

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Padovani Elena, nell'Esecuzione Immobiliare 373/2022 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****



Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9



All'udienza del 12/01/2024, il sottoscritto Arch. Padovani Elena, con studio in Via Baronale, 8 - 00123 - Roma (RM), email arch.padovani@gmail.com, PEC e.padovani@pec.archrm.it, Tel. 335 61 76 209, Fax 064 42 65 933, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/01/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via di Fosso di Centocelle, 68 e 68A

Appartamento adibito a civile abitazione, ubicato al piano terra di una palazzina di 5 piani fuoriterza, collocata nel quartiere Alessandrino - Centocelle.

L'edificio è stato costruito negli anni '50, la struttura della palazzina è in cemento armato e le facciate sono rivestite in intonaco tinteggiato.

L'appartamento è composto da un ambiente unico soggiorno-angolo cottura, due camere, accessori ed annessa corte di pertinenza esclusiva a livello ad uso giardino in parte pavimentata. L'appartamento ha due accessi, uno interno dalla palazzina corrispondente al civico 68 e uno diretto dalla strada attraverso il giardino corrispondente al civico 68 A.

L'ingresso alla palazzina è tramite un cancello su strada che accede a un vialetto condominiale pavimentato che conduce al portone di accesso in ferro e vetro, l'atrio e le scale sono pavimentate in marmette, dall'atrio si accede all'interno 2.

L'appartamento risulta così composto: si entra in un corridoio che distribuisce a destra alle due stanze e in fondo al bagno e a un ambiente unico di soggiorno con angolo cottura. Dal soggiorno si esce tramite porta finestra al giardino ad L che circonda l'appartamento, prevalentemente pavimentato, dal giardino si accede alla strada con ingresso indipendente tramite un cancelletto in ferro.

Le finiture sono di livello mediocre ed in cattivo stato di manutenzione: il salone e le stanze da letto sono pavimentati in marmette di vari colori e formati e in marmo, il bagno è pavimentato in monocottura posato a 45°, con rivestimento sulle pareti in monocottura fino ad un'altezza di circa 2 m, le pareti sono tinteggiate, gli infissi sono in legno con vetro semplice.

La zona è servita da tutti i servizi base e collegata alla città tramite mezzi pubblici e in collegamento con la Metro C.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via di Fosso di Centocelle, 68 e 68A

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 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI

L'immobile confina con vano scala, appartamento interno 1, distacco Via del Fosso di Centocelle, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	44,55 mq	55,00 mq	1	55,00 mq	3,10 m	Terra
Cortile	53,53 mq	54,50 mq	0,20	10,90 mq	0,00 m	Terra
Giardino	31,46 mq	32,00 mq	0,18	5,76 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				71,66 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				71,66 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/04/1978 al 06/01/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 947, Part. 313, Sub. 513, Zc. 5 Categoria A10 Cl.1, Cons. 3 vani Rendita € 0,93

		Piano Terra
Dal 06/01/1993 al 03/07/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 947, Part. 313, Sub. 524, Zc. 5 Categoria A4 Cl.4, Cons. 3 vani Rendita € 526,79 Piano Terra
Dal 06/02/2007 al 03/07/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 947, Part. 313, Sub. 524, Zc. 5 Categoria A4 Cl.4, Cons. 3 vani Rendita € 526,79 Piano Terra
Dal 03/07/2007 al 20/06/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 947, Part. 313, Sub. 524, Zc. 5 Categoria A4 Cl.4, Cons. 3 vani Rendita € 526,79 Piano Terra

Nella Certificazione notarile e nell'Atto di compravendita a firma del Notaio F. Giusto, gli esecutati **** Omissis **** e **** Omissis **** hanno comprato nel 2007 da **** Omissis ****, i quali hanno ereditato il bene dalla madre **** Omissis **** nata nel e deceduta nel , mentre nello storico catastale nel 2007 il proprietario risulta **** Omissis **** nato nel. Di fatto nello storico catastale **** Omissis **** non è mai riportata.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	947	313	524	5	A4	4	3 vani		526,79 €	Terra	

Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale per una diversa disposizione planimetrica: la cucina è stata trasformata in una stanza, il soggiorno contiene l'angolo cottura ed è stato ripartito in due stanze.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è in stato conservativo pessimo, le finiture sono di qualità economica, gli impianti sono obsoleti e malfunzionanti. Mentre lo stato di manutenzione della palazzina interno e delle facciate è decoroso,

le finiture sono tipiche delle case popolari ma in buone condizioni, le facciate sono in intonaco tinteggiato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il compendio pignorato è ubicato al piano terra di una palazzina di 5 piani fuoriterza costruita fine anni '50: le facciate sono intonacate e tinteggiate, la struttura del fabbricato è in cemento armato e muratura. L'appartamento ha due esposizioni: sud-est e nord-est, all'interno l'appartamento ha un'altezza di m. 3,10. I pavimenti sono vari: marmette, marmo e monocottura, gli infissi in legno e vetro semplice, sono dotati di grate ed avvolgibili.

