
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. De Astis Alessandra, nell'Esecuzione Immobiliare 53/2020 del R.G.E.

promossa da

Omissis

contro

Omissis



INCARICO

In data 15/08/2021, la sottoscritta Arch. De Astis Alessandra, con studio in Via Andrea Millevoi, 503 - 00178 - Roma (RM), email alessandra.de.astis@alice.it, PEC arch.deastis@legalmail.it, Tel. *****, Fax 06 51980043, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/09/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Maria Percoto 5, scala D, interno 36, piano 6

DESCRIZIONE

Oggetto di pignoramento è un appartamento ad uso residenziale privo di pertinenze, sito in Roma, Via Giovanni Maria Percoto 5 (catastalmente 3) posto nella scala D int.36 piano quinto (catastalmente 6°).

Dalla Via Giovanni Maria Percoto si accede all'ampio cortile e da una scalinata si giunge al portoncino d'ingresso in ferro e vetro, protetto da tettoia di copertura, nell'androne che conduce al vano scala ed all'ascensore, aggiunto in anni recenti.

Ogni piano presenta un bel ballatoio di forma triangolare, peculiarità proprio degli ex alberghi di Garbatella, coperto da ampio lucernario, dove si distribuiscono gli appartamenti.





cortile e portone d'ingresso



La Garbatella, un luogo scoperto dal cinema e amato da registi, con le sue strade ed i suoi vicoli ancora immersi in una atmosfera di pace e di tranquillità nasce dal progetto dell'ing. Paolo Orlando, Presidente dell'Ente Autonomo per lo Sviluppo Marittimo e Industriale di Roma (SMIR), che aveva ideato, per la zona Ostiense, la creazione di un porto commerciale, di un forte polo industriale e accoglienti abitazioni per i lavoratori: dall'intuizione poi di Ernesto Nathan, grande sindaco di Roma dal 1907 al 1913, che voleva dare a Roma una veste più moderna, ispirata alle altre capitali europee, la realizzazione di un quartiere improntato al modello delle Garden Cities londinesi: si cercò inoltre di qualificare il quartiere anche tramite la costruzione di piazze, spazi verdi, scuole, mercati e chiese.

Riguardo l'origine del nome, secondo una ipotesi molto diffusa, prenderebbe nome dall'appellativo dato alla proprietaria di un'osteria bella e garbata donna di nome Carlotta, tanto ben voluta dai viaggiatori che, veniva indicata come la locanda della signora "Garbata e Bella" e/o "Garbata Ostella" anche in relazione alla

caritatevole attitudine verso i bisognosi.



Tra i fabbricati storici interessanti ci sono appunto i cosiddetti alberghi, rosso, bianco beige e giallo, dalle forme e proporzioni molto simili in stile barocchetto, di fatto la risposta all'emergenza abitativa che caratterizzava la città dell'epoca a causa delle trasformazioni urbanistiche del centro di Roma.

La concezione con cui vennero eretti è quella dell'albergo, una sistemazione provvisoria suddivisa fra spazi comuni, come le cucine e spazi privati, le camere da letto.

Furono realizzazioni architettoniche che destarono un notevole interesse negli addetti ai lavori e che ancora oggi appaiono dotati di grande fascino, sebbene trasformati successivamente frazionati in appartamenti.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Maria Percoto 5, scala D, interno 36, piano 6

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa: è presente in atti certificato ipotecario Rm 255589 del 2020 nonché acquista copia dell'atto di provenienza, a rogito Notaio Dott. Alberto Mariola del 16/10/2013 Repertorio 32516/14698 CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO trascritto a Roma 1 in data 21/10/2013 - Registro Particolare 74438 Registro Generale 101064. E' stata inoltre

acquisita visura ipotecaria aggiornata in data 28/10/2021, in allegato.

