
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. De Astis Alessandra, nell'Esecuzione Immobiliare 889/2020 del R.G.E.

promossa da

Red Sea SPV SRL

Codice fiscale: 04938320266

Via Vittorio Alfieri 1

31015 - Conegliano (TV)

contro



INCARICO

In data 25/05/2022, 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 nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/06/2022 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 Altavilla Irpina 8, scala A, interno 15, piano 5

DESCRIZIONE

Oggetto di pignoramento è un appartamento ad uso residenziale privo di pertinenze, sito in Roma, Via Altavilla Irpina 8.

Con ingresso su strada, direttamente da Via Altavilla Irpina, si accede attraverso un portoncino in ferro e vetro nell'androne condominiale, provvisto di ascensore con scala di collegamento in cemento armato, rivestita in marmo e con ringhiera di protezione in ferro.

La palazzina è in intonaco civile di colore giallo chiaro con facciata regolare provvista di zoccolatura in pietra e balconi lungo tutto il prospetto principale con ringhiere di protezione in ferro e vetro industriale, complessivamente in buono stato.

Con parcheggi insufficienti sebbene il traffico moderato ed esclusivamente locale, la zona presenta una buona viabilità con collegamenti su gomma lungo la dorsale Via Prenestina: a poca distanza la fermata Teano della metropolitana linea C.



Scorcio sul fabbricato







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



ortofoto

Posto nella zona Prenestino Centocelle, nell'area est della città il quartiere confina: a nord con il quartiere Collatino, a est con il quartiere Alessandrino, a sud con il quartiere Don Bosco, a ovest con il quartiere



Prenestino-Labicano. Si forma ufficialmente nel 1961, ricavato dalla sezione orientale del territorio del quartiere Prenestino-Labicano compresa fra via Tor de Schiavi/viale della Primavera e viale Palmiro Togliatti ed è stato oggetto, più che della zona del Prenestino, nei primi anni del Novecento, di un forte insediamento urbano con conseguente abusivismo edilizio, che gli hanno conferito la caratteristica forma che ancora oggi ha. vi risiede un antico forte militare, il Forte Prenestina, costruito nel 1884, oggi sede di attività culturali. Privo di aree verdi presenta buoni collegamenti sia in relazione alla viabilità, sebbene molto trafficata, sia in relazione ai mezzi pubblici con la fermata Gardenie della Linea C a poca distanza. E' dotato di scuole di ogni ordine e grado e di numerose attività commerciali poste sulle dorsali principali del quartiere.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Altavilla Irpina 8, scala A, interno 15, piano 5

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

In atti risulta presente relazione notarile redatta dal Notaio Dott.ssa Frediani Viviana del 25/11/2020, integrata dalla Visura Ipotecaria del 21/10/2022: è stata acquisita copia dell'atto di provenienza a rogito Notaio Dott.Igor Genghini redatto in data 28/10/2003, Rep.6848 Racc.2361 trascritto a Roma 1 il 6 novembre 2003 ai numeri 63682/97172, la documentazione pertanto risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- ***

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

- *** (Proprietà 1/1)