Gli impianti sono obsoleti gas, idrico, termico, non si è potuto verificarne l'effettivo funzionamento, l'impianto elettrico non è a norma.

Non risulta alcuno impianto termico condominiale, l'acqua calda sanitaria è prodotta da scaldabagno elettrico collocato nel bagno.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 22/07/2020
- Scadenza contratto: 20/07/2024

Canoni di locazione

Canone mensile: € 400,00

Dall'accesso effettuato in data 10/04/24 i soggetti presenti ed identificati dal custode non coincidono con i soggetti indicati come conduttori nei 2 contratti di locazione esistenti, entrambe opponibili alla procedura esecutiva.

I soggetti presenti erano il sig. **** Omissis ****.

Esiste un secondo contratto di locazione valido ed opponibile all'esecuzione registrato in data 08/02/2021 con scadenza al 26/01/2025, canone mensile 150 €, Numero 737 serie 3T.

Il contratto registrato il 22/07/2020 corrisponde al numero 2944 serie 3T.

Entrambe i contratti risultano registrati presso l'AE Ufficio Territoriale di Tivoli.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti

Dal 06/01/1993 al 21/07/1997	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 21/07/1997 al 03/07/2007	**** Omissis ****	Sentenza di Divisione Giudiziale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Camerino	21/07/1997	149	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			03/09/1997	34347	
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
	Camerino (MC)	09/07/1998	191		
Dal 03/07/2007 al 20/06/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesca Giusto	03/07/2007	8168	4030
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
	Ufficio Entrate Roma 4	04/07/2007	10956		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

L'Atto di Provenienza a firma del Notaio F. Giusto sarà inserito come allegato.

Ipoteca iscritta in data 06/07/2007 formalità n. 31851 a favore di Banca Popolare di Novara S.p.a.
Atto di pignoramento immobiliare trascritto in data 08/07/2009 formalità n. 47234 a favore di **** Omissis
**** contro **** Omissis ****.
Atto di pignoramento immobiliare trascritto in data 09/05/2022 formalità n. 41627.

NORMATIVA URBANISTICA

Il PRG vigente prescrive per la zona di ubicazione dell'immobile:

Sistemi e Regole 1:10000

COMPONENTE: Sistema insediativo - Città' da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE:

Art.51 Norme generali

3. Le componenti della Città da ristrutturare sono:

- a) Tessuti, compresi negli Ambiti per Programmi integrati;
- b) Ambiti per i Programmi di recupero urbano;
- c) Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare.

Tali componenti sono individuate nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000.

Art.52 Tessuti della Città da ristrutturare

3. Nei Tessuti della Città da ristrutturare sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9. Nelle aree destinate dal precedente PRG, o sue varianti anche solo adottate, a zona agricola o a verde pubblico e servizi pubblici, è prescritto il ricorso al Programma integrato, di cui all'art. 53; per intervento diretto sono consentiti esclusivamente gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE.

Art.53 Ambiti per i Programmi integrati

Strumento di Attuazione

TIPOLOGIA DI STRUMENTO: Programma Integrato

DENOMINAZIONE: PRINT res. mun. VII n. 3 Alessandrino - Città' da ristrutturare

Print Alessandrino, Programma Integrato di iniziativa pubblica della Città da ristrutturare tessuti prevalentemente residenziali, approvato con DGC n n.263 del 24.05.2006 e n.651 del 30.11.2006 relativo prevalentemente all'ambito territoriale della così detta città Alessandrina.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, è stato edificato in base a Licenza edilizia n. 1566/57 rilasciata su progetto n. 16031 del 3/05/1957 a firma dell'Ing.Ugo Novelli, presentato da e in qualità di proprietari.

E' stato rilasciato Certificato di Abitabilità in data 16/11/1970.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Il progetto di Licenza edilizia corrisponde a quanto edificato, è stata solo modificata la disposizione planimetrica interna all'appartamento rispetto a quanto riportato nella planimetria di progetto di licenza edilizia, che risulta diversa anche dalla disposizione riportata nella planimetria catastale.

