

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Amato Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 328/2022 del R.G.E.
promossa da



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 328/2022 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 107.000,00	14



INCARICO

All'udienza del 10/11/2022, il sottoscritto Arch. Amato Alessandro, con studio in Via Giuseppe Mussi, 5 - 00139 - Roma (RM), email archiamato@gmail.com, PEC al.amato@pec.archrm.it, Tel. 338 4740571, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/11/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Nicola Garrone n. 82, interno 1, piano T

DESCRIZIONE

Si tratta di un appartamento in fabbricato formato da due piani fuori terra più sopraelevazione con copertura piana.

Vi si accede dal civico n. 82 di Via Nicola Garrone; le facciate della costruzione sono in cortina.

L'appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, un bagno ed un disimpegno. Dalla porta finestra del soggiorno si accede ad una corte esterna comune a tutti gli appartamenti del fabbricato (bene comune non censibile).

La zona è quella di Roma ovest fuori dal G.r.a. vicino al quartiere di Massimina - Casale Lumbroso - nel municipio 12°.

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 Nicola Garrone n. 82, interno 1, piano T

TITOLARITÀ

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

- ***

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

- *** (Proprietà 1/1)



Nell'atto di provenienza si dichiara che trattasi di bene personale.

CONFINI

L'immobile confina con appartamento sub 3 di altra proprietà, Via Nicola Garrone, distacco su altra proprietà part. 113.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	53,00 mq	60,00 mq	1,00	60,00 mq	2,90 m	T
Totale superficie convenzionale:				60,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				60,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 24/06/2008	***	atato Fabbricati g. 410, Part. 1943, Sub. 2, Zc. 6 ategoria A3 .2, Cons. 3,5
Dal 24/06/2008 al 24/06/2009		atato Fabbricati g. 410, Part. 1943, Sub. 2 ategoria A3 .2, Cons. 3,5
Dal 24/06/2009 al 02/03/2015		atato Fabbricati g. 410, Part. 1943, Sub. 2 ategoria A3
Dal 02/03/2015 al 12/06/2023		atato Fabbricati g. 410, Part. 1943, Sub. 2, Zc. 6 ategoria A3 .2, Cons. 3,5 uperficie catastale 59 mq endita € 497,09



		Piano T
--	--	---------

In Visura storica compare :

- Costituzione in atti dal 20/12/1990
- Ultimazione di fabbricato urbano del 24/06/2008

La planimetria catastale in atti è stata presentata il 24/06/2008.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	410	1943	2	6	A3	2	3,5	59 mq	497,09 €	T	

Corrispondenza catastale

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

La planimetria in atti è sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.

STATO CONSERVATIVO

Da un esame visivo l'appartamento appare in sufficiente stato conservativo, fatto salvo qualche segno di umidità e qualche distacco di tinta.

PARTI COMUNI

E' presente intorno al fabbricato una corte comune agli appartamenti presenti nella palazzina, accatastata come bene comune non censibile, come da elaborato planimetrico che si allega.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dagli atti a disposizione non si è a conoscenza di servitù od usi civici.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di appartamento facente parte di una piccola palazzina.

La struttura portante, da esame visivo, appare in muratura mista , la copertura è piana.

La facciata è rivestita tipo "cortina", sono presenti dei balconi.

Il cancello di ingresso al fabbricato è in metallo.

Le stanze dell'appartamento sono tinteggiate, come pure i soffitti.

L'altezza utile interna è di cm 290 circa.

Il bagno è dotato di doccia, alle pareti rivestimenti in piastrelle tipo ceramica e a pavimento piastrelle tipo "grès porcellanato"; è dotato di finestra.

Il pavimento dell'appartamento è in parte in piastrelle tipo "grès porcellanato", in parte tipo "laminato".

Le porte sono tipo "legno".

La porta di ingresso non appare "blindata".

Le finestre sono in metallo con inferriate metalliche esterne.

L'acqua calda sanitaria è garantita da una caldaia autonoma posta all'esterno così come il riscaldamento .