CONFINI

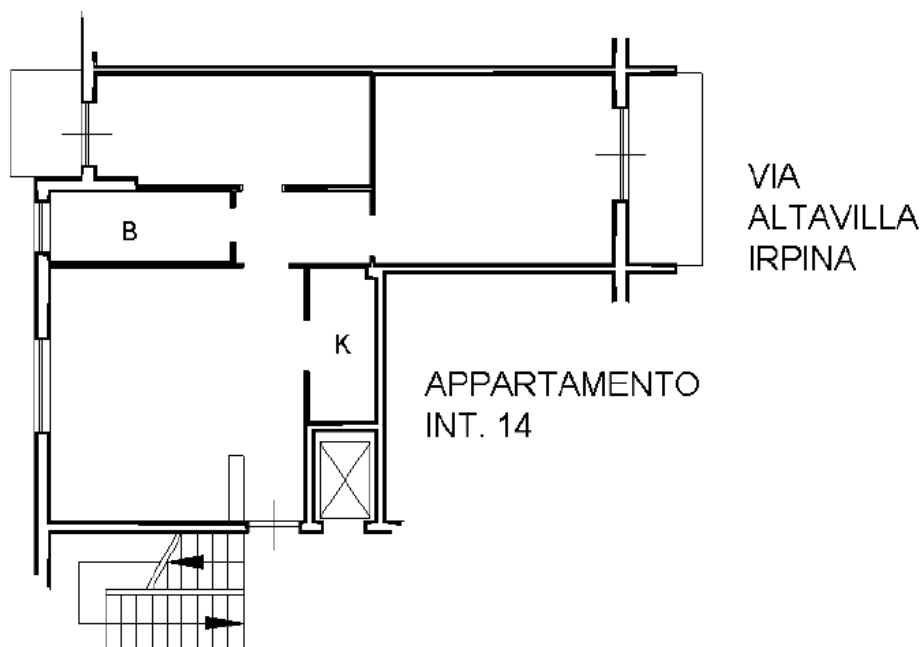
L'appartamento oggetto di pignoramento immobiliare, ad uso residenziale privo di pertinenze, sito in Roma, Via Altavilla Irpina 8 posto al piano quinto int. 15 della scala A e meglio distinto all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Roma Catasto Fabbricati al Foglio 625 particella 656 sub. 32 confina con: Distacco su vano scala, distacco su Via Altavilla Irpina, distacco su appartamento int.14, salvo altri.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	72,80 mq	77,50 mq	1,00	77,50 mq	2,78 m	quinto
Terrazza	6,50 mq	6,50 mq	0,30	1,95 mq	2,78 m	quinto
Totale superficie convenzionale:				79,45 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				79,45 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Oggetto pignoramento è un appartamento ad uso residenziale privo di pertinenze di taglio medio, composto da soggiorno, con angolo cottura, due stanze da letto, servizio igienico e due balconi: con un buon impianto distributivo ed ambienti regolari, l'appartamento è abbastanza luminoso con affacci liberi su due prospetti del fabbricato.





