
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Trifilio Pierluigi, nell'Esecuzione Immobiliare 769/2019 del R.G.E.
contro (Esecutati)

- **ESECUTATO 1- OMISSIS** - Codice fiscale: OMISSIS - Nato OMISSIS
- **ESECUTATO 2- OMISSIS** - Codice fiscale: OMISSIS - Nato OMISSIS
- **ESECUTATO 3- OMISSIS** - Codice fiscale: OMISSIS - Nato OMISSIS
- **ESECUTATO 4- OMISSIS** - Codice fiscale: OMISSIS - Nato OMISSIS



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 769/2019 del R.G.E.	14
Lotto Unico.....	14



INCARICO

All'udienza del 16/12/2021, il sottoscritto Arch. Trifilio Pierluigi, con studio in Roma - email p.trifilio@awn.it, PEC p.trifilio@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/12/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via del Redattori, 49, interno 1, piano 1

DESCRIZIONE

Appartamento ad uso civile abitazione, censito al N.C.E.U. di Roma al foglio 1154, particella 300, subalterno 2, situato al piano primo di un edificio plurifamiliare avente accesso dal civico 49 di via dei Redattori in Roma, contraddistinto con il numero interno uno (1), di vani catastali 5 e superficie catastale totale pari a 102 metri quadrati.

L'appartamento oggetto di perizia, circondato su tre lati da balcone esclusivo, confina a nord con vano scala e appartamento interno 2, sui restanti lati confina con distacchi (verso rampa carrabile a sud), salvo altri.

L'appartamento risulta composto da ingresso-disimpegno, una cucina, un bagno, due camere e un ampio balcone-terrazzo a livello.

Via dei Redattori è una traversa di dei Compositori (a sua volta traversa di via di Trigoria), nella zona Selcetta del quartiere di Trigoria.

L'area urbana è situata nella periferia sud della Città, esternamente al Grande Raccordo Anulare, da cui la divide il quartiere di Vallerano, in prossimità del dodicesimo chilometro della via Laurentina, è una zona dell'agro romano che si trova a ridosso della Valle di Malafede e del parco naturale protetto di Decima Malafede.

Situato tra la via di Trigoria e il Parco Naturale Di Decima Malafede, l'immobile è limitrofo alla sede del Policlinico Universitario Campus Bio-Medico (1,5km) ed è situato nella zona

“XXVI Castel Di Decima” del Municipio IX del Comune di Roma (ex municipio XII) - Quartiere Trigoria – Selcetta.

Il Quartiere è contraddistinto da edilizia prevalentemente residenziale, di tipo non intensivo.

Nelle vicinanze è presente il Grande Raccordo Anulare (uscita 25).

La linea metropolitana "B", (stazione di “Laurentina”) è distante 30 minuti con mezzi pubblici di superficie (fermata di “Alessandrini/Del Portillo” – cod. fermata: 80743).

Il quartiere è collegato con mezzi pubblici e presenta i principali servizi essenziali.

Sono raggiungibili con i mezzi pubblici di superficie i principali centri commerciali della zona (Maximo – Euroma 2).

La struttura sanitaria di riferimento è il Policlinico Universitario Campus Bio-Medico (con Pronto soccorso).



Si segnalano inoltre: il Centro sportivo Fulvio Bernardini (Piazzale Dino Viola), sede dell'AS Roma, la Riserva naturale protetta di Decima-Malafede (Via Valle di Perna) e la Torre di Perna (Via Valle di Perna), oggi sede della Casa del Parco naturale di Decima-Malafede.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via del Redattori, 49, interno 1, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- Esecutato 1 (Proprietà 1/2) omissis
- Esecutato 4 (Nuda proprietà 1/4) omissis
- Esecutato 3 (Nuda proprietà 1/4) omissis
- Esecutato 2 (Usufrutto 1/2) omissis

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

- Esecutato 1 (Proprietà 1/2)
- Esecutato 4 (Nuda proprietà 1/4)
- Esecutato 3 (Nuda proprietà 1/4)
- Esecutato 2 (Usufrutto 1/2)