TITOLARITÀ

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

- Omissis(Proprietà 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- Omissis(Abitazione 1/1)

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

- Omissis (Proprietà 1/1)

CONFINI

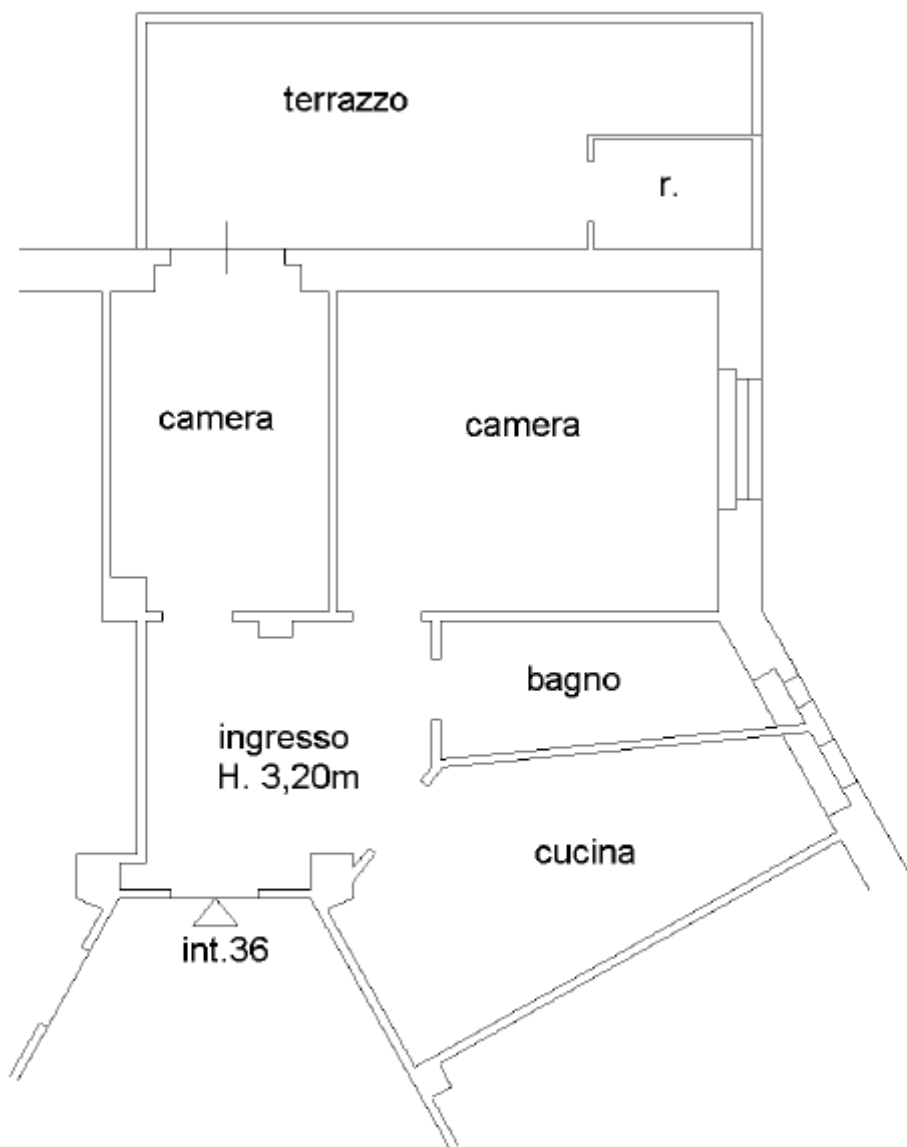
L'appartamento, ad uso residenziale, privo di pertinenze, sito in Roma, Via Giovanni Maria Percoto 5 (catastalmente 3) posto al piano sesto della scala D int.36 meglio distinto all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Roma, Catasto Fabbricati, al Foglio 825, particella 5, sub 512, z.c. 3, Cat. A/4, Cl.2, Vani 4 Sup. Catastale mq.69,00 R.C. Euro 537,12 confina con:

Appartamento: distacco su vano scala, distacco su appartamento int.35, distacco su cortile condominiale, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	57,50 mq	61,00 mq	1,00	61,00 mq	3,31 m	quinto (sesto catastale)
Terrazza	24,50 mq	24,50 mq	0,45	11,03 mq	3,30 m	quinto(sesto catastale)
Totale superficie convenzionale:				72,03 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				72,03 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



L'appartamento ad uso residenziale privo di pertinenze sito in Roma, Via Giovanni Maria Percoto 5(catastalmente 3) posto al piano quinto (catastalmente sesto) ed identificato dall' int.35 della scala D Lotto 42, è un trilocale composto da ingresso/disimpegno, tinello con angolo cottura, due camere da letto, un servizio igienico, ed un terrazzo, parzialmente coperto, prospiciente una stanza da letto, con piccolo ripostiglio.

