
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Carlo Caruso, nell'Esecuzione Immobiliare 251/2023 del R.G.E.

Esecuzione immobiliare promossa da:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

Giudice:

Dr. Giuseppe Lauropoli

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	8
Completezza documentazione ex art. 567	8
Titolarità	8
Confini	8
Consistenza	9
Cronistoria Dati Catastali	9
Dati Catastali	9
Corrispondenza catastale	10
Patti	11
Stato conservativo	11
Parti Comuni	11
Servitù, censo, livello, usi civici	11
Caratteristiche costruttive e distributive prevalenti	11
Stato di occupazione	12
Provenienze Ventennali	12
Formalità pregiudizievoli	14
Normativa urbanistica	15
Regolarità edilizia	16
Vincoli od oneri condominiali	16
Stima / Formazione lotti	17
Elenco Allegati e Fotografie	22
Riepilogo bando d'asta	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1580/2019 del R.G.E	24
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 141.500,00	24
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	25

INCARICO

All'udienza del 5/7/2023, il sottoscritto Arch. Carlo Caruso, con studio in via Licinio Calvo 56, int.9 - 00136 - Roma (RM), email architetto.caruso@fastwebnet.it, PEC architetto.caruso@pec.archrm.it, Tel. 338 6526418, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 6/7/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile ubicato in Roma:
appartamento in via di Monte Mellone 40, piano catastale 2

DESCRIZIONE

Piena proprietà di immobile in via di Monte Mellone 40: **appartamento** sito al piano secondo catastale.

L'appartamento è censito al catasto fabbricati di Roma:

Foglio 1057, Part. 423, Sub. 4, Zc. 6, Categoria A/2, classe 5, consistenza catastale 5,5 vani, superficie catastale totale 106 mq, totale escluse aree scoperte 95 mq, rendita euro 766,94

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

L'edificio in cui si trova l'appartamento oggetto di perizia era stato realizzato senza titolo abilitativo.

Successivamente si è condonato, con rilascio di concessione in sanatoria n. 134122 del 28.9.1998 prot 000026764 / 87 per la realizzazione di due nuovi appartamenti, per totali 192,92 mq

Come desunto dal certificato di idoneità statica tra i documenti del fascicolo condono, i lavori sono stati ultimati entro il 1982; la relativa dichiarazione di fine lavori è stata presentata all'ufficio del Genio Civile in data 6.12.1982 con prot. 043284

L'Ufficio Archivio del DPAU ha fornito copia del fascicolo progettuale tramite il sistema di prenotazione on line SIPRE (richiesta Numero Protocollo: 122743 - Anno 2023)

Nel fascicolo fornito dal DPAU non è presente la abitabilità condono.

La planimetria catastale dell'appartamento corrisponde allo stato dei luoghi a meno di piccole differenze nella posizione dei muri perimetrali a confine con il terrazzo di pertinenza. Si rilevano minime differenze nella posizione delle finestre.

L'appartamento si trova in uno stato di conservazione buono.

L'impianto termico è autonomo. Non è stato fornito libretto di impianto.

L'impianto elettrico è essenziale; non ne è stata fornita dichiarazione di conformità.

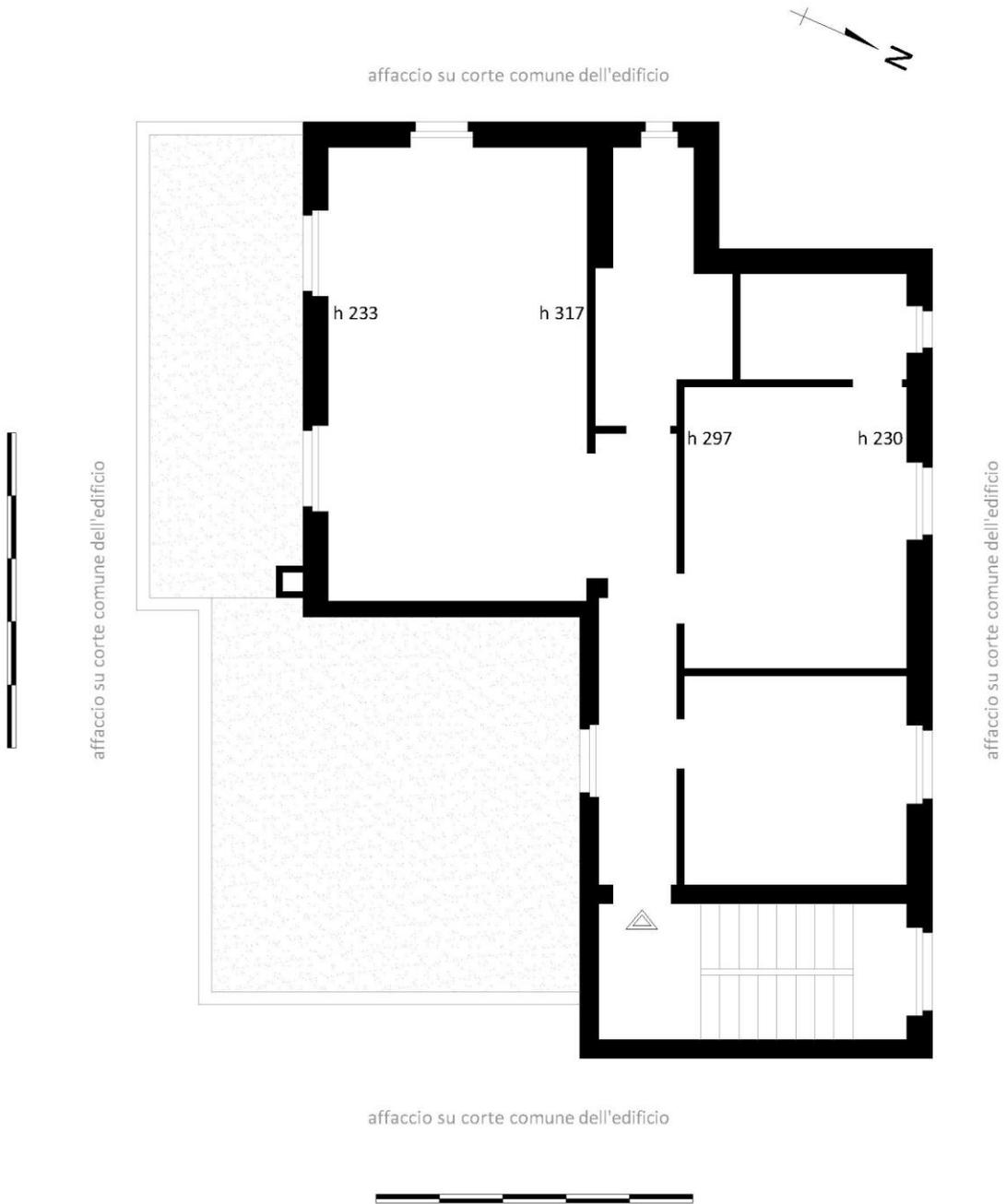
La Zona Colonna / Colle Mattia si trova nell'area periferica a est del Comune di Roma, esternamente al Grande Raccordo Anulare, tra la via Casilina a Nord, la via di Fontana Candida a Ovest, l'autostrada A1 a Sud, la via di Montecompatri Colonna a Est.