CONFINI

L'appartamento oggetto di perizia, circondato su tre lati da balcone e terrazzo esclusivo, confina a nord con vano scala e appartamento interno 2, sui restanti lati confina con distacchi (verso rampa carrabile a sud), salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	88,25 mq	103,25 mq	1,00	103,25 mq	3,00 m	1
Balcone	39,40 mq	39,40 mq	0,25	9,85 mq		1
Totale superficie convenzionale:				113,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				113,10 mq		

NB. La superficie rilevata del balcone è pari a 61,25 mq ma deve essere considerata la superficie legittima, pari a 39,40 mq. Il tutto per le ragioni meglio evidenziate nella risposta riportata nel paragrafo inerente la regolarità edilizia.



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/07/1984 al 12/02/2009	Esecutato 1 + omissis	Catasto Fabbricati Fg. 1154, Part. 300, Sub. 2, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 5 Rendita € 81.342,00 Piano 1
Dal 12/02/2009 al 10/07/2012	Esecutato 1 (prop.tà 1/2) OMISSIS nata a OMISSIS (diritto abitazione) Esecutato 4 (nuda prop.tà 1/4) Esecutato 3 (nuda prop.tà 1/4) Esecutato 2 (usufrutto 1/2)	Catasto Fabbricati Fg. 1154, Part. 300, Sub. 2, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 5 Rendita € 81.342,00 Piano 1
Dal 10/07/2012 al 27/02/2022	Esecutato 1 (prop.tà 1/2) OMISSIS nata a OMISSIS (diritto abitazione) Esecutato 4 (nuda prop.tà 1/4) Esecutato 3 (nuda prop.tà 1/4) Esecutato 2 (usufrutto 1/2)	Catasto Fabbricati Fg. 1154, Part. 300, Sub. 2, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 5 Superficie catastale 102 mq Rendita € 81.342,00 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali (atti).

DATI CATASTALI

Sezione	Dati identificativi			Catasto fabbricati (CF)							
	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1154	300	2	6	A2	6	5	102 mq	813,42 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale, in quanto:

1) il terrazzo oggi presente sul lato sud non risulta nella planimetria catastale

2) risultano alcune modifiche interne (spostamento tramezzi) a carico del bagno e del soggiorno, il tutto come meglio descritto nel capitolo inerente la legittimità edilizia.

L'appartamento è quindi venduto nello stato di fatto e il futuro proprietario dovrà presentare le dovute pratiche urbanistiche e rettificare l'elaborato grafico.

I relativi costi per le pratiche connesse saranno detratti dal valore della presente stima.

L'aggiornamento del catasto, con costi esplicitati ma detratti dal valore di perizia, saranno a carico del futuro acquirente.

STATO CONSERVATIVO



L'appartamento oggetto di stima (interno 1) risulta abitato e apparentemente in normale stato manutentivo, con l'eccezione di un esito infiltrativo rilevato nel bagno (risulta una lacuna di rivestimento probabilmente per la ricerca di un guasto idrico).

L'appartamento è venduto nello stato di fatto e il futuro proprietario, come anticipato nel quesito inerente la corrispondenza catastale, dovrà far predisporre l'aggiornamento catastale.

Apparentemente l'appartamento non necessita di urgenti opere di manutenzione.

Al momento del sopralluogo non risultavano presenti i certificati di conformità degli impianti.

Lo stato manutentivo esterno delle parti comuni è sotto la media.

PARTI COMUNI

Il Compendio oggetto della presente procedura è parte di un Condominio ma non risulta ufficialmente costituito alcun Condominio.

L'appartamento è situato nell'edificio con accesso pedonale dal civico 49 di via dei Redattori.

Altre porzioni comuni condominiali esterne hanno l'accesso anche dal civico 51 di via dei Redattori.

Sebbene non sia presente (e/o rinvenuto) il Regolamento di Condominio, l'appartamento in oggetto ha in comune le parti condominiali di cui al Codice Civile (l'area sedime, il corridoio pedonale esterno di accesso, le strutture portanti, le recinzioni, gli impianti comuni, gli ingressi pedonali, i corridoi, gli androni, la scala etc.).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato, fatta eccezione per due canne fumarie presenti sul balcone lato est.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento oggetto di stima, contraddistinto con l'interno uno, è situato al primo piano dell'edificio (civico 49 Via dei Redattori).

