
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. De Astis Alessandra, nell'Esecuzione Immobiliare 663/2022 del R.G.E.

promossa da

Omissis

contro

Omissis



INCARICO

All'udienza del 15/03/2023, 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. 338 5671482, Fax 06 51980043, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., 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 Paolo V n. 37/B, interno 5A, piano S1

DESCRIZIONE

Oggetto di pignoramento immobiliare è un appartamento ad uso residenziale sito in Via Paolo V 37B posto al piano S1 ed identificato dall'int.5A.

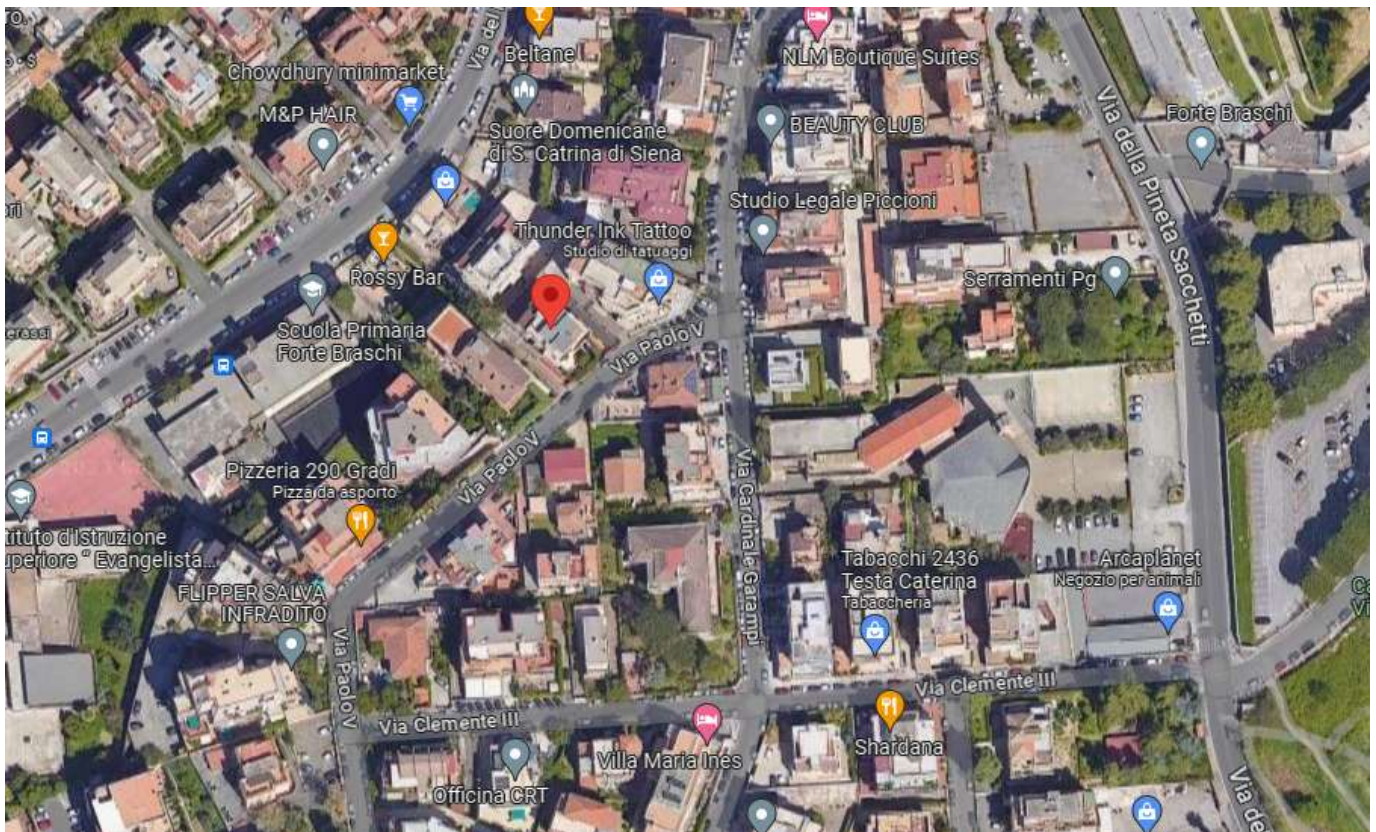
Ricavato dalle originarie cantine il cespite, costituito da un monocale, ha accesso da un cancellino pedonale in ferro che conduce ad una ripida rampa di scale e poi ad un piano piloty che permette attraverso una rampa di pochi gradini di arrivare al piccolo corridoio di distribuzione dove si trovano sei miniappartamenti, originariamente adibiti a locali cantine del fabbricato, composti da un unico vano con angolo cottura e servizio igienico ed affaccio unicamente su un intercapedine di circa 50 cm.