La zona è a destinazione prevalentemente residenziale. Tutte le strade nei dintorni risultano poco trafficate in tutte le ore del giorno, vista la densità insediativa molto bassa.

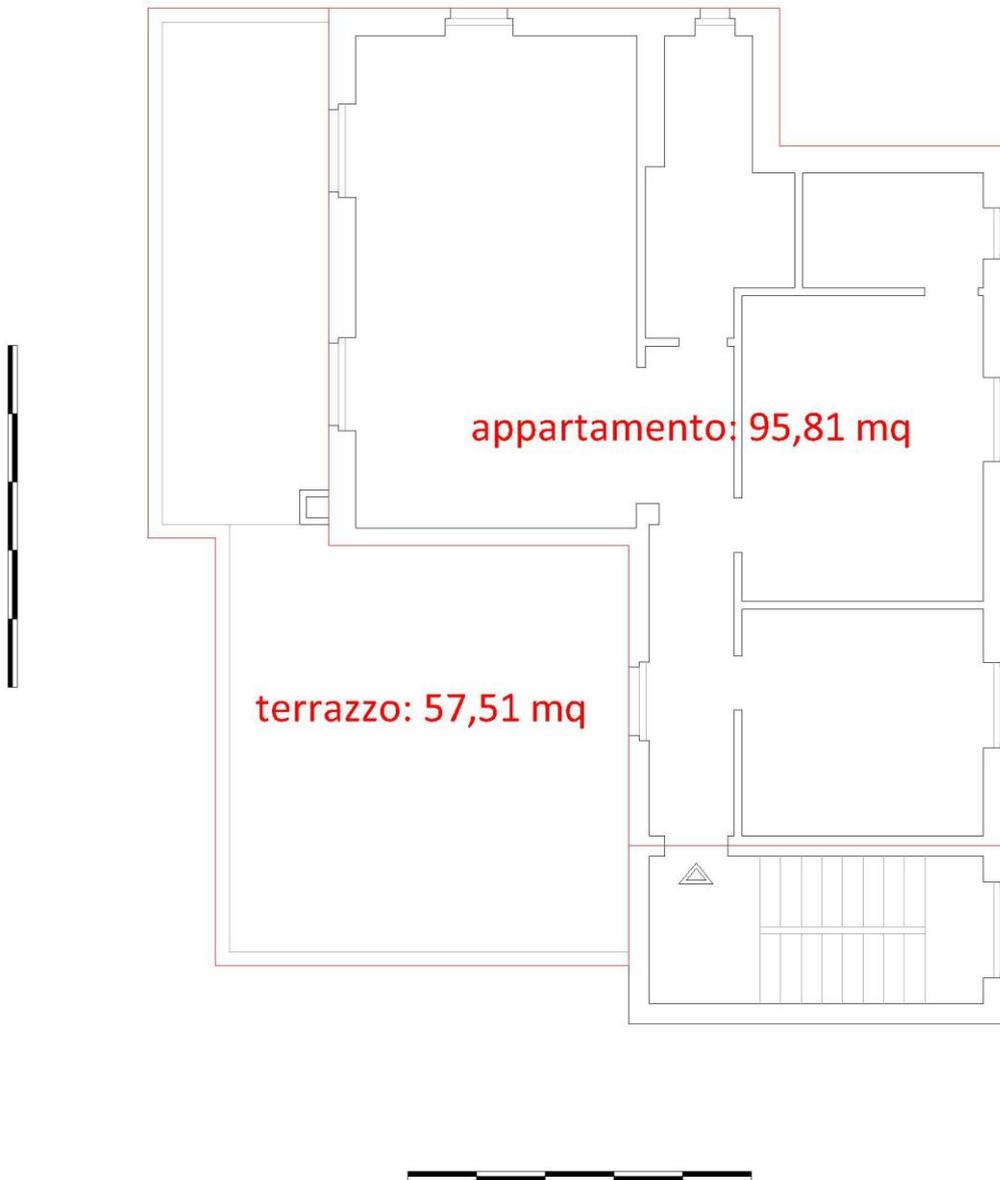
La accessibilità agli immediati dintorni dell'immobile oggetto di perizia risulta buona mediante mezzi privati: risulta estremamente facile trovare parcheggio a qualsiasi ora del giorno.