L'**edificio** è prevalentemente residenziale, presenta quattro piani fuori terra (di cui il piano terra adibito a locale commerciale-ristorante) e un piano interrato ad uso autorimessa.

In corrispondenza del civico 49 di via dei Redattori si accede tramite un cancelletto pedonale in ferro sormontato da una tettoia in mattoni al vialetto che conduce al portone di accesso alle scale condominiali. Lungo tale vialetto sono presenti anche alcuni spazi privati ad uso del ristorante situato al piano terra. Si precisa che l'edificio in cui si trova l'unità oggetto di pignoramento immobiliare presenta, oltre all'ingresso pedonale in corrispondenza del civico n. 49, anche l'ingresso al Ristorante situato sito al piano terra, in corrispondenza del civico n.51.

L'edificio presenta appartamenti al piano primo, secondo e terzo, il ristorante al piano terra e un autorimessa al piano interrato. Si precisa che il ristorante oltre all'accesso principale da strada ha un accesso secondario (della cucina) che immette direttamente sulla scala condominiale (v. foto in all. [8]).

L'edificio è circondato da corti condominiali, la prima afferente l'ingresso del ristorante sopra citato (ovest), la seconda utilizzata come ingresso della palazzina del civico 49 (nord) e la terza ubicata sul retro dell'edificio stesso (est).

Sul quarto lato (sud) è presente la rampa di accesso al garage posto al piano seminterrato.



L'accesso pedonale al compendio pignorato avviene tramite un cancello carrabile in ferro (civico 49 di via dei Redattori), dal quale percorrendo un breve vialetto pavimentato (circa 20 m), si perviene al portone di ingresso dell'androne. Tale distacco è delimitato verso nord da muro con recinzione in ferro.

Dal vano scala condominiale di distribuzione si accede ai due appartamenti posti al piano primo, all'appartamento al piano secondo e all'appartamento al piano terzo.

Non è presente l'ascensore. Non è presente il servizio di portierato.

L'edificio ha struttura portante in muratura e cemento armato (elementi orizzontali e solai) e copertura a falde.

Le facciate sono rifinite prevalentemente ad intonaco tinteggiato chiaro mentre i sotto-balconi presentano rifinitura in calcestruzzo a faccia vista.

Lo stato manutentivo esterno delle parti comuni e delle facciate (tinte, intonaci, frontalini balconi, opere in ferro) è sotto la media.

L'**appartamento** oggetto di perizia è situato al primo piano ed è contraddistinto con il numero interno 1. Presenta esposizione su tre lati (Ovest, Sud ed Est) e altezza utile interna pari ca. a 3 ml.

La pavimentazione interna è in ceramica e le pareti e i soffitti sono rifiniti ad intonaco civile tinteggiato.

Il bagno e la cucina hanno i rivestimenti in ceramica. Nel bagno si osservano alcune piastrelle rimosse per la ricerca di un guasto pregresso (probabilmente in seguito ad una perdita idrica nella colonna montante di scarico).

Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con vetro singolo mentre le porte interne sono in legno tamburato.

Gli impianti (elettrico, idrico, termico) sono sotto traccia mentre la caldaia è termo-autonoma ma i termosifoni, in alluminio, sono senza termo-valvole.

Sul balcone lato est sono presenti due canne fumarie provenienti dal sottostante ristorante. Tali canne fumarie restringono il passaggio del balcone stesso. Poiché al momento del sopralluogo il ristorante non era attivo non si è potuto rilevare ulteriori problematiche (quali fumo, calore e odori) eventualmente provenienti dalla sottostante cucina e dalle medesime canne fumarie.

Non si rilevano ulteriori dotazioni condominiali.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo gli immobili oggetto di stima risultavano in uso agli Esecutati i quali dichiaravano di abitare nell'appartamento oggetto di stima.