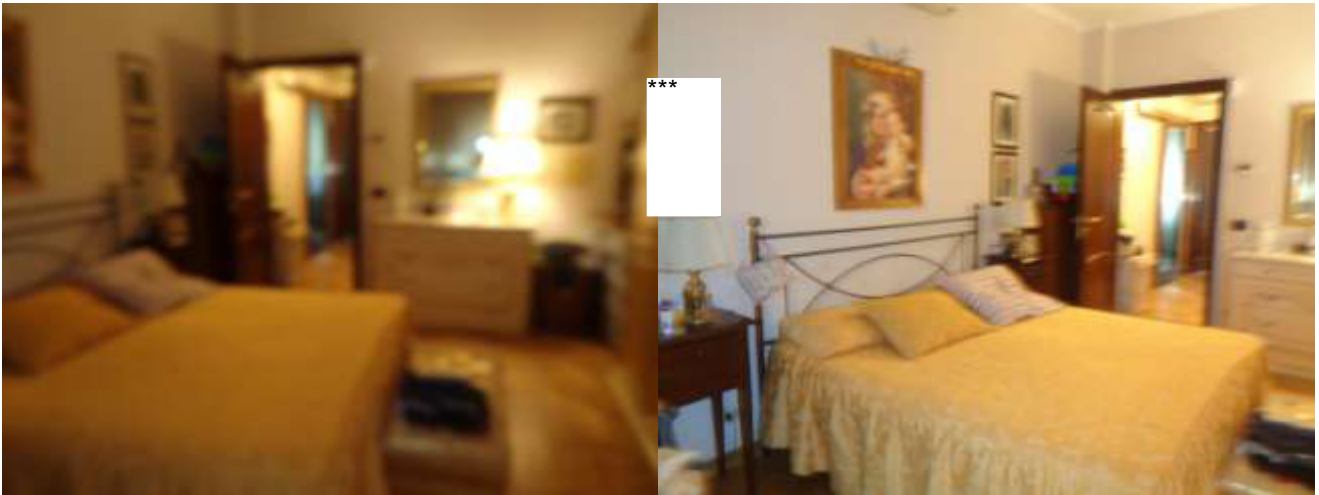
Soggiorno con angolo cottura



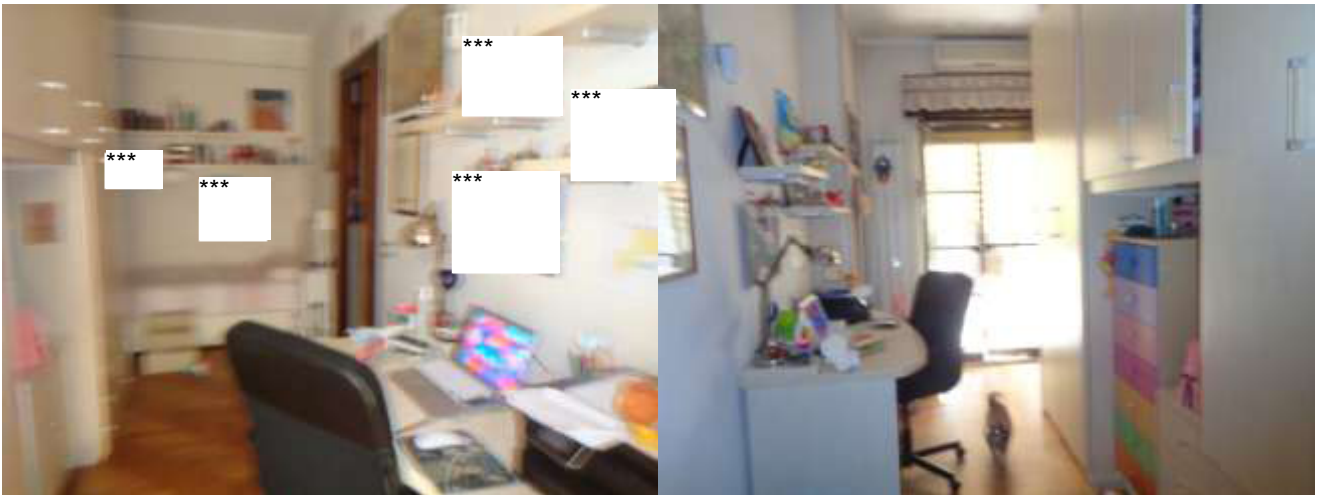
Le finiture, di buona fattura, sono derivate da manutenzioni ordinarie eseguite successivamente all'epoca di costruzione, con parquet in tutti gli ambienti posto a spina di pesce, sanitari e rubinetterie di tipo commerciale nel servizio igienico, provvisto di lavabo, WC, bidet e vasca con pavimenti e rivestimenti di colore chiaro e porte in legno biondo.



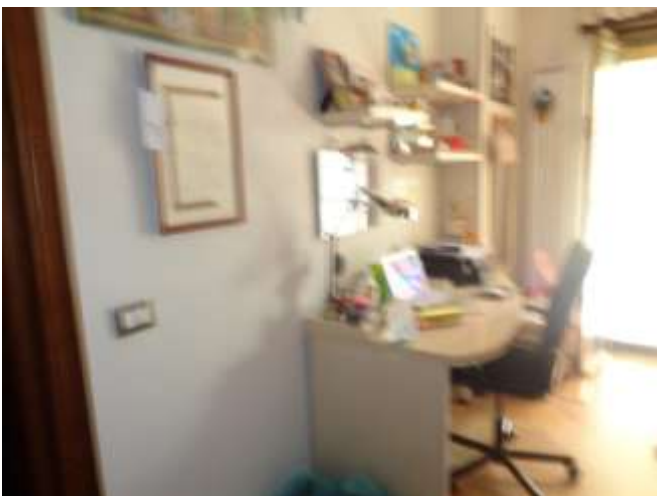
Disimpegno



Stanza da letto



Stanza da letto



Nel bagno maiolicati di colore bianco con pavimentazione di colore chiaro, fino ad altezza di mt. 2,00 mentre sui balconi, con ringhiera di protezione in ferro , sono presenti pavimentazioni in klinker di piccolo formato: gli infissi sono in alluminio, con serrande di protezione in plastica.



Servizio igienico

Dal vano scala, provvisto di ascensore, si accede direttamente al soggiorno con angolo cottura prospiciente e, da un piccolo disimpegno al servizio igienico ed alle stanza da letto ed ai due balconi prospicienti le due stanze da letto.



balconi





Lo stato dei luoghi rilevato è conforme alla planimetria catastale in atti tranne una lieve difformità già evidenziata, e nel complesso in buono stato, sia in riferimento al fabbricato, sia riguardo il cespite staggito.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	625	656	32	4	A3	3	4,5 vani	77,00 mq	813,42 €	quinto	