Rispetto alla planimetria catastale originaria l'impianto distributivo non ha subito modifiche: l'appartamento, di taglio medio, non presenta una divisione tra zona notte e zona giorno dove sull'ingresso/disimpegno di forma poligonale, si aprono tutti gli ambienti.

Da Via Giovanni Maria Percoto, si accede per mezzo di un ampio cancello in metallo all'ampio cortile condominiale dove si affaccia il fabbricato che compone il condominio: un portoncino in ferro e vetro posto su un'ampia scalinata, parzialmente coperta da tettoia, immette nell'androne condominiale dove sono presenti il vano scala, e l'ascensore.



Le finiture dell'appartamento sono di tipo commerciale: in tutti gli ambienti è presente una pavimentazione in maiolicato di colore chiaro mentre nel terrazzo sono presenti marmette sale e pepe.

Il servizio igienico presenta pavimentazioni in maiolicato con rivestimenti fino ad altezza di metri 2,00 di colore chiaro ed è provvisto di finestra: con vasca da bagno, W.C. bidet e lavabo è caratterizzato da rubinetteria e sanitari di tipo commerciale in stato mediocre, mentre gli infissi sono in alluminio anodizzato e le porte interne sono in legno di colore bianco.



Portoncino e Ingresso



finello



Stanza da letto



Terrazzo e vista



Servizio igienico



Disimpegno e stanza da letto



Ripostiglio esterno

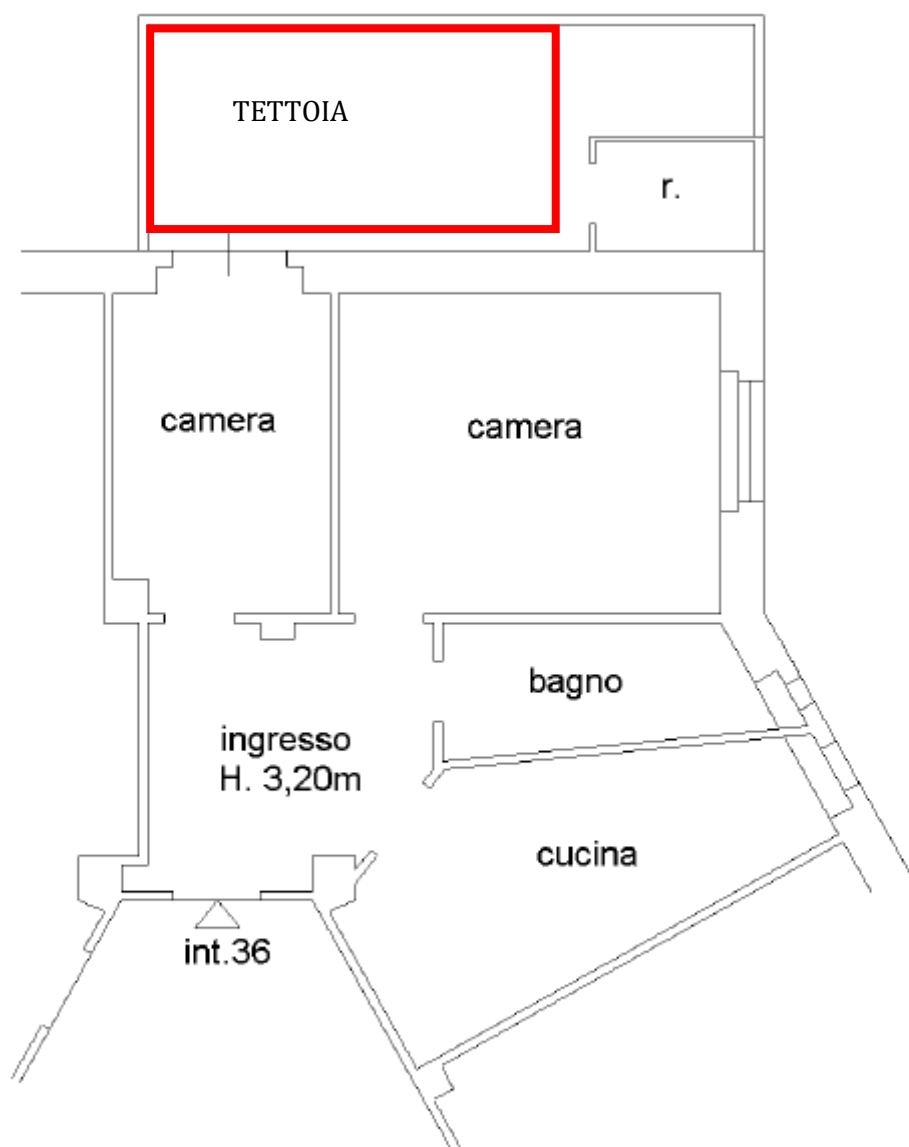
DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	825	5	512	3	A4	2	4 vani	69,00 mq	537,12 €	sesto	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Dal sopralluogo effettuato, ed in particolare dai rilievi metrici e fotografici, l'appartamento è risultato parzialmente conforme nello stato dei luoghi alla planimetria catastale depositata in atti: la distribuzione interna dei locali è corretta ma risulta assente la tettoia in legno.