Scorcio del fabbricato



Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.



L'immobile si trova nella borgata di Primavalle, edificata nel periodo fascista per accogliere la popolazione allontanata dal centro di Roma, a seguito del PRG del 1931 per la realizzazione delle grandi arterie stradali. Una

di esse, separata dall'insediamento sorto vicino alla Pineta Sacchetti dal lungo fosso poi rinominato via Mattia Battistini, venne posta su un ampio poggio e chiamata Primavalle, assorbendo gli insediamenti di casupole esistenti e sfruttando la scarsa viabilità già costituita: gli abitanti, circa 5000 persone, erano in buona misura sfollati provenienti dalla zona di via della Conciliazione in fase di apertura con la demolizione della spina di Borgo.

L'edificazione del nuovo insediamento fu iniziata ufficialmente a partire dal 1936 dall'Istituto Fascista Case Popolari da affiancare alle casette costruite autonomamente dagli abitanti con materiali di fortuna e prive di ogni servizio. Primavalle era collocata in una zona in gran parte isolata dal centro cittadino, come le altre borgate fasciste, con l'aggravante di collegamenti difficoltosi per la presenza delle depressioni che le diedero il nome.

La borgata venne inaugurata ufficialmente nel 1939 e si sviluppava lungo l'asse viario centrale di Via della Borgata di Primavalle, con una struttura lineare ed un'architettura economica ed essenziale che si ricollegava al Razionalismo. Caratteristiche della nuova borgata sin dalla costruzione erano l'estrema povertà degli abitanti e la carenza di servizi pubblici soprattutto per i collegamenti con il centro della città, situazione che si è protratta per molti anni dopo il secondo dopoguerra.

Il quartiere venne completato solo negli anni cinquanta e sessanta, con la costruzione di nuove case popolari a cui si affiancarono numerosi palazzi privati: tra la fine degli anni settanta e la prima metà degli anni ottanta si assiste ad alcuni interventi di riqualificazione che determineranno l'attuale assetto. Negli anni successivi si costruiscono nuove abitazioni popolari sulla via Torrevecchia e negli anni duemila si procede alla ristrutturazione di quelle originarie. Con il tempo la borgata si è saldata al resto della città ed oggi è una zona semi-periferica di Roma.

Attualmente presenta servizi di ogni ordine e grado, in particolare sull'arteria Via di Torrevecchia, ma scarsi collegamenti ed unicamente su gomma.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Paolo V n. 37/B, interno 5A, piano S1

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: risultano in atti certificazione notarile redatta dal Notaio Dott.ssa Anna Chiaia in data 09.09.2022. ed acquisito l'atto di provenienza a rogito notaio Dott.Eric Robertazzi in data 19 dicembre 2013, repertorio n. 3646. raccolta n. 2555, trascritto a Roma 1 in data 23 dicembre 2013 al n. 3646 di formalità. E' stata inoltre acquisita copia della visura ipotecaria aggiornata.

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)

Dai certificati acquisiti dal Custode giudiziario l'esecutata risulta nubile.