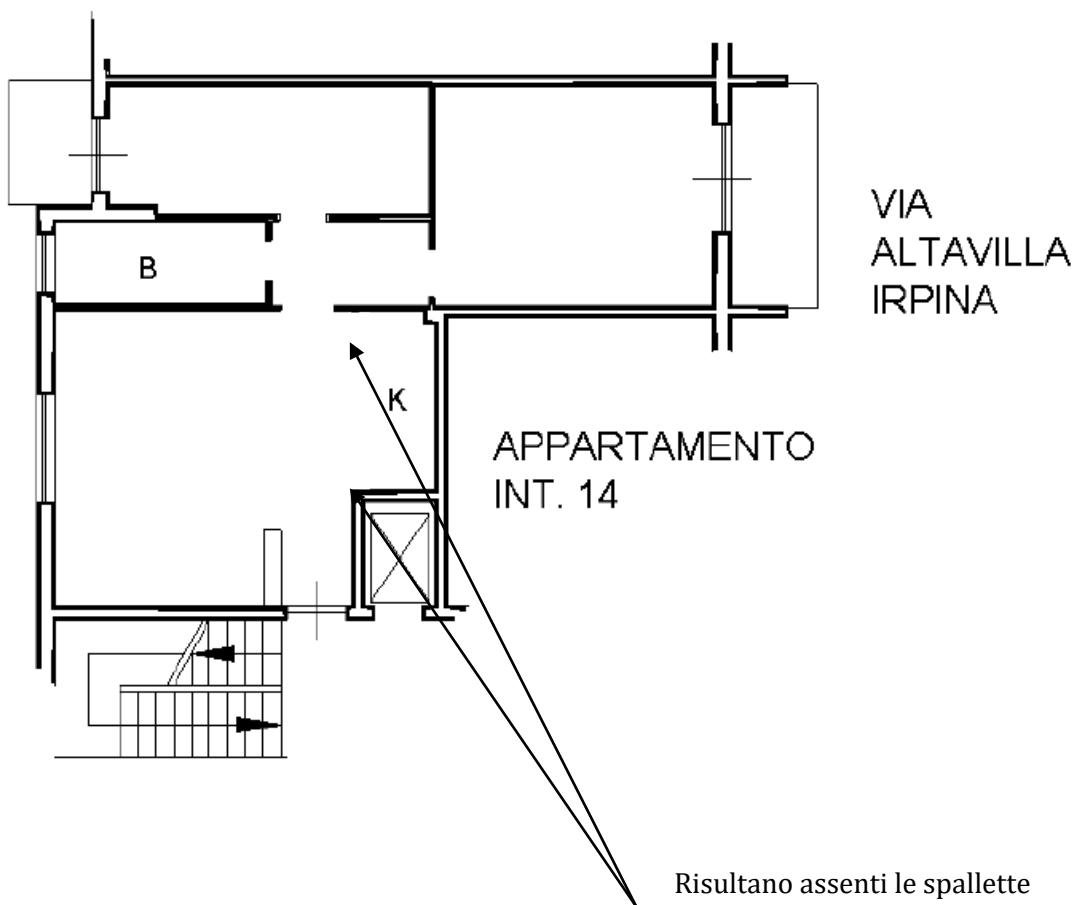
Corrispondenza catastale

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

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento: l'unica lieve differenza è riferita all'assenza di due spallette nell'angolo cottura, come meglio di seguito indicato,

Dai rilievi metrici e fotografici effettuati durante il sopralluogo lo stato dei luoghi del cespite è risultato conforme alla planimetria catastale in atti. L'appartamento è un trilocale con angolo cottura, servizio igienico, e due balconi.





STATO CONSERVATIVO

Nel sopralluogo effettuato, si constatava che lo stato dei luoghi, sia del fabbricato, sia dell'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare era in buono stato.

PARTI COMUNI

Dal sopralluogo effettuato si è rilevato che non sussistono parti comuni, tranne la portineria, i vani scala e l'androne condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnalano servitù gravanti sull'immobile.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: sud ovest

Altezza interna utile mt.2,78;

Str. verticali: in cemento armato e tamponature in laterizio

Solai: in latero cemento

Copertura:piana

Manto di copertura: lastrico solare

Pareti esterne: in intonaco civile di colore chiaro con zoccolatura in pietra

Pareti interne: intonacate e verniciate

Pavimentazione interna: in parquet per soggiorno, disimpegno e stanze da letto,in klinker per il balcone ed in maiolicati per il servizio igienico

Infissi esterni: in alluminio con serrande in plastica

Infissi interni: porte in legno di buona fattura

Impianto elettrico: presente 220 volt

Impianto idrico: presente con impianto nella cucina e nel servizio igienico

Impianto termico:con termosifoni in alluminio di tipo classico e caldaia esterna - è presente un impianto di aria condizionata

