
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c., Geom. Fausto Volponi nella Esecuzione Immobiliare n. 510/2021
del R.G.E. Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Miriam IAPPELLI.

Promossa da

Codice fiscale:

Intervenuto

Contro

Codice fiscale:

***** RM)

PEC: *****

Custode

Avv. Maria Ancora

PEC: mariaancora@ordineavvocatiroma.org



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3-13
Lotto Unico	13
Completezza documentazione ex art. 567	14
Titolarità	14
Confini.....	14
Consistenza.....	15
Documentazione fotografica	16-25
Cronistoria Dati Catastali.....	26-27
Dati Catastali	27
Corrispondenza Catastale.....	27-28-29
Stato conservativo.....	30
Parti Comuni.....	30
Servitù, censo, livello, usi civici.....	30
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	30
Stato di occupazione	30
Provenienze Ventennali.....	31-32
Formalità pregiudizievoli (in realtà non sono solo pregiudizievoli).....	32-33
Normativa urbanistica.....	34-35-36-37
Regolarità edilizia.....	38-39-40-41
Certificazione Energetica e Dichiarazione di Conformità	41
Vincoli od oneri condominiali	41
Stima / Formazione lotti	41-42-43-44
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi	44
Oneri per la regolarizzazione urbanistica.....	44
Stato d'uso e manutenzione	44
Stato di possesso.....	44
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili.....	44
Spese condominiali insolute	45
Conclusioni.....	45
Limiti dell'incarico	45
Elenco degli allegati.....	46
Riepilogo a base d'asta.....	47



INCARICO

Lo scorso 02 maggio 2022, il sottoscritto Geom. Fausto Volponi, con studio in Via Isole Eolie, 8 - 00141 - Roma (RM), indirizzo mail: faustovolponi@tiscali.it Pec: fausto.volponi@geopec.it. Tel/fax 068180978, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico inviando al portale la propria accettazione, prestando, nel contempo, il giuramento in data 05 maggio 2022, al G.E. dott.ssa Miriam IAPPELLI.

P R E M E S S A

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

Bene n. 1 – Appartamento uso abitativo ubicato a Roma (RM), località Prima Porta – Valle Muricana, Via Erve, 38, su unico livello, composto da ingresso/soggiorno, due camere, disimpegno, cucina, bagno, portico e corte di pertinenza esclusiva.

D E S C R I Z I O N E

Il pignoramento che ha dato origine alla Procedura Esecutiva n. 510/2022 ha interessato il diritto di *“... piena proprietà dell'appartamento uso abitazione sito in Roma, Località Prima Porta – Valle Muricana, avente accesso sia pedonale che carrabile da Via Erve, 38, ricadente nella particella 1655, sempre di proprietà dell'Esecutato. Articolato su unico livello e composto da ingresso/soggiorno, due camere, cucina, disimpegno, bagno e giardino a livello, confinante, partendo da nord e proseguendo in senso orario, con proprietà ***** (particella 1142), residua proprietà dell'Esecutato (particella 1655), Via Erve, proprietà Comune di Roma (particella 1926) salvo altri e migliori confini; censito al Catasto Fabbricati di Roma al foglio 60, part. 1654 sub. 2 (cat. A/4)”*.

Il diritto di proprietà dell'unità immobiliare sopra descritta compete al sig. ***** come meglio specificato nei paragrafi successivi.

L'immobile in oggetto è stato edificato senza titolo edilizio, ma per esso è stata presentata, ai sensi della Legge n. 724/1994, domanda di condono edilizio registrata al prot. 29516 – sott. 1 del 24.02.1995 e per essa risulta rilasciata concessione edilizia in sanatoria. n. 304209 del 05/09/2003.

Ubicato in località Prima Porta – Valle Muricana, con accesso da Via Erve, 38, è composto da una unità immobiliare su unico piano fuori terra.

Di seguito si riporta la documentazione fotografica relativa al cespite, nel suo insieme e nei particolari, con vista sia dall'esterno della proprietà e dell'area circostante che dall'interno della corte di pertinenza.





Ingresso pedonale-carrabile Via Erve, 38





Vista esterna immobile dalla corte di pertinenza





Vista esterna immobile dalla corte di pertinenza





Vista esterna immobile dal distacco verso proprietà Comune di Roma





Vista esterna immobile dalla corte di pertinenza







Vista esterna area circostante lato residua proprietà ***** particella 1655)





Vista esterna area confinante proprietà Comune di Roma (particella 1926)





Vista esterna Via Erve





Inquadramento territoriale (foto ripresa da google maps)

L'unità immobiliare è inserita all'interno di un quadrante delimitato, partendo da nord e proseguendo sempre in senso orario, da Via Lumezzane, Via Erve, Via Landriano e da Via Ghedi. Come si evince dall'inquadramento territoriale che viene di seguito riportato.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente bene:

Bene n. 1 – Appartamento uso abitativo ubicato a Roma (RM), località Prima Porta – Valle Muricana, avente accesso sia pedonale che carrabile da Via Erve, 38, su unico livello, composto da ingresso/soggiorno, due camere, disimpegno, cucina, bagno, portico e corte di pertinenza esclusiva, confinante, partendo da nord e proseguendo in senso orario, con proprietà ***** (particella 1142), residua proprietà dell'Esecutato (particella 1655), Via Erve, proprietà Comune di Roma (particella 1926) salvo altri e migliori confini.



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c. risulta completa e costituita dalla certificazione notarile, redatta dal Notaio Fernando Misiti di Roma, attestante le risultanze delle visure effettuate nel ventennio presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Roma e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1. Il tutto viene certificato alla data del 21 ottobre 2020.

TITOLARITÀ'

L'immobile oggetto dell'esecuzione, è stato acquisito, dal seguente esecutato con i diritti di seguito riportati:

Codice fiscale: *****

per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Con l'atto di Compravendita a rogito del notaio avv. Alessandro MATTIANGELI di Roma, stipulato in data 08 settembre 2003 rep. 96424, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 il 17.09.2003, Reg. Gen. n. 78941, Reg. Part. n. 52130, il Sig. ***** , pervenuto nella proprietà a seguito di Atto di Compravendita, "... piena proprietà dell'appartamento posto al piano terra, distinto con il numero interno uno (int. 1), composto di tre camere ed accessori, confinante con strada e proprietà ***** .

Al N.C.E.U. del Comune di Roma, foglio 60, particella 1654, sub. 2, zona censuaria 6, piano T. categoria A/4, classe 5, vani 4,5 R.C. € 429,95.".

Con successivo atto reiterativo, sempre a rogito notar Alessandro MATTIANGELI, stipulato in data 11.02.2005 rep. 101141, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 il 07.03.2005, Reg. Gen. n. 28347, Reg. Part. n. 18269, per inserimento dei dati urbanistici-edilizi omessi nell'atto del 2003.

Ambedue gli atti a rogito del notaio Alessandro Mattiangeli di Roma risultano allegati alla presente perizia sotto la lettera "A".

CONFINI

L'unità immobiliare oggetto della presente Procedura Esecutiva, confina, partendo da nord e proseguendo in senso orario, con proprietà ***** (particella 1142), residua proprietà dell'Esecutato (particella 1655), Via Erve, proprietà Comune di Roma (particella 1926) salvo altri e migliori confini.



C O N S I S T E N Z A

Di seguito si riportano le superfici, sia utili che lorde, dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, suddivise in base alla relativa destinazione.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento uso abitazione	67,39 mq	88,55 mq	1,00	88,55 mq	2,80 h	T
Portico	11,36 mq	====	0,40	4,54 mq		T
Corte Pertinenziale	395,00 mq		0,10	39,50 mq		
Totale superficie convenzionale:				ca. 132,59 mq		

Il bene, oggetto della presente Esecuzione, non risulta divisibile in natura.

