
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

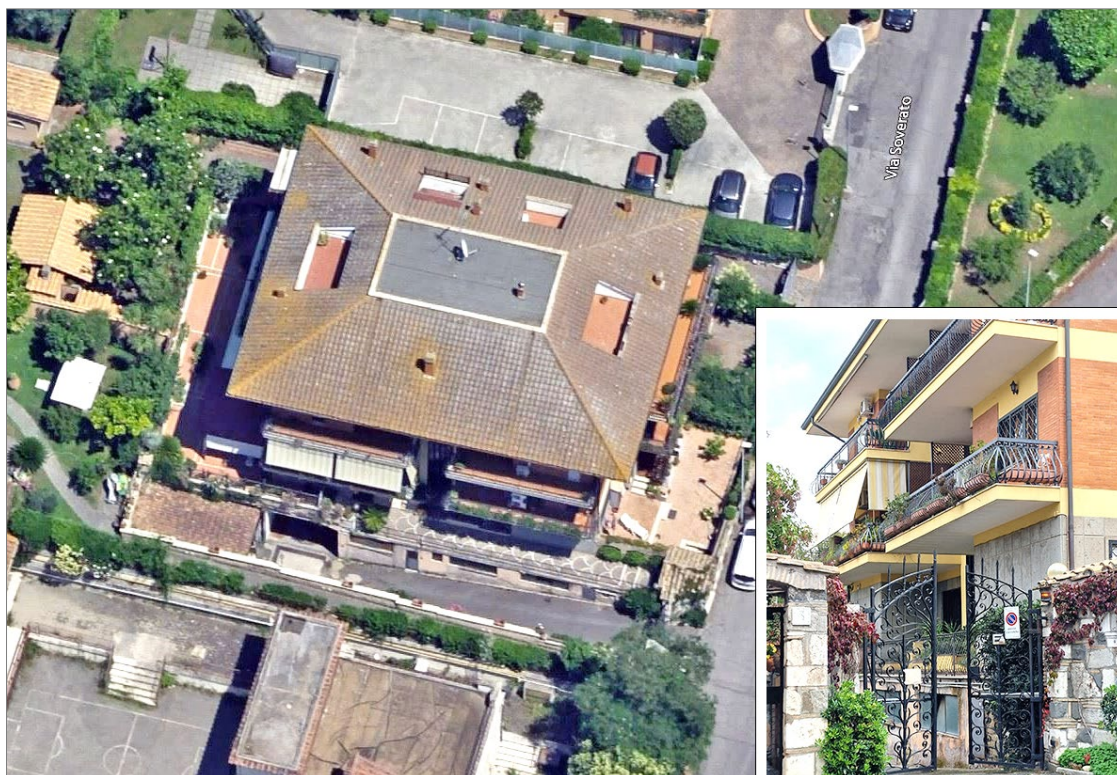
Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Marini Domenico, nell'Esecuzione Immobiliare n. 1672/2019 del R.G.E.

Promossa da:

****** Omissis ******

Contro:

****** Omissis ******



LOTTO UNICO

Appartamento e posto auto coperto in Roma Via Amantea, 5

SOMMARIO

INCARICO	4
PREMESSA.....	4
DESCRIZIONE.....	4
<i>Bene n° 1 – Appartamento in Via Amantea n. 5, piano S1, interno 1</i>	4
<i>Bene n° 2 – Posto auto coperto in Via Amantea n. 5, piano S1, interno 10</i>	4
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567	5
<i>Bene n° 1 – Appartamento in Via Amantea n. 5, piano S1, interno 1</i>	5
<i>Bene n° 2 – Posto auto coperto in Via Amantea n. 5, piano S1, interno 10</i>	5
TITOLARITÀ	5
<i>Bene n° 1 – Appartamento in Via Amantea n. 5, piano S1, interno 1</i>	5
<i>Bene n° 2 – Posto auto coperto in Via Amantea n. 5, piano S1, interno 10</i>	6
CONFINI.....	6
<i>Bene n° 1 – Appartamento in Via Amantea n. 5, piano S1, interno 1</i>	6
<i>Bene n° 2 – Posto auto coperto in Via Amantea n. 5, piano S1, interno 10</i>	6
CONSISTENZA.....	6
<i>Bene n° 1 – Appartamento in Via Amantea n. 5, piano S1, interno 1</i>	6
<i>Bene n° 2 – Posto auto coperto in Via Amantea n. 5, piano S1, interno 10</i>	6
CRONISTORIA DATI CATASTALI	7
<i>Bene n° 1 – Appartamento in Via Amantea n. 5, piano S1, interno 1</i>	7
<i>Bene n° 2 – Posto auto coperto in Via Amantea n. 5, piano S1, interno 10</i>	7
DATI CATASTALI.....	8
<i>Bene n° 1 – Appartamento in Via Amantea n. 5, piano S1, interno 1</i>	8
<i>Bene n° 2 – Posto auto coperto in Via Amantea n. 5, piano S1, interno 10</i>	8
STATO CONSERVATIVO.....	9
<i>Bene n° 1 – Appartamento in Via Amantea n. 5, piano S1, interno 1</i>	9
<i>Bene n° 2 – Posto auto coperto in Via Amantea n. 5, piano S1, interno 10</i>	9
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI.....	9
<i>Bene n° 1 – Appartamento in Via Amantea n. 5, piano S1, interno 1</i>	9
<i>Bene n° 2 – Posto auto coperto in Via Amantea n. 5, piano S1, interno 10</i>	11
PARTI COMUNI.....	12
<i>Bene n° 1 – Appartamento in Via Amantea n. 5, piano S1, interno 1</i>	12
<i>Bene n° 2 – Posto auto coperto in Via Amantea n. 5, piano S1, interno 10</i>	12
STATO DI OCCUPAZIONE	12
<i>Bene n° 1 – Appartamento in Via Amantea n. 5, piano S1, interno 1</i>	12
<i>Bene n° 2 – Posto auto coperto in Via Amantea n. 5, piano S1, interno 10</i>	12

PROVENIENZE VENTENNALI.....	12
<i>Bene n° 1 – Appartamento in Via Amantea n. 5, piano S1, interno 1</i>	12
<i>Bene n° 2 – Posto auto coperto in Via Amantea n. 5, piano S1, interno 10.....</i>	13
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.....	14
<i>Bene n° 1 – Appartamento in Via Amantea n. 5, piano S1, interno 1</i>	14
<i>Bene n° 2 – Posto auto coperto in Via Amantea n. 5, piano S1, interno 10.....</i>	14
NORMATIVA URBANISTICA.....	15
<i>Bene n° 1 – Appartamento in Via Amantea n. 5, piano S1, interno 1</i>	15
<i>Bene n° 2 – Posto auto coperto in Via Amantea n. 5, piano S1, interno 10.....</i>	15
REGOLARITÀ EDILIZIA.....	16
<i>Bene n° 1 – Appartamento in Via Amantea n. 5, piano S1, interno 1</i>	16
<i>Bene n° 2 – Posto auto coperto in Via Amantea n. 5, piano S1, interno 10.....</i>	17
STIMA / FORMAZIONE LOTTI.....	18

INCARICO

In data 28/02/2022, il sottoscritto Arch. Marini Domenico, con studio in Via Cardinale Lualdi, 6 - 00165 - Roma (RM), e-mail d.marini@fastwebnet.it, PEC d.marini@pec.archrm.it, tel. *****, fax 06632691, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/03/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Al fine di svolgere il proprio mandato, lo scrivente Esperto ha effettuato accessi all'immobile pignorato alle date 22/06/2022, 15/11/2022 e 10/05/2023, ha effettuato ricerche ed accertamenti presso gli Uffici del Catasto, della Conservatoria dei RR.II., del dipartimento P.A.U. e dell'U.C.E. di Roma Capitale ed ha svolto le più opportune indagini di mercato.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene n° 1** – Appartamento in Roma Via Amantea n. 5, piano S1, interno 1
- **Bene n° 2** – Posto auto coperto in Roma Via Amantea n. 5, piano S1, interno 10

DESCRIZIONE

BENE N° 1 – APPARTAMENTO IN VIA AMANTEA N. 5, PIANO S1, INTERNO 1

L'immobile in perizia è un appartamento sito in Via Amantea n. 5 nel quartiere Appio Claudio nel quadrante sud-est di Roma, posto internamente al G.R.A. tra gli importanti assi viari delle vie Appia e Tuscolana e compreso nei confini amministrativi del Municipio VII (ex Municipio X).

