
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Trezza Eufemia, nell'Esecuzione Immobiliare 1917/2017 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto 1.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Stato conservativo.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali	12
Stima / Formazione lotti	12

INCARICO

All'udienza del 19/11/2018, il sottoscritto Arch. Trezza Eufemia, con studio in Via Aufidio Namusa, 106 - Scala C interno 21 - 00169 - Roma (RM), email eufemia.trezza@gmail.com, PEC e.trezza@pec.archrm.it, Tel. *****, Fax 06 99332077, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/12/2018 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 Franco Sacchetti n°131, edificio C, interno 20, piano 4-5

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di pignoramento si identifica in un appartamento ubicato in Via Franco Sacchetti, nel quartiere Monte Sacro Alto (ventottesimo quartiere di Roma, indicato con Q. XXVIII) dell'odierno Municipio Roma III (ex Municipio Roma IV), nel quadrante nord-est della città.

Lo stabile in cui insiste il bene, identificato come edificio C, fa parte di un compendio di più corpi di fabbrica risalente agli anni '70, con accesso dai civici 125-135 della summenzionata via.

Mediante il vano scala/ascensore che si diparte dall'androne condominiale dell'edificio C (civico 131), si perviene al piano attico, ove si individua tra gli altri l'accesso all'appartamento pignorato, identificato con il numero di interno 20.

L'immobile, che si sviluppa su due livelli collegati mediante scala interna, si compone al piano quarto (quinto catastale) di un soggiorno, una cucina, due camere, un servizio igienico ed una veranda, oltre ripostiglio e disimpegno; al sovrastante piano quinto (sesto catastale), perlopiù verandato, si individuano due camere, un servizio igienico ed una zona lavanderia con doccia, oltre terrazza scoperta a livello ad uso esclusivo.

Il tutto risulta rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla presente perizia (allegato n°1) nonché nei relativi elaborati fotografici (allegato n°12).

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Franco Sacchetti n°131, edificio C, interno 20, piano 4-5

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Come già segnalato dagli ausiliari al creditore procedente, a differenza di quanto riportato nella relazione notarile depositata in atti, la trascrizione dell'atto di pignoramento relativamente all'immobile oggetto della presente perizia risulta erroneamente effettuata sulla p.lla 1822 anziché sulla p.lla 1882; nell'atto di pignoramento l'immobile è tuttavia correttamente identificato.

Dalle verifiche effettuate sono altresì emerse discrasie riguardo il codice fiscale dell'esecutata Sig.ra **** Omissis ****, indicato nell'atto di provenienza (in linea con le risultanze catastali) come ****

Omissis ****, mentre nel pignoramento (nonché nell'archivio dell'anagrafe tributaria) lo stesso è indicato come **** Omissis ****; in sede di ispezione ipotecaria (allegato n°11) si è riscontrata la presenza di formalità per entrambi i summenzionati codici fiscali.

Analogamente è stato segnalato al creditore che in riferimento agli ulteriori beni oggetto di pignoramento (siti in Roma, Via **** Omissis ****, Fg. 999/P.la 238/Sub 507-508-509) è stata rilevata la pendenza di altra procedura esecutiva (pignoramento trascritto in data 24/02/2017 al n.13909 di formalità, antecedentemente a quello trascritto in data 20/10/2017 al n. 82554 di formalità relativo alla presente procedura) che, da verifiche effettuate dal Custode presso la Cancelleria della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Roma, si riferisce alla procedura esecutiva RGE n.76/2017 (G.E. **** Omissis ****). Difformemente da quanto riportato anche a tal proposito nella relazione notarile, il predetto pignoramento di cui alla procedura RGE n.76/2017 riguarda non il bene oggetto della presente relazione bensì unicamente i già citati beni di Via **** Omissis ****, per cui, data la complessità della situazione emersa, sono tuttora in corso verifiche all'esito delle quali ci si riserva di relazionare al GE per gli opportuni provvedimenti in merito e circa il prosieguo delle operazioni.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Parte esecutata è proprietaria del bene in funzione di atto di cessione a seguito di separazione personale a rogito del Notaio Carlo Gaddi - Rep. n. **** Omissis **** del 02/04/2014 (allegato n°4) dal dante causa Sig. **** Omissis ****.