PROVENIENZE VENTENNALI



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/02/2010	Esecutato 1 OMISSIS	Successione testamentaria			
		Notaio	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		OMISSIS	18/01/2010	OMISSIS	OMISSIS
	Esecutato 4 Esecutato 3	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Esecutato 2	04/10/2010	OMISSIS	OMISSIS	
Dal 03/07/1984 al 11/02/2010	Esecutato 1 OMISSIS	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		dprm2 ut Roma 6 - Eur Torrino	11/02/2010	OMISSIS	OMISSIS
	Esecutato 1 OMISSIS	Permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		OMISSIS	03/07/1984	OMISSIS	OMISSIS
	Esecutato 1 OMISSIS	Trascrizione			
Presso		Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		27/07/1984	OMISSIS		
Dal 17/10/1980 al 03/07/1984	Esecutato 1 OMISSIS	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Esecutato 1 OMISSIS	Compravendita appartamento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
OMISSIS		17/10/1980	OMISSIS		
	OMISSIS	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			04/11/1980	OMISSIS	
		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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 22/01/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

TRASCRIZIONE del 16/02/2010 -OMISSIS

TRASCRIZIONE del 04/10/2010 - OMISSIS

TRASCRIZIONE del 16/06/2011 - OMISSIS

ISCRIZIONE del 16/06/2011 -OMISSIS

TRASCRIZIONE del 14/08/2012 - OMISSIS

TRASCRIZIONE del 08/07/2016 - OMISSIS

ISCRIZIONE del 19/10/2017 - OMISSIS

ISCRIZIONE del 10/11/2017 - OMISSIS

TRASCRIZIONE del 24/05/2019 - OMISSIS

A parere dello scrivente, la Trascrizione della Sentenza avente ad oggetto il diritto di abitazione (14/08/2012) non è opponibile alla Procedura, in quanto l'Iscrizione dell'Ipoteca Volontaria avente ad oggetto la **garanzia del mutuo fondiario** è trascritta l'anno anno precedente (16/06/2011).

In merito alla successione testamentaria di OMISSIS risulta trascritto nel 2011 atto di accettazione di eredità con beneficio di inventario da parte dell'erede Esecutato 3 e atto di accettazione tacita di eredità da parte degli eredi Esecutato 2 e Esecutato 4.



NORMATIVA URBANISTICA

Nel Piano Regolatore del Comune di Roma l'area ricade in:

PRG: Sistemi e Regole 1:10.000

Sistema insediativo - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita

Strumento di attuazione Zona O Zona di Recupero Urbanistico nucleo 46 Selcetta Trigoria

Zona OMI E62/Suburbana/Trigoria (Via di Trigoria)

Zona urbanistica XXVI - Castel Di Decima Municipi: IX ex Municipio:XII

Piano Paesaggistico:

Ptpr_b: Aree urbanizzate del PTPR

Ptpr_a: Paesaggio degli Insediamenti Urbani

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta **parzialmente** regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta dotato di certificato di agibilità.

La costruzione dell'edificio è stata oggetto di sanatoria edilizia per 4 alloggi (2 alloggi al piano primo, 1 alloggio al secondo piano e 1 alloggio al piano terzo), 1 negozio al piano terra e una autorimessa al piano interrato.

Nella perizia giurata associata alla richiesta di sanatoria (prot. 86/42764 del 19/03/1986) l'edificio si articola per per 4 piani fuori terra e un piano interrato (come si evince dal certificato di collaudo statico riportato nel fascicolo di sanatoria presso il Comune di Roma).

Per l'appartamento oggetto di perizia risulta associato sotto numero della richiesta di sanatoria edilizia (cfr. estratto accesso agli atti - Domanda e Concessione in allegato [10]) sopra citata (prot. 86/42764 del 19/03/1986/sott 2) e una Concessione Edilizia in sanatoria numero 285050 ritirata in data 06/09/2002 prot. 42764 recante Superficie Totale concessionata pari a 112,18 mq - composta da una superficie residenziale (calpestable) pari a 84,38 mq e da una superficie non residenziale pari a 46,34 mq [Sup. Tot = Sup Res +60% Sup. non Res.]).

Il tutto associato all'accatastamento dell'immobile contraddistinto al Foglio 1154, Particella 300, subalterno 2 (coordinate come da pignoramento) e relativa pianta catastale (come planimetria catastale attuale).

