
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Marini Domenico, nell'Esecuzione Immobiliare 1279/2019 del R.G.E.

promossa da:

**** *Omissis* ****

Contro:

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



LOTTO UNICO

Appartamento con annesse 2 porzioni di area scoperta in Roma Via Alfonso Vagnoni n. 29

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità.....	4
Confini.....	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali	6
Stato conservativo	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	10
Stima / Formazione lotti	11

INCARICO

In data 06/04/2021, il sottoscritto Arch. Marini Domenico, con studio in Via Cardinale Lualdi, 6 - 00165 - Roma (RM), e-mail d.marini@fastwebnet.it, PEC d.marini@pec.archrm.it, tel. *****, fax 06632691, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/04/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Al fine di svolgere il proprio mandato, lo scrivente Esperto ha effettuato accessi all'immobile pignorato alle date 17/11/2021 e 24/07/2022 ha effettuato ricerche ed accertamenti presso gli Uffici del Catasto, della Conservatoria dei RR.II. e del dipartimento P.A.U. di Roma Capitale ed ha svolto le più opportune indagini di mercato.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Alfonso Vagnoni n. 29, interno 4, piano 3, distinto al Catasto fabbricati del Comune di Roma al foglio 1109, particella 505, sub 514

Si precisa che gli identificativi catastali particella e subalterno sono stati modificati per correggerne la precedente inesatta attribuzione da parte dell'Ufficio, con dichiarazione di variazione del 31/08/2022 a firma dello scrivente esperto, autorizzata dal Giudice dell'Esecuzione.

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di perizia è ubicato nella frazione di Roma denominata Casal Bernocchi, posta a ca. 4 km dal G.R.A. ed a ca. 10 km dal litorale e compresa nella zona "Acilia - sud" dell'Agro Romano, di competenza amministrativa del Municipio X.

La frazione, che iniziò a svilupparsi negli anni '60 su un'altura adiacente al tratto extraurbano della Via Ostiense ed alla borgata di Acilia, inizialmente fu denominata "Villaggio INA-Casa", a seguito della costruzione dell'omonimo complesso di edilizia popolare.

La zona, che presenta oggi caratteristiche residenziali ed un tessuto urbano costituito prevalentemente da villini e palazzine a tre o quattro piani fuori terra, è da considerarsi di buon livello qualitativo per la presenza del verde, di attività commerciali a breve e media distanza e di infrastrutture quali scuole, uffici e mezzi di trasporto pubblico su gomma e rotaia, si segnala la fermata "Casal Bernocchi" della linea ferroviaria Roma-Lido.

L'immobile è compreso in una palazzina in Condominio con accesso al civico n. 29 di Via Alfonso Vagnoni, chiuso da portone in alluminio e vetri, che si sviluppa per 3 piani fuori terra ascensore, con esercizi commerciali posti fronte strada ed area scoperta per tre lati.



Individuazione del fabbricato

LOTTO UNICO

Il lotto unico è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Alfonso Vagnoni n. 29, interno 4, piano 3, distinto al Catasto fabbricati del Comune di Roma al foglio 1109, particella 505, sub 514

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 di pignoramento appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 4/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 4/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

CONFINI

L'immobile confina con l'appartamento interno 5, con la Via Alfonso Vagnoni e con il distacco verso il fabbricato distinto al foglio 1109 particella 1742.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	57,60 mq	69,00 mq	1,00	69,00 mq	3,00 mt	3
Balconi	10,00 mq	10,00 mq	0,30	3,00 mq	0,00 mt	3
Aree scoperte	70,00 mq	70,00 mq	0,10	7,00 mq	0,00 mt	T
Totale superficie convenzionale:				79,00 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				79,00 mq		

I bene non è comodamente divisibile in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/08/1985 al 23/09/2022	**** Omissis **** (proprietà per 1\1)	Catasto Fabbricati Fg. 1109, Part. 504, Sub. 514, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5 vani Superficie catastale 79 mq Rendita € 697,22 Piano T-3

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	1109	504	514	6	A2	5	5 vani	79,00 mq	697,22 €	T-3		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il campo "intestati catastali" deve essere aggiornato in base all'atto di compravendita del 29/12/1992 ed alla successione di **** Omissis ****; la voltura dovrà indicare quali intestati: **** Omissis **** (proprietà per 4/6), **** Omissis **** (proprietà per 1/6) e **** Omissis **** (proprietà per 1/6).

