

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Ferraro Mario Vincenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 48/2024 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****



Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	10



In data 28/05/2024, il sottoscritto Arch. Ferraro Mario Vincenzo, con studio in Piazza Capri, 46 - 00141 - Roma (RM), email mvferraro@libero.it, PEC mario.ferraro@pec.archrm.it, Tel. 339 7975290, Fax 0682 580735, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/05/2024 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 Luigi Capuana n.152, edificio B, interno 3

Il bene in oggetto consiste in un appartamento ad uso abitativo incluso in un fabbricato multipiano, distribuito da un unico corpo scala con relativo impianto ascensore, a sua volta ricompreso in un più vasto complesso di analoghi fabbricati (tre in tutto, contrassegnati con le lettere A, B e C, secondo la nomenclatura del regolamento di condominio del 1964, ove i medesimi fabbricati vengono definiti "villini"), costituenti il condominio di via Luigi Capuana nn.152-164 e via Jacopo Ferretti n.1; condominio questo il cui accesso principale, di tipo prettamente pedonale, avviene dal civico 152 di via Capuana.

In particolare, l'appartamento in oggetto è situato al piano terra catastale (nel progetto, piano seminterrato, probabilmente in virtù di un modesto dislivello sussistente con la quota della strada pubblica, nel punto di accesso al lotto) ed è contraddistinto con il numero d'interno 3 dell'edificio B, che negli atti della procedura (pignoramento, istanza di vendita, relazione notarile, etc.) viene più genericamente individuato come "scala B". Tale fabbricato occupa una posizione "arretrata", rispetto ai fronti condominiali che si sviluppano lungo via Luigi Capuana e via Jacopo Ferretti (ove si riscontra un varco carrabile, per l'accesso al piano interrato dei tre stabili), risultando così circoscritto su entrambi i lati da aree di distacco, che nei tratti prospicienti il bene in oggetto risultano annesse ad esso in via esclusiva (corte privata).

Più in generale, l'edificio ricade nel quartiere "Talenti" anche noto come "Monte Sacro Alto", per distinguerlo dal più storico e contiguo quartiere "Monte Sacro" [all.01], che ha mutuato il nome dalla famiglia che, nei primi anni sessanta del secolo scorso, ha ottenuto dal Comune l'autorizzazione per l'edificazione dei terreni costituenti un'ampia tenuta agricola di sua proprietà.

Tale iniziativa urbanistica ha conferito al contesto risultante un buon equilibrio tra zone edificate e spazi vuoti, senza carenze significative nella dotazione di verde pubblico e parcheggi; inoltre, si rileva anche una buona dotazione di servizi di quartiere, attività commerciali e scuole (di ogni ordine e grado), in un contesto che evidenzia una discreta uniformità nelle caratteristiche proprie degli edifici (definiti "villini"), contraddistinti da una media densità abitativa (4 o 5 piani, in genere), un rivestimento esterno ricercato (cortina o maioliche) ed un'ampia dotazione di verde privato, generalmente annesso alle abitazioni dei piani terra.

Ciò rilevato in merito ad una più generale descrizione dell'intorno urbanistico, si precisa che l'appartamento in oggetto è situato in posizione laterale, rispetto al fabbricato di cui è parte e gode di una tripla esposizione (versanti sud, ovest e nord), con due veri e propri affacci sulla corte privata (quelli a sud ed a ovest) ed un terzo prospetto su corte comune il quale, proprio per limitare la possibilità di introspezione, rileva delle finestre con soglie molto alte da terra.

Funzionalmente risulta costituito da un andito d'ingresso, ampiamente comunicante con un soggiorno doppio (la parte più riservata è destinata a zona pranzo), dal quale si accede direttamente sia alla cucina, sia ad un ambiente di servizio (la sua consistenza e destinazione di fatto hanno suggerito di identificarlo come "dispensa") con annesso locale wc e sia, infine, ad un disimpegno, di distribuzione per due camere da letto (una delle quali rileva all'interno una cabina armadio, delimitata con pannellature in legno) con bagno interposto;

inoltre, a corredo dell'abitazione si riscontra anche una corte privata con sagoma ad L, che risulta pavimentata solo nella fascia più prossima alle facciate, mentre nella restante consistenza è lasciata a terreno vegetale. Come già evidenziato, l'appartamento gode di una tripla esposizione (a nord per la cucina, la dispensa ed il wc, ad ovest per il soggiorno/pranzo ed una camera da letto ed a sud per l'ulteriore camera da letto ed il bagno), rilevando un'altezza interna media pari a ml 3,05 circa.