L'**appartamento** non risulta del tutto regolare rispetto alla pianta presente all'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Roma (come già anticipato nel paragrafo inerente la corrispondenza catastale) in quanto (cfr. restituzione stato attuale vs. pianta catastale/ depositata UCE):

1. il terrazzo oggi presente sul lato sud non risulta nella planimetria catastale (si registra un incremento verso sud dell'originario balcone)
2. sono presenti alcune modifiche interne (spostamento tramezzi) a carico del bagno e del soggiorno ed in particolare:
 - la parete tra cucina e bagno risulta traslata verso la cucina
 - una parete del soggiorno (a confine con il disimpegno) risulta traslata di pochi centimetri verso l'interno



Il **costo** (onorari tecnici) per regolarizzare tali **difformità** è pari a:

- per la **riduzione del terrazzo come da pianta catastale originaria**, con traslazione dei parapetti (e relative pratiche professionali per comunicazioni di messa in pristino), è stimato un importo pari ca. a **€3.000,00**, Iva e oneri professionali compresi,
- per la **presentazione di una CILA in sanatoria per le opere interne** e la relativa denuncia di variazione catastale, comprese tasse e reversali, è stimato un importo pari ca. a **€ 2.000,00**, Iva e oneri professionali compresi.

Per un **importo totale pari ad € 5.000,00**, IVA, oneri professionali, tasse e reversali compresi.

Per l'immobile non è presente l'Abitabilità/Agibilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE (non era presente il libretto caldaia).
- 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

Non si è a conoscenza della presenza di vincoli od oneri condominiali.

Trattandosi di un Condominio di fatto (scala con con 4 unità immobiliari, oltre ad un esercizio commerciale con accesso principale da strada), in occasione dei sopralluoghi non si è rinvenuta la targa di Legge e da quanto riferito sui luoghi, non risulta costituito un Condominio e non risulta la nomina di un amministratore di condominio professionista.

Non si è potuto quindi acquisire eventuale Regolamento di Condominio e/o tabelle di ripartizione millesimale. Tuttavia l'acquirente non sarà esonerato dagli obblighi e doveri.

Nel caso di specie nella eventuale circostanza che l'Esecutato non abbia saldato completamente le spese condominiali maturate il futuro acquirente potrebbe essere chiamato a risponderne, ai sensi e per gli effetti del Codice Civile (art. 63, comma IV, Disp Att. Cod. Civ. che dispone che "chi subentra nei diritti [...] è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi **all'anno in corso e a quello precedente**")

Quindi, anche per tener conto di tale rischio sarà successivamente applicata la decurtazione per vizi occulti e assenza di garanzia (art. 568 cpc).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via del Redattori, 49, interno 1, piano 1

Appartamento ad uso civile abitazione, censito al N.C.E.U. di Roma al foglio 1154, particella 300, subalterno 2, situato al piano primo di un edificio plurifamiliare avente accesso dal civico 49 di via dei



Redattori in Roma, contraddistinto con il numero interno uno (1), di vani catastali 5 e superficie catastale totale pari a 102 metri quadrati. L'appartamento oggetto di perizia, circondato su tre lati da balcone e terrazzo esclusivo, confina a nord con vano scala e appartamento interno 2, sui restanti lati confina con distacchi (verso rampa carrabile a sud), salvo altri. L'appartamento risulta composto da ingresso-disimpegno, una cucina, un bagno, due camere, e un ampio balcone-terrazzo a livello. Via dei Redattori è una traversa di dei Compositori (a sua volta traversa di via di Trigoria), nella zona Selcetta del quartiere di Trigoria. L'area urbana è situata nella periferia sud della Città, esternamente al Grande Raccordo Anulare, da cui la divide il quartiere di Vallerano, in prossimità del dodicesimo chilometro della via Laurentina, è una zona dell'agro romano che si trova a ridosso della Valle di Malafede e del parco naturale protetto di Decima Malafede. Situato tra la via di Trigoria e il Parco Naturale Di Decima Malafede, l'immobile è limitrofo alla sede del Policlinico Universitario Campus Bio-Medico (1,5km) ed è situato nella zona "XXVI Castel Di Decima" del Municipio IX del Comune di Roma (ex municipio XII) - Quartiere Trigoria - Selcetta. Il Quartiere è contraddistinto da edilizia prevalentemente residenziale, di tipo non intensivo. Nelle vicinanze è presente il Grande Raccordo Anulare (uscita 25). La linea metropolitana "B", (stazione di "Laurentina") è distante 30 minuti con mezzi pubblici di superficie (fermata di "Alessandrini/Del Portillo" - cod. fermata: 80743). Il quartiere è collegato con mezzi pubblici e presenta i principali servizi essenziali. Sono raggiungibili con i mezzi pubblici di superficie i principali centri commerciali della zona (Maximo - Euroma 2). La struttura sanitaria di riferimento è il Policlinico Universitario Campus Bio-Medico (con Pronto soccorso). Si segnalano inoltre: il Centro sportivo Fulvio Bernardini (Piazzale Dino Viola), sede dell'AS Roma, la Riserva naturale protetta di Decima-Malafede (Via Valle di Perna) e la Torre di Perna (Via Valle di Perna), oggi sede della Casa del Parco naturale di Decima-Malafede.