Nell'atto si rileva che a seguito di separazione consensuale, omologata con decreto del Tribunale di Roma in data 13/02/2014, dietro rinuncia di parte esecutata a qualsiasi mantenimento il summenzionato dante causa le cedeva, unitamente a maggior consistenza, i propri diritti di piena proprietà sul bene in oggetto.

Nel titolo summenzionato si richiama l'atto di provenienza in favore del dante causa Sig. **** Omissis ****, stipulato dal Notaio Vittorio Torina con Rep. **** Omissis **** del 06/11/1985, atto questo visionato dalla scrivente presso la competente Conservatoria, ove l'acquirente dichiarava di essere separato dalla propria moglie Sig.ra **** Omissis **** come da verbale cron.772, omologato dal Tribunale in data 11/01/1980 al cron.8480.

CONFINI

L'unità confina al piano quarto con pianerottolo condominiale, vano scala, unità contigua (int.19), distacco su spazi comuni; al piano quinto con unità contigua (int.19) e distacco su spazi comuni.

Nell'atto di provenienza del bene in capo alla parte esecutata (per cessione a seguito di separazione personale, unitamente a maggiore consistenza), per il bene sono riportati i seguenti confini: *"vano scala, appartamento interno 19, salvo altri"* (allegato n°4).

I confini rilevabili dall'ultima planimetria catastale in atti, depositata presso l'Agenzia del Territorio in data 02/01/1995, risultano essere: vano scala, appartamento int.19, distacco verso fabbricato B (allegato n°2).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	70,60 mq	82,90 mq	1,00	82,90 mq	3,00 m	5
Balcone verandato	8,00 mq	9,50 mq	0,95	9,03 mq	3,00 m	5
Abitazione (verandata)	46,80 mq	53,80 mq	0,95	51,11 mq	2,30 m	6
Terrazzo a livello	25,10 mq	31,75 mq	0,25	7,94 mq	0,00 m	6
Totale superficie convenzionale:				150,98 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				150,98 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nel computo delle superfici si è reputato di applicare un fattore di parametrizzazione pari a 0,95 alle porzioni di immobile che, seppur assimilabili ad abitazione sotto il profilo urbanistico-edilizio per l'avvenuto rilascio delle richieste concessioni in sanatoria, risentono sotto il profilo morfologico-strutturale e di finitura delle proprie originarie caratteristiche intrinseche: trattasi del balcone verandato al piano quarto e della maggior consistenza del piano quinto.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 22/08/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 273, Part. 1882, Sub. 22, Zc. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 vani Piano 5-6
Dal 22/08/2007 al 22/08/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 273, Part. 1882, Sub. 22, Zc. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7,5 vani Rendita € 1.820,51 Piano 5-6
Dal 22/08/2007 al 02/04/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 273, Part. 1882, Sub. 22, Zc. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7,5 vani Rendita € 1.820,51 Piano 5-6
Dal 02/04/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 273, Part. 1882, Sub. 22, Zc. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7,5 vani Rendita € 1.820,51 Piano 5-6
Dal 09/11/2015 al 27/01/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 273, Part. 1882, Sub. 22, Zc. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7,5 vani Superficie catastale Totale: 162 mq Totale

		escluse aree scoperte**: 153 mq Rendita € 1.820,51 Piano 5-6
--	--	--

All'attualità l'intestataria catastale risulta essere l'esecutata di persona, indicata come proprietaria per 1/1 in regime di separazione dei beni con il codice fiscale **** Omissis **** non validato in anagrafe tributaria di cui già si è riferito in perizia.