STATO CONSERVATIVO

dai rilievi metrici e fotografici eseguiti in seno di sopralluogo in data 27/10/2021, l'appartamento si presentava in condizioni mediocri, privo di recenti interventi di manutenzione ordinaria e con finiture di tipo commerciale, perlopiù riconducibili all'epoca di cambio di destinazione d'uso avvenuta nell'Albergo *****.

PARTI COMUNI

Da quanto verificato durante il sopralluogo le parti comuni consistono negli androni d'ingresso, i vani scala ed il cortile condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnalano servitù gravanti sull'immobile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Altezza interna utile 3,30

Str. verticali: in muratura

Solai: in laterocemento

Copertura: piana

Manto di copertura: lastrico solare

Pareti esterne: in intonaco civile

Pareti interne: intonacate e verniciate, in parte con carta da parati

Pavimentazione interna: in maiolicato per tutti gli ambienti ed in marmette sale e pepe per il terrazzo,

Infissi esterni: in alluminio anodizzato con persiane di protezione

Infissi interni: porte in legno tinteggiate di bianco

Impianto elettrico: presente 220 volt

Impianto idrico: presente

Impianto termico: centralizzato con boiler per la produzione di acqua calda

STATO DI OCCUPAZIONE

Dal sopralluogo effettuato in data 27/10/2021, alla presenza della custode giudiziaria Avv. Valentina Rombolà, l'immobile risulta nella disponibilità della Sig.ra ***** ***** , madre dell'esecutato, che lo occupa in virtù del diritto di abitazione: si precisa che la sig.ra risulta invalida al 100%.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/10/2013 al 29/10/2021	Omissis Proprieta` per 1/1 Omissis Abitazione per 1/1	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott.Alberto Mariola	16/10/2013	32516	14698
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	21/10/2013	101064	74438
		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 precedenza di proprietà dell'A.T.E.R. COMUNE DI ROMA con sede in ROMA 00410700587 Proprietà per 1000/1000

DATI DERIVANTI DA DELIBERA del 28/03/2003 protocollo n. RM0095017 Voltura in atti dal 05/02/2013 Repertorio n.: 276 Rogante: REGIONE LAZIO LEGGE REGIONALE 3 SETTEMBRE 2002 N.30 già Istituto Autonomo Case Popolari