E' accessibile dal portico, come sopra detto; accedendo all'interno dell'appartamento, avente uso abitativo, si trova l'ingresso/soggiorno da cui si diramano gli altri ambienti, iniziando in senso orario, sulla sinistra le due camere, il disimpegno, il bagno ed infine la cucina, oltre la corte di pertinenza che ne completa la consistenza.

Il cespite, nella fase di sopralluogo, è stato riscontrato in discrete condizioni d'uso e manutenzione.

Le superfici che verranno di seguito riportate sono quelle rilevate al momento del sopralluogo.

Viene inoltre riportata, di seguito, la documentazione fotografica eseguita sia all'esterno che all'interno dell'unità immobiliare durante il sopralluogo effettuato 28 luglio 2022 con la restituzione grafica del rilievo analitico dell'unità immobiliare stessa:

Superfici interne

Ingresso/soggiorno	Mq	18,55
*		
Cucina	Mq	10,31
Camera	Mq	14,65
Camera	Mq	9,64
Disimpegno	Mq	5,95
Bagno	Mq	8,29

Superfici esterne

Portico	Mq	11,36
Corte pertinenziale	Mq	395,00*

* La superficie della corte si intende nominale in quanto non rilevabile in loco poiché unita di fatto alla particella 1655.



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Portico (Mq 11,36)





Portico (Mq 11,36)





Ingresso/Soggiorno (Mq 18,55)







Disimpegno (Mq 5,95)





Camera (Mq 14,65)





Camera (Mq 9,64)





Bagno (Mq 8,29)





Tettoia



STATO ATTUALE



S.U. = 67,39 Mq
S.U.L. = 88,55 Mq



C R O N I S T O R I A D A T I C A T A S T A L I

N.	Periodo	Proprietà	Dati catastali
5	Fino al 14 gennaio 1975	***** (dati rilevati da Visura storica) titolare della quota di 1000/1000 del diritto di proprietà	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 880, Qualità Seminativo 4 superficie are 09 ca. 75
4	Dal 14 gennaio 1975 al 15 ottobre 1976	***** C.F. ***** *****	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 880, Qualità Seminativo 4 superficie are 09 ca. 75
3	Dal 15 ottobre 1976 al 01 aprile 1977	***** * Titolare della quota di 1/1 di proprietà	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 880, Qualità Seminativo 4 superficie are 09 ca. 75
2	Dal 01 aprile 1977 al 05 giugno 2003	***** ***** Titolare della quota di 1/1 di proprietà	Catasto Terreni Fg. 60, Part. 1654, Qualità Ente Urbano superficie are 04 ca. 88 Tipo Mappale del 05 giugno 2003
1	Dal 05 giugno 2003 ad oggi	***** ***** Titolare della quota di 1/1 di proprietà	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 1654 Sub. 2 Z.c. 6 Categoria A/4 – Abitazione popolare Cl 5 vani 4,5 R.c. € 429,95

Risultando l'immobile in oggetto denunciato in data 25.06.2003 vi è la continuità storica catastale dei trasferimenti relativi all'unità immobiliare stessa.

Sono state effettuate le visure storiche catastali relative al Catasto Terreni.

A seguito delle ricerche effettuate anche presso la Conservatoria dei RR. II. di Roma 1, si può asserire che le visure storiche visionate, sia del Catasto Fabbricati che dei Terreni, risultano complete.

Di seguito si riporta uno stralcio del foglio 60, dal quale meglio si evince la consistenza della particella 1654 allo stato attuale.





Stralcio del foglio 60 particella 1654 (stralcio non in scala)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Identificativi Catastali				Dati censuari							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	60	1654	2	6	A/4	5	4,5 vani		€ 429,95	1T	Si

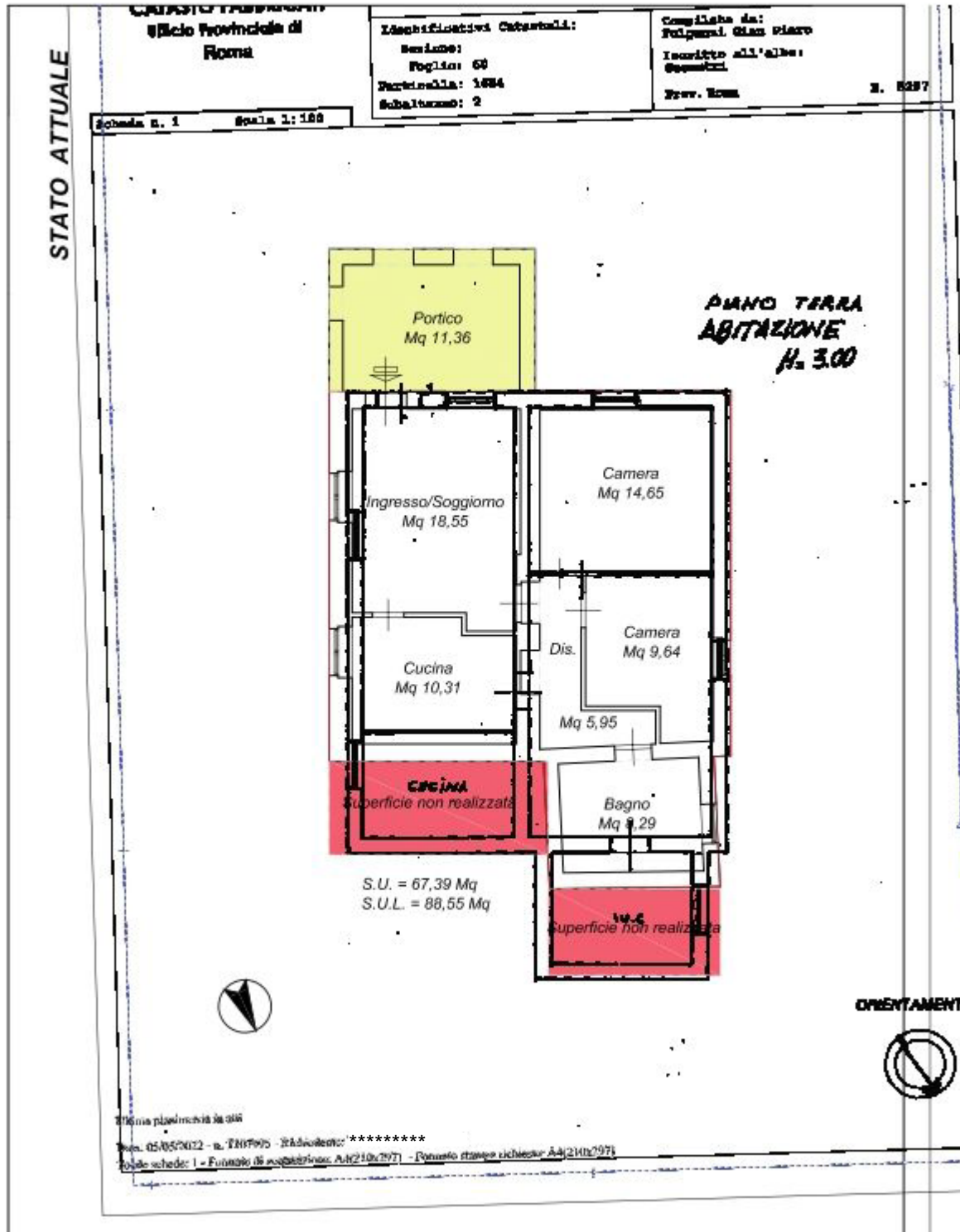
La visura storica della particella sulla quale è stato edificato il fabbricato, la visura storica della unità immobiliare oggetto di pignoramento e la relativa planimetria, risultano allegate alla presente perizia sotto la lettera “B”.