In merito al dettaglio dei passaggi, dalla costituzione all'attualità, si fa riferimento alla "Visura Storica per Immobile" allegata (allegato n°3), ove sono rilevati anche i seguenti due ulteriori passaggi, antecedenti all'impianto meccanografico sopra riepilogato:

- Situazione degli intestati relativa ad atto del 06/11/1985 (antecedente all'impianto meccanografico): "ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/11/1985 protocollo n. RM0213094 Voltura in atti dal 27/03/2014 Repertorio n.: 114745 Rogante: VITTORIO TORINA Sede: ROMA Registrazione: UU Sede: ROMA n: 51846 del 09/11/1985 COMPRAVENDITA (n. 21427.1/2014)" / Intestati: **** Omissis **** Proprietà per 1/1 fino al 02/04/2014.

- Situazione dell'unità immobiliare relativa ad atto del 22/07/1985 (antecedente all' impianto meccanografico): AMPLIAMENTO del 22/07/1985 in atti dal 11/04/1995 (n. 61321/1985)".

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	273	1882	22	4	A2	3	7,5 vani	Totale: 162 mq Totale escluse aree scoperte**: 153 mq	1820,51 €	5-6		

Corrispondenza catastale

In merito alla planimetria catastale dell'immobile pignorato si evidenzia che l'ultimo elaborato grafico depositato presso il Catasto Fabbricati è una planimetria (data presentazione: 02/01/1995 - allegato n°2), il cui raffronto con lo stato dei luoghi risultante dal rilievo effettuato in sede di sopralluogo ha evidenziato le seguenti difformità:

- al piano quarto (quinto catastale), fatte salve discrasie dimensionali ascrivibili a rappresentazione grafica, un diverso posizionamento del vano porta del servizio igienico nonché l'assenza di un'apertura finestrata contigua al varco d'accesso al balcone verandato, di contro riscontrabile sui luoghi;
- al piano quinto (sesto catastale), premessa una diffusa discrasia dimensionale (risultando l'estensione catastale leggermente più ampia di quanto effettivamente in essere) e la presenza di tamponature e arredi non removibili che hanno consentito una rilevazione solo parziale, si sono riscontrate difformità nelle partizioni interne, oltre alla presenza di un camino (interno) e di un barbecue (esterno), entrambi non riportati nella planimetria catastale.

STATO CONSERVATIVO

L'unità presenta uno stato di conservazione e manutenzione normale per quanto concerne il piano quarto, mentre al piano quinto lo stesso appare condizionato dalla originaria vocazione della consistenza (soffitta/lavatoio con zone verandate, oggetto di successive domande in sanatoria) che inevitabilmente si ripercuotono sulla qualità di finiture e spazi.

Apprezzabile appare lo stato conservativo del compendio edilizio di cui il fabbricato è parte, come da report fotografico allegato alla perizia (allegato n°12).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Lo stabile in cui insiste il bene è parte di un più ampio compendio edilizio con servizio di portierato ed ampie aree interne in parte a verde, con accesso comune dai civici 125-135 di Via Franco Sacchetti.

Mediante il vano scala/ascensore che si diparte dall'androne condominiale dell'edificio C (identificato al civico 131), si perviene al piano quarto (attico), ove si attesta tra gli altri il portoncino ligneo d'accesso al bene pignorato, identificato con il numero di interno 20, sviluppatosi su due livelli collegati mediante scala interna.

Al piano quarto, in diretta contiguità con l'ingresso si individua un soggiorno, di altezza interna pari a ml.3,00, pavimentato come l'intera estensione del livello in parquet, mentre le pareti sono intonacate e tinteggiate; il vano ha accesso su una contigua veranda (ex balcone), posta in comunicazione mediante porta-finestra anche con l'adiacente cucina, veranda questa pavimentata in maioliche cm.34x34, mentre il parapetto è in parte in muratura con rivestimento sempre in maioliche e in parte costituito da balaustra metallica tamponata: la sovrastante parte verandata, inclusa copertura, è realizzata con infissi in alluminio e vetro.

Dal soggiorno mediante disimpegno, provvisto di ripostiglio contiguo alla scala interna, si perviene ad un servizio igienico con finestra, pavimentato con maioliche cm.20x20 presenti a tutta altezza anche sui rivestimenti: il bagno è dotato di sanitari, doppio lavabo e cabina doccia ad idromassaggio.