CONFINI

L'appartamento, composto da un unico ambiente con angolo cottura e servizio igienico, sito in Roma, Via Paolo V 37/B posto al piano S1 ed identificato dall'int. 5A è censito all'Agenzia del Territorio, Catasto Fabbricati di Roma al Foglio 354, particella 95 sub. 15 e confina con:
distacco su corridoio condominiale, distacco su intercapedine, distacco su appartamento 4/A, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	18,50 mq	20,00 mq	1,00	20,00 mq	3,24 m	S1
Totale superficie convenzionale:				20,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				20,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Vialetto pedonale

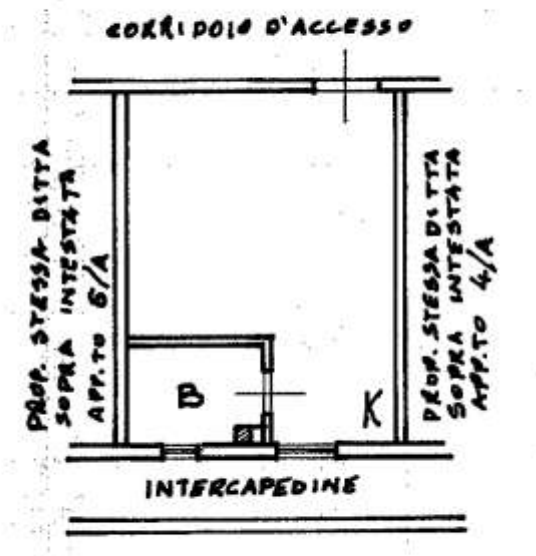


Rampa ed ingresso





Corridoio condominiale



L'immobile presenta una superficie inferiore ai 28,00 mq. stabiliti dalla normativa per gli alloggi monostanza per una persona, comprensiva dei servizi: posto al piano S1 ed accessibile unicamente attraverso una rampa di scale, presenta un unico ambiente con angolo cottura e servizio igienico.

Le aperture prospicienti un'intercapedine, sono a vasistas e si trovano nell'angolo cottura e nel bagno, con un rapporto aeroilluminante inferiore ad 1/8 della superficie interna.

All'interno pavimentazioni in maiolicato di colore chiaro, pareti e soffitto intonacate e tinteggiate mentre nel servizio igienico sono presenti sanitari e rubinetterie di tipo commerciale e pavimentazioni e rivestimenti in maiolicato di colore grigio chiaro.

All'interno è stata rilevata la presenza di un soppalco adibito a letto con struttura metallica che dovrà essere rimosso in quanto non regolare dal punto di vista urbanistico.