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Dal sopralluogo effettuato l'immobile oggetto di pignoramento risulta nella disponibilità della debitrice esecutata, pertanto libero per la procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/01/1985 al 28/10/2003	***	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott.Necci Gian Carlo	07/01/1985	11735	0000
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	04/02/1985	9001	6549
		Registrazione			
		Reg. N°	Vol. N°		
Dal 28/10/2003 al 21/10/2022		atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Igor Genghini	28/10/2003	6848	2361



Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Roma 1	06/11/2003	97172	63682
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 volontaria** derivante da Mutuo fondiario
 Iscritto a Roma 1 il 06/11/2003
 Reg. gen. 97173 - Reg. part. 26454
 Quota: intero
 Importo: € 440.000,00
 A favore di AREA BANCA S.P.A. - SOCIETA' PER AZIONI Sede SEGRATE (MI)
 Contro ***
 Capitale: € 220.000,00
 Rogante: Notaio Dott. Igor Genghini
 Data: 28/10/2003
 N° repertorio: 6849
 N° raccolta: 2362
- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Cartella esattoriale
 Iscritto a Roma 1 il 08/07/2019
 Reg. gen. 81716 - Reg. part. 15191
 Quota: intero
 Importo: € 182.459,28
 A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Sede ROMA (RM)
 Contro ***
 Capitale: € 91.229,64



Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 1 il 08/10/2020
Reg. gen. 98747 - Reg. part. 69126
Quota: intero
A favore di Red Sea SPV SRL
Contro***

NORMATIVA URBANISTICA



Gli strumenti urbanistici in base alla visura effettuata sul portale del IX Dip.del Comune di Roma prevedono che la particella su cui insiste l' unità immobiliare oggetto di pignoramento:

- Secondo il Piano Regolatore vigente (approvato con Deliberazione del Consiglio comunale n.18 del 12/02/2008) e successiva Deliberazione del Commissari straordinario, adottata con i poteri dell'Assemblea Capitolina n.48 del 07/06/2016 relativa a : Disegno definitivo degli Elaborati prescrittivi "Sistemi e regole" e Rete ecologica" del PRG '08

Ricada in area destinata Città consolidata T2

- Nella Carta per la Qualità :non vengono indicate prescrizioni

- Nella Rete Ecologica :non vengono indicate prescrizioni

L'immobile secondo le indicazioni degli strumenti urbanistici sovraordinati risulta soggetto a -Piano Territoriale Paesistico Regionale adottato con DD.GG.RR.556 e 1025/2007

Tav.A: Paesaggio degli insediamenti urbani - tessuto urbano, aree urbanizzate del PTPR



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato in cui insiste l'appartamento è stata realizzato in forza di Licenza Edilizia n°420/63 prot.21525/1963 rilasciata dal Comune di Roma in data 18/06/1963.

Risulta rilasciato certificato di Agibilità in data 12/03/1965 N°315/65

Dall'accesso agli atti effettuato per visionare ed acquisire copia degli elaborati grafici depositati presso l'Archivio progetti del Comune di Roma, non è stato possibile verificare la conformità dello stato dei luoghi al progetto approvato in quanto, da comunicazione trasmessa dal *** il fascicolo progettuale, risulta irreperibile in atti.

Non avendo potuto verificare la conformità dell'immobile al progetto approvato, sarà applicata pertanto una decurtazione congrua in fase di stima.

Si evidenzia la lieve difformità dello stato dei luoghi riscontrata in seno di sopralluogo, determinata dall'assenza di due spallette nell'angolo cottura prospiciente il soggiorno.

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.

Dalle dichiarazioni acquisite dall'amministratore ed in particolare dall'estratto conto inviato a mezzo PEC sussistono posizioni debitorie nei confronti del condominio quantificate in € 675,60 alla date del 14/07/2022, in allegato.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Si costituisce un unico lotto composto da un appartamento, ad uso residenziale privo di pertinenze, composto da soggiorno con angolo cottura, due stanze da letto, un servizio igienico e due balconi, sito in Roma, Via Altavilla Irpina 8 posto al piano quinto int. 15 della scala A e meglio distinto all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Roma Catasto Fabbricati al Foglio 625 particella 656 sub. 32 confina con:

Distacco su vano scala, distacco su Via Altavilla Irpina, distacco su appartamento int.14, 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 Altavilla Irpina 8, scala A, interno 15, piano 5
Oggetto di pignoramento è un appartamento ad uso residenziale privo di pertinenze, sito in Roma, Via Altavilla Irpina 8. Con ingresso su strada, direttamente da Via Altavilla Irpina, si accede attraverso un portoncino in ferro e vetro nell'androne condominiale, provvisto di ascensore con scala di collegamento in cemento armato, rivestita in marmo e con ringhiera di protezione in ferro. La palazzina è in intonaco civile di colore giallo chiaro con facciata regolare provvista di zoccolatura in pietra e balconi lungo tutto il prospetto principale con ringhiere di protezione in ferro e vetro industriale, complessivamente in buono stato. Con parcheggi insufficienti sebbene il traffico moderato ed esclusivamente locale, la zona presenta una buona viabilità con collegamenti su gomma lungo la dorsale Via Prenestina: a poca distanza la fermata Teano della metropolitana linea C. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 625, Part. 656, Sub. 32, Zc. 4, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

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 Q19 Prenestino Centocelle importi che si attestano: in € 2.600,00 per le abitazioni.

2°Valore di riferimento

L'Agenzia del Territorio, nella Banca dati delle quotazioni immobiliari, relativa al primo semestre 2022, indica invece per immobili ricadenti nella medesima zona definita D14 Periferica/CENTOCELLE (PIAZZA DEI MIRTI) importi che si attestano: € 2.050,00 -2.900,00 per le abitazioni .

3°Valore di riferimento

Il Borsino Immobiliare indica per immobili a destinazione residenziale ubicati nella zona suindicata PRENESTINA CENTOCELLE PIAZZA DEI MIRTI importi compresi tra €/mq. 2.400,00 – 3.500,00 per le



abitazioni.

4° Valore di riferimento

Il valore unitario attribuito al mq. dalle Agenzie immobiliari poste sul territorio indicano importi che si aggirano tra € 2.200,00 ed € 2.900,00 per le abitazioni.

Considerando lo stato dell'immobile e le finiture ma anche la posizione a poca distanza dalla metro C, si indica il valore di stima pari ad € 2.800,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Altavilla Irpina 8, scala A, interno 15, piano 5	79,45 mq	2.800,00 €/mq	€ 222.460,00	100,00%	€ 222.460,00
				Valore di stima:	€ 222.460,00

Valore di stima: € 222.460,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 200.000,00

Dal valore di stima indicato si detrae il 10% in relazione all'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti pertanto si avrà:

€ 222.460,00,00x -10%= € 200.214,00 arrotondato ad € 200.000,00



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

Roma, li 21/10/2022

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

Allegati:

Allegato 1- Atto di provenienza Rep n 6848.

Allegato 2-Visura catastale

Allegato 3-Planimetria catastale

Allegato 4-Estratto di mappa

Allegato 5- Licenza1963_420_D

Allegato 6-Agibilità 1965-315

Allegato 7- Fascicolo irreperibile

Allegato 8-Estratto Conto condominiale

Allegato 9-Visura ipotecaria

Allegato 10-Elaborato fotografico



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 889/2020 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 200.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Altavilla Irpina 8, scala A, interno 15, piano 5		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 625, Part. 656, Sub. 32, Zc. 4, Categoria A3	Superficie	79,45 mq
Stato conservativo:	Nel sopralluogo effettuato, si constatava che lo stato dei luoghi, sia del fabbricato, sia dell'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare era in buono stato.		
Descrizione:	Oggetto di pignoramento è un appartamento ad uso residenziale privo di pertinenze, sito in Roma, Via Altavilla Irpina 8. Con ingresso su strada, direttamente da Via Altavilla Irpina, si accede attraverso un portoncino in ferro e vetro nell'androne condominiale, provvisto di ascensore con scala di collegamento in cemento armato, rivestita in marmo e con ringhiera di protezione in ferro. La palazzina è in intonaco civile di colore giallo chiaro con facciata regolare provvista di zoccolatura in pietra e balconi lungo tutto il prospetto principale con ringhiere di protezione in ferro e vetro industriale, complessivamente in buono stato. Con parcheggi insufficienti sebbene il traffico moderato ed esclusivamente locale, la zona presenta una buona viabilità con collegamenti su gomma lungo la dorsale Via Prenestina: a poca distanza la fermata Teano della metropolitana linea C.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