La zona di ubicazione, denominata "Statuario", iniziò a svilupparsi a seguito della lottizzazione del 1951 a ridosso del Parco degli Acquadotti, uno dei parchi urbani più importanti della città, e presenta oggi le caratteristiche di quartiere residenziale, quali l'abbondanza del verde ed il contesto edilizio costituito prevalentemente da palazzine e villini.

Il quartiere è benservito sotto il profilo dei servizi, sono presenti infrastrutture quali scuole, uffici ed esercizi commerciali, sono presenti catene di grande distribuzione a media distanza, i collegamenti sono assicurati dal trasporto urbano su gomma e rotaia (stazione "Capannelle" della ferrovia e fermate della Metropolitana "linea A").

BENE N° 2 – POSTO AUTO COPERTO IN VIA AMANTEA N. 5, PIANO S1, INTERNO 10

L'immobile in perizia è un posto auto coperto sito in Via Amantea n. 5, per quanto concerne la descrizione della zona di ubicazione si rimanda a quanto illustrato relativamente al "Bene n. 1".



Individuazione dell'area

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 – APPARTAMENTO IN VIA AMANTEA N. 5, PIANO S1, INTERNO 1

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

BENE N° 2 – POSTO AUTO COPERTO IN VIA AMANTEA N. 5, PIANO S1, INTERNO 10

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 – APPARTAMENTO IN VIA AMANTEA N. 5, PIANO S1, INTERNO 1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1) – regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 – POSTO AUTO COPERTO IN VIA AMANTEA N. 5, PIANO S1, INTERNO 10

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1) – regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 – APPARTAMENTO IN VIA AMANTEA N. 5, PIANO S1, INTERNO 1

L'immobile confina con la rampa carrabile condominiale, con il locale autorimessa condominiale e con distacchi verso altre proprietà.

BENE N° 2 – POSTO AUTO COPERTO IN VIA AMANTEA N. 5, PIANO S1, INTERNO 10

L'immobile confina con lo spazio di manovra e con i posti auto distinti in Catasto al foglio 968 particella 356 subalterni 14 e 504.

CONSISTENZA

BENE N° 1 – APPARTAMENTO IN VIA AMANTEA N. 5, PIANO S1, INTERNO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	67,00 mq	78,10 mq	1,00	78,10 mq	0,00 m	S1
Superficie annessa	29,00 mq	29,00 mq	0,10	2,90 mq	0,00 m	
Superficie convenzionale complessiva:				81,00 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

BENE N° 2 – POSTO AUTO COPERTO IN VIA AMANTEA N. 5, PIANO S1, INTERNO 10

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto	14,00 mq	18,00 mq	1,00	18 mq	3,60 m	S1
Superficie convenzionale complessiva:				18,00 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 – APPARTAMENTO IN VIA AMANTEA N. 5, PIANO S1, INTERNO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1978 al 05/12/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 968, Part. 356, Sub. 18 Categoria C2
Dal 05/12/2002 al 01/03/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 968, Part. 356, Sub. 18 Categoria C2
Dal 01/03/2007 al 21/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 968, Part. 356, Sub. 526 Categoria A2
Dal 21/07/2008 al 15/04/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 968, Part. 356, Sub. 526 Categoria A2

BENE N° 2 – POSTO AUTO COPERTO IN VIA AMANTEA N. 5, PIANO S1, INTERNO 10

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1978 al 28/10/1987	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 968, Part. 356, Sub. 17 Categoria C/6
Dal 28/10/1987 al 07/05/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 968, Part. 356, Sub. 17 Categoria C/6
Dal 07/05/2008 al 21/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 968, Part. 356, Sub. 17 Categoria C/6
Dal 21/07/2008 al 15/04/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 968, Part. 356, Sub. 17 Categoria C/6

DATI CATASTALI

BENE N° 1 – APPARTAMENTO IN VIA AMANTEA N. 5, PIANO S1, INTERNO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	968	356	526	5	A2	1	3,5 vani	81,00 mq	551,32 €	S1	

L'attuale immobile distinto con il subalterno 526 – di categoria A/2 (appartamento) – deriva dalla soppressione del precedente immobile distinto con il subalterno 18 – di categoria C/2 (magazzino) – a seguito di variazione catastale per cambio di destinazione d'uso presentata in data 01/03/2007.