Nelle immediate vicinanze si trova la stazione di Colle Mattia, sulla linea ferroviaria Roma-Napoli via Cassino.

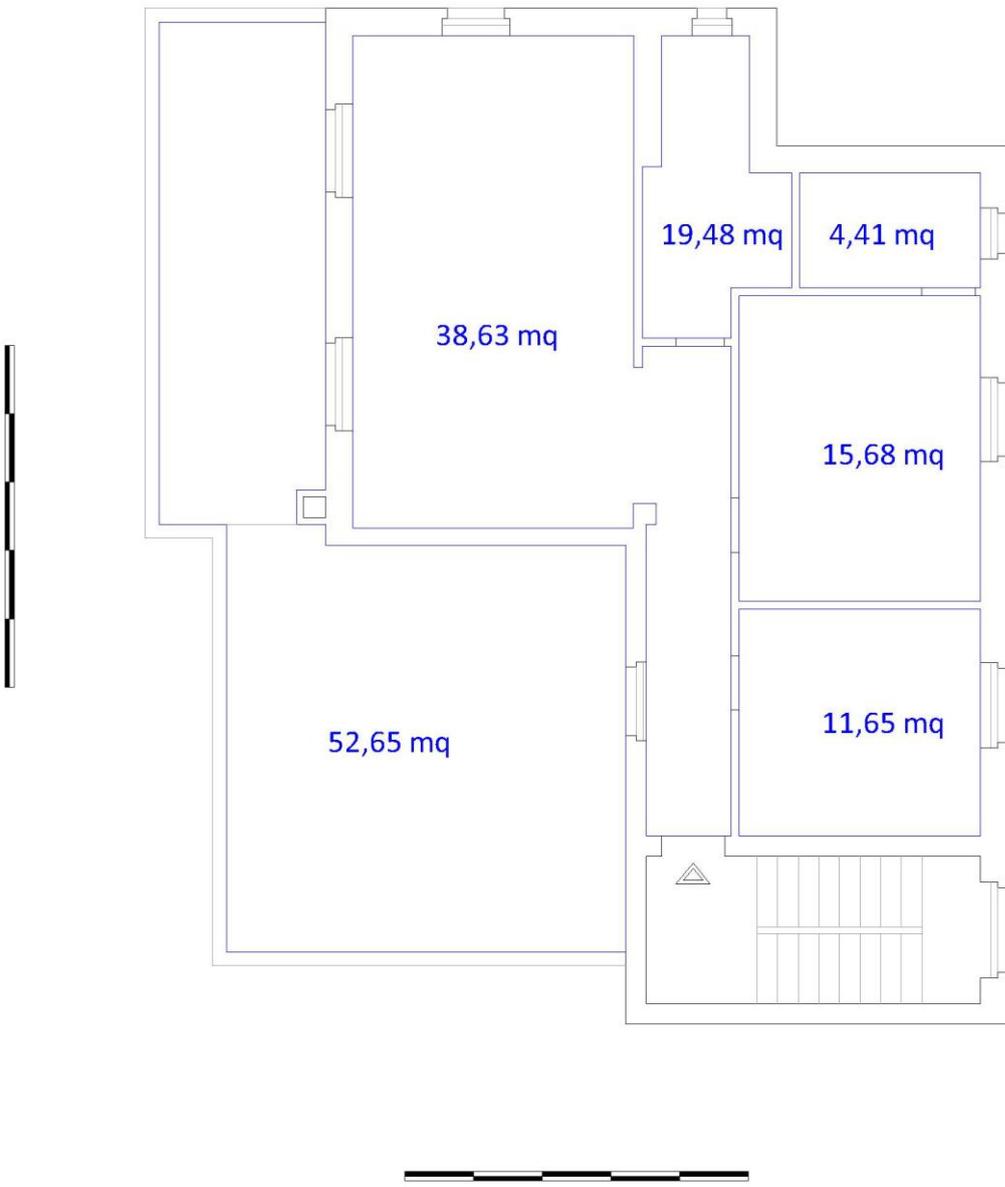
Seguono piante risultanti dai rilievi del giorno 31.7.2023



RILIEVO



SUPERFICI COMMERCIALI da omogeneizzare



SUPERFICI NETTE

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente bene ubicato in Roma:

appartamento in via diMonte Mellone 40, piano catastale 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Il certificato notarile (*allegato 1*) redatto il 3.4.2023 è completo, a meno di un refuso da correggere: la data di trascrizione dell'atto a rogito Notar Giuseppe Taddei del 10.05.1983 è erroneamente riportata 26.02.1983, ma invece è 26.05.1983, come si evince dalla nota di trascrizione (*allegato 2*)