Nell'attuale configurazione planimetrica [all.15], l'appartamento con annesso giardino sviluppa una consistenza calpestabile (netta) di circa mq 101,40 interni e mq 116,30 esterni nonché una consistenza convenzionale lorda (ponderata secondo le specifiche destinazioni) di circa mq 130,00, perfettamente corrispondente con il totale della superficie catastale inclusa area scoperta.

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 dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Luigi Capuana n.152, edificio B, interno 3

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)

NOTA: Come meglio rappresentato nel Certificato Notarile del 19/03/2024, già in atti, al momento della trascrizione del pignoramento (ovvero, il 20/02/2024) l'esecutata vantava la proprietà piena del bene: I) per atto di compravendita a rogito del notaio Biancamaria Garofoli di Roma del 25/09/1990 (Rep. n.2794), acquisito dal sottoscritto nel corso delle attività peritali [all.02]; II) per denuncia di successione presentata in morte di **** Omissis **** (tra gli altri, si contemplavano i diritti indivisi pari al 50% della piena proprietà dell'immobile in oggetto), con asse ereditario devolutosi per legge, in favore del coniuge **** Omissis **** e della figlia **** Omissis ****; III) per atto di permuta a rogito del notaio Elio Casalino di Roma del 30/03/2009 (Rep. n.36042), anch'esso acquisito in copia dal sottoscritto [all.03], con il quale l'esecutata ha acquistato i diritti indivisi pari ad 1/4 della piena proprietà della porzione immobiliare in oggetto.

CONFINI

Stante quanto riportato nell'atto di permuta del 30/03/2009, a rogito del notaio Elio Casalino di Roma (Rep. n.36042), acquisito dal sottoscritto nel corso delle attività peritali [all.03] unitamente all'atto di compravendita del 25/09/1990 a rogito del notaio Biancamaria Garofoli, che sull'argomento non fornisce però alcuna indicazione [all.02], il compendio in oggetto (appartamento e corte annessa) risulterebbe "(...) confinante con vano scala, Via Ferretti, Via Capuana, salvo altri (...)".

Tali indicazioni risultano sostanzialmente coerenti con quanto riportato nella planimetria catastale presentata all'impianto del 07/12/1964, che è tutt'ora presente nella banca dati informatizzata dell'Agenzia delle Entrate come "ultima planimetria in atti" [all.05], dove il confine verso via Ferretti è indicato come "corte"; verosimilmente in ragione del fatto che, come si evince chiaramente dalle tavole del progetto licenziato [all.11], la predetta sede viaria è stata, di fatto, realizzata occupando le proprietà dei frontisti.

Ad ogni buon conto, nel corso del sopralluogo è stato possibile verificare che il compendio in oggetto, nel suo insieme (appartamento e corte annessa), confina con: la corte condominiale (a nord), il vano scala e l'appartamento int.2 (ad est), via Jacopo Ferretti (a sud) e via Luigi Capuana (ad ovest).



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	101,40 mq	117,20 mq	1,00	117,20 mq	3,05 m	Terra
Corte esclusiva	116,30 mq	125,70 mq	0,10	12,57 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				129,77 mq		
Incidenza condominiale:				0,18	%	
Superficie convenzionale complessiva:				130,00 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Per una più puntuale quantificazione della consistenza, si allega il rilievo planimetrico dello stato dei luoghi [all.15].

Si precisa che la superficie "netta" sopra indicata si riferisce a quella calpestabile mentre quella "lorda" è stata calcolata sino alla mezzera (al 50%) delle murature di divisione con le proprietà contigue (siano esse private o comuni), ponderata secondo i principi dettati dal D.P.R. n. 138/98.

Inoltre, si precisa che l'incidenza condominiale è stata assunta pari a mq.0,23 (ovvero, 0,18%), al solo scopo di arrotondare al metro quadro esatto la superficie convenzionale complessiva, coerentemente con la consuetudine impiegata nelle pratica estimativa.



CRONISTORIA DATI CATASTALI



In merito all'intera "cronistoria catastale" dell'appartamento, dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 all'attualità, si rimanda alla visura storica per immobile, già allegata alla relazione notarile in atti ed aggiornata dallo scrivente in data 23/10/2024 [all.05].



