
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Scalvedi Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 745/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *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.....	5
Precisazioni.....	5
Patti	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti.....	10
ALLEGATI	11

In data 18/01/2023, il sottoscritto Arch. Scalvedi Luca, con studio in Roma, email lucascalvedi@campoarchitetti.it, PEC l.scalvedi@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/01/2023 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 00133 Roma - Via Ravanusa 25, interno 1B, piano terra/rialzato

ASTE
GIUDIZIARIE®
DESCRIZIONE

Appartamento distinto all'interno 1B, piano terra/rialzato composto da ingresso/disimpegno, soggiorno con angolo cottura, 2 camere, 2 bagni, corte comunicante al piano terra. L'immobile si trova in un piccolo fabbricato isolato, a destinazione residenziale plurifamiliare, di due piani più seminterrato. L'accesso all'appartamento pignorato è diretto su via Ravanusa mediante cancello sulla sua corte o dal vano scala al piano rialzato.

Via Ravanusa ricade nel quadrante orientale della metropoli romana, esternamente al GRA, a circa cinquecento metri a settentrione della via Casilina all'altezza di Tor Bella Monaca. Il tessuto urbano, già denominato "Villaggio Belvedere", è caratterizzato da edifici di dimensioni ridotte, edificati in origine per lo più senza titolo edilizio.

La zona è dotata dei principali servizi pubblici e commerciali. Le fermate metro della metro più vicine sono due, Leoni/Fontana Candida e Grotte Celoni (Linea C)

L'esperto stimatore con il custode, dopo un tentativo infruttuoso il 13 marzo 2023, hanno fatto accesso nell'immobile pignorato il 8 maggio 2023. Non è stato effettuato un accesso forzoso.

ASTE
GIUDIZIARIE®
LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a 00133 Roma - Via Ravanusa 25, interno 1B, piano terra/rialzato

ASTE
GIUDIZIARIE®
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

ASTE
GIUDIZIARIE®
TITOLARITÀ

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

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

I debitori hanno contratto matrimonio successivamente all'acquisto del bene, in data 14/10/2018, regime coniugale di separazione dei beni (all. 10).

CONFINI

L'appartamento confina con: vano scala, distacco su via Ravanusa, appartamento int. 1A, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	60,40 mq	73,50 mq	1	73,50 mq	2,95 m	rialzato
Terrazza	14,10 mq	18,60 mq	0,3	5,58 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				79,08 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				79,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il calcolo della superficie commerciale è stato eseguito ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138. Tali disposizioni coincidono in sostanza con le direttive dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
dal 16/09/2014 al 13/01/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1021, Part. 1242, Sub. 510, Zc. 6 Categoria A4 Cl.5, Cons. 4 vani Rendita € 382,18 Piano terra
Dal 13/01/2015 al 10/02/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1021, Part. 1242, Sub. 510, Zc. 6 Categoria A4 Cl.5, Cons. 4 vani Superficie catastale 69/71 mq Rendita € 382,18 Piano terra
dal 10/02/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1021, Part. 1242, Sub. 510, Zc. 6 Categoria A4 Cl.5, Cons. 4 vani Superficie catastale 69/71 mq Rendita € 382,18 Piano terra

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	1021	1242	510	6	A4	5	4 vani	69/71 mq	382,18 €	terra		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Vi è corrispondenza fra l'identificativo catastale e quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Non vi è corrispondenza fra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale per diversa distribuzione interna. L'aggiornamento della planimetria ha un costo orientativo di circa euro 500,00.

PRECISAZIONI

Vi è congruenza - al momento del pignoramento - fra esecutati 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 nonché l'estratto di matrimonio (all. 10).

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 buono.

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, 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.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

FABBRICATO

Fondazioni: su cavo andante.

Strutture verticali: miste, in blocchetti di tufo e cls armato. Scala in soletta portante

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

Copertura: tetto a più falde.

Murature esterne: tipo a blocchetti di tufo senza isolante

Finitura esterna: cortina

Recinzione lotto: in muratura rivestita di lastre di pietra e metalli lavorati su copertina in travertino

Corte d'accesso: pavimentazione in tappeto di pezzame di travertino, soglia in marmo (condizioni normali).

Portone: in ferro e vetro, con cornice in pietra sagomata.

Atrio fra portone d'accesso e vano scala: rivestimento in marmo.

Vano scala, alzate, pedate e zoccolino in marmo, condizioni normali. Pavimentazione pianerottoli: in marmo

Pareti intonacate e tinteggiate, rivestimento a lavorazione verticale h cm 180 circa, condizioni normali.

Parapetto scala in metalli lavorati e smaltati.

Impianto elettrico vano scala e disimpegno soffitte: non a norma.

Dotazioni: citofono, cassetta postale esterna, esterna per pubblicità.

IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

L'immobile è stato ristrutturato ed è vivibile ma presenta parti ancora da rifinire e completare.

Esposizione: tripla, nord-est, sud-est, sud ovest.

Altezza interna utile: m 2,95.