Il **valore di mercato** dell'immobile è calcolato nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui al Market Comparison Approach. Una volta apportati i correttivi di seguito descritti si perviene al seguente **valore di stima del bene**, come da dettagli qui di seguito riportati.

Per una stima corretta sono stati utilizzati almeno tre comparabili rispondenti a queste condizioni:

- I comparabili individuati sono i più simili possibili all'immobile da valutare;
- I comparabili sono esclusivamente nella stessa zona;
- Le compravendite individuate sono non antecedenti a 18 mesi dalla data di redazione perizia.

Il dettaglio del calcolo e i riferimenti dei comparabili sono riportati nell'allegato [A] STIMA DELL'IMMOBILE

PROBABILE VALORE DI MERCATO: € 239.731,00

DECURTAZIONI

Sono da detrarre dalla presente gli oneri per correggere le difformità sopra indicate, per un importo pari ad **€ 5.000,00**.

Si perviene quindi al seguente

VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI (€ 239.731,00- € 5.000,00): ca €234.700,00

VALORE DI ESECUZIONE DELL'IMMOBILE

Tenuto conto del fatto che non trattasi di libera contrattazione di compravendita (valore di mercato), l'art. 568 c.p.c. dispone di dover applicare una ulteriore decurtazione del valore di mercato come sopra calcolato, praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.



Lo scrivente, ritiene quindi dover applicare una riduzione, rispetto al valore di mercato sopra calcolato, in rapporto alle caratteristiche intrinseche del compendio, anche per la mancanza dei certificati impiantistici e del certificato di agibilità, alle oggettive incognite sopra descritte ed alle difficoltà riscontrabili da terzi in una vendita di tal tipo, pari a ca. **il 15%** del valore di mercato sopra calcolato, in accordo con quanto stabilito dal GE.

Per quanto precede, dai valori ottenuti con il metodo di stima suddetto e le relative riduzioni sopra esposte, si ricava il seguente **valore di esecuzione immobiliare**:

LOTTO UNICO

APPARTAMENTO

PREZZO BASE: €200.000,00 (dicasi EURO DUECENTOMILA/00)

L'immobile risulta pignorato e posto in vendita nella sua interezza, nello stato di fatto attuale.

- **L'appartamento** Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1154, Part. 300, Sub. 2, Zc. 6, Categoria A2, via dei Redattori, 49 piano: 1 interno: 1 scala: unica, consistenza catastale 5 vani, superficie catastale totale 102mq rendita Euro 813,42

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2), Nuda proprietà (2/4), Usufrutto (1/2)

Valore di stima del bene: €200.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - via del Redattori, 49, interno 1, piano 1	113,10 mq	1768,35 €/mq	€ 200.000,00	100,00%	€ 200.000,00
				Valore di stima:	€ 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 23/01/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Trifilio Pierluigi