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

[REDACTED]

in virtù di contratto di compravendita del 17 marzo 2017, redatto dall'Avv. Carmine Andretta, Notaio in Roma, con studio in Via Casilina n. 1918/A, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riun. di Roma Velletri e Civitavecchia (Trascrizione del 20/03/2017 - Registro generale 30109 - Registro Particolare 19697) (*allegato 3*)

Acquirente: [REDACTED]

Venditrice: [REDACTED]

residente in [REDACTED], la quale ha dichiarato di essere di stato civile coniugata in regime di separazione legale dei beni

L'immobile viene posto in vendita in lotto unico per il diritto di piena proprietà.

CONFINI

Da quanto rilevato nel corso del sopralluogo, e da quanto desunto dall'elaborato planimetrico (*allegato 4*),

- a Nord affaccio su corte comune dell'edificio
- a Est con corpo scale e affaccio su corte comune dell'edificio
- a Sud affaccio su corte comune dell'edificio
- a Ovest affaccio su corte comune dell'edificio

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale	Altezza	Piano
Abitazione	89,95 mq	95,81 mq	1,00	89,95 mq	variabile	2
Balcone (57,51 lordi) fino a 25 mq	25,00 mq	25,00 mq	0,30	7,5 mq	variabile	2
Balcone oltre i 25 mq	27,65 mq	32,51mq	0,10	3,25 mq		
Totale superficie commerciale omogeneizzata appartamento con terrazzo:				100,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie commerciale omogeneizzata complessiva:				100,70 mq		

Le Superfici commerciali sono state omogeneizzate in base alle *Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare* dell'Agenzia delle Entrate (*allegato 5*)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Il certificato storico catastale (*allegato 6*) riporta correttamente i passaggi di proprietà e le quote in capo ai diversi proprietari, conformemente ai titoli.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1057	423	4	6	A/2	5	5,5 vani	tot: 106 mq tot escluse aree scoperte: 95 mq	766,94	1	

CORRISPONDENZA CATASTALE

I dati catastali dell'appartamento sono desunti dal Certificato Storico Catastale.

Si è verificata la congruenza con il Foglio di Mappa 1057 (**allegato 7**), di cui si riporta estratto:



La planimetria catastale dell'appartamento (**allegato 8**) non è esattamente conforme allo stato dei luoghi in alcuni punti: le incongruenze saranno correggibili con una pratica docfa (vedere conformità urbanistica a pag.13). Si rimarca la presenza di un vano di 4,4 mq con finestra, attiguo ad una delle camere da letto: il giorno del sopralluogo tale vano risultava separato dalla camera da letto con una porta.

La correzione della planimetria catastale potrebbe determinare una variazione della rendita: attualmente è indicata una superficie catastale di 95 mq, mentre è stata rilevata una superficie di 95,81 mq

PATTI

non risultano contratti di locazione in essere: il giorno del sopralluogo l'immobile si trovava nel possesso del debitore esecutato.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'appartamento è buono. Si notano alcuni segni di condensa sul soffitto del bagno e sulla linea di giunzione tra l'intradosso del solaio inclinato e la parete esposta a nord.

PARTI COMUNI

L'edificio è dotato di corte comune, e non presenta recinzioni di divisioni interne.

La corte, in parte carrabile, è accessibile da un cancello pedonale e da un cancello per auto.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si sono rinvenute servitù gravanti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E DISTRIBUTIVE PREVALENTI

Secondo quanto riportato dal certificato di idoneità statica (tra gli allegati del fascicolo condono), l'immobile oggetto di perizia si trova in un edificio realizzato in struttura mista: *"la struttura portante è costituita da muri in blocchetti di tufo opportunamente ammorsati in corrispondenza degli angoli, e da elementi strutturali in cemento armato (travi, pilastri, scale, ecc.)"* (non si redige nell'ambito di questa perizia certificato di idoneità statica).

L'edificio è di tre piani fuori terra, con copertura prevalente a falde.

L'appartamento si raggiunge con due rampe di scale, con accesso dalla corte comune.

L'appartamento è costituito da ingresso comunicante con ampio soggiorno con angolo cottura.

Il corridoio che dalla porta di ingresso conduce verso il soggiorno distribuisce anche le due camere da letto e il bagno. Una delle due camere da letto comunica con una porta con un vano di 4,4 mq con finestra.

E' presente una grande terrazza di pertinenza, accessibile solo dal soggiorno.

Il triplo affaccio, a Sud e a Ovest e a Nord, garantisce una ottima illuminazione naturale e un ottimo ricambio d'aria.

Il soggiorno si affaccia sulla prospiciente stazione ferroviaria, mentre le due camere da letto si affacciano su un ben più gradevole paesaggio, con vista completamente libera fino alla città di Roma.

Nelle immediate vicinanze non sono presenti altri edifici che occludano la vista.

Le pavimentazioni sono miste.

Gli infissi hanno vetrocamera, e sono forniti di persiane in metallo.

L'impianto idrotermico-idrosanitario è autonomo; la caldaia è posizionata sulla terrazza.