Dal confronto tra lo stato di fatto dell'immobile e la relativa planimetria catastale si rilevano le seguenti difformità:

- La cucina risulta ampliata con l'accorpamento di una porzione del corridoio e dell'originale ripostiglio, mediante l'eliminazione dei muri posti a divisione.
- Per tutta la lunghezza del corridoio è presente un soppalco non praticabile di superficie ca. 6,80 mq posto ad altezza 2,20 m.
- Nell'area scoperta di pertinenza sussiste un magazzino in muratura di superficie ca. 10,00 mq di altezza ca. 3,70 m.

Per quanto concerne la regolarità edilizia delle suddette difformità, si rimanda al paragrafo "regolarità edilizia" della presente relazione.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento in perizia risulta allo stato attuale in buono stato di conservazione.

Lo stato manutentivo del fabbricato del quale costituisce porzione presenta delle carenze, in particolare si rilevano ammaloramenti del CLS dei frontalini e sotto-balconi.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura portante del fabbricato è costituita da intelaiatura di travi e pilastri in CLS armato, solai in latero cemento e copertura piana a lastrico solare; le facciate sono finite con paramento di laterizi in cortina di colore beige e marcapiani tinteggiati in colore bianco; i balconi sono protetti da ringhiere in ferro.

Il fabbricato è regolarmente allacciato alle reti idrica e fognaria, della corrente elettrica e del gas metano.

L'appartamento, che si presenta al suo interno arredato e dotato di finiture di buona qualità, è composto da corridoio, una camera, un bagno, cucina/tinello, soggiorno un balcone prospiciente la via ed un balcone con affaccio sulla corte.

I pavimenti sono in gres porcellanato di colore grigio chiaro, le pareti sono tinteggiate di colore crema, il bagno presenta pavimenti e rivestimenti in mattonelle di tipo ceramico, le porte sono in legno laccato di colore bianco, quella d'ingresso blindata, gli infissi esterni sono in alluminio di colore bianco con doppi vetri e protetti da serrande avvolgibili in pvc.

L'impianto elettrico è del tipo sfilabile in tubazione sottotraccia munito di quadro elettrico con interruttori differenziali, l'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo con radiatori in alluminio e caldaia a metano posta nel balcone adibita anche a produzione di acqua sanitaria; è presente l'impianto di climatizzazione del tipo con split ed unità moto-refrigeranti esterne.

In occasione degli accessi non è stato possibile prendere visione di eventuali certificazioni relative agli impianti, nonché della certificazione energetica dell'immobile.