Alla data di aggiornamento della citata visura storica l'intestataria risultava essere l'esecutata, per 1/1 del diritto di proprietà.

Nota 1: In particolare, si segnala che i dati toponomastici riportati in visura (indirizzo) sono privi dell'indicazione della palazzina di cui l'appartamento è parte, sebbene la palazzina stessa risulti implicitamente ben individuata, per l'univoco identificativo catastale della particella [all.04], oltre che puntualmente indicata anche nella planimetria catastale del 1964.

Nota 2: Inoltre, si segnala che la corte annessa all'appartamento, benché ormai costituente un "ente urbano", risulta ancora censita pure in Catasto Terreni, sempre al Foglio 273 Particella 653, come seminativo di mq 120, ove risulta intestata ai costruttori dell'intero complesso edilizio [all.06].

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	273	170	3	6	A2	4	7 vani	130 mq	831,5 €	T	Particella 653

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio, presentata all'impianto del 07/12/1964 ed acquisita in copia dallo scrivente [all.05], risulta difforme dallo stato dei luoghi rilevato in sede di accesso, sia per quanto concerne la distribuzione interna e sia per un ampliamento rilevato verso un originario piccolo loggiato, avente affaccio verso la corte comune, utilizzata per l'accesso pedonale ai tre stabili [all.15].

Pertanto, come si dirà meglio nell'apposito paragrafo, lo stato dei luoghi riprodotto in tale planimetria d'impianto (verosimilmente risalente alle fasi conclusive dell'attività edificatoria) già rileva alcune difformità rispetto al progetto assentito dal Comune di Roma, sempre in termini di ampliamento verso spazi non residenziali (cavedio attiguo al vano ascensore).

Pertanto, l'aggiornamento della planimetria catastale sarà possibile contestualmente alla regolarizzazione urbanistica.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento in oggetto si presenta in uno stato conservativo "discreto", anche in relazione alla pluridecennale epoca di costruzione dell'edificio, il quale si presenta esso stesso in buono stato conservativo e manutentivo generale, sia con riguardo alle facciate e sia per ciò che concerne gli spazi comuni interni (androne e vano scale).

Per quanto concerne l'appartamento, fa eccezione l'esito di un verosimile ed accentuato fenomeno di condensa

superficiale, riscontrato alla connessione tra parete esterna e soffitto del locale wc; locale questo che, come già accennato, risulta ricavato da un originario accessorio esterno (loggiate). Ad ogni buon fine, si allegano alla presente gli elaborati fotografici assunti in sede di accesso [all.16], esperito con il custode avv. Simone Camicia in data 19/06/2024.

PARTI COMUNI

L'appartamento in oggetto è parte di un fabbricato multipiano isolato, distribuito da un unico corpo scala/ascensore, le cui singole porzioni immobiliari condividono alcuni elementi funzionali di tipo costruttivo e strutturale, puntualmente individuati all'art.5 del regolamento di condominio [all.07], depositato con verbale del 16/03/1964 a rogito del dott. Gaetano Gaetani, coadiutore temporaneo del notaio Claudio Pierantoni di Roma (rep. n.96862; racc. n.32349).

Inoltre, come già riferito, il fabbricato stesso (contrassegnato con la lettera B) è parte di un più vasto complesso edilizio, articolato in tre distinti fabbricati (contrassegnati con le lettere "A", "B" e "C"), che condividono alcuni elementi funzionali e costruttivi, puntualmente individuati all'art.3 del già citato regolamento di condominio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'atto di provenienza del 1990 non fornisce informazioni specifiche in materia, riferendosi a tal proposito solamente con alcune frasi di stile.

Tuttavia, sebbene in forma generica, gli artt.2, 3 e 5 del regolamento di condominio forniscono qualche indicazione ulteriore in merito alle "servitù attive e passive" che interessano le singole porzioni immobiliari, anche in rimando alle proprietà comuni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui è parte la porzione abitativa in oggetto rileva caratteristiche costruttive tipiche degli edifici di costruzione moderna, quali: strutture portanti (orizzontali e verticali) in calcestruzzo armato e coperture piane, in parte di uso comune ed in parte annesse alle abitazioni private.

