

TRIBUNALE DI ROMA

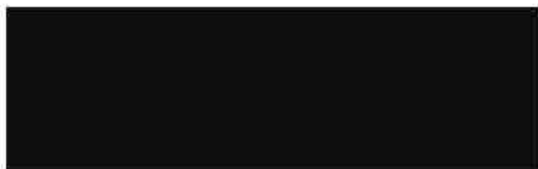
SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Boschi Giulia,
nell'Esecuzione Immobiliare 379/2013 del R.G.E.

promossa da

UniCredit S.p.A.

contro



INCARICO

Con udienza del 19/03/2014, il sottoscritto Arch. Giulia Boschi, con studio in Viale Inigo Campioni, 39 - 00144 - Roma (RM), Tel./Fax 06 52 91 791, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. Sansa Simona presso il Tribunale di Roma.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- Rif. 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Villarosa, 3/Via di Fontana Candida, 11

DESCRIZIONE

Oggetto del procedimento è un'unità immobiliare ad uso residenziale situata nel settore est di Roma ed ubicata al piano S1, int. 3, di un edificio a palazzina denominato "A" avente accesso pedonale da Via Villarosa n. 3 ed accesso carrabile da Via di Fontana Candida n. 11.

L'immobile è composto da: ingresso-soggiorno con angolo cottura, cameretta, bagno.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Rif. 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Villarosa, 3/Via di Fontana Candida, 11

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene al seguente esecutato:

- 

CONFINI

L'immobile confina con area esterna condominiale, box int. 2, intercapedine verso Via Villarosa, salvo altri.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	26,40 mq	29,20 mq	1,00	29,20 mq	3,05 m	S1
Totale superficie convenzionale:				29,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				29,20 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

L'immobile oggetto del procedimento è situato nel territorio del Municipio Roma VI (ex VIII) in una zona suburbana, denominata Borghesiana, sorta nella parte periferica est dell'Urbe all'esterno del G.R.A. (da cui dista circa 7 Km) lungo la Via Casilina all'altezza del Km 18 circa.

Lo sviluppo urbanistico di questa porzione di città è principalmente legato ad insediamenti spontanei sorti nella seconda metà del secolo scorso che hanno poi reso necessario un lungo processo di risanamento urbano e sociale ancora in atto. Le attrezzature di quartiere restano infatti non del tutto adeguate mentre i servizi di tipo commerciale, soprattutto per i generi di prima necessità, sono presenti in maniera sufficiente, anch'essi maggiormente concentrati lungo la Via Casilina, ove prevale un congestionamento dei flussi di traffico.

L'area presenta un tessuto edilizio sgranato con fabbricati di 3-4 piani fuori terra, per lo più di tipo residenziale uni-plurifamiliare, ed una viabilità a ristretta sezione stradale che – rispecchiando ancora l'origine spontanea dell'intera area – risulta spesso mancante in più tratti di marciapiedi, spazi per il parcheggio e cigli stradali.

Dal punto di vista del trasporto pubblico, la zona è sufficientemente servita sia su gomma che su ferro; si segnala la prossimità dell'immobile pignorato alla fermata della nuova linea C *Due Leoni-Fontana Candida* che ha definitivamente trasformato in linea urbana parte dell'originaria ferrovia "Roma-Fiuggi-Alatri-Frosinone" (poi divenuta *Roma Laziali-Pantano e Laziali-Giardinetti*) che correva lungo la Via Casilina. Nello specifico, la palazzina in cui è situata l'unità immobiliare pignorata è posta in angolo tra Via di Fontana Candida e Via Villarosa, in prossimità della Via Casilina distante circa 100 m.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/07/1992 al 16/01/2003		Catasto Fabbricati Fg. 1034, Part. 174, Sub. 44, Zc. 6 Categoria C6 Rendita € 0,00
Dal 16/01/2003 al 29/04/2005		Catasto Fabbricati Fg. 1034, Part. 174, Sub. 44, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Superficie catastale 26 Rendita € 104,74
Dal 29/04/2005 al 12/05/2014		Catasto Fabbricati Fg. 1034, Part. 174, Sub. 44, Zc. 6 Categoria A4 Cl.5, Cons. 2,5 Rendita € 238,86



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	1034	174	44	6	A4	5	2,5		238,86	S1		

Corrispondenza catastale

Esiste sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e i dati riportati nel pignoramento nonché con la planimetria catastale depositata.