A seguire, sempre con accesso dal disimpegno, si individuano due camere da letto contigue, anch'esse pavimentate in parquet come il soggiorno, ed infine una cucina, pavimentata in gres cm.33x33 con rivestimento in maioliche cm.20x20 lungo l'intero perimetro fino ad un'altezza di ml.2,60: l'accesso all'antistante balcone verandato avviene mediante infisso "a libretto".

Le porte del piano sono in parte laccate con inserti in vetro ed in parte in legno tamburato; gli infissi sono perlopiù in alluminio non a taglio termico, con tapparelle in pvc.

Mediante una scala rivestita in legno, che si diparte dal soggiorno in adiacenza al portone d'ingresso all'appartamento, si perviene al sovrastante piano quinto (ultimo del fabbricato), di altezza variabile tra ml.2,20 e ml.2,30: l'intero piano, originariamente adibito a vani tecnici/lavatoi e oggetto di domande di sanatoria, è delimitato lungo l'intero perimetro esterno, contiguo all'annesso terrazzo a livello, con struttura metallica (alluminio non a taglio termico/lamiera) e vetro; porzioni della veranda, per quanto visionabile in sede di accesso, sono rifinite con copertura in guaina.

Internamente il piano, pavimentato in gres cm.31x31 oltre inserti, presenta tamponature a parziale delimitazione degli ambienti; a partire dallo sbarco della scala dal piano sottostante si individuano: un vano contiguo al terrazzo, ove è alloggiata una vasca di consistenti dimensioni; un servizio igienico provvisto di lavabo, w.c. e sauna con struttura lignea; un vano con camino; una zona di servizio, con annesso vano di fondo provvisto di lavabo e doccia, rivestito in gres a tutta altezza. Il piano è altresì provvisto di accesso ad un antistante terrazzo a livello, pavimentato in gres cm.31x31 oltre inserti, con soglie in travertino e sovrastante brise soleil perimetrale di altezza pari a ml.1,30 circa; sul terrazzo si è altresì riscontrata la presenza di un gazebo e di un barbecue con legnaia.

Il tutto risulta rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla presente perizia (allegato n°1) nonché nei relativi elaborati fotografici (allegato n°12).

STATO DI OCCUPAZIONE

All'atto del sopralluogo esperito congiuntamente al Custode in data 05/04/2019, all'interno dell'immobile si rilevava l'esecutata di persona Sig.ra **** Omissis ****, che dichiarava di occuparlo unitamente al figlio **** Omissis ****; all'atto delle verifiche effettuate dalla scrivente presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate non si è rilevata la presenza di contratti di locazione in essere per il bene.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/11/1985 al 02/04/2014	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Vttorio Torina	06/11/1985	114745	20734
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	09/11/1985	73614	51846
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 06/11/1985	**** Omissis ****	Cessione di diritti reali a titolo gratuito	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Carlo Gaddi	02/04/2014			23555	17240
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Roma	18/04/2014			47325	29882
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.

Relativamente all'atto di provenienza in favore di parte esecutata si rileva la trascrizione di una domanda giudiziale (Registro Particolare 29570 - Registro Generale 40000 del 27/04/2015) che si

identifica nell'atto del Tribunale Civile di Roma (Repertorio 16843/2015) del 18/03/2015 a favore di **** Omissis **** (creditore intervenuto) a carico di parte esecutata e del dante causa **** Omissis **** tendente a dichiarare la revoca e quindi l'inefficacia relativa ex art.2901 nei confronti di **** Omissis **** dell'atto di cessione per Notaio Gaddi summenzionato.

In atti è stata depositata la sentenza n.10511/2018 - Rep.11384/2018, pubblicata il 24.05.2018 (non annotata a margine della relative trascrizione, e non è dato sapere se sia passata in giudicato), con cui il Tribunale di Roma accoglieva la domanda di **** Omissis ****, dichiarando inefficace nei suoi confronti l'atto di cessione di cui sopra.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 13/10/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Roma il 24/10/2011
Reg. gen. 118679 - Reg. part. 23009
Importo: € 600.000,00
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Iscritto a Roma il 25/10/2011
Reg. gen. 119179 - Reg. part. 23092
Importo: € 400.000,00
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Iscritto a Roma il 08/11/2011
Reg. gen. 123994 - Reg. part. 24092
Importo: € 400.000,00
Note: Formalità di riferimento: Iscrizione n. 23092 del 2011 (per rettifica data atto).