Salvo che per i parapetti dei balconi (i quali sono normalmente intonacati), le facciate risultano rivestite in cortina di mattoni, presentandosi in buono stato conservativo generale; inoltre, analogo stato conservativo si riscontra anche all'interno dell'androne, presentandosi esso stesso con le pareti rivestite in cortina, secondo una uniformità linguistica ed una cura del dettaglio costruttivo che conferisce all'intero edificio un apprezzabile valore estetico, accentuato dal fatto che i medesimi stilemi costruttivi si ritrovano anche negli altri due stabili condominiali.

Nel complesso, il fabbricato palesa una normale dotazione di servizi, spazi ed impianti comuni, in massima parte condivisi con gli ulteriori due fabbricati costituenti il condominio (su tutti, l'impianto di riscaldamento; il servizio di portierato è stato soppresso nel 2024 ed il relativo alloggio dovrebbe essere oggetto di locazione, una volta eseguiti alcuni lavori di manutenzione); le sistemazioni esterne risultano particolarmente apprezzabili, soprattutto per quanto concerne le pavimentazioni in blocchetti di porfido, mentre le sistemazioni a verde dei cortili interni sono relativamente scarse, anche in ragione della diffusa annessione di tali spazi agli appartamenti dei piani terra.

All'interno dell'appartamento, gli ambienti rilevano le pareti ed i soffitti normalmente tinteggiati; i bagni presentano pavimenti e rivestimenti ceramici di tipo ordinario, analogamente al pavimento e alle due pareti della cucina ove si attestano i mobili; la restante pavimentazione si presenta disomogenea, per tipologia e formato, con una prevalenza del marmo, rilevabile in corrispondenza del soggiorno/pranzo, della dispensa, del ripostiglio e del disimpegno, mentre nelle due camere da letto si rilevano delle marmette di graniglia.

Gli infissi interni sono del tipo in legno tamburato, mentre il portoncino d'ingresso è sempre in legno ma del

tipo blindato; gli infissi esterni sono del tipo in alluminio verniciato ed antistanti tapparelle in pvc, avvolgibili in cassonetti con velette metalliche, costituenti elementi di facciata.

L'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento centralizzato, con contabilizzatori di calore; inoltre, nelle due camere da letto risultano installati dei condizionatori split, del tipo a parete; infine, per quanto concerne gli ulteriori impianti, quello idrico-sanitario e quello elettrico appaiono realizzati (o quanto meno rimaneggiati) successivamente alla costruzione dell'edificio ma non in tempi recenti, tanto che per essi non è stato possibile acquisire alcuna certificazioni di conformità.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

All'atto del sopralluogo, esperito in data 19/06/2024, l'immobile è risultato occupato dall'esecutata sig.ra **** Omissis **** e da una sua badante, dichiaratasi come **** Omissis ****, di nazionalità romena.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Fatta salva ogni più opportuna valutazione in diritto a riguardo, si ritiene che un quadro sulle "formalità pregiudizievoli" possa assumersi dalla lettura dell'apposita Certificazione redatta in data 19/03/2024 dal notaio Andrea De Nicola di Roma, già depositata dal creditore procedente nel fascicolo della procedura.

Stante tale certificazione, nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento che ci compete, gli immobili in oggetto (appartamento e corte annessa) non risultavano gravati da alcuna formalità pregiudizievole.

NOTA: successivamente alla trascrizione del pignoramento relativo alla procedura in oggetto (ovvero, la formalità n.14780 del 20/02/2024, n.19542 del registro generale), gravante sul 50% della piena proprietà dell'immobile, il creditore procedente ha promosso una seconda procedura esecutiva, per il pignoramento della piena proprietà del medesimo immobile; procedura questa che è stata iscritta al RGE n.243/2024 e riunita alla prima, con provvedimento emesso dal Tribunale di Roma in data 04/04/2024.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il P.R.G. approvato dal Comune di Roma con Delibera del C. C. n.18 del 12/02/2008 e la successiva Delibera del Commissario Straordinario adottata con i poteri dell'Assemblea Capitolina n.48 del 07/06/2016, relativa al <disegno definitivo degli elaborati prescrittivi "Sistemi e regole" e "Rete ecologica" del PRG '08>, lo stabile sito in via Luigi Capuana n.152 ricade "Sistema Insediativo" della "Città Consolidata - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità insediativa - T1" [all.13].

In tale tessuto l'attività edilizia è regolata dalle disposizioni di cui agli artt.44, 45 e 46 delle Norme Tecniche d'Attuazione del P.R.G., oltre che dalle prescrizioni di carattere generale delle stesse norme.