Si segnala che:

1. l'unità immobiliare è accessibile dal civico n. 11 di Via di Fontana Candida;
2. in planimetria non è indicata la variazione di altezza dell'ambiente bagno determinata dalla presenza di un soppalco.

PRECISAZIONI

La relazione notarile in atti è risultata mancante della pagina 3.
Del fatto sono stati informati dalla scrivente il legale del creditore precedente ed il Custode.

PATTI

Nulla da segnalare.

CONDIZIONI

Nulla da segnalare.

PARTI COMUNI

L'accesso dell'immobile pignorato è servito da una rampa carrabile posta su Via di Fontana Candida facente parte degli spazi esterni comuni di pertinenza condominiale.

SERVITÙ

Nulla da segnalare.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO

La palazzina "A" in cui è inserito l'immobile in oggetto fa parte di una coppia di edifici gemelli realizzati all'inizio degli scorsi anni '90 in posizione prossima alla Via Casilina. Il fabbricato "A" sviluppa il suo prospetto principale lungo Via Fontana Candida e rivolge quello secondario su Via di Villarosa. Si eleva per 4 piani fuori terra con soprastante terrazza condominiale ed ha un piano interrato destinato a garage o magazzini; il piano terra lungo Via di Fontana Candida è caratterizzato da uno spazio porticato di ingresso dotato di aiuole con locali commerciali.

La struttura portante è in cemento armato con solai in laterocemento; la copertura è piana, le tamponature esterne in muratura, il rivestimento prevalentemente ad intonaco tinteggiato, basamento ed imbotti in peperino. L'aspetto architettonico è dignitoso; lo stato di manutenzione delle facciate e degli spazi esterni comuni è complessivamente buono.

CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

L'unità immobiliare in oggetto è un locale garage trasformato in abitazione di piccolo taglio (dimensionalmente un monolocale) con altezza utile interna è di m 3,05 (m 2,30 nel bagno). Al momento del sopralluogo il bene è risultato non utilizzato e in stato di abbandono. La destinazione abitativa non è apparsa compatibile con le caratteristiche del locale che non gode di adeguata luminosità e ventilazione in quanto, oltre al basso livello di piano (seminterrato), presenta il suo unico affaccio dall'ingresso, verso nord, sulla rampa di accesso ai box e magazzini; inoltre, questo spazio condominiale prevalentemente scoperto è caratterizzato, proprio in corrispondenza dell'ingresso all'unità immobiliare in oggetto, da una zona coperta (da un'area condominiale esterna) che limita ulteriormente l'entrata di luce ed aria. Internamente i rivestimenti risultano tutti complessivamente in cattivo stato di conservazione e bassa qualità; quelli a pavimento sono in ceramica, quelli a parete sono in carta da parati mentre nei locali di servizio, in maioliche. A soffitto, nel bagno sono state rilevate tracce di una perdita presumibilmente provenienti dalla soprastante area scoperta condominiale. I sanitari sono risultati inutilizzabili.

Gli infissi interni come quelli esterni risultano per materiali, qualità e stato, bisognosi di sostituzione. Una serranda metallica protegge l'accesso-affaccio, servito da infissi in ferro-finestra. Riguardo la dotazione degli impianti, sono presenti quelli idraulico ed elettrico (a vista e senza contatori in sede). Non è presente quello a gas né è stato installato alcun sistema di riscaldamento, l'acqua calda sanitaria è fornita da uno scaldabagno elettrico situato nel bagno.

Nel suo insieme l'appartamento si presenta dunque in condizioni di inabitabilità tali da necessitare immediati interventi di manutenzione.