Corrispondenza catastale

All'esito degli accessi effettuati, si riscontrano le difformità di seguito elencate tra lo stato di fatto dell'immobile e la relativa planimetria catastale:

- Chiusura di un vano finestra nel soggiorno prospiciente l'area di pertinenza esclusiva, mediante tamponamento in muratura.
- Apertura di un vano finestra nel soggiorno sovrastante la porta d'ingresso dell'appartamento.
- Apertura di un vano finestra nel bagno prospiciente il locale autorimessa condominiale.
- Eliminazione del precedente vano d'ingresso, mediante demolizione dei relativi muri divisorii.
- Formazione di n. 2 camere (una con cabina armadio) nel precedente monolocale, mediante realizzazione di nuovi muri divisorii con porzioni in cartongesso e mattonelle di vetrocemento.
- Rialzo della pavimentazione in corrispondenza delle camere suddette.
- Modifiche della sagoma originale del bagno, mediante parziale demolizione e ricostruzione dei relativi muri divisorii.
- Realizzazione di un muretto sormontato da grata in ferro posto a confine tra l'area di pertinenza esclusiva e la rampa carrabile condominiale.

Si precisa che i tre elementi di forma rettangolare rappresentati in planimetria non sono, allo stato attuale, visibili in quanto incorporati nel summenzionato rialzo del pavimento.

Per quanto concerne la regolarità edilizia delle suddette difformità, si rimanda al paragrafo "regolarità edilizia" della presente relazione;

BENE N° 2 – POSTO AUTO COPERTO IN VIA AMANTEA N. 5, PIANO S1, INTERNO 10

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	968	356	526	5	A2	1	3,5 vani	81,00 mq	551,32 €	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

BENE N° 1 – APPARTAMENTO IN VIA AMANTEA N. 5, PIANO S1, INTERNO 1

L'immobile risulta in cattivo stato di conservazione e dotato di finiture di qualità mediocre, sono presenti danni/ammaloramenti a carico del pavimento, pareti e soffitti; si rendono pertanto necessarie opere di ordinaria manutenzione.

In occasione degli accessi non è stato possibile verificare lo stato di manutenzione/efficienza degli impianti.

BENE N° 2 – POSTO AUTO COPERTO IN VIA AMANTEA N. 5, PIANO S1, INTERNO 10

L'immobile risulta stato di conservazione mediocre, presentando ammaloramenti degli intonaci per i quali si rendono necessarie opere di manutenzione ordinaria.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 – APPARTAMENTO IN VIA AMANTEA N. 5, PIANO S1, INTERNO 1

L'appartamento in perizia è ubicato al piano seminterrato di una palazzina in Condominio di buona fattura risalente alla metà degli anni settanta e vi si accede dalla rampa carrabile condominiale che si diparte dal civico n. 5 di via Amantea, chiuso da cancello in ferro ad apertura automatica.

La palazzina, costituita da piano interrato e 4 piani fuori terra, è realizzata con struttura portante ad intelaiatura di travi e pilastri in calcestruzzo armato, solai in latero-cemento e copertura a falde inclinate con tegole; le facciate sono finite in cortina di laterizi e presentano rivestimento in lastre di pietra al piano terra e marcapiani e frontolini tinteggiati di colore giallo.

Il fabbricato è regolarmente allacciato alle reti idrica e fognaria, della corrente elettrica e del gas metano.

L'appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere – una delle quali con cabina armadio – ed un bagno; la suddivisione delle camere è realizzata mediante tramezzi recanti superiormente elementi in vetrocemento per permettere il passaggio della luce, non essendo presenti finestre.