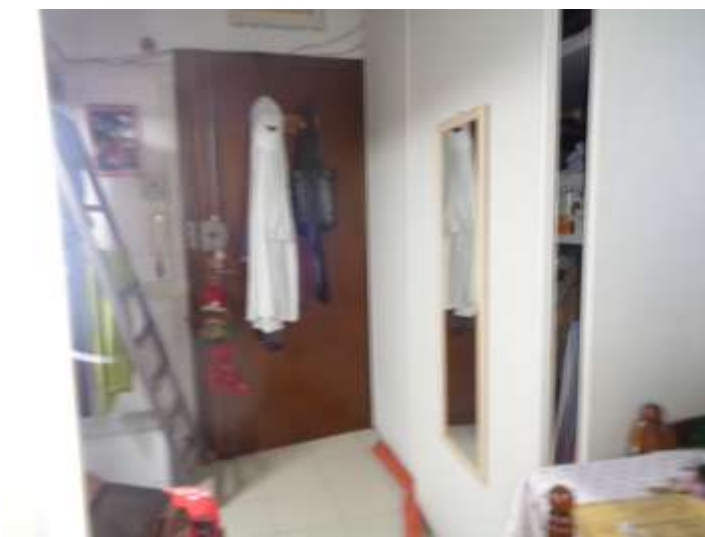


Stanza e soppalco

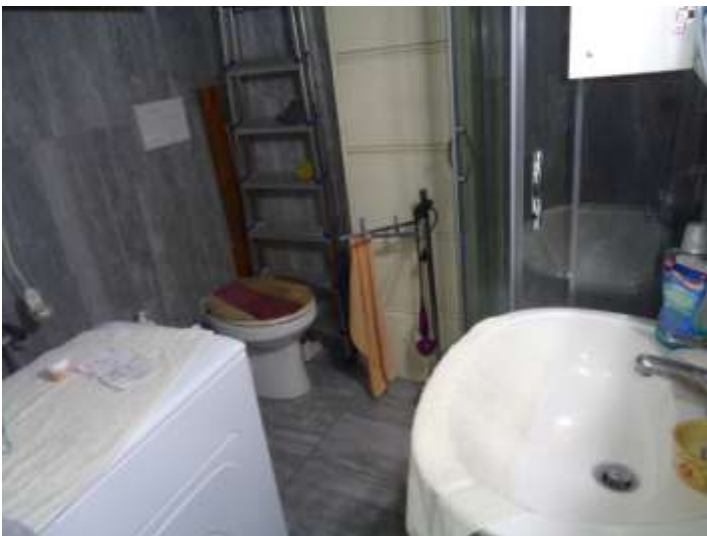




Angolo cottura



stanza



Servizio igienico



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	354	95	15	5	A2	2	1,5 vani	20,00 mq. mq	278,89 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

Dal sopralluogo effettuato alla presenza del Custode Giudiziario Avv. Russo, si rilevava lo stato buono dell'immobile.

PARTI COMUNI

Non si rilevano spazi comuni tranne la rampa di scale per l'accesso ed il corridoio di distribuzione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnalano servitù gravanti sull'immobile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Str. verticali: in cemento armato e tamponature con rivestimento in intonaco civile

Solai: in latero cemento

Copertura: piana

Manto di copertura: lastrico solare

Pareti esterne: in intonaco civile di colore chiaro

Pareti interne: intonacate e verniciate

Pavimentazione interna: in maiolicato per tutti gli ambienti

Infissi esterni: in PVC

Infissi interni: porte in legno di tipo economico

Impianto elettrico: presente 220 volt

Impianto idrico: presente

Impianto termico: assente

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è nella disponibilità della debitrice esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/12/2002 al 19/12/2013	Omissis	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Enzo Chialamberto	18/12/2002	51365	10477
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	09/01/2003	0000	1142
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/06/2023 al 19/12/2013	Omissis	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Eric Robertazzi	19/12/2013	3646	2555
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	23/12/2013	124615	88616
		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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 1 il 15/06/2017
Reg. gen. 70001 - Reg. part. 12664
Quota: intero
Importo: € 9.000,00
A favore di Omissis
Contro Omissis
Capitale: € 1.036,58
Rogante: Giudice di Pace
Data: 12/12/2016
N° repertorio: 43779

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 1 il 26/07/2022
Reg. gen. 102457 - Reg. part. 72262
A favore di Omissis
Contro Omissis

NORMATIVA URBANISTICA



Gli strumenti urbanistici in base alla visura effettuata presso il portale del IX Dip.del Comune di Roma in data 30/05/2023 prevedono che la particella su cui insiste l' unità immobiliare oggetto di pignoramento:

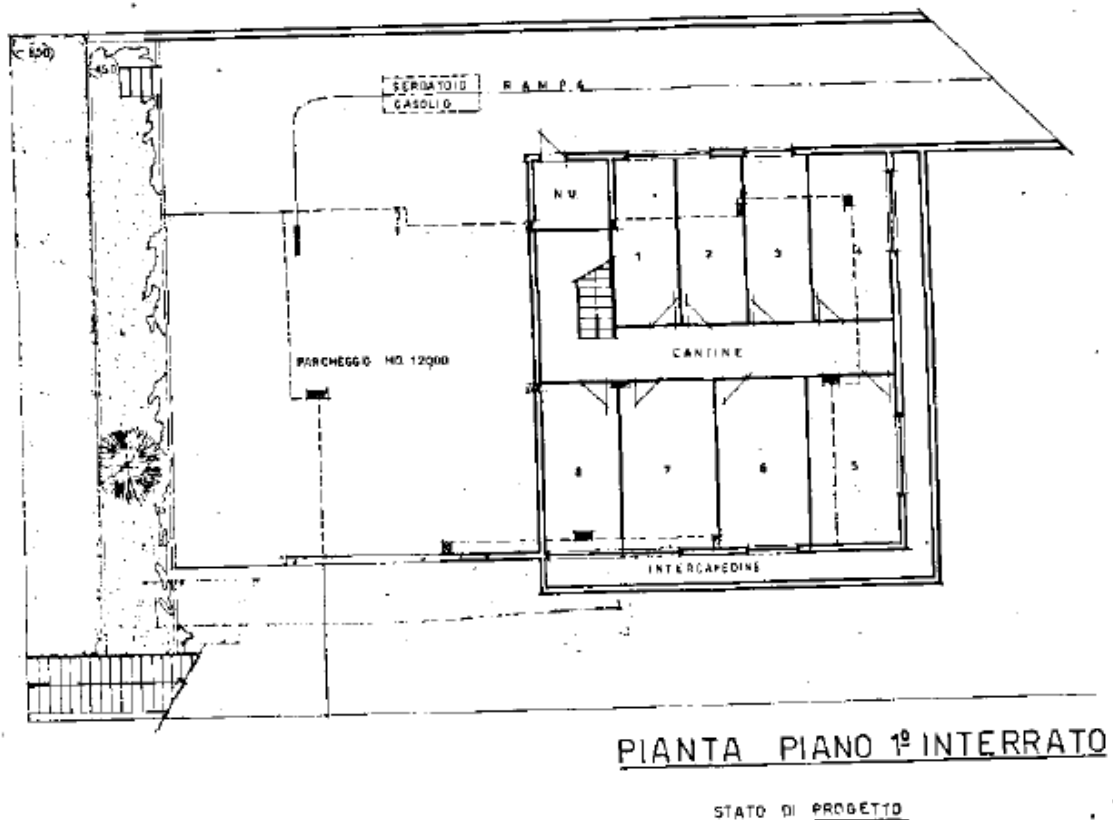
- Ricada in area destinata Città da Ristrutturare Programmi integrati prevalentemente Residenziali del Nuovo Piano Regolatore approvato con D.C n°18 del 12/02/08
- Nella Carta per la Qualità non sono indicate prescrizioni
- Il rischio idrogeologico non indica prescrizioni
- La rete ecologica non indica prescrizioni
- Riguardo il PTPR, ricade:
Tav. A Sistemi e ambiti del paesaggio
-Paesaggio degli insediamenti urbani-Tessuto Urbano
-Norme tecniche di attuazione

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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. L'immobile non presenta il certificato di Agibilità dopo il rilascio della Concessione in Sanatoria.

L'immobile oggetto di pignoramento insiste in un fabbricato risulta realizzato in forza di concessione edilizia n. 241/C rilasciata dal Comune di Roma in 28 Gennaio 1978 prot.n. 4773/76 e successiva concessione in variante n. 384/C del 4 Marzo 1980 prot. n. 14284/79 ed è stato dichiarato abitabile con certificazione n. 95 del giorno 11 aprile 1983.