Non sono stati forniti dichiarazione di impianto elettrico a norma, nè libretto d'impianto.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il giorno del sopralluogo l'immobile si trovava nel possesso del debitore esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/5/1983 al 08/05/2007	[REDACTED] proprietario dell'intera proprietà per 1/1 Codice Fiscale: [REDACTED]	1 - Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppe Taddei in Roma	10/05/1983		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			26/05/1983		28053
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/05/2007 al 19/10/2016	[REDACTED] proprietaria dell'intera proprietà per 1/1 Codice Fiscale: [REDACTED]	2 - Donazione Accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paolo Farinaro in Roma	8/05/2007	212641	31680
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	18/05/2007	94467	33301
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/10/2016 al 17/03/2017	[REDACTED] proprietaria dell'intera proprietà per 1/1 Codice Fiscale: [REDACTED]	3 - Decreto di trasferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Roma	10/02/2017	752	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	10/02/2017	15495	10166
Registrazione					

Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/03/2017	██████████ proprietario dell'intera proprietà per 1/1 Codice Fiscale: ██████████	4 - Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Carmine Andretta in Roma	17/03/2017		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	20/03/2017		19697
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si allegano le visure ipotecarie (*allegato 9*).

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento, sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

Iscrizioni

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritta a ROMA il 18/12/2013 Reg. gen. 122593- Reg. part.17401

Pubblico ufficiale ANDRETTA CARMINE Repertorio 34840/21764 del 17/03/2017

Trascrizioni

PIGNORAMENTO

Trascritto a ROMA il 15/03/2023 Reg. gen. 32574 - Reg. part. 23003

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI ROMA Repertorio 6937 del 25/02/2023

Contro XXXXXXXXXX

NORMATIVA URBANISTICA

In ordine alla verifica della conformità urbanistica:

L'edificio è stato realizzato senza titolo abilitativo, e successivamente condonato, con rilascio di concessione in sanatoria n. 134122 del 28.9.1998 prot. 000026764 / 87 per la realizzazione di due nuovi appartamenti, per totali 192,92 mq

Come desunto dal certificato di idoneità statica, i lavori sono stati ultimati entro il 1982; la relativa dichiarazione di fine lavori è stata presentata all'ufficio del Genio civile in data 6.12.1982 con prot. 043284

L'Ufficio Archivio del DPAU ha consentito visura e copia del fascicolo progettuale (**allegato 10**) tramite il sistema di prenotazione on line SIPRE (richiesta Numero Protocollo: 122743 - Anno 2023)

I documenti forniti dal DPAU sono:

- domanda di condono l47_85
- idoneità statica
- perizia giurata
- certificato catastale
- planimetria catastale
- copie versamenti
- elaborato grafico
- relazione descrittiva
- documentazione fotografica
- atto notorio epoca abuso
- concessione edilizia

Nel fascicolo fornito dal DPAU non è presente la abitabilità condono, che si potrà ottenere al completamento della regolarità urbanistica, edilizia e catastale.

Tra gli allegati del fascicolo condono si rileva che l'elaborato grafico non corrisponde esattamente allo stato dei luoghi:

- la sagoma nei muri di tamponamento del soggiorno differisce dallo stato dei luoghi di circa 30 cm, sebbene la superficie, e conseguentemente il volume, siano analoghi allo stato rilevato;
- le finestre non corrispondono esattamente allo stato dei luoghi, sia nella posizione che nella dimensione;
- la distribuzione interna degli ambienti differisce dallo stato dei luoghi in molti punti.

Da segnalare che nella perizia giurata del fascicolo condono è specificato che l'altezza media dell'appartamento *"al piano secondo - sottotetto è di circa 2,60 m"*.

La planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio è la stessa del fascicolo condono, e differisce sia dalla rappresentazione dell'elaborato grafico, sia dallo stato dei luoghi.

Conclusione sulla conformità urbanistica:

Sarà necessaria pratica edilizia per la regolarizzazione delle incongruenze tra il titolo abilitativo e lo stato dei luoghi (prospetti e tramezzi interni), e per l'allineamento della planimetria catastale: è da considerare un costo di euro 4.800,00 per la regolarizzazione; l'importo comprende il compenso del professionista che dovrà curare anche il docfa per l'allineamento della planimetria catastale.

L'aggiornamento della planimetria catastale potrebbe comportare una variazione nella rendita.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non è stato fornito certificato energetico dell'immobile, ma si redige APE (***allegato 11***)
- 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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non esiste condominio nell'edificio, che è costituito da tre unità immobiliari distinte.

METODO PER LA STIMA:

Il metodo utilizzato è il sintetico diretto comparativo, che si basa sul confronto del cespite oggetto di valutazione con altri beni immobili aventi analoghe caratteristiche e localizzati nella stessa zona.