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

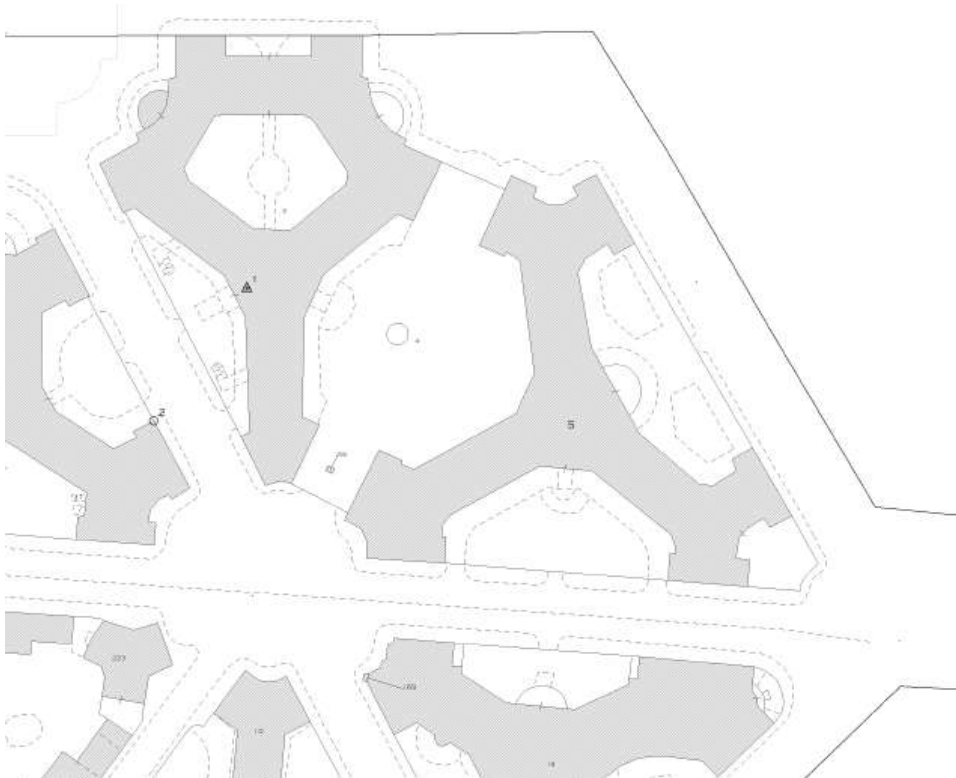
Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI RESIDUO PREZZO
 Iscritto a Roma 1 il 21/10/2013
 Reg. gen. 101065 - Reg. part. 14174
 Quota: 1/1
 Importo: € 44.575,20
 A favore di ATER-COMUNE DI ROMA
 Contro Omissis
 Rogante: Notaio Dott. Alberto Mariola
 Data: 16/10/2013
 N° repertorio: 32516
 N° raccolta: 14698

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
 Trascritto a Roma 1 il 24/01/2020
 Reg. gen. 5682 - Reg. part. 7653
 Quota: 1/1
 A favore di *****
 Contro Omissis

NORMATIVA URBANISTICA



Gli strumenti urbanistici in base alla visura effettuata presso il IX Dip.del Comune di Roma prevedono che la particella su cui insiste il fabbricato oggetto di pignoramento:

Tessuti :Città Storica-T4 Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato del PRG vigente
PTPR Tav. A

Sistema di paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti Urbani

Carta per la qualità:

Edifici con tipologia edilizia speciale - Ad impianto seriale

Edifici e complessi edilizi moderni - Complessi di edifici di rilevante interesse architettonico, urbano o ambientale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile no risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non presenta il certificato di agibilità..

Il fabbricato in cui insiste l'appartamento oggetto di pignoramento è stato realizzato nell'ambito degli alberghi suburbani della Garbatella conclusosi nel 1929, realizzati dall'arch.Innocenzo Sabatini: questi edifici sono collocati attorno a piazza Michele da Carbonara e subirono dalla destinazione originaria un cambio di destinazione d'uso e frazionamento per la realizzazione di abitazioni di tipo popolare gestite prima dall'Istituto Autonomo Case Popolari ora Ater-Comune di Roma, che le ha in parte cartolarizzate e vendute perlopiù agli assegnatari.