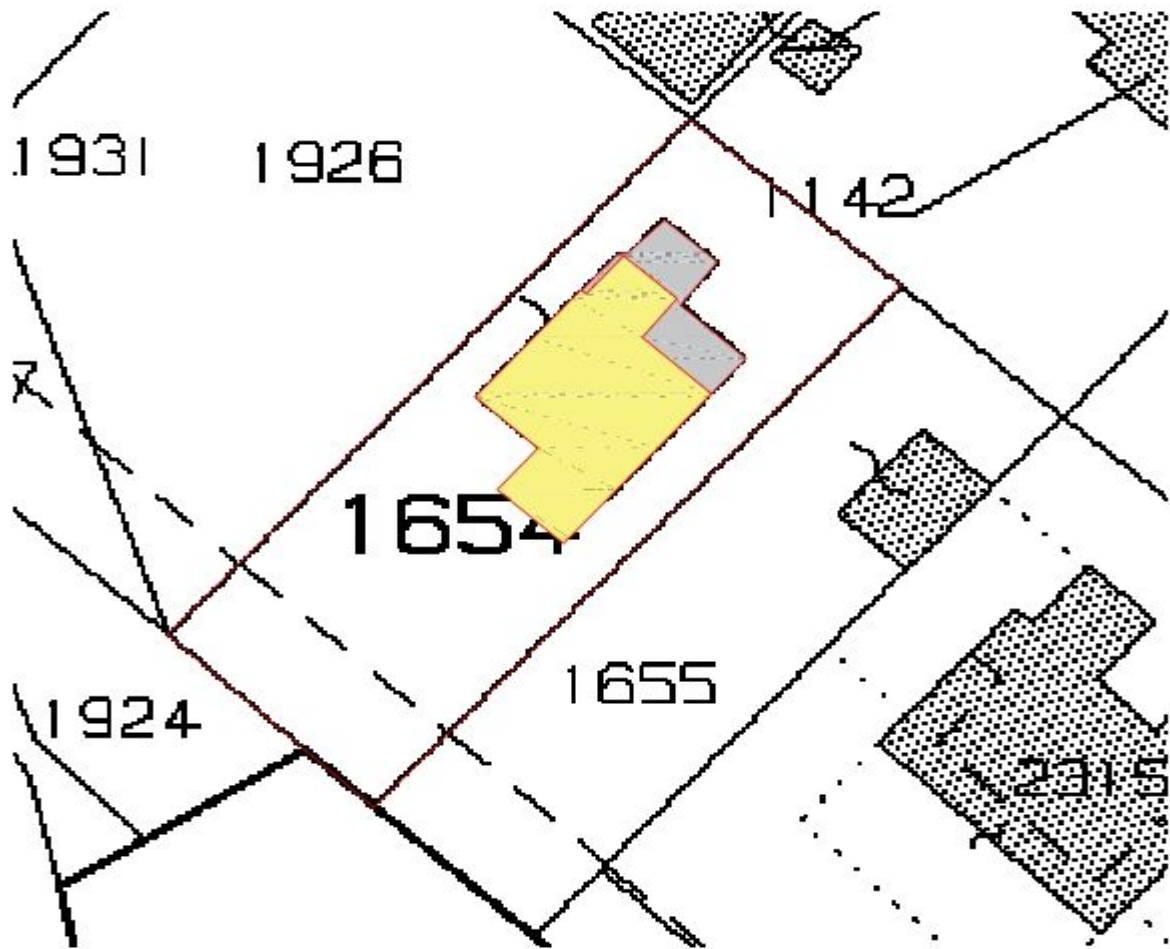
CORRISPONDENZA CATASTALE

A seguito della sovrapposizione tra la restituzione grafica del rilievo effettuato il 28 luglio 2022 e l'ultima planimetria catastale in atti, presentata in data 25.06.2003 prot. 000661579, **risulta non conforme con lo stato attuale.**

Si riporta la sovrapposizione dello stato dei luoghi, in rosso, all'ultima planimetria in atti relativa all'abitazione, unitamente alla sovrapposizione della sagoma del fabbricato con l'estratto di mappa.







Sovrapposizione dello stato dei luoghi, in giallo, con l'estratto di mappa in grigio (grafici non in scala)



STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare, al momento del sopralluogo (28.07.2022) versava in un discreto stato conservativo, meglio descritto nei capitoli precedenti e come si evince dalla documentazione fotografica sopra riportata.

PARTI COMUNI

Trattandosi di unica unità immobiliare non vi sono parti comuni; ad ogni buon conto anche per gli esterni si è riscontrato, come sopra citato, un discreto stato di conservazione della zona pertinenziale circostante l'immobile in oggetto.

SERVITÙ', CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Durante il sopralluogo e consultando gli atti non è emersa la presenza di servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di unica unità immobiliare realizzata su corte di pertinenza esclusiva, senza regolare titolo edilizio, con ingresso sia pedonale che carrabile da Via Erve, 38. Tale accesso, però, è in corrispondenza della particella 1655, sempre di proprietà dell'Esecutato, quindi, si dovrà considerare nuovo accesso.

Realizzata con struttura portante in muratura di blocchetti di tufo e solaio di copertura in latero cemento su unico piano fuori terra, la copertura è parte a terrazzo praticabile e parte con falda inclinata, con pensilina perimetrale con soprastanti tegole; mentre i prospetti esterni sono rivestiti con tinteggiatura di colore rosso mattone.

La pavimentazione interna è in monocottura.

I servizi sono rivestiti con piastrelle in ceramica

Gli infissi esterni in abete verniciato con persiane in legno; gli infissi interni in abete verniciato.

L'unità è servita da impianto termico autonomo, ma non verificato negli ultimi, per cui, nella verifica dell'A.P.E. l'impinato risulta presente ma non in esercizio.

L'impianto elettrico totalmente da rifare, in quanto fuori norma.

Quanto sopra si potrà meglio evincere dalla documentazione fotografica sopra riportata.

STATO DI OCCUPAZIONE

All'atto del sopralluogo, 28.07.2022, l'unità immobiliare in oggetto risultava occupata dall'attuale proprietario *****



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14 gennaio 1977 al 08 giugno 2003	***** detentrica per la quota di 1000/1000 del diritto di proprietà sull'immobile identificato con il subalterno 2 della particella 1654.	Atto tra vivi - compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio SEVERINI di Roma	01 aprile 1977	326366	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio Atti Pubblici di Roma	15 aprile 1977	2871	M21		

Periodo	Proprietà	Atti amministrativi			
Dal 08 giugno 2003 al 18 luglio 2003	***** sull'immobile identificato con il subalterno 2 della particella 1654.	Atto per causa di morte - Successione			
		Autorità emittente	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro	18 luglio 2003	48/271	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Roma 1	23 agosto 2006	116321	71388
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08 giugno 2003 ad oggi	***** detentore per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'immobile identificato con il subalterno 2 della particella 1654.	Atto tra vivi- compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alessandro Mattiangeli di Roma	08 novembre 2003	96424	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Roma 1	17 settembre 2003	78941	52130
Registrazione					
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		



Per quanto sopra esposto per l'immobile oggetto di pignoramento:

sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento; all'uopo si osserva, nella presente, che non sussiste apposita nota di trascrizione come "accettazione specifica per la quota ereditaria" pervenuta all'Esecutato, ma, essendo stati stipulati due atti in fasi successive si ritiene che il notaio rogante abbia considerato accettata la quota pervenuta per successione.

La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;

La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio – Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, aggiornate al 12 luglio 2022, sono risultate le seguenti formalità sul conto del sig. *****

***** l'esito delle visure ipotecarie, che viene di seguito riportato, risulta inoltre allegato alla presente perizia sotto la lettera "C":

TRASCRIZIONI

Atto notarile pubblico – Atto tra vivi

Titolo: Atto di Compravendita del 08 settembre 2003, rep. 96424

Rogante: Notaio Alessandro Mattiangeli de Roma

Trascritto a Roma 1 il 17 settembre 2003, reg. gen. 78941, reg. part. 52130

A favore di:

, relativamente alla quota di 48/54 del diritto di proprietà

Contro:

alla quota di 34/54 di proprietà, sulla seguente unità negoziale.

relativamente alla quota di 7/54 di proprietà, sulla seguente unità negoziale.

alla quota di 7/54 di proprietà, sulla seguente unità negoziale.