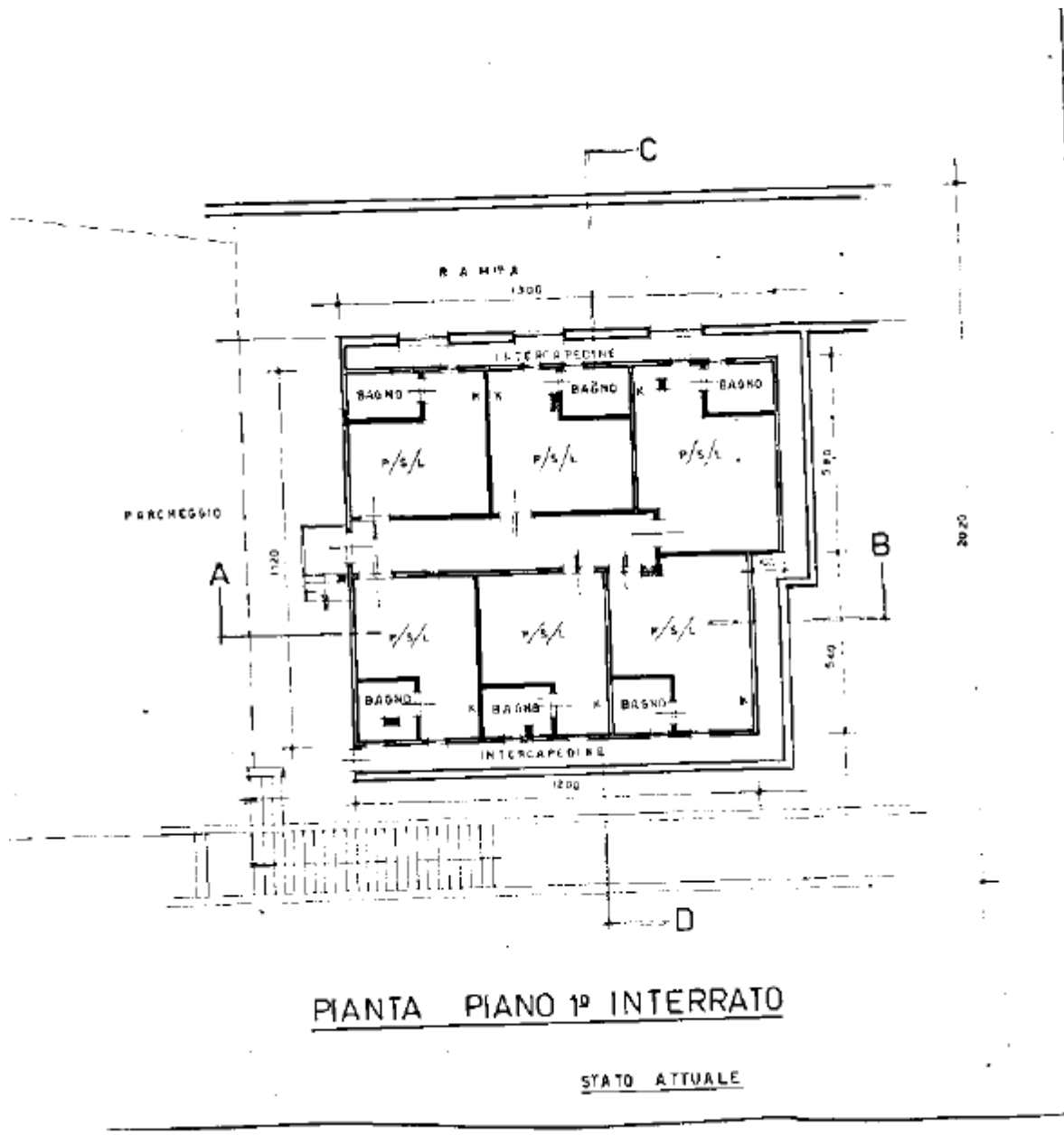
Adibito originariamente a cantina, ha subito un cambio di destinazione d'uso con la domanda di sanatoria prot./8579087 presentata in data 02/12/1985 per cui risulta rilasciata Concessione in sanatoria N°93002 del 20/02/1998 . A seguito della Domanda di condono non risulta rilasciata la nuova agibilità.



PIANTA PIANO 1° INTERRATO

STATO DI PROGETTO

Stralcio dell'elaborato grafico di condono



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 condominio rappresenta il creditore procedente della procedura esecutiva. L'importo indicato nel pignoramento e nel precetto è pari ad € 1.694,50.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

L'immobile presenta una superficie esigua, al disotto dei 28,00 mq. stabiliti dal regolamento comunale per i monolocali e pertanto non è divisile.

Si costituisce un unico lotto così composto :

Appartamento, ad uso residenziale composto da un unico ambiente con angolo cottura e servizio igienico, sito in Roma, Via Paolo V 37B posto al piano S1 ed identificato dall'int. 5°, censito all'Agenzia del Territorio, Catasto Fabbricati di Roma al Foglio 354, particella 95 sub. 15 e confina con:

distacco su corridoio condominiale, distacco su intercapedine, distacco su appartamento 4/A, 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 Paolo V n. 37/B, interno 5A, piano S1
Oggetto di pignoramento immobiliare è un appartamento ad uso residenziale sito in Via Paolo V 37B-37/D posto al piano S1 ed identificato dall'int.5A. Ricavato dalle originarie cantine ha accesso da un cancellino pedonale in ferro che conduce ad una ripida rampa di scale e poi ad un piano piloty che permette attraverso una rampa di pochi gradini di arrivare al piccolo corridoio di distribuzione dove si trovano sei miniappartamenti, originariamente adibiti a locali cantina del fabbricato, composti da un unico vano con angolo cottura e servizio igienico ed affaccio unicamente su un intercapedine di circa 50 cm.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 354, Part. 95, Sub. 15, Zc. 5, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, nonché l'esame di alcune documentazioni ufficiali quale B.I.R e le quotazioni OMI nonché un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Il bene pignorato consiste in un appartamento ad uso residenziale, privo di pertinenze.