Non sono state rilasciate certificazioni di conformità degli impianti al sottoscritto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento è utilizzato dall'esecutata e da sua figlia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/01/1975 al 02/03/2015	***	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giovanni Pennacchio	21/01/1975	79696	2410
		Trascrizione			



Dal 02/03/2015 al
12/06/2023Dal 02/03/2015 al
12/06/2023Dal 02/03/2015 al
12/06/2023Dal 02/03/2015 al
12/06/2023

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Roma	24/01/1975	2971	
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Roma	24/01/1975	592	
Donazione accettata			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Federico Bissi	02/03/2015	4165	2980
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Roma 1	10/03/2015	22896	17132
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Accettazione tacita di eredità - ***			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Bissi Federico	26/01/2013	4166	2981
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Roma 1	27/03/2015	29691	22067
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Roma1	11/11/2014	3776	9990
Accettazione tacita eredità - ***			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Federico Bissi	27/03/2015	4166	2981
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Roma 1	27/03/2015	29692	22068
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Roma1	13/11/2014	3776	9990
DIVISIONE			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Bissi Federico notaio	02/03/2015	4166	2981



Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Roma	27/03/2015	29693	22069
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

L'atto di provenienza è stato reperito e si allega.

L'accettazione tacita di eredità trascritta a Roma 1 in data 27/03/2015 ai nn.29692/22068 si riferisce alla successione di *** aperta il *** ;è stata integrata da una dichiarazione di successione integrativa registrata il *** a Roma;

L'accettazione tacita di eredità trascritta a Roma 1 in data 27/03/2015 ai nn.29691/22068 si riferisce alla successione di *** .

Con la donazione accettata del 02/03/2015 la Sig.ra ***** dona il diritto di usufrutto sulla quota indivisa alle figlie *** .

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 12/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Decreto Ingiuntivo** derivante da Ipoteca giudiziale
Iscritto a Roma il 09/06/2021
Reg. gen. 75216 - Reg. part. 13828
Importo: € 4.000,00
A favore di ***
Contro ***
Rogante: Giudice di Pace di Modena
Data: 04/03/2021
N° repertorio: 270

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma il 04/05/2022
Reg. gen. 56446 - Reg. part. 39777
A favore di ***
Contro ***



NORMATIVA URBANISTICA

Nel PRG di Roma l'immobile ricade in Città della Trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita.

Non ricade in Carta della Qualità.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile è stato originariamente costruito senza una licenza di costruzione.

Successivamente è stata presentata una domanda di condono per l'intero fabbricato : la n. 87/108435.

Dalle informazioni ricevute dall'Ufficio Condoni, tramite dati presenti in database, quella relativa all'immobile in oggetto è la n. 87/108435- sott. 2 per mq 51,22 di superficie residenziale.

E' stato eseguito accesso agli atti dell'intero fascicolo presso l'Ufficio Condoni, tramite il Sipre, ed è stata reperita la documentazione presentata. Dall'esame dei documenti ricevuti si evidenzia, tra l'altro, che:

- non è presente il modello A della domanda per il sot.2 ma solo il modello comprendente tutti i sottonumeri.

- esiste una perizia giurata del 1996.

- la data dichiarata di costruzione è il 1975.

- è presente una comunicazione del richiedente per il completamento dei lavori in data 28/10/1993, una risposta del Comune di riserva all'accoglimento di dette opere di completamento per intonaci, rivestimenti, tramezzi, impianti ed altro.

- nel grafico consegnato la conformazione dell'immobile corrisponde ma non il numero e la posizione di tutte le finestre nè la distribuzione interna.

Non è stata ancora rilasciata la relativa concessione in sanatoria.

La planimetria catastale in atti è stata presentata il 24/06/2008.

Dai documenti ricevuti dall'Usce allo stato l'autorizzazione urbanistica di riferimento è l'elaborato progettuale presentato con la domanda di condono che rispetto allo stato attuale dei luoghi presenta le seguenti difformità:

- mancanza di muro di divisione tra appartamento interno 1 ed interno 2

- mancanza della suddivisione interna dei tramezzi

- diversa posizione e dimensione di alcune finestre

Lo stato dei luoghi è invece conforme alla planimetria catastale presente in atti depositata nel 2008; la regolarizzazione dell'immobile passa attraverso il ritiro della concessione in sanatoria che potrebbe prevedere ulteriori adempimenti urbanistici, catastali, e pagamenti richiesti dall'Ufficio Condoni.

Non sono state rilasciate certificazioni degli impianti al sottoscritto.



Non sono stati rilasciati allo stato i documenti della caldaia richiesti dal sottoscritto per la redazione dell'A.p.e..