Le valutazioni sono state compiute sulla base dei rilievi effettuati, e il sopralluogo presso il bene immobile e il quartiere è stato effettuato anche per valutare:

- la zona in cui è situato il bene*
- le caratteristiche della strada in cui è situato il bene*
- lo stato generale dell'edificio*
- il livello delle finiture e lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare*
- le principali caratteristiche ascendenti o discendenti, che fanno oscillare il valore intorno al valore medio di analoghi beni immobili della stessa zona*

il criterio di valutazione è il seguente:

- A. individuazione della superficie commerciale*
- B. definizione del valore medio al metro quadrato di beni immobili analoghi (per categoria e zona)*
- C. calibrazione del valore del singolo cespite in relazione alle specifiche caratteristiche riscontrate*
- D. calcolo del valore del bene da stimare (assunto libero)*

*- La SUPERFICIE COMMERCIALE indicata a pag.8 è stata conteggiata in base alle Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (**allegato 5**), relativamente al punto 2 - IMMOBILI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE - UNITA' IMMOBILIARE PARTE DI UN EDIFICIO*

<http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/file/Nsilib/Nsi/Documentazione/omi/Manuali+e+guide/Istruzioni+de+terminazione/consistenza.pdf>

*Si riportano in dettaglio i criteri di omogeneizzazione delle superfici commerciali nell'**allegato 12***

A. Per l'individuazione del VALORE MEDIO al metro quadro (più probabile punto di incontro tra domanda e offerta) di analoghi beni immobili della stessa zona, sono state effettuate delle ricerche su siti web, pubblicazioni cartacee e agenzie immobiliari.

A titolo di verifica, il valore medio riscontrato è stato confrontato con dati di organi preposti all'osservazione dei prezzi sul territorio: tra questi, si è scelto l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, perché consente una monitoraggio dei prezzi estremamente capillare e per zone omogenee, e ha consolidato negli anni una grande attendibilità.

Si constata inoltre che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare - OMI - consente anche il raffronto di valori per la stessa zona anche negli anni passati (è una pubblicazione semestrale).

Da questo confronto, emerge che i prezzi riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio siano inferiori di circa il 15% ai prezzi richiesti per la vendita (dati reperiti sul mercato)

Vengono quindi presi come riferimento per il valore medio i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

B. Per la CALIBRAZIONE DEL VALORE del bene immobile oggetto di questa Perizia di stima, si valutano le principali caratteristiche ascendenti e discendenti, che fanno oscillare il valore intorno alla media.

Tenute presenti le indicazioni ricavabili dalle predette pubblicazioni specializzate, in seguito a riscontrate valutazioni del mercato, e tenendo ben presente la zona di appartenenza, i **parametri generali per un bene immobile ad USO ABITATIVO** per valutare di quanto il valore finale oscilli intorno al valore medio, sono i seguenti:

CARATTERISTICHE DISCENDENTI	fino ad un massimo di:
<i>assenza nelle immediate vicinanze dei servizi primari e secondari e relativa distanza:</i>	- 1%
<i>livello qualitativo dell'edificio (proporzionato al valore medio della zona):</i>	- 2%
<i>prospicienza su spazi di scarso pregio, su strade molto rumorose, su locali affollati:</i>	- 5%
<i>distribuzione interna degli ambienti di scarso pregio e/o scarsa flessibilità distributiva:</i>	- 3%
<i>esposizione degli ambienti principali a nord:</i>	- 4%
<i>esposizione di tutti gli ambienti su un unico lato dell'edificio</i>	- 6%
<i>altezza rispetto al piano stradale - piano seminterrato:</i>	- 25%
<i>altezza rispetto al piano stradale - piano terra:</i>	- 10%
<i>altezza rispetto al piano stradale - piano rialzato:</i>	- 5%
<i>altezza rispetto al piano stradale - primo piano:</i>	- 2%
<i>finiture e stato di manutenzione di livello basso (proporzionate al valore medio della zona):</i>	- 12%
<i>assenza di ascensore per appartamenti al 4° piano o superiore</i>	- 7%
<i>assenza di ascensore per appartamenti al 3° piano</i>	- 5%
<i>assenza di ascensore per appartamenti al 2° piano</i>	- 3%
<i>assenza di ascensore per appartamenti al 1° piano o piano rialzato</i>	- 2%
CARATTERISTICHE ASCENDENTI	fino ad un massimo di:
<i>presenza nelle immediate vicinanze di servizi primari e secondari e relativa distanza:</i>	+ 3%
<i>distanza di fermata della metropolitana inferiore a 600 metri</i>	+ 3%
<i>livello qualitativo dell'edificio (proporzionato al valore medio della zona):</i>	+ 3%
<i>prospicienza su spazi di alto pregio e su strade molto silenziose:</i>	+ 4%
<i>ottima distribuzione interna degli ambienti e elevata flessibilità distributiva:</i>	+ 3%
<i>esposizione degli ambienti principali a sud:</i>	+ 4%
<i>altezza rispetto al piano stradale - piano attico:</i>	+ 20%
<i>altezza rispetto al piano stradale - ultimo piano in assenza di piano attico nell'edificio:</i>	+ 15%
<i>finiture e stato di manutenzione di ottimo livello (proporzionate al valore medio della zona):</i>	+ 20%

ANALISI DI MERCATO

Dall'elenco di altri immobili reperiti sul mercato (**allegato 13**) si può notare che l'offerta di analoghi appartamenti è decisamente scarsa in questa zona: focalizzando la ricerca ad un'area di caratteristiche omogenee e di dimensione di circa 2.000 m x 1.800 m, gli immobili in vendita con analogo taglio sono solo 4.