Dall'atto notarile si evince che risulta presentata Domanda di sanatoria per cambio di destinazione d'uso alla ex XV Ripartizione in data 01/12/1986 con protocollo 87/0084043 ed effettuato il pagamento dell'oblazione per complessive £ 16.477.275 con due bollettini di conto corrente:

-n.933 del 01/12/1986 per £ 39.350

-n.814 del 27/03/1987 per £ 16.437.925

Dalle ricerche effettuate telematicamente all'Ufficio Condono edilizio tuttavia, non è stato possibile rintracciare tale fascicolo: si applicherà pertanto cautelativamente una decurtazione sulla stima finale in relazione a tale problematica ed alla presenza di una tettoia in legno assente nella planimetria catastale per la quale l'eventuale aggiudicatario dovrà presentare D.I.A. in Sanatoria presso il municipio di competenza con costi complessivi calcolati cautelativamente in € 5.000,00 per la presentazione della pratica edilizia, gli oneri ed il compenso di un tecnico per l'istruttoria.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Sussistono oneri condominiali: il creditore precedente è proprio il ***** con un importo indicato nell'atto di pignoramento pari ad € 7.772,58.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Oggetto di pignoramento è un appartamento ad uso residenziale privo di pertinenze che non può essere diviso: si costituisce pertanto un unico lotto così composto

Appartamento, ad uso residenziale, privo di pertinenze, sito in Roma, Via Giovanni Maria Percoto 5 (catastalmente 3) posto al piano sesto della scala D int.36 composto da ingresso, cucina/tinello, due stanze da letto, un servizio igienico, un terrazzo con piccolo ripostiglio esterno, meglio distinto all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Roma, Catasto Fabbricati, al Foglio 825, particella 5, sub 512, z.c. 3, Cat. A/4, Cl.2, Vani 4 Sup. Catastale mq.69,00 R.C. Euro 537,12 confina con:

Appartamento: distacco su vano scala, distacco su appartamento int.35, distacco su cortile condominiale, salvo altri.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Maria Percoto 5, scala D, interno 36, piano 6

Oggetto di pignoramento è un appartamento ad uso residenziale privo di pertinenze, sito in Roma, Via Giovanni Maria Percoto 5(catastalmente 3) posto nella scala D int.36 piano quinto (catastalmente 6°). Dalla Via Giovanni Maria Percoto si accede all'ampio cortile e da una scalinata si giunge al portoncino d'ingresso in ferro e vetro, protetto da tettoia di copertura, nell'androne che conduce al vano scala ed all'ascensore, aggiunto in anni recenti. Ogni piano presenta un bel ballatoio di forma triangolare, peculiarità proprio degli ex alberghi di Garbatella, coperto da ampio lucernario, dove si distribuiscono gli appartamenti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 825, Part. 5, Sub. 512, Zc. 3, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 266.511,00

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetico comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Fonti:

Borsa Immobiliare di Roma primo semestre 2021

Agenzia del Territorio primo semestre 2021

Borsino immobiliare

Agenzie immobiliari Toscano/Gabetti/Tecnocasa

Bibliografia:

“Stima dei Terreni edificabili” di Massimo Curatolo e Licia Palladino Ed.DEI- Tipografia del Genio Civile

“Guida alla stima delle abitazioni “ di Antonella e Luigi Prestinenzza Puglisi Ed.DEI- Tipografia del Genio Civile “Principi di Economia ed Estimo” di Carlo Forte e Baldo de’Rossi Ed. Etas Libri

1°Valore di riferimento

Le indagini effettuate sulla Borsa Immobiliare di Roma I/2021, hanno evidenziato offerte per immobili ricadenti nell'area definita Q10 Ostiense (Garbatella Colombo Marconi San Paolo) (Municipi: VIII / IX - ex Municipi XI / XII), pari ad un valore che si attesta nella fascia di: •€/mq. 3.150,00 per le abitazioni di prima fascia

2°Valore di riferimento

L'Agenzia del Territorio, nella Banca dati delle quotazioni immobiliari, relativa al primo semestre 2021, indica invece per immobili ricadenti nella medesima zona definita Q10 Semicentrale/GARBATELLA (LARGO DELLE SETTE CHIESE) importi che si attestano: •€/mq. 2.750,00 -3.900,00 per le abitazioni di tipo civile.