Trascrizioni

- **DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE**
Trascritto a Roma il 27/04/2015
Reg. gen. 40000 - Reg. part. 29570
Note: *Relativamente alla domanda giudiziale summenzionata, con sentenza n.10511/2018 - Rep.11384/2018 pubblicata il 24.05.2018 (versata in atti, non annotata) il Tribunale di Roma accoglieva la domanda di **** Omissis **** (e per essa della mandataria **** Omissis ****) dichiarando inefficace nei suoi confronti l'atto di cessione di cui sopra.*
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 20/10/2017
Reg. gen. 121548 - Reg. part. 82554
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: *Trascritto sull'ulteriore codice fiscale **** Omissis ****. Si precisa, come già riferito in perizia, che nella presente nota l'immobile è identificato con la p.lla 1822 anziché, come corretto, con la p.lla 1882 (mentre nel pignoramento la particella è correttamente indicata).*

Si rileva altresì:

ISCRIZIONE CONTRO del 29/05/1992 - Registro Particolare 9114 Registro Generale 44256

SOGGETTO DEBITORE: **** Omissis ****

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 4558 del 08/09/2000 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 7369 del 14/11/2003 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 10100 del 24/05/2006 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 9314 del 03/02/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 20301 del 28/07/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Annotazione n. 22141 del 05/09/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. Comunicazione n. 21632 del 30/09/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 31/12/1998.
Cancellazione parziale eseguita in data 07/10/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
8. Comunicazione n. 22231 del 27/09/2010 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 04/09/1996.
Cancellazione parziale non eseguibile.
9. Comunicazione n. 25219 del 28/10/2010 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 04/09/1996.
Cancellazione parziale eseguita in data 04/11/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
10. Comunicazione n. 21361 del 07/10/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 31/12/1997.
Cancellazione parziale eseguita in data 24/10/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)*.

*Comunicazione di cancellazione di quota di ipoteca frazionata ricevuta il 07/10/2011 / Protocollo n. RM 864718 del 2011 - Registro n. 21361 del 14/10/2011.

DATA DI ESTINZIONE DELL'OBBLIGAZIONE 31/12/1997

Soggetto debitore cui è stata rilasciata la quietanza:

- **** Omissis ****

Per ulteriori dettagli si rimanda alla relazione notarile versata in atti e alle note acquisite, per nominativo e per immobile, allegate in perizia (allegato n°11).

NORMATIVA URBANISTICA

La porzione immobiliare in esame ricade nel P.R.G. del Comune di Roma – Conferenza di Copianificazione - (Sistemi e Regole 1: 10.000) nel Sistema Insediativo “Città consolidata – Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3”, disciplinato dagli Art.44, 45 e 48 delle N.T.A. di piano (rif. allegato n.ro 09).

In relazione al Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, il fabbricato di cui l'immobile è parte ricade nel Paesaggio degli insediamenti urbani (aree urbanizzate del PTPR), e sullo stesso non risultano insistere vincoli dichiarativi o ricognitivi (rif. allegato n.ro 09).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato di cui l'immobile fa parte è stato edificato in virtù di Licenza n°18 del 07/01/1972 (allegato n°05), rilasciata per la costruzione dell'edificio C in località Montesacro alla **** Omissis ****, come da progetto n.15733/1971 (stralcio allegato n°07).

Il fabbricato è altresì dotato di certificato di abitabilità n.599 del 30/12/1975, ove relativamente al piano servizi si richiama la presenza di *"lavatoi stenditoi comunicanti con gli appartamenti sottostanti"* (allegato n°06).