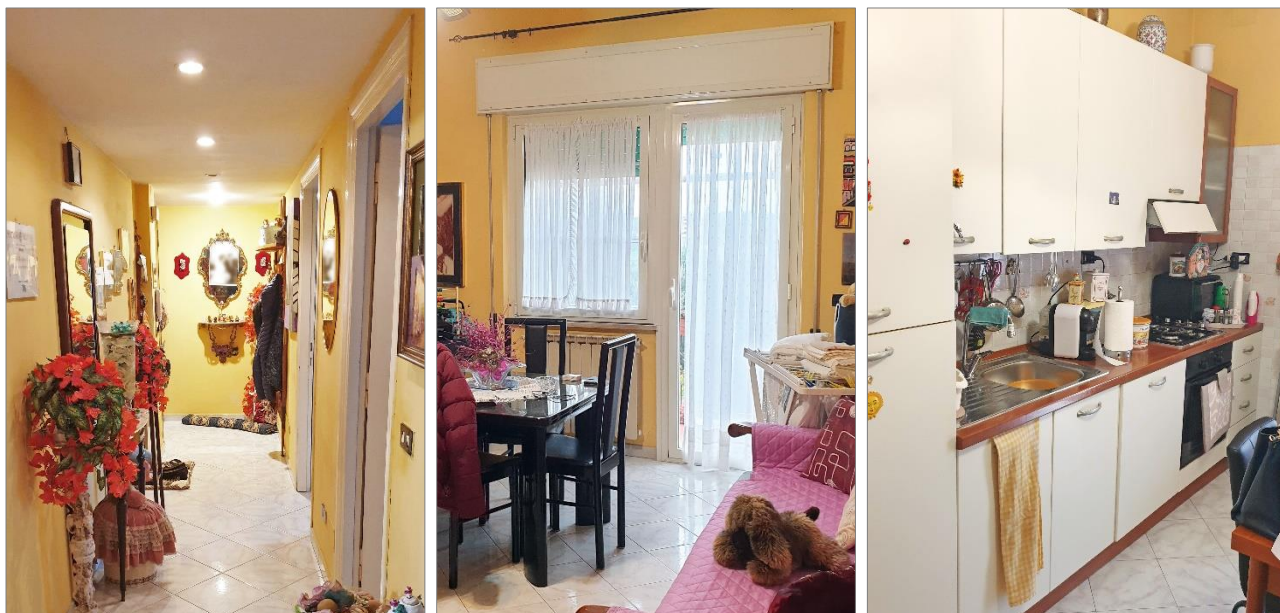


Foto degli interni

Costituiscono pertinenze dell'appartamento due porzioni di area scoperta, rispettivamente di superficie 30,00 mq e 39,50 mq, poste nell'area (di distacco) retrostante il fabbricato, alla quale si accede, attraverso un cancello carrabile in ferro, dalla strada privata che percorre il lato sinistro del fabbricato.

Le aree suddette sono recintate da muro di confine con sovrastante rete metallica e tenute a verde; nell'area più piccola, in aderenza con la facciata del fabbricato, è presente un manufatto realizzato in blocchetti di tufo con copertura piana, porta in ferro e finestrella con grata, di superficie ca. 10,00 mq ed altezza ca. 3,70 m, adibito a magazzino.



Foto esterni

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato e nella disponibilità dei debitori esegutati **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/12/1992 al 15/11/2002	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Anna Maria Lipari	29/12/1992	84995	13197
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria RR,II. di Roma	02/01/1993	30	25	
Dal 15/11/2002	**** Omissis ****	Trascrizione successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Conservatoria RR,II. di Roma	05/10/2004	117313	75868
Dal 15/11/2022	**** Omissis ****	Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Stefano Sammartano	31/05/2006	17249	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR,II. di Roma	11/12/2019	147585	103335

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 aggiornate al 23/09/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 03/06/2006
Reg. gen. 72504 - Reg. part. 19881
Importo: € 110.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobili**
Trascritto a Roma il 19/11/2019
Reg. gen. 136712 - Reg. part. 95478
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'area ove insiste l'immobile in esame ricade nella tavola 24 del nuovo P.R.G., approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008, con le seguenti indicazioni/prescrizioni

- Sistema insediativo: Zona "O" n. 43 Via Mellano/Valle Porcina – Ambiti a pianificazione particolareggiata definita
- Rete ecologica: nessuna prescrizione.
- Carta della qualità: nessuna prescrizione.

L'area è compresa nel P.T.P.R. 2021 alle seguenti tavole

- Tav. A29 su Tav24: Paesaggio degli insediamenti urbani
- Tav. B29 su Tav24: Aree urbanizzate del PTPR
- Tav. D29 su Tav24: Proposte comunali di modifica dei PTP vigenti – nessuna

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato, del quale l'immobile pignorato costituisce porzione, è stato realizzato in assenza di licenza edilizia.

In data 24/03/1986, per l'immobile in perizia è stata presentata da **** Omissis **** la domanda di Condonio edilizio ai sensi della L. 47 del 28/02/1985 con protocollo 0050174 – sot. 1; nella domanda si richiedeva la concessione in sanatoria per 65,00 mq di superficie residenziale e mq 15,00 di superficie non residenziale, allegando il pagamento dell'intera l'oblazione, pari a Lire 1. 318.000, effettuato in data 20/03/1986.

Allo stato attuale, la summenzionata domanda di condono risulta presso l'Ufficio "non concessionata – da istruire", come si evince dal codice attribuito "ST 03", che ne indica lo stato di lavorazione.