Infine, per quanto concerne la Carta per la Qualità, negli elaborati definitivi di "aggiornamento 2022", approvati con la D.A.C n.60/2024, l'ambito non risulta individuato come di pregio.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Lo stabile, di cui è parte l'abitazione in oggetto, è stato costruito "(...) in epoca anteriore al 1° settembre 1967 (...)", come riportato all'art. 6 dell'atto di compravendita del 25/09/1990, dove si precisa anche che "(...) da tale data fino ad oggi non sono state apportate modifiche suscettibili di sanatoria (...)".

Inoltre, all'art. 2 del regolamento di condominio depositato con verbale del 16/03/1964, si legge che il compendio in oggetto è costituito, tra gli altri, anche dal "(...) Villino B ed area annessa costruito con licenza n.813/A del 28 aprile 1962 (...)".

Proprio in funzione di tale indicazione specifica, il sottoscritto ha effettuato l'accesso presso l'archivio telematico del Dip.P.A.U., tramite il quale è stata acquisita una copia sia della citata licenza [all.10] e sia della preventiva richiesta con progetto allegato [all.11], presentata in data 01/12/1961 al prot. n.56985 dell'allora Ripartizione XV.

Infine, con i medesimi dati è stata effettuata anche una ricerca per individuare gli estremi del certificato di abitabilità che, difatti, è stato riconosciuto nel n.829 del 19/06/1964 ed acquisito in copia, unitamente al propedeutico rapporto d'ufficio [all.12].

Proprio rifacendosi al progetto di riferimento per la concessione (cioè, il n.56985 del 01/12/1961, che è poi l'unico presentato), può evincersi che l'appartamento in oggetto risulta differente sia in termini di consistenza complessiva (in particolare, si rilevano due ampliamenti, di cui il primo verso un originario loggiato di servizio ed il secondo verso un originario cavedio attiguo al vano ascensore, che è stato comunque realizzato esso stesso con una diversa forma e consistenza) e sia per le soluzioni di prospetto, relativamente alla realizzazione di una finestra a "bandiera", in luogo di una classica finestra (prospetto sud), alla diversa posizione di una porta-finestra del soggiorno (prospetto ovest) ed al diverso impaginato della specchiatura corrispondente al predetto loggiato (prospetto nord).

Inoltre, si rilevano anche alcune accentuate discordanze per quanto concerne la distribuzione interna, principalmente corrispondenti alla zona di ingresso ed all'intera zona giorno.

Alcune di tali difformità progettuali risultano graficizzate già nella planimetria catastale di impianto (ad esempio, l'ampliamento e la diversa sagoma in adiacenza al vano ascensore nonché la difformità di sagoma in corrispondenza dell'originario loggiato); con ciò, potendosi presumere per tali difformità una datazione all'epoca di costruzione dell'edificio, come per le anzidette difformità di prospetto.



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.

Per gli impianti presente nell'abitazione non è stato possibile acquisire nessuna dichiarazione di conformità, anche se gli stessi sono apparsi di fattura relativamente recente.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.



Come già evidenziato nei paragrafi relativi alle "parti comuni" ed alle "servitù", le diverse porzioni immobiliari costituenti il complesso edilizio posto al civico 152 di via Luigi Capuana in Roma risultano costituite in condominio; pertanto, fatta salva ogni più opportuna valutazione in diritto a riguardo, si ritiene che un quadro sui "vincoli ed oneri condominiali" possa assumersi dall'approfondita lettura del relativo regolamento, acquisito in copia dallo scrivente ed a cui si rimanda [all.07], con riguardo particolare agli artt.7-21.

Nello specifico, dalle tabelle ivi allegate potranno evincersi le carature millesimali imputate originariamente all'appartamento in oggetto, per quanto concerne:

- la tabella n.1 (contributo alle spese per le cose e servizi comuni - art.9 del regolamento);
- la tabella n.2 (contributo alle spese per l'ascensore - art.14 del regolamento);
- la tabella n.3 (contributo alle spese per la manutenzione e la ricostruzione delle scale - art.13 del regolamento);
- la tabella n.4 (contributo alle spese per il riscaldamento, art.15 del regolamento).