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1: *Unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il N.C.E.U. al foglio 60, particella 1654, subalterno 2, natura A/4 – Abitazioni di tipo popolare, consistenza 4,5 vani, indirizzo Via Erve, n. civico 38, piano terra, interno 1.*

Atto notarile pubblico – Atto tra vivi

Titolo: Atto di Conferma del 11 febbraio 2005 rep. 101141

Rogante: Notaio Alessandro Mattiangeli di Roma

Trascritto a Roma 1 il 07 marzo 2005, reg. gen. 28347, reg. part. 18269

A favore di:

C.F. *****

relativamente alla quota di 48/54 del diritto di proprietà

Contro:

relativamente



alla quota di 34/54 di proprietà, sulla seguente unità negoziale.

relativamente alla quota di 7/54 di proprietà, sulla seguente unità negoziale.

relativamente

alla quota di 7/54 di proprietà, sulla seguente unità negoziale.

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1: *Unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il N. C. E. U. al foglio 60, particella 1654, subalterno 2, natura A/4 – Abitazioni di tipo popolare, consistenza 4,5 vani, indirizzo Via Erve, n. civico 38, piano terra, interno 1.*

Atto amministrativo – Atto per causa di morte

Titolo: Certificato di denuncia di successione del 18 luglio 2003 rep. 48/271

Autorità emittente: Ufficio del Registro di Roma

Trascritto a Roma 1 il 23 agosto 2006, reg. gen. 116321, reg. part. 71388

A favore di:

relativamente alla quota di 150/900 di proprietà, sulla seguente unità negoziale.

relativamente alla quota di 100/900 del diritto di proprietà

relativamente alla quota di 100/900 di proprietà, sulla seguente unità negoziale.

relativamente

alla quota di 100/900 di proprietà, sulla seguente unità negoziale.

Contro:

relativamente alla quota di 50/100 del diritto di proprietà

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1: *Unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il N. C. E. U. al foglio 60, particella 1654, subalterno 2, natura A/4 – Abitazioni di tipo popolare, consistenza 4,5 vani, indirizzo Via Erve, n. civico 38, piano terra, interno 1.*

Atto giudiziario – Atto esecutivo o cautelare

Titolo: Verbale di pignoramento immobili del 27 aprile 2021 rep. 10041

Autorità emittente: Tribunale Civile di Roma

Trascritto a Roma 1 il 25 maggio 2021, reg. gen. 67534, reg. part. 46813

A favore di:

, relativamente alla quota di 1/1 del diritto di proprietà

Contro:

relativamente alla quota di 1/1 del diritto di proprietà

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1: *Unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il N. C. E. U. al foglio 60, particella 1654, subalterno 2, natura A/4 – Abitazioni di tipo popolare, consistenza 4,5 vani, indirizzo Via Erve, n. civico 38, piano terra, interno 1.*

L'esito delle ricerche risulta inoltre allegato alla presente perizia sotto **la lettera "C"**.



N O R M A T I V A U R B A N I S T I C A

Dagli accertamenti effettuati con la consultazione telematica del P.R.G. del Comune di Roma Capitale riportate sul sito, secondo le previsioni del Piano Regolatore Generale del Comune di Roma, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008 e variato con Delibera del Commissario Straordinario con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 48 del 7 giugno 2016 e del Piano Territoriale Paesistico, l'immobile identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Terreni di Roma Territorio, al foglio 60, con la particella 1654, ricade in “Città da Ristrutturare – Individuazione dei nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare.”:

1. Sistemi e Regole – Città della Trasformazione – Individuazione dei nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare.

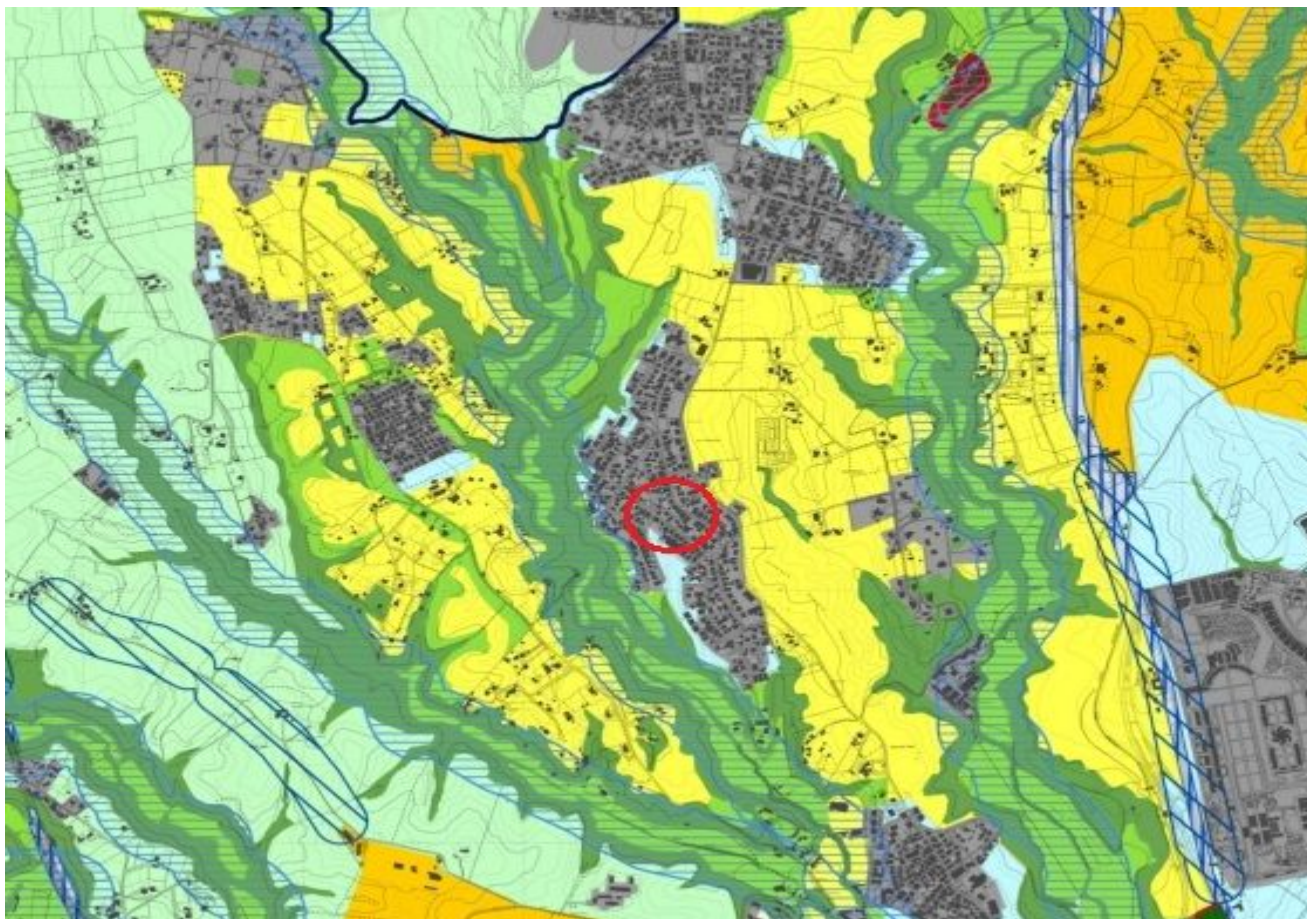
Mentre risulta esterna al P.T.P.R., per cui non sussistono particolari vincoli paesaggistici-ambientali.