Dal riepilogo dell'analisi di mercato (**allegato 14**) si ricava che il prezzo medio richiesto per gli appartamenti è di circa €/mq 1.440,00

Nella zona Omi in cui si trova l'immobile i dati più recenti sono:



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: ROMA Comune: ROMA

Fascia/zona: Suburbana/COLLE MATTIA-FONTANA CANDIDA (VIA DEL CASALE CIMINELLI)

Codice zona: E170 Microzona: 210

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Sup (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Sup (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1150	1700	L	5,8	8,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1100	1600	L	5,3	7,8	L
Ville e Villini	Normale	1100	1650	L	5,5	8	L

Per gli appartamenti A/2, il valore medio Omi è di: $(1.150,00 + 1.700,00) / 2 = 1.425,00$ €/mq commerciale.

Nella maggior parte dei casi i prezzi richiesti riscontrati sul mercato non rappresentano il finale punto di incontro tra domanda e offerta, ma sono soggetti a ribasso per trattativa: si assume il valore Omi per le abitazioni civili come attendibile prezzo di base per la valutazione dell'appartamento.

Le caratteristiche intrinseche dell'appartamento da stimare (rispetto a beni analoghi nella stessa zona), sono così valutate:

CARATTERISTICHE DISCENDENTI

prospicienza del soggiorno su spazi di scarso pregio:	- 3%
distribuzione interna degli ambienti di scarso pregio e/o scarsa flessibilità distributiva:	- 2%

CARATTERISTICHE ASCENDENTI

presenza nelle immediate vicinanze di servizi primari e secondari e relativa distanza:	+ 1%
esposizione degli ambienti principali a sud:	+ 2%
altezza rispetto al piano stradale – piano attico:	+ 4%

Dalla somma di queste caratteristiche discendenti e ascendenti appare congruo che per l'appartamento in questione il valore medio OMI di 1.425,00 euro/mq commerciale debba essere aumentato del 2%:

$$1.425,00 \text{ Euro/mq} \times 1,02 = 1.453,50 \text{ Euro/mq}$$

Il valore della piena proprietà dell'immobile, assunto libero da qualsiasi gravame ed onere, è di:

$$\text{appartamento: } 100,70 \text{ mq commerciali} \times 1.453,50 \text{ Euro/mq} = \text{Euro } 146.367,45$$

(Euro CENTOQUARANTASEIMILATRECENTOESSANTASETTE/45)

Da questa somma si sottrae il costo di euro 4.800,00 per pratica edilizia e catastale per allineamento finestre e tramezzi interni.

**Il valore della piena proprietà dell'appartamento
in cifra tonda si può approssimare a Euro 141.500,00
(Euro CENTOQUARANTUNOMILACINQUECENTO/00)**

**Da questo importo bisogna detrarre una percentuale per assenza garanzia,
da determinare in sede di udienza di vendita**

Si rimarca che l'immobile è stato oggetto di donazione nel 2007, con le relative conseguenze di legge.

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 24.11.2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Caruso Carlo

Gli allegati e le fotografie sono parte integrante della presente perizia. Aggiornamento al 3.11.2023

ELENCO ALLEGATI:

- 1) Certificazione Notarile del 3.4.2023
- 2) Nota di Trascrizione del 26.05.1983
- 3) Atto di provenienza dell'immobile
- 4) Elaborato planimetrico
- 5) Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili OMI
- 6) Certificato storico catastale appartamento
- 7) Foglio di mappa 1057
- 8) Planimetria catastale appartamento
- 9) Visure ipotecarie
- 10) Fascicolo Condono
- 11) APE
- 12) Criteri di omogeneizzazione delle superfici commerciali
- 13) Ricerca di mercato
- 14) Analisi di mercato in sintesi

ELENCO FOTOGRAFIE:

1. L'edificio da via di Monte Mellone
2. Ingresso
3. Soggiorno
4. Letto 1
5. Letto 2
6. Bagno
7. Terrazza 1
8. Terrazza 2
9. Panorama

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

Piena proprietà di immobile in via di Monte Mellone 40: **appartamento** sito al piano secondo catastale di un edificio a destinazione esclusivamente residenziale.

L'appartamento è costituito da ingresso, soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, un vano di 4,4 mq con finestra, un bagno; la grande terrazza è accessibile solo dal soggiorno.

L'appartamento è censito al catasto fabbricati di Roma:

Foglio 1057, Part. 423, Sub. 4, Zc. 6, Categoria A/2, classe 5, consistenza catastale 5,5 vani, superficie catastale totale 106 mq, totale escluse aree scoperte 95 mq, rendita euro 766,94

Confini:

a Nord affaccio su corte comune dell'edificio

a Est con corpo scale e affaccio su corte comune dell'edificio

a Sud affaccio su corte comune dell'edificio

a Ovest affaccio su corte comune dell'edificio

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

L'edificio è stato realizzato senza titolo abilitativo, e successivamente condonato,

con rilascio di concessione in sanatoria n. 134122 del 28.9.1998 prot 000026764 / 87 per la realizzazione di due nuovi appartamenti, per totali 192,92 mq

Come desunto dal certificato di idoneità statica presente nel fascicolo condono, la dichiarazione di fine lavori è stata presentata all'ufficio del Genio civile in data 6.12.1982 con prot. 043284

Nel fascicolo fornito dal DPAU non è presente la abitabilità condono, che si potrà ottenere al completamento della regolarità urbanistica, edilizia e catastale.