Inoltre, dalla dichiarazione e documentazione contabile fornita dall'amministratore pro-tempore del condominio in data 17-30/07/2024 [all.07-08], con dichiarazione aggiornata in data 06/12/2024 [All.09], è possibile rilevare sia l'entità media delle spese ordinarie (bilancio preventivo gestione condominiale ordinaria 2024/2025 per €.85.000,00 e bilancio preventivo gestione riscaldamento 2024/2025 per €.50.000,00; entrambi approvati nel corso dell'assemblea del 17/06/2024) sia l'entità degli oneri insoluti maturati al 28/11/2024 (ovviamente, al netto dei crediti azionati portati dai decreti ingiuntivi già in atti), pari ad €.3.511,75.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

In funzione della consistenza e della conformazione fisica dell'immobile, che non consentirebbe un frazionamento razionale dello stesso, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Luigi Capuana n.152, edificio B, interno 3
Il bene in oggetto consiste in un appartamento ad uso abitativo incluso in un fabbricato multipiano, distribuito da un unico corpo scala con relativo impianto ascensore, a sua volta ricompreso in un più vasto complesso di analoghi fabbricati (tre in tutto, contrassegnati con le lettere A, B e C, secondo la nomenclatura del regolamento di condominio del 1964, ove i medesimi fabbricati vengono definiti "villini"), costituenti il condominio di via Luigi Capuana nn.152-164 e via Jacopo Ferretti n.1; condominio questo il cui accesso principale, di tipo prettamente pedonale, avviene dal civico 152 di via Capuana. In particolare, l'appartamento in oggetto è situato al piano terra catastale (nel progetto, piano seminterrato, probabilmente in virtù di un modesto dislivello sussistente con la quota della strada pubblica, nel punto di accesso al lotto) ed è contraddistinto con il numero d'interno 3 dell'edificio B, che negli atti della procedura (pignoramento, istanza di vendita, relazione notarile, etc.) viene più genericamente individuato come "scala B". Tale fabbricato occupa una posizione "arretrata", rispetto ai fronti condominiali che si sviluppano lungo via Luigi Capuana e via Jacopo Ferretti (ove si riscontra un varco carrabile, per l'accesso al piano interrato dei tre stabili), risultando così circoscritto su entrambi i lati da aree di distacco, che nei tratti prospicienti il bene in oggetto risultano annesse ad esso in via esclusiva (corte privata). Più in generale, l'edificio ricade nel quartiere "Talenti" anche noto come "Monte Sacro Alto", per distinguerlo dal più storico e contiguo quartiere "Monte Sacro" [all.01], che ha mutuato il nome dalla famiglia che, nei primi anni sessanta del secolo scorso, ha ottenuto dal Comune



l'autorizzazione per l'edificazione dei terreni costituenti un'ampia tenuta agricola di sua proprietà. Tale iniziativa urbanistica ha conferito al contesto risultante un buon equilibrio tra zone edificate e spazi vuoti, senza carenze significative nella dotazione di verde pubblico e parcheggi; inoltre, si rileva anche una buona dotazione di servizi di quartiere, attività commerciali e scuole (di ogni ordine e grado), in un contesto che evidenzia una discreta uniformità nelle caratteristiche proprie degli edifici (definiti "villini"), contraddistinti da una media densità abitativa (4 o 5 piani, in genere), un rivestimento esterno ricercato (cortina o maioliche) ed un'ampia dotazione di verde privato, generalmente annesso alle abitazioni dei piani terra. Ciò rilevato in merito ad una più generale descrizione dell'intorno urbanistico, si precisa che l'appartamento in oggetto è situato in posizione laterale, rispetto al fabbricato di cui è parte e gode di una tripla esposizione (versanti sud, ovest e nord), con due veri e propri affacci sulla corte privata (quelli a sud ed a ovest) ed un terzo prospetto su corte comune il quale, proprio per limitare la possibilità di introspezione, rileva delle finestre con soglie molto alte da terra. Funzionalmente risulta costituito da un andito d'ingresso, ampiamente comunicante con un soggiorno doppio (la parte più riservata è destinata a zona pranzo), dal quale si accede direttamente sia alla cucina, sia ad un ambiente di servizio (la sua consistenza e destinazione di fatto hanno suggerito di identificarlo come "dispensa") con annesso locale wc e sia, infine, ad un disimpegno, di distribuzione per due camere da letto (una delle quali rileva all'interno una cabina armadio, delimitata con pannellature in legno) con bagno interposto; inoltre, a corredo dell'abitazione si riscontra anche una corte privata con sagoma ad L, che risulta pavimentata solo nella fascia più prossima alle facciate, mentre nella restante consistenza è lasciata a terreno vegetale. Come già evidenziato, l'appartamento gode di una tripla esposizione (a nord per la cucina, la dispensa ed il wc, ad ovest per il soggiorno/pranzo ed una camera da letto ed a sud per l'ulteriore camera da letto ed il bagno), rilevando un'altezza interna media pari a ml 3,05 circa. Nell'attuale configurazione planimetrica [all.15], l'appartamento con annesso giardino sviluppa una consistenza calpestabile (netta) di circa mq 101,40 interni e mq 116,30 esterni nonché una consistenza convenzionale lorda (ponderata secondo le specifiche destinazioni) di circa mq 130,00, perfettamente corrispondente con il totale della superficie catastale inclusa area scoperta.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 273, Part. 170, Sub. 3, Zc. 6, Categoria A2, Graffato Particella 653