PRG 3*.23 – Città da Ristrutturare - (stralcio non in scala)

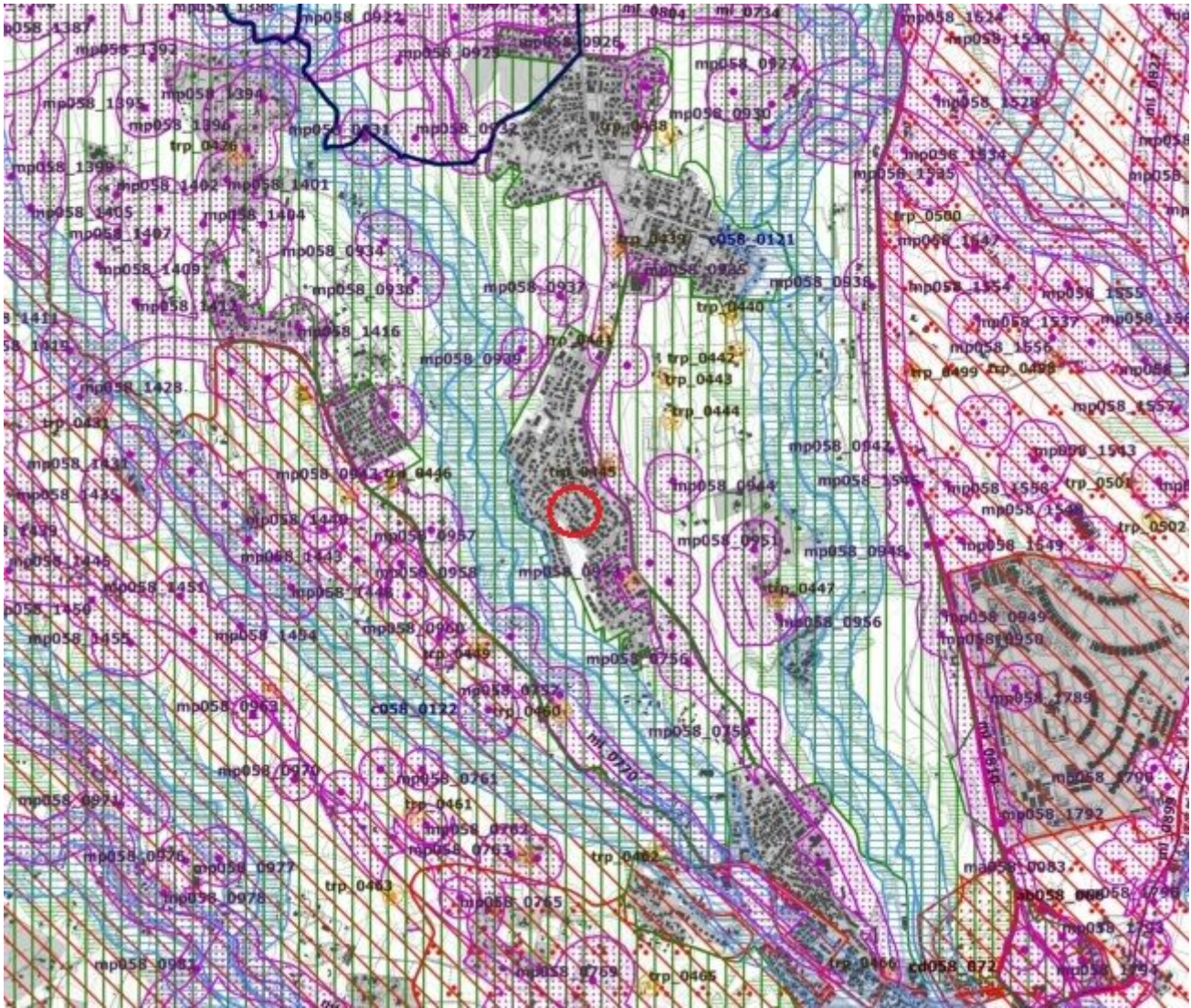
2. Carta per la qualità - Nessuna prescrizione;
3. Via Rete ecologica - Nessuna prescrizione.





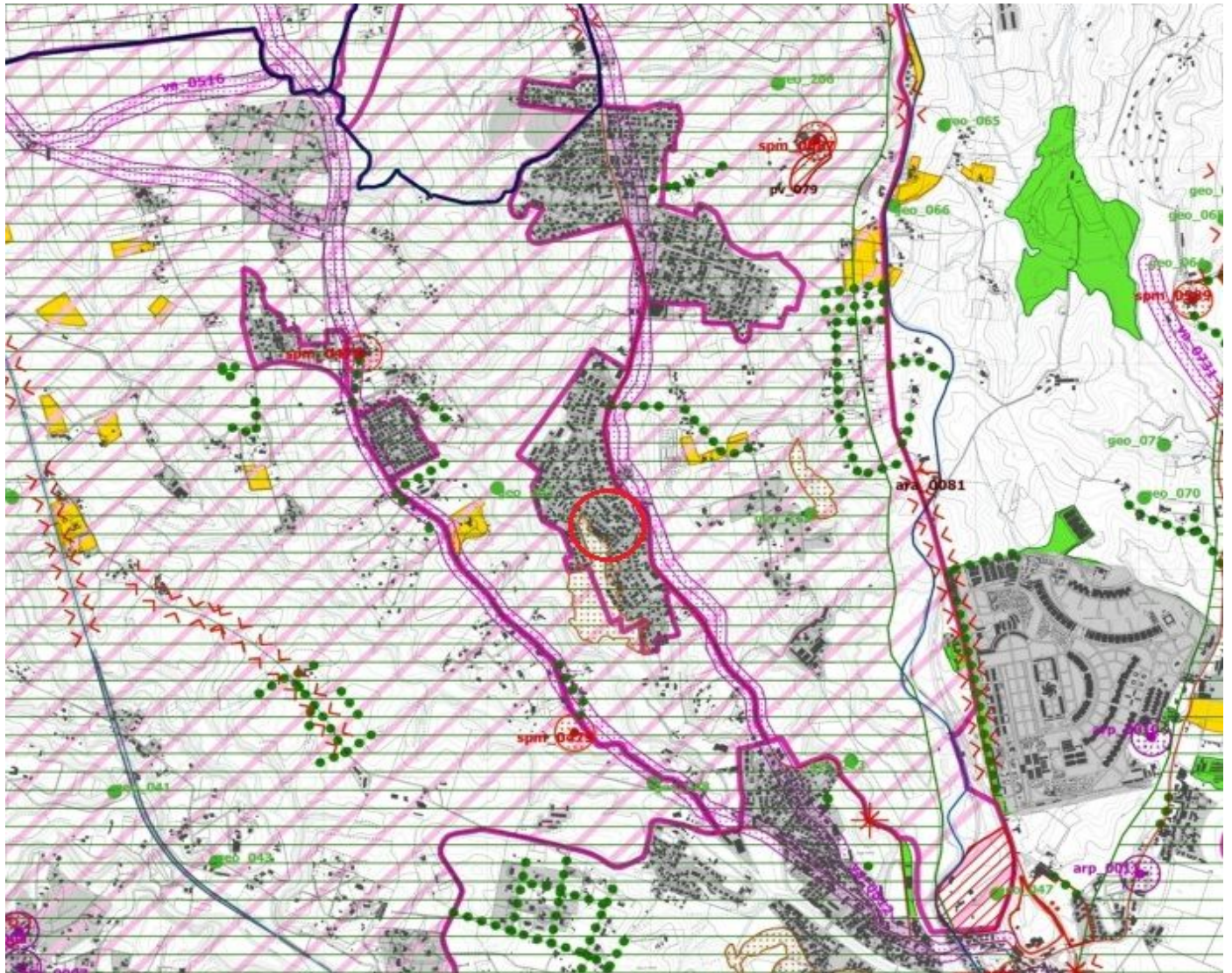
Stralcio Tav. A del P.T.P.R. (stralcio non in scala)-Sistema del Paesaggio Insediativo
Paesaggio degli insediamenti urbani





Stralcio Tav. B del P.T.P.R. (stralcio non in scala)- Aree urbanizzate del P.T.P.R.