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'occupante dichiara che l'immobile non è parte di un condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Nicola Garrone n. 82, interno 1, piano T
Si tratta di un appartamento in fabbricato formato da due piani fuori terra più sopraelevazione con copertura piana. Vi si accede dal civico n. 82 di Via Nicola Garrone; le facciate della costruzione sono in cortina. L'appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, un bagno ed un disimpegno. Dalla porta finestra del soggiorno si accede ad una corte esterna comune a tutti gli appartamenti del fabbricato (bene comune non censibile). La zona è quella di Roma ovest fuori dal G.r.a. vicino al quartiere di Massimina - Casale Lumbroso - nel municipio 12°.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 410, Part. 1943, Sub. 2, Zc. 6, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 107.000,00
Per il criterio di stima si è proceduto nel modo seguente. E' stato visionato il valore OMI 2/2022 (ultimo pubblicato) zona E/73 - Suburbana - periferico - Massimina - Casal Lumbroso, che per le abitazioni civili riporta un valore minimo di € 1.600,00/mq ed un valore massimo di € 2.350,00/mq e che per le abitazioni economiche riporta un valore minimo di € 1250,00/mq ed un valore massimo di € 1.850,00/mq.

E' stata poi effettuata una ricerca comparativa di mercato con operatori di mercato di zona. Considerando le caratteristiche dell'immobile già descritte nei paragrafi precedenti, considerando la posizione, il piano, le finiture interne, si è ritenuto di assumere, considerando anche la dimensione di "piccolo taglio", come valore di mercato più probabile € 2.200,00/mq. Moltiplicando detto valore per la superficie lorda di mq 60 si ottiene la valutazione di € 132.000,00.

Visto che non è ancora stata ritirata la concessione in sanatoria, per quanto riportato nel paragrafo



"regolarità edilizia" si applica un deprezzamento solo indicativo del 10%, da cui otteniamo :

€ 132.000,00 - 10% = € 118.800,00.

Per il deprezzamento dovuto alla vendita d'asta ai sensi dell'art.568 cpc "assenza delle garanzie di vizi del bene venduto" viene poi detratto un ulteriore 10%. Concludendo si ottiene:

Da cui si ottiene € 118.800,00 - 10% = € 106.920,00 arrotondato ad € 107.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Nicola Garrone n. 82, interno 1, piano T	60,00 mq	1.783,33 €/mq	€ 107.000,00	100,00%	€ 107.000,00
				Valore di stima:	€ 107.000,00

Valore di stima: € 107.000,00

Valore finale di stima: € 107.000,00

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 04/07/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Amato Alessandro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza
- ✓ N° 2 Estratti di mappa
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visura storica
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali



- ✓ N° 5 Altri allegati - Elaborato planimetrico catasto
- ✓ N° 6 Altri allegati - Ispezione - Conservatoria
- ✓ N° 7 Altri allegati - Rilievo grafico
- ✓ N° 8 Foto - abitazione
- ✓ N° 9 Foto - esterni
- ✓ N° 10 Altri allegati - URBANISTICA - Documentazione condono



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Nicola Garrone n. 82, interno 1, piano T
Si tratta di un appartamento in fabbricato formato da due piani fuori terra più sopraelevazione con copertura piana. Vi si accede dal civico n. 82 di Via Nicola Garrone; le facciate della costruzione sono in cortina. L'appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, un bagno ed un disimpegno. Dalla porta finestra del soggiorno si accede ad una corte esterna comune a tutti gli appartamenti del fabbricato (bene comune non censibile). La zona è quella di Roma ovest fuori dal G.r.a. vicino al quartiere di Massimina - Casale Lumbroso - nel municipio 12°. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 410, Part. 1943, Sub. 2, Zc. 6, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nel PRG di Roma l'immobile ricade in Città della Trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita. Non ricade in Carta della Qualità.

Prezzo base d'asta: € 107.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 328/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 107.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Nicola Garrone n. 82, interno 1, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 410, Part. 1943, Sub. 2, Zc. 6, Categoria A3	Superficie	60,00 mq
Stato conservativo:	Da un esame visivo l'appartamento appare in sufficiente stato conservativo, fatto salvo qualche segno di umidità e qualche distacco di tinta.		
Descrizione:	Si tratta di un appartamento in fabbricato formato da due piani fuori terra più sopraelevazione con copertura piana. Vi si accede dal civico n. 82 di Via Nicola Garrone; le facciate della costruzione sono in cortina. L'appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, un bagno ed un disimpegno. Dalla porta finestra del soggiorno si accede ad una corte esterna comune a tutti gli appartamenti del fabbricato (bene comune non censibile). La zona è quella di Roma ovest fuori dal G.r.a. vicino al quartiere di Massimina - Casale Lumbroso - nel municipio 12°.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'appartamento è utilizzato dall'esecutata e da sua figlia.		