Per sanare queste difformità deve essere redatta una CILA in sanatoria per opere interne con una disposizione diversa da quella attuale, poichè la planimetria attuale non può essere sanata in quanto la stanza ricavata al posto della cucina ha una superficie utile inferiore (mq 6,7) a quanto previsto dal Regolamento edilizio comunale che stabilisce un minimo consentito di 9 mq.

Si considerano i lavori di modifica dei tramezzi compresi nella svalutazione dell'immobile per il cattivo stato di conservazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 4.635,48

Alla data di novembre 2024 risulta dovuto al Condominio un debito arretrato di € 4.635,48.

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 volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima,



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 Fosso di Centocelle, 68 e 68A
Appartamento adibito a civile abitazione, ubicato al piano terra di una palazzina di 5 piani fuoriterza, collocata nel quartiere Alessandrino - Centocelle. L'edificio è stato costruito negli anni '50, la struttura della palazzina è in cemento armato e le facciate sono rivestite in intonaco tinteggiato. L'appartamento è composto da un ambiente unico soggiorno-angolo cottura, due camere, accessori ed annessa corte di pertinenza esclusiva a livello ad uso giardino in parte pavimentata. L'appartamento ha due accessi, uno interno dalla palazzina corrispondente al civico 68 e uno diretto dalla strada attraverso il giardino corrispondente al civico 68 A. L'ingresso alla palazzina è tramite un cancello su strada che accede a un vialetto condominiale pavimentato che conduce al portone di accesso in ferro e vetro, l'atrio e le scale sono pavimentate in marmette, dall'atrio si accede all'interno 2. L'appartamento risulta così composto: si entra in un corridoio che distribuisce a destra alle due stanze e in fondo al bagno e a un ambiente unico di soggiorno con angolo cottura. Dal soggiorno si esce tramite porta finestra al giardino ad L che circonda l'appartamento, prevalentemente pavimentato, dal giardino si accede alla strada con ingresso indipendente tramite un cancelletto in ferro. Le finiture sono di livello mediocre ed in cattivo stato di manutenzione: il salone e le stanze da letto sono pavimentati in marmette di vari colori e formati e in marmo, il bagno è pavimentato in monocottura posato a 45°, con rivestimento sulle pareti in monocottura fino ad un'altezza di circa 2 m, le pareti sono tinteggiate, gli infissi sono in legno con vetro semplice. La zona è servita da tutti i servizi base e collegata alla città tramite mezzi pubblici e in collegamento con la Metro C.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 947, Part. 313, Sub. 524, Zc. 5, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 143.320,00

Un'analisi dell'andamento prezzi del mercato immobiliare ha permesso di determinare un prezzo adeguato: partendo dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per la Zona Suburbana: CENTOCELLE nel II Semestre 2023, per abitazioni di tipo economico, viene individuata una forbice di stima che va dai 1.900 € ai 2.700 € al mq, ne risulta un valore medio di 2.300 € al mq. Tale valore confrontato con i valori commerciali rilevati nella zona per appartamenti con caratteristiche simili, è tendenzialmente più basso, infatti il mercato dà valori medi intorno ai 2.500-2.600 € al mq. Si è scelto di attestare il valore di stima a 2.000 € al mq in ragione del pessimo stato di manutenzione della casa.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via di Fosso di Centocelle, 68 e 68A	71,66 mq	2.000,00 €/mq	€ 143.320,00	100,00%	€ 143.320,00
Valore di stima:					€ 143.320,00

Valore di stima: € 143.320,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2000,00	€
Decurtazione per assenza della garanzia per vizi calcolata cautelativamente al 10%	10,00	%

Valore finale di stima: € 126.988,00

Le spese relative alla regolarizzazione ammontano in:

Il costo della pratica edilizia di CILA di ripristino si compone delle seguenti voci:

Costo dei diritti di segreteria € 291,24

Costo della parcella del professionista per la redazione della pratica € 1.200 - 1.300

Il Costo Totale della pratica è di circa € 1.500.

Nuovo accatastamento € 450.

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 07/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Padovani Elena

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ Altri allegati - VISURA STORICO CATASTALE
- ✓ Altri allegati - PLANIMETRIA CATASTALE
- ✓ Altri allegati - PLANIMETRIA DI RILIEVO
- ✓ Altri allegati - DESTINAZIONE URBANISTICA
- ✓ Altri allegati - ATTO DI COMPRAVENDITA





- ✓ Altri allegati - PERIZIA PER LA PRIVACY
- ✓ Altri allegati - DOCUMENTAZIONE URBANISTICA
- ✓ Altri allegati - VALORI OMI
- ✓ Altri allegati - LICENZA EDILIZIA E ALLEGATI
- ✓ Altri allegati - MAPPALE