Condizioni generali: buone.

Pareti: tinteggiate. Condizioni: normali.

Rivestimenti: bagni: ceramiche di vari tipi. Condizioni: normali; cucina lastre ceramiche tipo pietra. Corte: mattonelle tipo clinker, scale rivestite in travertino. Nel rivestimento del muretto di recinzione verso via Ravanusa vi è una breccia.

Soffitti: tinteggiati, condizioni buone. Zoccolini: alcune parti mancanti.

Infissi esterni: ante finestre in legno, doppio vetro, avvolgibili in pvc, griglie antieffrazione, soglie in marmo.

Portoncino tipo blindato, soglia in marmo. Condizioni: infissi normali, vetustà circa anni dieci.

Infissi interni: porte originarie e di nuova fattura, alcuni vani sono senza porte in pvc; fattura scadente, conservazione normale.

Impianto elettrico: sottotraccia a 220 V.

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

Impianto termico e acqua calda sanitaria: autonomo con termostato, caldaia a camera esterna ubicata nella corte, radiatori in alluminio.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso l'immobile risultava libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 27/12/1992 al 22/02/2012	**** Omissis ****	notar Arduino Spicacci Minervini di Roma	27/12/1992	15204	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	24/03/1992	28551	18270
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/02/2012 al 13/01/2015	**** Omissis ****	Atto di rinuncia usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notar Fea Mario di Roma		84883	17189
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	09/03/2012	24773	18004
Dal 13/01/2015	**** Omissis ****	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notar Giampietro Fernando Rosario di Roma	13/01/2015	3186	2385
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	20/01/2015	6124	5003
		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 attualmente invariata.

In seno a detto atto di donazione della nuda proprietà del 27/12/1992 per atto in notar Arduino Spicacci Minervini di Roma rep. n. 15204, a favore di **** Omissis **** da potere di **** Omissis **** e **** Omissis ****, questi ultimi si riservarono l'usufrutto vitalizio con diritto reciproco di accrescimento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 06/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario trentennale
Iscritto a Roma il 20/01/2015
Reg. gen. 6125 - Reg. part. 612
Importo: € 194.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 97.000,00
Rogante: Notaio Giampietro Fernando Rosario
Data: 13/01/2015
N° repertorio: 3187
N° raccolta: 2386

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma il 20/07/2022
Reg. gen. 98852 - Reg. part. 69486,
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

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 1:5000, Foglio 17-IV. Sistema insediativo: Città da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali. Norme tecniche di attuazione: Art.51,Art.52,Art.53. Strumento di Attuazione: Programma Integrato. Denominazione: PRINT res. mun. VIII n. 5 Borghesiana - Città da ristrutturare. MUNICIPIO: VI. Nel precedente Prg l'immobile ricadeva in zona O, recupero urbanistico.

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: fascia di protezione delle falde idriche. Beni del patrimonio culturale: tessuto urbano. Tav.D. Aree urbanizzate.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

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.

L'immobile è stato costruito in assenza di titolo edilizio fra il 1968 e il 1978.

Nel 1971 l'ing. Giorgio Zuliani redige il certificato di collaudo delle opere strutturali (all. 07), da cui si ricava che il progettista del villino fu il geom. Giancarlo Valeriani, il direttore dei lavori/calcolatore il geom. F.Montanari.

Il 8.3.1986 è stata presentata al Comune di Roma istanza di Concessione edilizia in sanatoria prot. 86/134207/2, per la quale è stato eseguito il pagamento dell'intera oblazione per un totale di €3.460,78 (cfr. atto di provenienza, p.6, all. 04; all. 07).

Con nota dell'Ufficio Istruttoria Condoni di Roma Capitale, prot. N° QI2016/168887 del 29.9.2016 indirizzata a **** Omissis ****, si richiedeva per la prosecuzione dell'istruttoria la documentazione fotografica dell'abuso nonché relazione asseverata per il frazionamento avvenuto fuori termine per legge 47/85. Con nota dell'Ufficio Visualizzazioni Condoni di Roma Capitale, prot. N° QI2017/64891 del 10.4.2017 indirizzata a **** Omissis ****, si comunicava il rilascio di concessione in sanatoria previo pagamento di complessivi €604,31 (€504,72+€99,59).

In origine l'attuale sedime dell'appartamento in discussione era costituito da un negozio, il retro negozio e una porzione di un appartamento allora identificato con int.1 (vedi relazione tecnica fascicolo condono, all. 07).

Il 5.8.2014 è stata presentata DIA prot. 105297 per opere di ristrutturazione edilizia RE2 (fusione di due unità abitative) a firma geom. Fabio Celletti. Il 12.9.2014 è stata comunicata la fine dei lavori (all. 09).

Il 28.5.2015 è stata presentata C.I.L.A. prot. 69060 a firma geom. David D'Aquino per diversa distribuzione degli ambienti (nuovo bagno, altra camera, scala in ferro alla terrazza), ultimo titolo edilizio (all. 09).