3°Valore di riferimento

Il Borsino Immobiliare indica per immobili a destinazione residenziale ubicati nella zona EUR

GARBATELLA LARGO DELLE SETTE CHIESE importi compresi tra €/mq. 2.600,00 – 3.800,00 per gli appartamenti

4° Valore di riferimento

Il valore unitario attribuito al mq. dalle Agenzie immobiliari poste sul territorio indicano importi che si aggirano tra € 3.100,00 -4.500,00 per gli appartamenti.

In relazione alle peculiarità ed alla posizione dell'immobile, in particolare al fatto che insiste in un immobile di tipo storico, quali appunto i cosiddetti alberghi della Garbatella, si considera il valore di stima pari ad €/mq. 3.700,00 per l'appartamento tenendo conto delle rifiniture dell'appartamento ed in particolare della presenza del terrazzo e della vista, rapportando i valori al mercato immobiliare della zona.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Giovanni Maria Percoto 5, scala D, interno 36, piano 6	72,03 mq	3.700,00 €/mq	€ 266.511,00	100,00%	€ 266.511,00
				Valore di stima:	€ 266.511,00

Valore di stima: € 266.511,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	5,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5,00	%

All'importo stimato andranno applicati dei coefficienti di decurtazione in relazione a :

-stato di manutenzione 5%

-mancanza di garanzie per eventuali vizi occulti 5 %

-mancato riscontro della documentazione urbanistica e sanatoria tettoia i legno 5%

per un totale di € 226.534,35 arrotondato ad € 227.000,00

A tale valore andrà considerato il diritto di abitazione in relazione all'età di anni 88 della sig.ra che vi risiede.

DIRITTO DI ABITAZIONE

Valore della piena proprietà	€ 227.000,00
Età dell'avente diritto di abitazione	88 anni
Tasso di interesse legale	0,01%
Coefficiente moltiplicatore	1500
Valore del diritto di abitazione	€ 34.050,00
Valore della nuda proprietà	€ 192.950,00

Valore finale di stima: € 192.950,00 arrotondato ad € 193.000,00

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta Esperta 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 09/12/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. De Astis Alessandra

Allegati:

Allegato 1-Atto di provenienza

Allegato 2-Visura catastale appartamento

Allegato 3-Planimetria catastale appartamento

Allegato 4-Estratto di mappa

Allegato 5-Visura ipotecaria

Allegato 6-Elaborato fotografico

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 53/2020 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 193.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Giovanni Maria Percoto 5, scala D, interno 36, piano 6		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 825, Part. 5, Sub. 512, Zc. 3, Categoria A4	Superficie	72,03 mq
Stato conservativo:	Dai rilievi metrici e fotografici eseguiti in seno di sopralluogo in data 27/10/2021, l'appartamento si presentava in condizioni mediocri, privo di recenti interventi di manutenzione ordinaria e con finiture di tipo commerciale, perlopiù riconducibili all'epoca di cambio di destinazione d'uso avvenuta nell'Albergo *****.		
Descrizione:	Oggetto di pignoramento è un appartamento ad uso residenziale privo di pertinenze, sito in Roma, Via Giovanni Maria Percoto 5(catastalmente 3) posto nella scala D int.36 piano quinto (catastalmente 6°). Dalla Via Giovanni Maria Percoto si accede all'ampio cortile e da una scalinata si giunge al portoncino d'ingresso in ferro e vetro, protetto da tettoia di copertura, nell'androne che conduce al vano scala ed all'ascensore, aggiunto in anni recenti. Ogni piano presenta un bel ballatoio di forma triangolare, peculiarità proprio degli ex alberghi di Garbatella, coperto da ampio lucernario, dove si distribuiscono gli appartamenti.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Dal sopralluogo effettuato in data 27/10/2021, alla presenza della custode giudiziaria Avv. Valentina Rombolà, l'immobile risulta nella disponibilità della Sig.ra ***** ***** , madre dell'esecutato, che lo occupa in virtù del diritto di abitazione: si precisa che la sig.ra risulta invalida al 100%.		