Il pavimento originale è rivestito in linoleum con motivo a scacchi, le pareti sono tinteggiate in colori vari con effetto spatolato, il bagno presenta pavimento e rivestimenti di tipo ceramico; le porte sono in

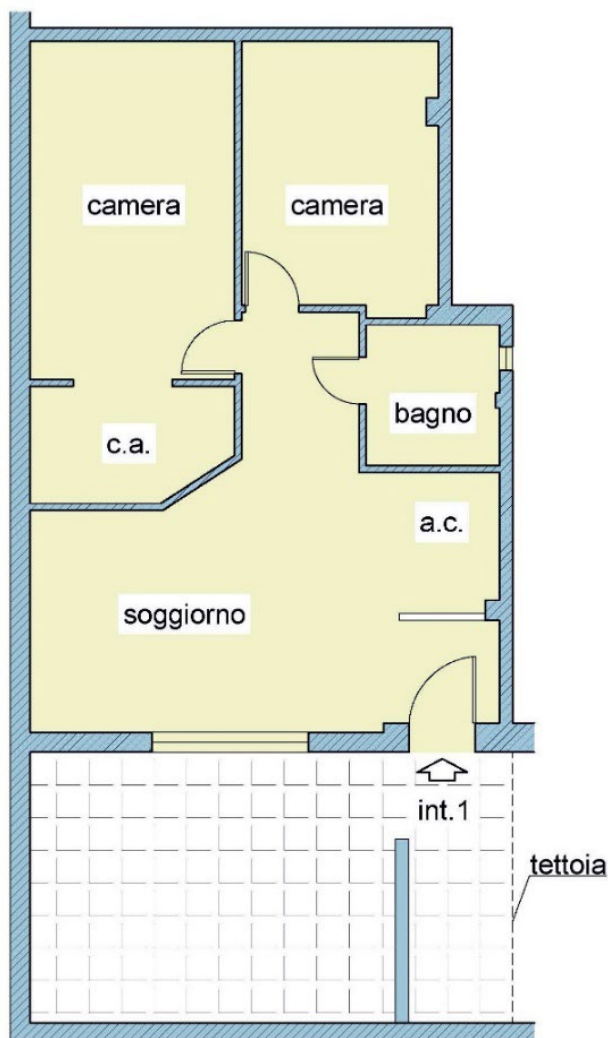
legno tinteggiato, quella d'ingresso blindata, la finestra del soggiorno è in alluminio di colore bianco con doppio vetro protetta da persiane in alluminio.

L'impianto elettrico è del tipo sfilabile in tubazioni sottotraccia e munito di quadro con interruttori di comando, l'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo con radiatori in alluminio e caldaia posta all'esterno, adibita anche alla produzione di acqua sanitaria; sono presenti nelle camere apparecchi di condizionamento d'aria del tipo split con unità moto-refrigeranti poste all'esterno.

In occasione degli accessi non è stato possibile reperire alcuna documentazione relativa agli impianti, né accertarne la rispondenza alla vigente normativa.

L'area di pertinenza esclusiva, coperta da una tettoia con struttura in ferro e laterizi, è delimitata dalla parete esterna dell'appartamento, dal muro di confine in mattoni di tufo (per due lati) e dalla rampa condominiale.

L'area è pavimentata con pezzame di pietra ed è chiusa da cancello in ferro, posto ad angolo l'ingresso dell'appartamento, e da un muretto alto 80 cm sormontato da grata in ferro.



Pianta dell'appartamento



Foto della rampa condominiale e dell'appartamento

BENE N° 2 – POSTO AUTO COPERTO IN VIA AMANTEA N. 5, PIANO S1, INTERNO 10

Il posto auto coperto è ubicato nell'autorimessa condominiale posta al piano interrato della palazzina, alla quale si accede dal civico n. 5 di Via Amantea, mediante una rampa carrabile chiusa da cancello ad apertura comandata.

Il locale autorimessa è pavimentato con mattonelle in gres, le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore bianco, l'illuminazione è garantita da lampade al neon; il posto auto, che non presenta indicazione del numero di interno né delimitazioni a terra, è posto ad angolo nel lato sud del locale, come si evince dalla relativa planimetria catastale.