Stralcio Tav. C del P.T.P.R. (stralcio non in scala)- Aree urbanizzate del P.T.P.R. – Beni del Patrimonio Naturale
- Schema del Piano regionale dei Parchi - Areali



REGOLARITÀ' EDILIZIA

L'unità immobiliare risulta realizzata nel 1984, come dichiarato dalla richiedente la domanda di condono edilizio, ***** , dante causa dell'Esecutato, senza alcun titolo edilizio legittimo.

Per cui, ai sensi della Legge n. 724/23.12.1994, l'allora proprietaria ***** ”, presentò domande di condono edilizio, una prot. 29516/1, relativa all'unità immobiliare uso abitativo (Particella 1654 sub. 2) e l'altra prot. 29516/2, relativo al locale deposito adiacente l'unità abitativa stessa (particella 1655 sub.2), non oggetto della presente procedura.

Per tali domande risultano rilasciate concessioni in sanatoria nn. 304209 del 05.09.2003, appartamento in oggetto, e 304206 del 05.09.2003, locale deposito adiacente, non oggetto della presente procedura Esecutiva. Sono state menzionate ambedue concessioni edilizie in sanatoria, in quanto oggetto, entrambi, della stessa domanda, nonché della stessa denuncia al Catasto Fabbricati.

Nella domanda di condono prot. 29516/sott. 1, relativa all'unità abitativa in oggetto, si è riscontrato una differenza di superficie tra quanto richiesto e concesso e quanto realmente realizzato e constatato in fase di rilievo nel sopralluogo del 28.07.2022.

Sia nella domanda di condono che nel successivo titolo a sanatoria n. 304209 del 05.09.2003, risulta una superficie utile residenziale pari a mq. 81,95, mentre dal rilievo eseguito è stata evidenziata una superficie utile pari a mq 67,39, in difformità, quindi, da quanto risulta in atti.

Per quanto sopra, si dovrà, necessariamente, richiedere presso l'Ufficio di Scopo Condono Edilizio, la revisione della domanda di condono con il relativo titolo edilizio a sanatoria, seguendo il difficile iter burocratico presso lo stesso Ufficio, non avendo, al momento, contezza di un favorevole riscontro.

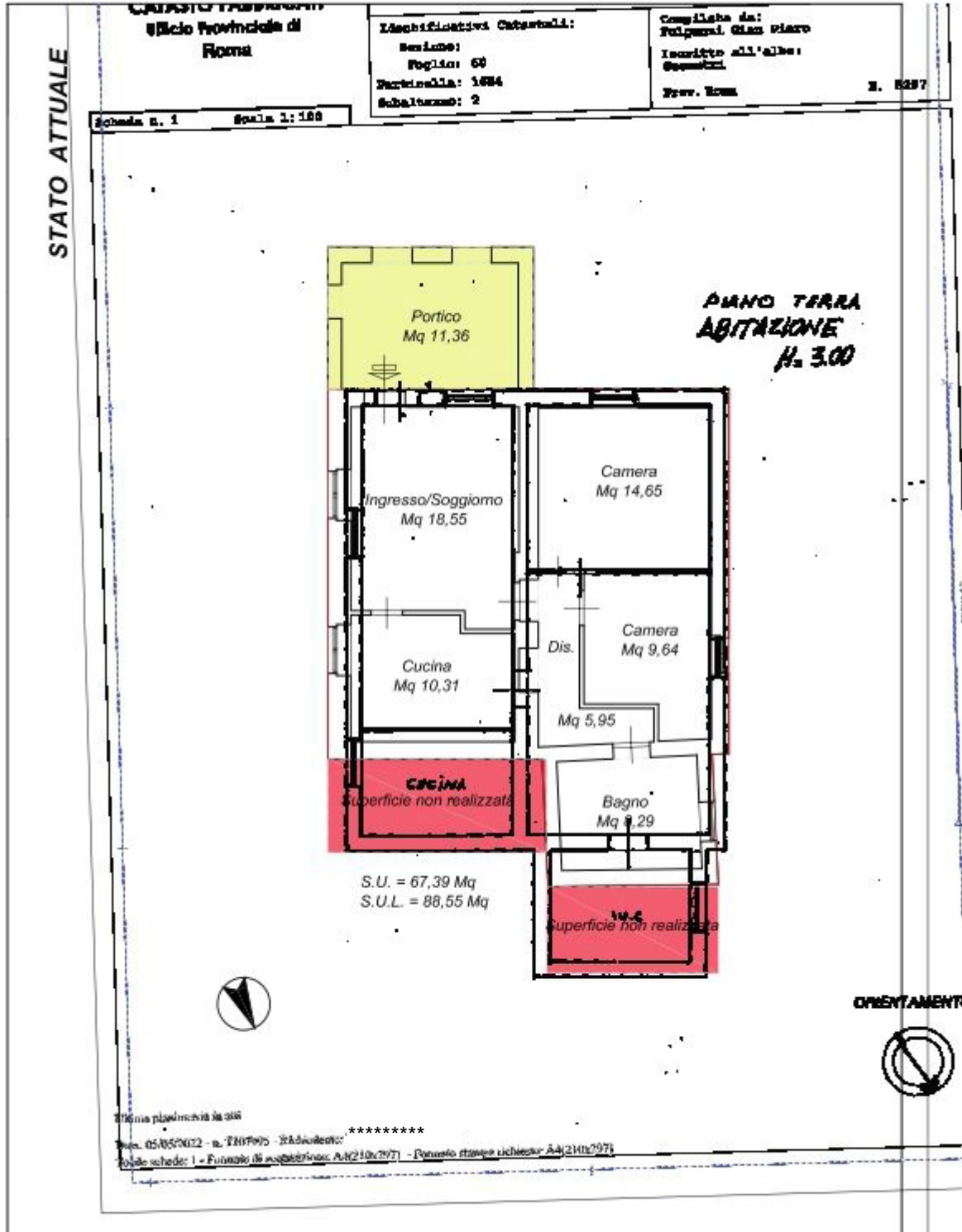
Inoltre, dal rilievo del 28.07.2022, si è evidenziato la realizzazione del portico, citato nella descrizione, non presente sia nella consistenza originaria che nella planimetria catastale, per cui, lo stesso dovrà essere oggetto di specifica denuncia in sanatoria con specifico Permesso di Costruire a sanatoria da richiedere presso il IX Dipartimento di Programmazione Attuazione Urbanistica. In alternativa a ciò resta la semplice demolizione della “superfetazione” realizzata, per il ripristino dello stato edilizio legittimo.

Quanto nella presente descrizione dovrà essere, necessariamente, motivo di ostacolo nella valutazione.

Sia il titolo edilizio in sanatoria che la domanda di condono stessa vengono allegati con **la lettera “D”**.

A seguire, l'elaborato grafico con le superfici da demolire e/o regolarizzare.