Non vi è corrispondenza fra lo stato dei luoghi e il progetto allegato all'ultima autorizzazione per diversa distribuzione interna, ovvero per modeste variazioni nella tramezzatura che non modificano il numero e la grandezza dei vani.

Abbattere o costruire ex novo un muro interno è un intervento di manutenzione straordinaria per il quale bisogna richiedere la CILA. Tale intervento, senza influenzare le parti strutturali dell'edificio, costituisce un'attività di manutenzione straordinaria soggetta al regime della comunicazione di inizio lavori asseverata.

Per sanare la difformità occorrerà dare incarico a un tecnico di redigere una comunicazione di inizio lavori asseverata (C.I.L.A.) in sanatoria da protocollare presso il Municipio competente con aggiornamento della planimetria catastale. La C.I.L.A. in sanatoria comporta il pagamento di € 251,24 di diritti di segreteria e di una sanzione pecuniaria pari ad €1.000,00, oltre il compenso del tecnico, valutabile in circa €2.000,00 compresi oneri di legge. L'aggiornamento della planimetria catastale ha un costo di €500,00 circa.

Il 05.09.2014 è stato stipulato **atto d'obbligo a favore del Comune di Roma, contro **** Omissis ****** il quale si obbliga a *ripristinare lo stato dei luoghi ante interventi, a proprie cure e spese, anche mediante demolizioni, a semplice richiesta dell'amministrazione comunale e senza diritto ad alcun compenso, rinunciando al plus valore, nel caso di diniego da parte dell'amministrazione del rilascio della concessione in sanatoria relativa alla domanda di sanatoria edilizia presentata ai sensi della legge n. 47/85 e registrata al protocollo n. 86/134207 sot. 2 e sot. 4 e relativa alle unità immobiliari oggetto della allegata d.i.a.. l'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata e/o modificata senza il benestare del Comune di Roma (Municipio VI - Municipio Delle Torri).*

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.
Non vi è condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato a 00133 Roma - Via Ravanusa 25, edificio unico, scala unica, interno 1B, piano terra/rialzato.**

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1021, Part. 1242, Sub. 510, Zc. 6, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 116.000,00

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 all'offerta immobiliare e alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, si assume il valore unitario di €/mq 1.840 per l'appartamento da stimare. 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. L'esposizione su più lati, la presenza della corte, il riscaldamento autonomo, la facilità di parcheggio, la via silenziosa, costituiscono elementi di appetibilità. I trasporti non propriamente vicini, lavorazioni ancora da terminare nelle rifiniture dell'appartamento, 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 1.615,75. Pertanto il valore degli immobili pignorati è pari a €/mq 1.615,75 x mq 79 = € 127.644,25.

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 socio-economiche 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 E139, Suburbana/Tor Bella Monaca-valle Fiorita-Due Leoni(via Acquaroni), microzona catastale n. 208, la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'OMI riporta il valore per stato conservativo normale di abitazioni di tipo economico in condizioni normali da 1.300 a 1.950 €/mq. La stima è confermata da quanto direttamente riferito da agenzie immobiliari di zona riguardo al prezzo indicato nelle transazioni di immobili analoghi, dalle offerte commerciali di vendita debitamente adattate nella medesima zona per immobili simili e dalle vendite giudiziarie avvenute nel comparto. Dal prezzo di stima occorre decurtare a favore dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile gli oneri per la regolarizzazione edilizia e catastale stimabile orientativamente in € 6 000,00. Pertanto € 127.644,25 - 6.000,00 = € 121.644,25 (valore decurtato dai costi per la regolarizzazione edilizia).

Ai sensi dell'art.568/569 comma primo del Codice di Procedura Civile, nella determinazione del valore di mercato si deve applicare una riduzione per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che l'esperto ritiene pari al 5%. Quindi: €121.644,25 x 0,95 = € 115.562,04 arrotondabile a € 116.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma - Via Ravanusa 25, interno 1B, piano terra/rialzato	79 mq	1.615,75 €/mq	€ 127.644,25	100,00%	€ 127.644,25
				Valore di stima:	€ 127.644,25
				Oneri orientativi per la regolarizzazione edilizia e catastale: €6.000,00	€ 121.644,25
				Assenza della garanzia di vizi del bene venduto: -5%	€115.562,04
				Valore di stima finale arrotondato	€ 116.000,00

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 05/11/2023

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 Giampietro rep 3186 21.12.2012 Licenza edilizia trasmessa al ctu dal debitore
5. Atto ultraventennale notaio Minervini Spicacci Arduino del 26.2.1989 rep 15204
6. Atto notaio Fea Mario del 22.2.2012 rep 84883
7. Accesso atti. Fascicolo condono
8. Raccomandata rilascio concessione in sanatoria
9. Accesso atti. CILA ultimo titolo edilizio
10. Certificati anagrafici debitori
11. Modulo verifica iniziale esperto
12. Ispezioni i ipotecarie
13. Ispezioni i ipotecarie per individuare caratteristiche atto obbligo
14. Perizia privacy