Foto dell'appartamento e del posto auto coperto

PARTI COMUNI

BENE N° 1 – APPARTAMENTO IN VIA AMANTEA N. 5, PIANO S1, INTERNO 1

Costituisce parte comune la rampa carrabile condominiale che permette l'accesso all'appartamento in perizia ed al locale autorimessa.

BENE N° 2 – POSTO AUTO COPERTO IN VIA AMANTEA N. 5, PIANO S1, INTERNO 10

Costituisce parte comune la rampa carrabile condominiale che permette l'accesso al locale autorimessa ove è ubicato il posto auto in perizia ed all'appartamento interno 1.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 – APPARTAMENTO IN VIA AMANTEA N. 5, PIANO S1, INTERNO 1

L'immobile risulta libero.

In data 05/11/2022 si è provveduto alla liberazione dell'immobile, in ottemperanza del provvedimento del G.E. del 07/09/2022.

BENE N° 2 – POSTO AUTO COPERTO IN VIA AMANTEA N. 5, PIANO S1, INTERNO 10

L'immobile risulta libero.

In data 05/11/2022 si è provveduto alla liberazione dell'immobile, in ottemperanza del provvedimento del G.E. del 07/09/2022.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 – APPARTAMENTO IN VIA AMANTEA N. 5, PIANO S1, INTERNO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/12/2002 al 21/07/2008	**** Omissis ****	Donazione Accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raffaella Mandato	05/12/2002	21586	

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Roma	06/12/2002		84104
Dal 21/07/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raffaella Mandato	21/07/2008	34504	10916
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Roma	23/07/2008	92132	52874

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

BENE N° 2 – POSTO AUTO COPERTO IN VIA AMANTEA N. 5, PIANO S1, INTERNO 10

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/12/2002 al 21/07/2008	**** Omissis ****	Donazione Accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raffaella Mandato	05/12/2002	21586	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Roma	06/12/2002		84104
Dal 21/07/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raffaella Mandato	21/07/2008	34504	10916
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Roma	23/07/2008	92132	52874

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 – APPARTAMENTO IN VIA AMANTEA N. 5, PIANO S1, INTERNO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 15/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 23/07/2008
Reg. gen. 92134 - Reg. part. 19380
Importo: € 288.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma il 16/12/2016
Reg. gen. 141799 - Reg. part. 25725
Importo: € 10.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 03/01/2020
Reg. gen. 516 - Reg. part. 476
A favore di **** Omissis ****.
Contro ***** **** Omissis ****

BENE N° 2 – POSTO AUTO COPERTO IN VIA AMANTEA N. 5, PIANO S1, INTERNO 10

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 15/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 23/07/2008
Reg. gen. 92134 - Reg. part. 19380
Importo: € 288.000,00
A favore di **** Omissis ****.
Contro **** Omissis ****

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma il 16/12/2016
Reg. gen. 141799 - Reg. part. 25725
Importo: € 10.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 03/01/2020
Reg. gen. 516 - Reg. part. 476
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 – APPARTAMENTO IN VIA AMANTEA N. 5, PIANO S1, INTERNO 1

L'area ove insiste l'immobile in esame ricade nella tavola 18 del nuovo P.R.G., approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008, con le seguenti indicazioni/prescrizioni

- Sistema insediativo: Città consolidata T3 – Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera (art. 45 N.T.A.)
- Rete ecologica: nessuna prescrizione.
- Carta della qualità: nessuna prescrizione.

L'area è compresa nel P.T.P.R. 2021 alle seguenti tavole

- Tav. A 24: paesaggio degli insediamenti urbani
- Tav. B 24: ambito PTP 15/12
- Tav. D 24: nessuna proposta di modifica dei PTP vigenti

L'area è altresì compresa nel P.T.P. 15/12 "Valle della Caffarella, Appia Antica e Acquedotti" alla tavola E3: zone territoriali omogenee A - B

BENE N° 2 – POSTO AUTO COPERTO IN VIA AMANTEA N. 5, PIANO S1, INTERNO 10

Per quanto concerne la normativa urbanistica si rimanda a quanto illustrato relativamente al bene n. 1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 – APPARTAMENTO IN VIA AMANTEA N. 5, PIANO S1, INTERNO 1

Il fabbricato del quale costituisce porzione l'immobile pignorato è stato realizzato a seguito di licenza edilizia n. 1798 del 19/12/1970 e licenza di voltura n. 609/1975.