Sovrapposizione della planimetria catastale e rilievo dello stato attuale
(grafico non in scala)

15/05/2022 - n. T107995 - Richiedente: *****

15/05/2022 - n. T107995 - Richiedente: *****

Identificativo catastale n. 000661579 del 25/06/2003

Planimetria di s.l.s. in Comune di Roma

Via Erve odv. 38

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 60

Particella: 1654

Subalterno: 2

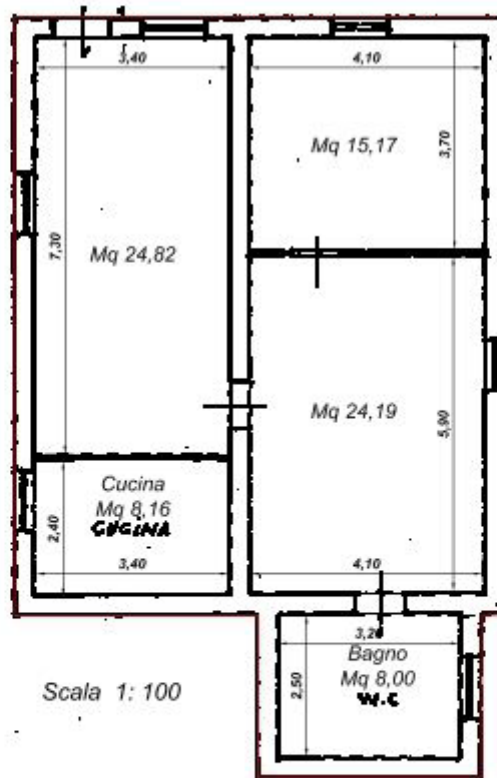
Compilata da:
Fulgencio Gian Piero

Inscritto all'albo:
Geometri

Prov. Roma N. 5297

foglio n. 1 Scala 1:100

**PIANO TERRA
ABITAZIONE
H. 3.00**



S.U. = 80,14 Mq
S.U.L. = 102,23 Mq

Scala 1:100

Planimetria Catastale in atti con calcolo superfici utili
Scala 1:100

Nei grafici sopra evidenziati, si potranno riscontrare le difformità; *pertanto l'unità immobiliare risulta non conforme.*

CERTIFICAZIONE ENERGETICA E DICHIARAZIONI DI CONFORMITA'

Per tale unità è stato redatta e presentato presso gli Uffici della Regione Lazio l'Attestato di Prestazione Energetica in data 23.01.2023 registrata con protocollo n. 76847 con validità fino al 23.01.2033; con tale certificazione si attesta quanto segue:

- Zona climatica "D";
- Anno di costruzione 1984;
- Superficie utile riscaldata mq 70,00;
- Volume lordo riscaldato mc 271,37;
- Classe Energetica "G"
- Indice prestazione energetica non rinn. EPgl, nren 69.46 kWh/m2anno;
- Indice prestazione energetica rinnovabile EPgl,ren 00.00 kWh/m2anno.

L'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) viene allegato con la **lettera "E"**

Non si è a conoscenza dell'esistenza della dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Dalle certificazioni e/o dichiarazioni reperite e da notizie reperite in loco, si evince la funzionalità degli impianti idrico, termico e fognario; ma, trattandosi di edificio costruito in assenza di legittimo titolo edilizio, non si è potuto reperire alcuna notizia e/o documentazione relativo all'impianto fognario stesso.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Essendo un'unica unità immobiliare, non sono previsti vincoli e/o oneri condominiali.

S T I M A / F O R M A Z I O N E L O T T I

Il sottoscritto, in considerazione delle caratteristiche tipologiche dell'unità immobiliare ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico, così costituito:

Il pignoramento che ha dato origine alla Procedura Esecutiva n. 510/2021 ha interessato il diritto di "*... piena proprietà dell'appartamento uso abitazione sito in Roma, Località Prima Porta – Valle Muricana, avente accesso sia pedonale che carrabile da Via Erve, 38, ricadente nella particella 1655, sempre di proprietà dell'Esecutato. Articolato su unico livello e composto da ingresso/soggiorno, due camere, cucina, disimpegno, bagno e giardino a livello, confinante, partendo da nord e proseguendo in senso orario, con proprietà ***** (particella 1142), residua proprietà dell'Esecutato*



(particella 1655), Via Erve, proprietà Comune di Roma (particella 1926) salvo altri e migliori confini; censito al Catasto Fabbricati di Roma al foglio 60, part. 1654 sub. 2 (cat. A/4)".

Il diritto di proprietà sopra descritto è pervenuto all'Esecutato, ***** , con l'atto di compravendita a rogito notar Alessandro Mattiangeli di Roma del 08.09.2003 rep. 96424, trascritto, con ulteriore formalità, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 il 17.09.2003, Reg. Gen. n. 78941, Reg. Part. n. 52130.

Ubicato in località Prima Porta – Valle Muricana, ovvero una zona in continua espansione posta alle estrema periferia di Roma Nord, avente, altresì, una mancanza di servizi specifici di quartiere.

L'abitazione, come descritto nel capitolo "Descrizione", è accessibile dal portico, da cui si accede all'interno della stessa, con ingresso/soggiorno, cucina, due camere con bagno; completa la consistenza una corte di pertinenza esclusiva, unita di fatto con la consistenza della particella 1655, sempre di proprietà dell'Esecutato.

Nello specifico si fa presente, che si dovrà predisporre nuovo accesso per l'unità in oggetto, in quanto l'attuale accesso ricade nella proprietà della particella 1655, non oggetto della presente procedura esecutiva.

Il cespite, nella fase di sopralluogo, è stato riscontrato in discrete e condizioni d'uso e manutenzione,

L'immobile oggetto della presente perizia risulta identificato presso l'Agenzia delle Entrate –Catasto Fabbricati della Provincia di Roma, in ditta *****

***** ” con i seguenti identificativi e dati censuari, come appresso:

Foglio 60, particella 1654, subalterno 2, Via Erve, 38, piano Terra, Interno 1, zona censuaria 6, categ. A/4 – Abitazione di tipo popolare, cl. 5, consistenza vani 4,5 , superf. catastale 101 mq, Rendita Catastale € 429,95.

L'immobile viene posto in vendita per la quota complessiva di 1/1 del diritto di proprietà; in merito al diritto di proprietà in capo al sig. ***** , così come dall'atto di acquisto di cui infra.

Gli Standard Europei di Valutazione (EVS – European Valuation Standards) attribuiscono al valore di mercato la seguente definizione: “... *L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione ...*”. All'interno della definizione sono contenuti dei riferimenti al principio dell'ordinarietà. Il venditore e l'acquirente devono essere soggetti non condizionati, che hanno agito con eguale capacità e con interessi contrapposti; inoltre il prezzo deve formarsi sul mercato dopo un'adeguata attività di marketing, così come avviene in condizioni ordinarie.

Nel caso in oggetto, per addivenire alla determinazione del valore di mercato, è stato adottato il metodo della stima sintetico-comparativa, adottando quale parametro tecnico per la comparazione il mq di superficie commerciale. L'indagine di mercato, effettuata nei mesi di settembre/ottobre 2022 presso siti internet specializzati e agenzie immobiliari presenti nella zona, ha messo in evidenza un mercato, relativamente alle unità immobiliari a destinazione residenziale, scarsamente vivace, stante anche la perdurante nota crisi pandemica e le incertezze derivanti dalle problematiche politiche attuali che non favoriscono certamente



il mercato, con limitate transazioni avvenute nel breve periodo ed immobili presenti sul mercato e proposti in vendita da diverso tempo; ad ogni buon conto il sottoscritto ha ritenuto di individuare unità immobiliari di analoga consistenza, nella zona adiacente, in vendita presso siti specializzati, al fine di ottenere più riscontri oggettivi possibili, tenendo presente, altresì, una recente vendita in zona adiacente.

Fascia/Zona: Suburbana/VALLE MURICANA-MONTE PIETRA PERTUSA (Via di Valle Muricana)

Codice zona: E162 Microzona catastale: 190

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Mi	Max	
Abitazioni civili	Normale	1950	2700	L	7,5	10,5	L
Abitazioni di Tipo Economico	Normale	1400	2050	L	7	9,8	L
Ville e Villini	Normale	1350	1900	L	6	8,8	L

Come primo riferimento si è ritenuto di considerare i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare per cespiti relativi alla zona di competenza.