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

Valore di stima del bene: € 455.000,00

L'immobile è stato valutato con il metodo sintetico-comparativo, sia in funzione di quanto acquisito tramite l'indagine di mercato effettuata direttamente in zona e sia in rapporto a quanto rilevabile dalla banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicate dall'Agenzia del Territorio (OMI) di Roma che, con riferimento alla "superficie commerciale lorda" di abitazioni civili in uno stato conservativo "normale" riporta, per il primo semestre 2024 (ultimo dato disponibile), per la zona "periferica D27 / Talenti (Via Ugo Ojetti)", una forbice di valori unitari oscillanti tra un minimo di €/mq 2.750,00 ed un massimo di €/mq 3.700,00 [all.14].

Nella fattispecie, in funzione di quanto già riportato nella descrizione della porzione immobiliare e dell'intorno urbanistico, lo scrivente ritiene congruo riferirsi ad un valore medio-alto della forbice predetta (€/mq 3.500,00), in quanto più coerente con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio.

Infatti, occorre ricordare che l'appartamento è corredato da un ampio spazio verde e rileva uno stato conservativo "discreto", mentre quello generale del fabbricato risulta particolarmente apprezzabile, anche in relazione ai materiali di rivestimento delle facciate; inoltre, rispetto alla microzona di riferimento, il complesso condominiale occupa una posizione particolarmente di pregio, in quanto molto prossima a Piazza Pier Carlo Talenti.

Pertanto, in rapporto alla "superficie convenzionale complessiva" come precedentemente individuata (mq 130,00), lo scrivente ritiene che il più probabile "valore di stima" della piena proprietà del compendio immobiliare in oggetto, in regime di libero mercato, andrebbe identificato, a corpo e non a misura, in €.455.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Luigi Capuana n.152, edificio B, interno 3	130,00 mq	3.500,00 €/mq	€ 455.000,00	100,00%	€ 455.000,00
				Valore di stima:	€ 455.000,00

Valore di stima: € 455.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
1 - oneri di regolarizzazione urbanistica ed edilizia	22750,00	€
2 - oneri giuridici non eliminabili - spese condominiali insolute	3500,00	€
3 - oneri giuridici non eliminabili - assenza della garanzia per vizi	22750,00	€

Valore finale di stima: € 406.000,00

NOTA 1: oneri di regolarizzazione urbanistica ed edilizia.

Precisato quanto sopra, si è già rappresentata la necessità di regolarizzare l'attuale distribuzione interna nonché di sanare alcune modifiche di prospetto; per quanto tali ultime difformità derivino probabilmente da una variante attuata, di fatto, in corso d'opera.

Di contro, per quanto concerne le sorti dei due ampliamenti (il primo verso l'originario loggiato di servizio ed il secondo verso un originario cavedio attiguo al vano ascensore, realizzato esso stesso con una diversa forma e consistenza), le stesse potranno essere definite solo in fase di istruttoria della pratica amministrativa presso il municipio competente, sia in relazione alla loro più esatta datazione (l'ampliamento verso il loggiato non risulta indicato neanche nella planimetria catastale d'impianto) sia in funzione delle implicazioni di tipo strutturale (ad esempio, l'ampliamento attiguo al vano ascensore ha comportato, di fatto, la realizzazione del vano medesimo con una sagoma diversa da quanto previsto nel progetto e la soppressione dell'adiacente cavedio); con ciò, senza escludere la necessità di eseguire opere di ripristino, quanto meno parziale.