Successivamente per il bene venivano presentate da **** Omissis **** due domande di sanatoria, la prima con prot. n.86/85816 registrata il 24/03/1986, alla quale faceva seguito il rilascio della concessione in sanatoria n.21902 del 27/02/1997 (allegato n°08/a) e la seconda con prot. n.0/6676 registrata il 18/01/1995, con rilascio di concessione in sanatoria n.64450 del 27/10/1997 (allegato n°08/b).

In merito al progetto n.15733/1971 relativo al fabbricato appare doverosa una precisazione: nel fascicolo consultato presso il competente Archivio del D.P.A.U. si è rinvenuta documentazione solo parziale, allegata in stralcio alla perizia; nel dettaglio, per quanto concerne gli elaborati approvati dalla C.E. il 09/11/71, per il conseguente rilascio della licenza summenzionata, sono stati reperiti in atti unicamente prospetti e sezioni, oltre proposte per le planimetrie generali del lotto. E' stata rinvenuta di contro documentazione più esaustiva, soprattutto per quanto concerne le configurazioni interne dello stabile ivi inclusa quella dei piani di pertinenza del bene pignorato, in una successiva variante proposta il 05/09/1974, alla quale - per quanto dichiarato in atti - la società costruttrice avrebbe tuttavia rinunciato in data 17/10/1974.

Deve evidenziarsi che quanto risultante dagli elaborati grafici di tale ultima versione in variante, che pur non risulterebbe "coltivata" e conseguentemente approvata, appare maggiormente aderente allo stato dei luoghi rispetto agli elaborati effettivamente assentiti, per lo meno per le parti per le quali il raffronto è possibile (prospetti).

Limitatamente al bene pignorato, fatte salve contenute discrasie relative alla distribuzione interna, la variante de qua appare sostanzialmente coincidente con quanto visionato dalla scrivente relativamente al piano quarto, mentre al sovrastante piano quinto figuravano ancora i locali di servizio oggetto di successiva domanda di sanatoria; non è possibile effettuare un riscontro con la configurazione del progetto assentito (come anzidetto approvata il 09/11/1971) non essendo le planimetrie dei vari livelli di piano rinvenibili in atti, situazione che non consente ad oggi di attestare la consequenzialità, in termini di regolarità edilizia, con le successive istanze di condono, ancorché regolarmente concesionate.

Per l'immobile difatti, come già precedentemente segnalato, veniva presentata con prot. n.86/85816 (registrata il 24/03/1986) una prima domanda di sanatoria per una superficie complessiva di mq.25,60, allegando alla domanda la planimetria catastale del piano servizi ed una relazione tecnica ove l'abuso è identificato *"nella realizzazione di un vano veranda posto sulla sporgenza architettonica del fabbricato delimitato da un'ampia vetrata a spessore di mq.25,60"...*oltre ad *"una redistribuzione di tramezzi all'interno dell'appartamento per rendere più efficiente la funzionalità ambientale"*; la planimetria allegata (cd. int.20/a) graficizza due vani con annesso wc che identificano l'odierno versante interno del piano quinto (sesto catastale), ovvero gli originari vani tecnici/lavatoi.

Per il summenzionato ampliamento a destinazione residenziale, nel cui fascicolo istruttorio sono stati altresì rinvenuti bollettini di pagamento, documentazione fotografica e depositi integrativi connessi al successivo titolo in sanatoria di cui si dirà, veniva rilasciata concessione in sanatoria n.21902 in data 27/02/1997.

Successivamente per l'immobile veniva presentata, con prot. n.0/6676 (registrata il 18/01/1995), una seconda domanda di sanatoria per nuova costruzione/ampliamento con destinazione d'uso residenziale di superficie complessiva pari a mq.29,94: la stessa riguardava la realizzazione di due verande, la prima al piano quarto in corrispondenza dell'originario balcone annesso al soggiorno-cucina, e la seconda relativa ad una superficie al piano quinto, adiacente alla consistenza oggetto della precedente e già descritta domanda.