Dall'analisi delle unità immobiliari in vendita di consistenza simile, in zona, estrapolati dai siti immobiliari, si è constatato, come il valore minimo, per abitazioni di tipo economico, come nel presente caso specifico, estrapolato dalla tabella O.M.I., sopra riportata, sia stato di palese ed oggettivo riferimento, anche se superiore all'effettiva richiesta in loco.

Non si è potuto reperire alcun dato di comparazione oggettiva, dato la caratteristica e tipologia del cespite in esame, però si è ritenuto di considerare il valore per immobili, aventi superfici analoghe; per cui si sono analizzati cespiti di zona il cui prezzo richiesto oscilla tra € 1.200,00-1.300,00/mq commerciale.

Considerando, quindi, quanto riportato in epigrafe, nonché quanto desunto sia dalla consultazione dei valori O.M.I. che dal prezzo di vendita per unità di consistenza simile, in zone adiacenti, considerando, altresì, le negatività descritte in epigrafe, si ritiene equo valutare il cespite in esame € 1.100,00 /mq commerciale, a cui andrà detratto una percentuale, pari al 20% per le difformità riscontrate ed evidenziate, 10% vizi e carenza di manutenzione riassunte nei capitoli precedenti.



Pertanto all'abitazione in oggetto si potrà attribuire un valore non superiore ad € 1.100,00 x mq 132,59 = € 145.849,00 valore che si arrotonda ad € 146.000,00 (diconsi euro centoquarantaseimila/00).

Detto valore è relativo a condizioni ordinarie; è pertanto necessario operare le opportune aggiunte e/o detrazioni, per il caso specifico. Dette correzioni, in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 568 c.p.c., così come modificato dalla Legge n. 132/2015, sono di seguito esposte.

RIDUZIONE PER L'ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI

In sede di sopralluogo non sono stati riscontrati visivamente vizi per cui si è ritenuto di considerare una riduzione derivante da ciò, pari al 10% del valore stimato.

Non sono state riscontrate evidenti lesioni delle strutture e/o danni sia all'edificio, oggetto peraltro di recente ristrutturazione delle parti comuni, nella sua interezza, che all'unità stessa, se non condizioni di trascuratezza nella manutenzione ordinaria del cespite, meglio descritto nel paragrafo "Stato conservativo".

ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Come accennato nel paragrafo "Regolarità edilizia" l'unità immobiliare non è stata riscontrata conforme agli atti depositati presso l'Ufficio di Scopo Condo Edilizio ed al Catasti Fabbricati, meglio descritte nel paragrafo stesso della "Regolarità Edilizia", per cui si opera una detrazione pari al 20 % del valore stesso stimato

Altresì si dovrà regolarizzare e/o demolire il portico esistente, per una percentuale di spesa pari ad un'ulteriore 10% del valore.

STATO D'USO E MANUTENZIONE

Considerando lo stato d'uso e manutenzione dell'appartamento, si ritiene opportuno operare aggiunte e/o detrazioni al valore precedentemente individuato, per una percentuale pari al 5% del valore stimato, ovvero € 146.000 x 5% = € 7.300,00.

STATO DI POSSESSO

L'unità immobiliare, oggetto della presente esecuzione, risulta in possesso dell'Esecutato, per cui non sussistono problemi per la eventuale liberazione del cespite.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI

A seguito degli esiti delle visure effettuate sul conto dell'Esecutato, non essendo risultati vincoli e/o oneri giuridici non eliminabili, non si ritiene opportuno operare aggiunte e/o detrazioni al valore individuato in precedenza.



S P E S E C O N D O M I N I A L I I N S O L U T E

Essendo un'unica unità immobiliare, non sono previsti vincoli e/od oneri condominiali. Pertanto non sono previste spese.

C O N C L U S I O N I

Sulla base di quanto fin qui esposto, il più probabile valore di mercato dell'abitazione oggetto della Presente perizia, identificata presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati della Provincia di Roma al foglio 60, particella 1654, subalterno 2, può essere così quantificato:

Valore di mercato individuato	€	146.000,00
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi 10%	€	14.600,00
Oneri per la regolarizzazione urbanistica 20%+10%	€	43.800,00
Stato d'uso e manutenzione 5%	€	7.300,00
Stato di possesso	€	0,00
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	€	0,00
Spese condominiali insolute	€	0,00
Valore di mercato	€	80.300,00

che si arrotonda ad € 80.300,00 (diconsi Euro ottantamilatrecento/00)

L I M I T I D E L L ' I N C A R I C O

Ai fini dello svolgimento del presente incarico, non sono stati eseguiti accertamenti né sulle strutture, se non quelli desumibili a vista al momento dei sopralluoghi effettuati, né sulla conformità delle dotazioni impiantistiche dell'abitazione. Le verifiche circa la legittimità della preesistenza hanno riguardato l'unità immobiliare, ivi compresa la posizione dell'edificio sul lotto di terreno.

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, 20 gennaio 2023

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

Geom. Fausto Volponi



ELENCO DEGLI ALLEGATI

- A. Copia Atti a rogito del notaio Alessandro Mattiangeli di Roma del 08.09.2003, rep. 96424 e rep. 101141 del 11.02.2005;
- B. Visure catastali e planimetria dell'unità immobiliare;
- C. Esito degli accertamenti presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 sul conto del sig. ***** ;
- D. Copia concessione edilizia in Sanatoria;
- E. Attestato di prestazione energetica.



R I E P I L O G O B A S E D ' A S T A

DESCRIZIONE BENI E CONFINI

Il lotto è formato dal seguente bene:

Bene n. 1 ...piena proprietà dell'appartamento uso abitazione sito in Roma, Via Erve, 38, interno 1, aventi accesso sia pedonale che carrabile da Via Erve, 38. Articolato su unico livello e composto da ingresso/Soggiorno, due camere, cucina, disimpegno, bagno, portico e giardino a livello, confinante, partendo da nord e proseguendo in senso orario, con proprietà ***** (particella 1142), residua proprietà dell'Esecutato (particella 1655), Via Erve, proprietà Comune di Roma (particella 1926) salvo altri e migliori confini.

ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Come accennato nel paragrafo "Regolarità edilizia" l'unità immobiliare non è stata riscontrata conforme agli atti depositati presso l'Ufficio di Scopo Condonò Edilizio ed al Catasto Fabbricati, meglio descritte nel paragrafo stesso della "Regolarità Edilizia", per cui si opera una detrazione pari al 20 % del valore stesso stimato pari ad € 146.000,00 x 20% = € **29.200,00**.

Altresì si dovrà regolarizzare e/o demolire il portico esistente, per una percentuale di spesa pari ad un'ulteriore 10% del valore, pari ad € 146.000,00 x 10% = € **14.600,00**.

S T A T O D ' U S O E M A N U T E N Z I O N E

Considerando lo stato d'uso e manutenzione dell'appartamento, si ritiene opportuno operare aggiunte e/o detrazioni al valore precedentemente individuato, per una percentuale pari al 5% del valore stimato, ovvero € 146.000,00 x 5% = € **7.300,00**.

C O N S I S T E N Z A

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento uso abitazione	67,39 mq	88,55 mq	1,00	88,55 mq	2,80 h	T
Portico	11,36 mq	====	0,40	4,54 mq		T
Corte Pertinenziale	395,00 mq		0,10	39,50 mq		
Totale superficie convenzionale:				ca. 132,59 mq		

D A T I C A T A S T A L I

Foglio 60, particella 1654, subalterno 2, Via Erve, 38, piano terra, interno 1, zona censuaria 6 categ. A/4 Appartamento di tipo popolare, cl. 5, consistenza vani 4,5, Superf. Catastale mq 101 Rendita Catastale € 429,95.

V A L O R E B E N E

Valore di mercato € **80.300,00**