Tra gli allegati del fascicolo condono si rileva che l'elaborato grafico non corrisponde esattamente allo stato dei luoghi: sarà necessaria pratica edilizia per la regolarizzazione delle incongruenze tra il titolo abilitativo e lo stato dei luoghi (prospetti e tramezzi interni), e per l'allineamento della planimetria catastale: è da considerare un costo di euro 4.800,00 per la regolarizzazione; l'importo comprende il compenso del professionista che dovrà curare anche il docfa per l'allineamento della planimetria catastale.

L'aggiornamento della planimetria catastale potrebbe comportare una variazione nella rendita.

L'appartamento si trova in uno stato di conservazione buono, con qualche segno di condensa nel bagno e nelle due camere da letto esposte a nord.

L'impianto idrotermico è autonomo. Non è stato fornito libretto di impianto.

L'impianto elettrico è essenziale; non ne è stata fornita dichiarazione di conformità.

La Zona Colonna / Colle Mattia si trova nell'area periferica a est del Comune di Roma, esternamente al Grande Raccordo Anulare, tra la via Casilina, la via di Fontana Candida, l'autostrada A1, la via di Montecompatri Colonna. La zona è a destinazione prevalentemente residenziale. Tutte le strade nei dintorni risultano poco trafficate in tutte le ore del giorno, vista la densità insediativa molto bassa.

La accessibilità agli immediati dintorni dell'immobile oggetto di perizia risulta buona mediante mezzi privati: risulta estremamente facile trovare parcheggio a qualsiasi ora del giorno.

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 251/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 141.500,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	via di Monte Mellone 40 – 00132 Roma		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobili:	Foglio 1057, Part. 423, Sub. 4, Zc. 6, Categoria A/2, classe 5, consistenza catastale 5,5 vani, superficie catastale totale 106 mq, totale escluse aree scoperte 95 mq, rendita euro 766,94	Superfici commerciali omogeneizzate	Appartamento: 100,7 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'appartamento è buono.		
Descrizione:	<p>Piena proprietà di immobile in via di Monte Mellone 40: appartamento sito al piano secondo catastale di un edificio a destinazione esclusivamente residenziale.</p> <p>L'appartamento è costituito da ingresso, soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, un vano di 4,4 mq con finestra, un bagno; la grande terrazza è accessibile solo dal soggiorno.</p> <p>L'appartamento è censito al catasto fabbricati di Roma: Foglio 1057, Part. 423, Sub. 4, Zc. 6, Categoria A/2, classe 5, consistenza catastale 5,5 vani, superficie catastale totale 106 mq, totale escluse aree scoperte 95 mq, rendita euro 766,94</p> <p>Confini: a Nord affaccio su corte comune dell'edificio a Est con corpo scale e affaccio su corte comune dell'edificio a Sud affaccio su corte comune dell'edificio a Ovest affaccio su corte comune dell'edificio</p> <p>L'immobile viene posto in vendita in lotto unico per il diritto di Piena Proprietà (1/1)</p> <p>L'edificio è stato realizzato senza titolo abilitativo, e successivamente condonato, con rilascio di concessione in sanatoria n. 134122 del 28.9.1998 prot 000026764 / 87 per la realizzazione di due nuovi appartamenti, per totali 192,92 mq Come desunto dal certificato di idoneità statica presente nel fascicolo condono, la dichiarazione di fine lavori è stata presentata all'ufficio del Genio civile in data 6.12.1982 con prot. 043284 Nel fascicolo fornito dal DPAU non è presente la abitabilità condono, che si potrà ottenere al completamento della regolarità urbanistica, edilizia e catastale. Tra gli allegati del fascicolo condono si rileva che l'elaborato grafico non corrisponde esattamente allo stato dei luoghi: sarà necessaria pratica edilizia per la regolarizzazione delle incongruenze tra il titolo abilitativo e lo stato dei luoghi (prospetti e tramezzi interni), e per l'allineamento della planimetria catastale: è da considerare un costo di euro 4.800,00 per la regolarizzazione; l'importo comprende il compenso del professionista che dovrà curare anche il docfa per l'allineamento della planimetria catastale. L'aggiornamento della planimetria catastale potrebbe comportare una variazione nella rendita.</p> <p>L'appartamento si trova in uno stato di conservazione buono, con qualche segno di condensa nel bagno e nelle due camere da letto esposte a nord. L'impianto idrotermico è autonomo. Non è stato fornito libretto di impianto. L'impianto elettrico è essenziale; non ne è stata fornita dichiarazione di conformità.</p> <p>La Zona Colonna / Colle Mattia si trova nell'area periferica a est del Comune di Roma, esternamente al Grande Raccordo Anulare, tra la via Casilina, la via di Fontana Candida, l'autostrada A1, la via di Montecompatri Colonna. La zona è a destinazione prevalentemente residenziale. Tutte le strade nei dintorni risultano poco trafficate in tutte le ore del giorno, vista la densità insediativa molto bassa.</p> <p>La accessibilità agli immediati dintorni dell'immobile oggetto di perizia risulta buona mediante mezzi privati: risulta estremamente facile trovare parcheggio a qualsiasi ora del giorno.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritta a ROMA il 18/12/2013 Reg. gen. 122593- Reg. part.17401

Pubblico ufficiale ANDRETTA CARMINE Repertorio 34840/21764 del 17/03/2017

Trascrizioni

PIGNORAMENTO

Trascritto a ROMA il 15/03/2023 Reg. gen. 32574 - Reg. part. 23003

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI ROMA Repertorio 6937 del 25/02/2023

Contro XXXXXXXXXX