Al fascicolo sono allegati, tra gli altri: una planimetria catastale analoga a quella attuale con annessa variazione *"a rettifica e completamento var.113640/85"*; elaborati fotografici; una relazione tecnica a

descrizione delle opere succitate, oltre documentazione inerente al procedimento intercorso tra richiedente e Municipio di competenza, incluso ricorso al TAR. Per il summenzionato ampliamento a destinazione residenziale veniva rilasciata concessione in sanatoria n.64450 in data 27/10/1997.

Per il raffronto tra l'ultimo elaborato catastale in atti, che identifica l'oggetto del secondo ed ultimo titolo in sanatoria, e lo stato dei luoghi si rimanda al paragrafo "Corrispondenza catastale"; in funzione dell'assenza nel fascicolo di progetto, all'atto della visura della scrivente, dell'elaborato di cui all'ultima configurazione assentita per il bene in esame non si possiedono definitivi ed univoci elementi di valutazione che consentano di definirne lo status edilizio del bene, pur risultando le domande in sanatoria summenzionate, che dal progetto necessariamente si dipartono, congruenti con quanto riscontrato sui luoghi.

La pratica in accertamento di conformità volta a sanare le discrasie già descritte (diverse partiture interne ed apertura finestrata contigua alla veranda al piano quarto; partiture interne, camino e barbecue al piano quinto), proprio in funzione dell'assenza dell'elaborato di progetto, andrà pertanto verificata con l'ufficio tecnico competente onde dirimere le criticità da tale stato di cose derivanti, situazione che all'attualità non è possibile definire e di cui si è tenuto conto in sede di stima del cespite, trattandosi di attività che resteranno ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

A seguito di richieste inoltrate all'Amministrazione condominiale circa l'eventuale disponibilità di documentazione inerente al fabbricato tutto nonché, limitatamente al bene pignorato, circa i costi di gestione ordinaria nonché sussistenza di eventuali oneri insoluti, è stato inoltrato, oltre al certificato di agibilità, unicamente l'allegato Regolamento per la comproprietà, l'uso e l'amministrazione dei fabbricati di Via F. Sacchetti 125-135 (fabbricati A-C-D), Via G. Papini 32-38 (fabbricato B) e Via G. Papini 42 (fabbricato E), allegato in perizia (al n°13).

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 Franco Sacchetti n°131, edificio C, interno 20, piano 4-5

L'immobile oggetto di pignoramento si identifica in un appartamento ubicato in Via Franco Sacchetti, nel quartiere Monte Sacro Alto (ventottesimo quartiere di Roma, indicato con Q. XXVIII) dell'odierno Municipio Roma III (ex Municipio Roma IV), nel quadrante nord-est della città. Lo stabile in cui insiste il bene, identificato come edificio C, fa parte di un compendio di più corpi di fabbrica risalente agli anni '70, con accesso dai civici 125-135 della summenzionata via. Mediante il vano scala/ascensore che si diparte dall'androne condominiale dell'edificio C (civico 131), si perviene al piano attico, ove si individua l'accesso all'appartamento pignorato, identificato con il numero di interno 20. L'immobile, che si sviluppa su due livelli collegati mediante scala interna, si compone al piano quarto (quinto catastale) di un soggiorno, una cucina, due camere, un servizio igienico ed una veranda, oltre ripostiglio e disimpegno; al sovrastante piano quinto (sesto catastale), perlopiù verandato, si individuano due camere, un servizio igienico ed una zona lavanderia con doccia, oltre terrazza scoperta a livello ad uso esclusivo. Il tutto risulta rappresentato nell'elaborato grafico allegato

alla presente perizia (allegato n°1) nonché nei relativi elaborati fotografici (allegato n°12).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 273, Part. 1882, Sub. 22, Zc. 4, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

L'immobile è stato valutato con il metodo comparativo in funzione di quanto individuato sia tramite un'indagine di mercato effettuata in zona sia tramite quanto stabilito dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate in riferimento al Semestre 1 del 2019 (allegato n°10), ultimo dato in pubblicazione. I valori tabellati, per destinazione ad "abitazioni di tipo civile" nella fascia periferica/Talenti (Via Ugo Ojetti) - Codice zona D27 / Microzona 101, oscillano tra un minimo di €/mq.2.400,00 ed un massimo di €/mq.3.300,00.