Per il cambio di destinazione d'uso dell'immobile in perizia, da porzione dell'autorimessa a magazzino, è stata presentata da***** domanda di Condono Edilizio, ai sensi della L. 47/85, protocollo 86/94025/5 ed è rilasciata la relativa concessione in sanatoria n. 268853 in data 13/11/2001.

Per la realizzazione di una tettoia sovrastante l'area di pertinenza esclusiva dell'immobile è stata presentata da *****domanda di Condono edilizio, ai sensi della L. 47/85, protocollo n. 87/154682 in data 27/6/1987.

Relativamente alla suddetta pratica, risulta effettuato il pagamento di Lire 139.000 a titolo di oblazione comprensiva del 39% per il ritardo mediante bollettino postale del 17/06/1987; non risultano altresì presentati dalla richiedente i documenti di seguito elencati, come richiesto dall'Ufficio con comunicazione del 25/11/1998:

- ricevuta dell'avvenuto accatastamento e relativa planimetria
- documentazione fotografica dell'abuso
- relazione descrittiva dell'abuso

La suddetta domanda di Condono risulta ad oggi “non concessionata”; all'uopo si segnala che, per una definizione accelerata del gran numero di pratiche di Condono inevase, il Comune di Roma ha istituito la “procedura semplificata”, che prevede il rilascio della licenza in sanatoria sulla base della dichiarazione asseverata redatta da un tecnico incaricato dall'istante, della presentazione di eventuali documenti mancanti e del pagamento di somme comunicate dall'Ufficio, a titolo di conguaglio dell'oblazione e degli oneri concessori.

Per l'ulteriore cambio di destinazione d'uso dell'immobile, da magazzino (categoria C/2) ad abitazione (categoria A/2), è stata presentata ***** domanda di Condono edilizio, ai sensi della L.724/94, con protocollo n. 0/537536/0 in data 06/12/2004.

Relativamente alla suddetta pratica, a titolo di oneri concessori, oblazione ed addizionale regionale, sono stati effettuati i seguenti pagamenti:

- € 1.823,51 con bollettino postale n. 698 del 06/12/2004
- € 2.127,43 con bollettino postale n. 877 del 02/05/2006
- € 2.127,44 con bollettino postale n. 372 del 30/06/2005
- € 540.127,43 con bonifico verso Tesoreria Regione Lazio del 03/12/2004
- € 1.700,00 con modello F24 codice tributo 3910 del 06-12-2004
- € 1.851,50 con modello F24 codice tributo 3910 del 31-05-2005
- € 1.851,50 con modello F24 codice tributo 3910 del 30-09-2005

La suddetta domanda di Condono risulta ad oggi “non concessionata”, pertanto, anche in questo caso si segnala l'opportunità di ricorrere alla “procedura semplificata”.

Le successive modifiche apportate all'appartamento, come descritte al paragrafo “Dati catastali”, possono essere regolarizzate solamente in parte, mediante la presentazione di una di una CILA in sanatoria, il cui costo comprensivo dell'oblazione, dell'aggiornamento catastale e degli oneri professionali, si stima in ca. € 3.500,00 (che saranno detratti dal valore da valore stimato dell'immobile).

In particolare, non può essere regolarizzata la realizzazione dei tramezzi formanti le due camere e la chiusura del vano finestra prospiciente l'area di pertinenza esclusiva in quanto in contrasto con il Regolamento edilizio (requisiti aereo-illuminanti delle abitazioni), altresì, non può essere regolarizzata l'apertura del vano finestra del bagno che affaccia nell'autorimessa condominiale in quanto non previsto nelle domande di sanatoria edilizia presentate.

Per le opere suddette si rende necessaria, pertanto, la riduzione in pristino, il cui costo si stima in via forfettaria in € 15.000,00, che saranno detratti dal valore da valore stimato dell'immobile.