All'uopo si segnala che, per una definizione accelerata del gran numero di pratiche di Condonio in via, il Comune di Roma ha istituito, con delibera n. 40 del 16/05/2019, una procedura semplificata che prevede il rilascio della licenza in sanatoria, sulla base della dichiarazione asseverata redatta da un tecnico incaricato dall'istante ed al pagamento di somme, comunicate dall'Ufficio, dovute a conguaglio dell'oblazione e degli oneri concessori.

Successivamente, nell'appartamento sono state effettuate alcune modifiche distributive interne in assenza di comunicazione al Comune, come descritto al paragrafo "dati catastali", che possono essere regolarizzate mediante la presentazione di una di una CILA in sanatoria, il cui costo, comprensivo dell'oblazione, dell'aggiornamento catastale e degli oneri professionali, si stima in ca. € 3.500,00, da detrarre dal valore da valore stimato dell'immobile.

Quanto alla realizzazione di un soppalco nel corridoio, che ne riduce l'altezza minima a 2,20 mt in contrasto con il regolamento edilizio, che prevede per detta tipologia di vano un'altezza minima di 2.40 mt, si dovrà effettuare la riduzione in pristino comprensiva delle seguenti opere:

- demolizione del soppalco;
- ripristino dell'impianto elettrico e dei corpi illuminanti;
- ripresa dell'intonaco e rasatura in corrispondenza delle demolizioni;
- tinteggiatura del soffitto e delle pareti del corridoio;
- trasporto a pp.dd. dei materiali di risulta.

Per le suelencate opere si stima in via forfettaria il costo di € 2.500, da detrarre dal valore da valore stimato dell'immobile.

Altresì, relativamente alla realizzazione di un magazzino in muratura nell'area scoperta di pertinenza, come descritto al paragrafo "dati catastali", si dovrà effettuare la riduzione in pristino mediante la

demolizione con mezzo elettromeccanico del solaio di copertura e delle due pareti del magazzino; il costo dei lavori, comprensivo del trasporto a pp.dd. dei materiali di risulta, si stima in via forfettaria in € 1.500, da detrarre dal valore da valore stimato dell'immobile.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Essendo lo scopo della stima quello di determinare il prezzo al quale l'immobile in esame può essere venduto in un mercato di libera concorrenza, si è ritenuto opportuno adottare il metodo di valutazione sintetico-comparativo di generale accettazione, che è basato sul confronto delle quotazioni di mercato di immobili di caratteristiche simili.

La valutazione è stata pertanto effettuata prendendo in esame gli annunci relativi ad immobili assimilabili per ubicazione e caratteristiche intrinseche, pubblicati nelle principali riviste e siti internet di settore, nonché raccolti presso agenzie immobiliari presenti nella zona.

Il valore così ottenuto è stato altresì comparato con le quotazioni dell'Agenzia delle Entrate - O.M.I. aggiornate al 2° semestre 2021, che indicano per la zona "E33 - Acilia sud" valori compresi tra 1.650,00 €/mq e 2.450,00 €/mq per abitazioni di tipo civile, nonché con le quotazioni del Borsino immobiliare di Roma, che indicano per la medesima zona valori compresi tra 1.956,00 €/mq e 2.341,00 €/mq per abitazioni in stabili di fascia media.

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

- **Bene N° 1** - Piena proprietà dell'appartamento con annesse 2 porzioni di area scoperta, ubicato a Roma località Casal Bernocchi Via Alfonso Vagnoni n. 29, piano 3, interno 4, identificato al catasto Fabbricati al foglio 1109, particella 504, subalterno 514.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma - Via Alfonso Vagnoni n. 29, interno 4, piano 3	79,00 mq	2.200,00 €/mq	€ 173.800,00	100,00%	€ 173.800,00
				Valore di stima:	€ 165.900,00

Valore di stima: € 165.900,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	7.500,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 148.920,00

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 15/10/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Marini Domenico

ELENCO ALLEGATI:

- 1 - Foto
- 2 - Documentazione catastale
- 3 - Documentazione Ipotecaria
- 4 - Atto di provenienza
- 5 - Istanza di Condonò edilizio
- 6 - Perizia versione privacy