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 sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Fonti:

Borsa Immobiliare di Roma primo semestre 2022

Agenzia del Territorio primo semestre 2022

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/2022, hanno evidenziato offerte per immobili ricadenti nell'area definita Q27 Primavalle - Gemelli Pineta Sacchetti Torrevicchia (Municipi: XIII / XIV - ex Municipi XVIII / XIX), pari ad un valore che si attesta nella fascia di: •€/mq. 2.250,00 per le abitazioni di seconda fascia.

2°Valore di riferimento

L'Agenzia del Territorio, nella Banca dati delle quotazioni immobiliari, relativa al secondo semestre 2022, indica invece per immobili ricadenti nella medesima zona definita Periferica/PINETA SACCHETTI (VIA MATTIA BATTISTINI)D45 importi che si attestano: •€/mq. 1.950,00 -2.850,00 per le abitazioni di tipo economico.

3°Valore di riferimento

Il Borsino Immobiliare indica per immobili a destinazione residenziale ubicati nella zona suindicata Zona ZONA PINETA SACCHETTI VIA MATTIA BATTISTINI importi compresi tra €/mq. 2.000,00 - 2.700,00 per immobili di seconda fascia

4°Valore di riferimento

Il valore unitario attribuito al mq. dalle Agenzie immobiliari poste sul territorio indicano importi che si aggirano tra € 1.800,00 ed € 2.500,00 per gli appartamenti.

In relazione alle peculiarità ed alla posizione dell'immobile si considera il valore intermedio di stima pari ad €/mq. 2.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Paolo V n. 37/B -37/D, interno 5A, piano S1	20,00 mq	2.000,00 €/mq	€ 40.000,00	100,00%	€ 40.000,00
				Valore di stima:	€ 40.000,00

Valore di stima: € 40.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 32.000,00

Al valore di stima desunto andranno applicati dei coefficienti di decurtazione in relazione all'assenza di garanzie per eventuali vizi occulti, e per lo stato d'uso e di manutenzione con superficie inferiore ai 28,00 mq prescritti dalla normativa ed affaccio unicamente su intercapedine pari a -20% complessivo.
 $€ 40.000,00 - 20\% = € 32.000,00$

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, li 07/06/2023

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

Allegati:

Allegato 1-Atto di provenienza

Allegato 2-Visura catastale

Allegato 3-Planimetria catastale COMUNE ROMA FGL 354 PART 95 SUB 15

Allegato 4-Estratto di mappa

Allegato 5-Visura ipotecaria 1

Allegato 6-Visura ipotecaria 2

Allegato 7-Concessione edilizia

Allegato 8-Domanda di condono L. 47.85

Allegato 9-Elaborato grafico

Allegato 10-Documentazione fotografica

Allegato 11-Copie versamenti

Allegato 12-Idoneità statica

Allegato 13-Perizia giurata

Allegato 14-Atto notorio epoca abuso

Allegato 15-Certificato catastale

Allegato 16-Planimetria catastale

Allegato 17-Elaborato fotografico

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 663/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 32.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Paolo V n. 37/B , interno 5A, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 354, Part. 95, Sub. 15, Zc. 5, Categoria A2	Superficie	20,00 mq
Stato conservativo:	Dal sopralluogo effettuato alla presenza del Custode Giudiziario Avv. Russo, si rilevava lo stato buono dell'immobile.		
Descrizione:	Oggetto di pignoramento immobiliare è un appartamento ad uso residenziale sito in Via Paolo V 37B-37/D posto al piano S1 ed identificato dall'int.5A. Ricavato dalle originarie cantine ha accesso da un cancellino pedonale in ferro che conduce ad una ripida rampa di scale e poi ad un piano piloty che permette attraverso una rampa di pochi gradini di arrivare al piccolo corridoio di distribuzione dove si trovano sei miniappartamenti , originariamente adibiti a locali cantina del fabbricato, composti da un unico vano con angolo cottura e servizio igienico ed affaccio unicamente su un intercapedine di circa 50 cm.		
Vendita soggetta a IVA:			
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		