BENE N° 2 – POSTO AUTO COPERTO IN VIA AMANTEA N. 5, PIANO S1, INTERNO 10

Il fabbricato del quale costituisce porzione l'immobile pignorato è stato realizzato in forza di licenza edilizia n. 1798 del 19/12/197 e licenza di voltura n. 609/1975.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 – APPARTAMENTO IN VIA AMANTEA N. 5, PIANO S1, INTERNO 1

Vincoli ed oneri condominiali sono disciplinati dal regolamento di Condominio in allegati.

Di seguito si riporta la situazione contabile del debitore esecutato, aggiornata al 24/05/2023, dalla quale risulta un debito nei confronti del Condominio di Via Amantea n. 5 pari a € 11.252,50.

Causale	Scadenza	Importo	Data versamento	Importo versato
Saldo condominio 2022	01/01/2023	10.964,50		0,00
1a rata (gennaio – marzo)	01/01/2023	144,00		0,00
2a rata (aprile – giugno)	02/04/2023	144,00		0,00
Totale		11.252,50		0,00
Saldo a debito		11.252,50		

BENE N° 2 – POSTO AUTO COPERTO IN VIA AMANTEA N. 5, PIANO S1, INTERNO 10

per quanto concerne vincoli ed oneri condominiali si rimanda a quanto illustrato relativamente al "Bene n. 1".

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Per garantire la migliore vendita, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** – Appartamento ubicato in Roma Via Amantea n. 5, interno 1, piano S1 identificato al Catasto Fabbricati al foglio 968, particella 356, sub. 526
- **Bene N° 2** – Posto auto coperto ubicato in Roma Via Amantea n. 5, interno 10, piano S1 identificato al Catasto Fabbricati al foglio 968, particella 356, sub. 17

Essendo lo scopo della stima quello di determinare il prezzo al quale l'immobile in esame può essere venduto in un mercato di libera concorrenza, si è ritenuto opportuno adottare il metodo di valutazione sintetico-comparativo di generale accettazione, che è basato sul confronto delle quotazioni di mercato di immobili di caratteristiche simili.

La valutazione è stata pertanto effettuata prendendo in esame gli annunci relativi ad immobili assimilabili per ubicazione e caratteristiche, pubblicati nelle principali riviste e siti internet di settore, nonché raccolti presso agenzie immobiliari presenti nella zona.

All'esito delle ricerche condotte e tenuto delle caratteristiche degli immobili in perizia, in particolare di quanto illustrato relativamente alla regolarità edilizia ed allo stato di conservazione, si ritiene congruo adottare un valore unitario pari a €/mq 2.400,00 per l'appartamento e €/mq 900,00 per il posto auto coperto; detti valori risultano altresì compresi nelle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) aggiornate al 2° semestre 2022, che indicano per la zona "D22 - Statuario" valori compresi tra 2.200,00 e 3.100,00 €/mq per abitazioni civili e 800,00 e 1.200,00 €/mq per posti auto coperti, nonché con le quotazioni del Borsino immobiliare di Roma che indicano, per la medesima zona e tipologia, valori compresi tra 2.039,00 e 3.000,00 €/mq per abitazioni in stabili di fascia media e 792,00 e 1.192,00 €/mq per posti auto coperti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento	81,00 mq	2.300,00 €/mq	€ 186.300,00	100,00%	€ 186.300,00
Bene N° 2 - Posto auto coperto	18,00 mq	800,00 €/mq	€ 14.400,00	100,00%	€ 14.400,00
				Valore di stima:	€ 200.700,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	18.500,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 162.130,00

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 28/04/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Marini Domenico

ELENCO ALLEGATI:

- 1 - Foto
- 2 - Documentazione catastale
- 3 - Documentazione ipotecaria
- 4 - Atto di provenienza
- 5 - Pratica Condonò edilizio prot. 86/94025 sot. 5
- 6 - Pratica Condonò edilizio prot. 87/154682 sot 0
- 7 - Pratica Condonò edilizio prot. 0/537536 sot 0
- 8 - Regolamento di Condominio
- 9 - Perizia versione privacy