ALLEGATI

- [A] Stima dell'immobile con il metodo MCA Market Comparison Approach;
- [1] Provvedimento di nomina, verbale di giuramento;
- [2] Verbale di sopralluogo;
- [3] Visura Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- [4] Estratto di mappa catastale;
- [5] Visura storica
- [6] planimetria catastale;
- [7] Note trascrizione Atto notarile
- [8] Elaborato fotografico;
- [9] Planimetria con restituzione dell'esistente (stato di fatto);
- [10] Stralcio documentazione sanatoria edilizia UCE (richiesta di sanatoria prot. 42764 del 19/03/1986)
- [11] Concessione Edilizia in sanatoria n. 285050 del 06/09/2002



SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE 769/2019 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento		
Ubicazione:	Roma (RM) - via del Redattori, 49, interno 1, piano 1	
Diritto reale:	Quota	1/2
	Nuda proprietà	2/4
	Usufrutto	1/2
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1154, Part. 300, Sub. 2, Zc. 6, Categoria A2	Superficie 113,10 mq
Stato conservativo:	L'appartamento oggetto di stima (interno 1) risulta abitato e apparentemente in normale stato manutentivo, con l'eccezione di un esito infiltrativo rilevato nel bagno (risulta una lacuna di rivestimento probabilmente per la ricerca guasto). L'appartamento è venduto nello stato di fatto e il futuro proprietario, come anticipato nel quesito inerente la corrispondenza catastale, dovrà far predisporre l'aggiornamento catastale. Apparentemente l'appartamento non necessita di urgenti opere di manutenzione. Al momento del sopralluogo non risultavano presenti i certificati di conformità degli impianti.	
Descrizione:	Appartamento ad uso civile abitazione, censito al N.C.E.U. di Roma al foglio 1154, particella 300, subalterno 2, situato al piano primo di un edificio plurifamiliare avente accesso dal civico 49 di via dei Redattori in Roma, contraddistinto con il numero interno uno (1), di vani catastali 5 e superficie catastale totale pari a 102 metri quadrati. L'appartamento oggetto di perizia, circondato su tre lati da balcone e terrazzo esclusivo, confina a nord con vano scala e appartamento interno 2, sui restanti lati confina con distacchi (verso rampa carrabile a sud), salvo altri. L'appartamento risulta composto da ingresso-disimpegno, una cucina, un bagno, due camere, e un ampio balcone-terrazzo a livello. Via dei Redattori è una traversa di dei Compositori (a sua volta traversa di via di Trigoria), nella zona Selcetta del quartiere di Trigoria. L'area urbana è situata nella periferia sud della Città, esternamente al Grande Raccordo Anulare, da cui la divide il quartiere di Vallerano, in prossimità del dodicesimo chilometro della via Laurentina, è una zona dell'agro romano che si trova a ridosso della Valle di Malafede e del parco naturale protetto di Decima Malafede. Situato tra la via di Trigoria e il Parco Naturale Di Decima Malafede, l'immobile è limitrofo alla sede del Policlinico Universitario Campus Bio-Medico (1,5km) ed è situato nella zona "XXVI Castel Di Decima" del Municipio IX del Comune di Roma (ex municipio XII) - Quartiere Trigoria - Selcetta. Il Quartiere è contraddistinto da edilizia prevalentemente residenziale, di tipo non intensivo. Nelle vicinanze è presente il Grande Raccordo Anulare (uscita 25). La linea metropolitana "B", (stazione di "Laurentina") è distante 30 minuti con mezzi pubblici di superficie (fermata di "Alessandrini/Del Portillo" - cod. fermata: 80743). Il quartiere è collegato con mezzi pubblici e presenta i principali servizi essenziali. Sono raggiungibili con i mezzi pubblici di superficie i principali centri commerciali della zona (Maximo - Euroma 2). La struttura sanitaria di riferimento è il Policlinico Universitario Campus Bio-Medico (con Pronto soccorso). Si segnalano inoltre: il Centro sportivo Fulvio Bernardini (Piazzale Dino Viola), sede dell'AS Roma, la Riserva naturale protetta di Decima-Malafede (Via Valle di Perna) e la Torre di Perna (Via Valle di Perna), oggi sede della Casa del Parco naturale di Decima-Malafede.	
Vendita soggetta a IVA:	NO	
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI	