In relazione a quanto sin qui riportato nell'ambito della descrizione sia della porzione immobiliare (classata come A/2), sia dell'intorno urbanistico, la scrivente ritiene opportuno riferirsi, come valore di partenza ad un valore leggermente superiore a quello medio tabellato, e nel dettaglio pari a €/mq.3.100,00, in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

In particolare si sono valutati positivamente: il livello di piano - trattasi di attico e superattico - e lo stato conservativo generale del bene (in particolare per il piano quarto); le dotazioni del complesso edilizio in cui l'immobile è inserito (con servizio di portierato e spazi scoperti comuni); la prossimità di servizi (complessi scolastici, aree attrezzate per lo sport) e di ampie a verde nonché di arterie e zone commerciali (Via Ugo Ojetti, Viale Jonio).

Di contro si è valutata negativamente la riserva segnalata in perizia in merito allo status del bene sotto il profilo della regolarità urbanistico-edilizia, per l'assenza nel fascicolo di progetto - all'atto dell'ispezione della scrivente - di parte degli elaborati grafici approvati che consentano alla scrivente una valutazione definitiva nel merito.

Ciò premesso, il valore sopra individuato è stato altresì confermato dalle risultanze di un'indagine di mercato effettuata presso operatori di zona nonché mediante le più accreditate piattaforme online che riassumono gli annunci pubblicati da numerosi operatori immobiliari per il comparto territoriale di riferimento: prendendo in considerazione annunci per immobili oltremodo prossimi a quello oggetto di pignoramento e tra gli stessi selezionando quelli affini al bene de quo per l'estensione superficiale (superiore ai 100 mq) e per le caratteristiche intrinseche (livello di piano), si è ricavato un valore medio pari a €/mq.3.400,00 circa, comparabile al dato OMI di riferimento se si considera, oltre alle caratteristiche precipue del bene e ai margini di trattativa propri delle compravendite in regime di libero mercato, il fatto che la presente vendita avvenga mediante asta giudiziaria.

In funzione di tale circostanza si è difatti reputato opportuno applicare una prima decurtazione del valore di mercato del bene, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in misura pari al 10% del valore di stima.

Ulteriore decurtazione, in misura pari al 3%, si è applicata in virtù della già segnalata riserva sotto il profilo della legittimità edilizia, le cui connesse attività (per le quali si rimanda al paragrafo specifico) rimarranno ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Franco Sacchetti	150,98 mq	3.100,00 €/mq	€ 468.038,00	100,00%	€ 468.038,00

n°131, scala C, interno 20, piano 4-5						
					Valore di stima:	€ 468.038,00
					Valore di stima:	€ 407.000,00

Per quanto sin qui esplicitato, a partire dal valore di stima originario pari ad Euro 468.000,00 in c.t., ed a fronte della decurtazione applicata dalla scrivente in misura complessiva pari al 13%, il valore finale del bene in esame si ritiene quantificabile in **Euro 407.000,00** in c.t.

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 29/10/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Trezza Eufemia

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Allegato 1 – Rilievo planimetrico del bene.
- ✓ Allegato 2 – Planimetria catastale.
- ✓ Allegato 3 - Visura Storica per Immobile.
- ✓ Allegato 4 - Atto di compravendita.
- ✓ Allegato 5 - Licenza edilizia.
- ✓ Allegato 6 - Certificato di abitabilità.
- ✓ Allegato 7 - Fascicolo di progetto (stralcio).
- ✓ Allegato 8 – Fascicoli di sanatoria e relative concessioni (a/b).
- ✓ Allegato 9 – Visure urbanistiche (PRG – PTPR).
- ✓ Allegato 10 - Quotazioni OMI 1-2019 (ultimo dato pubblicato).
- ✓ Allegato 11 - Ispezioni ipotecarie.
- ✓ Allegato 12 – Report elaborati fotografici.
- ✓ Allegato 13 – Documentazione condominiale.