999, n. 300, infatti, stabilisce - articolo 64, comma 3 - che l'Agenzia del Territorio gestisce l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI). L'Osservatorio ha il duplice obiettivo di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare e di fornire elementi informativi alle attività dell'Agenzia del Territorio nel campo dei processi estimali. Ciò avviene, da un lato, mediante la gestione di una banca dati delle quotazioni immobiliari che fornisce una rilevazione indipendente sull'intero territorio nazionale delle quotazioni dei valori immobiliari e delle locazioni, dall'altro, valorizzando, a fini statistici e di conoscenza del mercato immobiliare, le banche dati disponibili nell'amministrazione e, più in generale, assicurando la realizzazione di analisi e studi. I dati OMI non sono stati utilizzati per individuare il valore del cespite ma solo come uno dei riferimenti utili ai fini estimativi. Infatti lo stesso sito dell'Agenzia delle Entrate chiarisce che "I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia: non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa; sono riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea. L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Pertanto la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre I

Provincia: ROMA

Comune: ROMA

Fascia/zona: Suburbana/TORRE ANGELA (VIA DEL TORRACCIO DI TORRENOVA)

Codice zona: E15

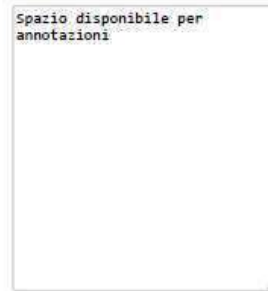
Microzona: 157

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1300	1900	L	6,8	9,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1150	1700	L	6,3	9,3	L
Box	Normale	650	950	L	4	5,8	L
Posti auto coperti	Normale	500	700	L	3,3	4,8	L
Posti auto scoperti	Normale	300	450	L	2	3	L



La valutazione media individuata è di Euro 1.600,00/mq

ANALISI DELLE INSERZIONI IMMOBILIARI DI BENI SIMILI NELLO STESSO QUARTIERE

(siti consultati: immobiliare.it in data 06.02.2024)



€ 215.000

€ 230.000 (-6,5%)

Quadrilocale via Giovanni Rizzi 49, Torre Angela, Roma

4 locali 143 m² superficie 2 bagni 3 piano No ascensore

Nel quartiere residenziale Torre Angela, più precisamente in Via Giovanni Rizzi 49;

100% Immobiliare cura la vendita di un appartamento di ampia metratura (143 metri...)

MESSAGGIO VISITA

Euro 1.500,00/ mq circa





€ 112.000

Bilocale via di Torrenova, Torre Angela, Roma

2 locali 60 m² superficie 1 bagno 1 piano No ascensore

In Via di Torrenova, una delle vie principali di Torre Angela, disponiamo in una palazzina in cortina di soli 3 piani, di un bilocale luminoso posto al Primo piano dello...

MESSAGGIO

VISITA

Euro 1.800,00/ mq circa



€ 125.000

Trilocale via Casetta Mistici 8, Torre Angela, Roma

3 locali 78 m² superficie 1 bagno No ascensore

TORRE ANGELA! OTTIMO AFFARE! Via CASSETTA MISTICI, in palazzina in cortina, GIONA STUDIO IMMOBILIARE (AG. MONTEVERDE (- Propone la vendita di un...

MESSAGGIO

VISITA

Euro 1.600,00/ mq circa

La valutazione media individuata è di Euro 1.600,00/mq

Considerato che l'appartamento si trova in cattivo stato conservativo e al piano terra, si prenderà come riferimento il valore estrapolato dall'analisi delle inserzioni immobiliari che è equivalente al valore medio delle quotazioni OMI: Euro 1.600,00/mq

Partendo dal valore di stima del LOTTO, pari ad € 123.200,00, a tale importo sarà detratta la somma per sanare le difformità individuate (€16.350,00) e poi decurtato del 15% in virtù della vendita all'asta per la mancata garanzia circa i vizi che potrebbe presentare l'immobile ai sensi dell'art. 568 c.p.c. arrivando ad un importo, arrotondato, di € 90.800,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Giovanni Rizzi n. 30, scala unica, interno 1, piano T	77,00 mq	1.600,00 €/mq	€ 123.200,00	100,00%	€ 123.200,00
Valore di stima:					€ 90.800,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE



Nessuna riserva o particolarità da segnalare



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.

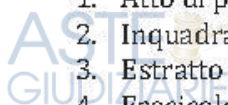
Roma, li 02.07.2024



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Pacchiarotti Cristiana

ELENCO ALLEGATI:

1. Atto di provenienza
2. Inquadramento urbanistico (Google maps, Ortofoto, Web gis, PRG, PTPR)
3. Estratto di mappa
4. Fascicolo Condono edilizio
5. Concessione edilizia in sanatoria
6. Computo metrico estimativo opere abusive
7. Planimetria catastale
8. Elaborati planimetrici
9. Visure storiche catastali
10. Documentazione fotografica
11. Visure in Conservatoria - ~~XXXXXX~~
12. Visure in Conservatoria - Unità immobiliare
13. Nota Agenzia delle Entrate
14. Contratto di locazione
15. Nota ufficio condono edilizio
16. Quotazione OMI
17. Ricevuta di avvenuta consegna alle parti della Relazione Tecnica



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 1323/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Giovanni Rizzi n. 30, scala unica, interno 1, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1020, Part. 1564, Sub. 8, Zc. 6, Categoria A2	Superficie	77,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare in esame si trova in cattivo stato di manutenzione. Sono presenti macchie di umidità sui muri delle camere e della cucina		
Descrizione:	L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è un appartamento posto al piano terra, distinto con il numero interno 1 (uno), composto da due camere, un bagno ed una cucina, con annessa corte di pertinenza esclusiva		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