Pertanto, premettendo che una più esatta quantificazione dei relativi costi (sanatoria e ripristino) potrebbe effettuarsi solo contestualmente alla citata istruttoria amministrativa, si ritiene che un prospetto di costi verosimile in tal senso possa giustificare un deprezzamento del "valore di stima" sopra calcolato, valutabile equitativamente nella misura del 5% circa del "valore di stima" stesso e corrispondente, in cifra tonda, ad un importo di €.22.750,00.

NOTA 2: oneri giuridici non eliminabili - spese condominiali insolute.

Inoltre, poiché l'amministratore pro tempore del condominio ha certificato in €3.500,00 circa l'entità degli oneri insoluti maturati al 28/11/2024 (ovviamente, al netto dei crediti azionati portati dai decreti ingiuntivi già in atti), il sottoscritto ritiene che il deprezzamento del compendio connesso all'eventuale debito nei confronti del condominio, il cui importo non risulti scaduto o azionato nella presente procedura, debba essere quanto

meno commisurato a tale importo, ancorché "provvisorio".

NOTA 3: oneri giuridici non eliminabili – assenza della garanzia per vizi del bene.

Infine, ai sensi dell'art.568 del c.p.c., il sottoscritto ritiene che l'assenza della garanzia per vizi del bene di cui all'art.2922 del c.c. possa giustificare un ulteriore deprezzamento del "valore di stima" sopra calcolato, valutabile equitativamente nella misura del 5% circa del "valore di stima" stesso e corrispondente, in cifra tonda, ad un importo di €.22.750,00.

NOTA 4: quantificazione del deprezzamento totale.

Tenuto conto di tutti i deprezzamenti sopra prospettati, per un importo monetario totale di € 49.000,00 (corrispondente ad un'aliquota pari al 10,77% circa del valore complessivo del lotto), da intendersi come "deprezzamento" del medesimo valore complessivo, lo scrivente ritiene che il più probabile "valore finale di stima" del compendio in oggetto, in regime di "libero mercato", possa essere identificato, a corpo e non a misura, in €.406.000,00 circa.

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 17/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Ferraro Mario Vincenzo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Google maps - [all.01] – inquadramento territoriale tramite visioni aeree;
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - [all.02] – copia dell'atto di compravendita a rogito del notaio Biancamaria Garofoli di Roma del 25/09/1990 (Rep. n.2794);
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - [all.03] – copia dell'atto di permuta a rogito del notaio Elio Casalino di Roma del 30/03/2009 (Rep. n.36042);
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - [all.04] – estratto del foglio di mappa 273, con individuazione della particella 170;
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - [All.05] - visura storica della porzione immobiliare identificata in Catasto Fabbricati al foglio 273, part. 170, sub. 3 (appartamento) con relativa planimetria catastale;
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - [All.06] - visura storica della porzione immobiliare identificata in Catasto Terreni al foglio 273, part. 653 (attuale corte – ente urbano);
- ✓ N° 1 Altri allegati - [All.07] – regolamento condominio di via L. Capuana nn.152-164, ang. Via J. Ferretti 1;



✓ N° 3 Altri allegati - [All.08] - informazioni fornite dall'amministratore del condominio in data 30/07/2024;

✓ N° 2 Altri allegati - [All.09] - informazioni fornite dall'amministratore del condominio in data 06/12/2024;

✓ N° 1 Concessione edilizia - [all.10] - licenza edilizia n.813/A del 28/04/1962;

✓ N° 6 Tavola del progetto - [all.11] - domanda di licenza n.56985/1961 e copia del relativo progetto;

✓ N° 6 Certificato di agibilità / abitabilità - [all.12] - certificato di abitabilità n.829 del 19/06/1964 e relativa relazione d'ufficio;

✓ N° 3 Altri allegati - [all.13] - stralcio del PRG vigente (sistemi insediativi e carta per la qualità);

✓ N° 1 Altri allegati - [all.14] - quotazioni immobiliari tratte dalla banca dati O.M.I. dell'Agenzia del Territorio, per la zona periferica "D27 / Talenti (Via Ugo Ojetti)";

✓ N° 1 Altri allegati - [all.15] - rilievo metrico dello stato dei luoghi (tavola unica);

✓ N° 40 Foto - [all.16] - rilievo fotografico dello stato dei luoghi.