Si segnala che le caratteristiche intrinseche del bene sin qui descritte evidenziano l'inadeguatezza dell'immobile pignorato ad un utilizzo abitativo e, al contrario, il suo essere confacente a quello di provenienza (autorimessa), anche in considerazione delle sue qualità estrinseche (a fronte di una diffusa carenza di autorimesse private e aree per il parcheggio pubblico lungo la viabilità, e della sua prossimità alla Via Casilina).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è risultato libero da persone e nella piena disponibilità del debitore esecutato.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Da 16/11/1995 al 15/03/2001	[REDACTED]	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Reper torio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Da 15/03/2001 al 12/07/2002	[REDACTED]	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Reper torio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Da 12/07/2002 al 31/07/2003	[REDACTED]	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Reper torio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Da 31/07/2003 al 14/11/2005	[REDACTED]	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Reper torio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Da 14/11/2005	[REDACTED]	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Reper torio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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 del Territorio di Ufficio Provinciale di Roma aggiornate al 12/05/2014, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Roma il 15/07/2002
Reg. gen. 80063 - Reg. part. 21269
Importo: € 309.800,00
A favore di Banca di Roma S.p.A.
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Roma il 24/11/2005
Reg. gen. 160123 - Reg. part. 49389
Importo: € 267.200,00
A favore di UniCredit Banca per la Casa S.p.A.
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma 1 il 11/03/2013
Reg. gen. 24320 - Reg. part. 18477
A favore di UniCredit S.p.A.
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Lo strumento urbanistico comunale (il Nuovo P.R.G. approvato con Del.ne C.C. n. 18/2008) nell'elaborato prescrittivo "Sistemi e Regole" inserisce l'edificio in cui è ubicata la porzione immobiliare in oggetto nella «Città da ristrutturare: tessuti prevalentemente residenziali».

Inoltre l'unità immobiliare – che ricade all'interno del perimetro del Piano Territoriale Paesistico 15/11 "Pendici dei Castelli Romani" approvato con Delibera del Consiglio Regionale n. 74 del 10.10.1998 – nel P.T.P.R. (P.T.P. Regionale, adottato con Delibere Giunta Regionale del Lazio nn. 556 del 25.07.2007 e 1025 del 21.12.2007 – tav. 24), alla Tav. A – "Sistemi ed Ambiti del Paesaggio", è



inserita all'interno di una doppia campitura con cui sono stati individuati gli «Ambiti di Recupero e Valorizzazione Paesistica» e le «Aree o Punti di Visuali» nonché nel perimetro delle «Proposte comunali di modifica dei PTP vigenti» (alla Tav. D indicata con il codice 058091_P667), alla Tav. C – «Beni del patrimonio naturale e culturale», rientra nella fascia di rispetto riferita al tracciato di Via di Fontana Candida: «Beni del Patrimonio Culturale, Sistema dell'insediamento archeologico, Viabilità antica (fascia di rispetto 50 mt.) – va_1044».

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Roma, Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, Direzione Edilizia, Ufficio Archivio e Certificazioni Edilizie (cfr. Allegato 4 – Esito ricerche sulla regolarità edilizia presso il Comune di Roma) non è stato possibile reperire né il progetto né il titolo autorizzativo. Non è risultato inoltre essere stato rilasciato il Certificato di agibilità. Dal documento di compravendita esibito dall'esecutato in sede di sopralluogo, l'unità immobiliare risulterebbe essere stata edificata in base a licenza edilizia n. 1371/C rilasciata dal Comune di Roma il 07.11.1990 e successiva variante n. 55/art. 13 del 20.06.1994.

A seguito di richiesta di accesso agli atti da parte della scrivente, il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, Direzione Edilizia, Ufficio Condono Edilizio (come riportato nella comunicazione del 24.05.'14 n. 78773, cfr. Allegato 4) ha invece segnalato formalmente n. 2 protocolli attinenti l'immobile in oggetto. All'esame gli stessi si sono però rivelati non pertinenti. Un successivo supplemento di indagine – non senza una certa difficoltà dovuta a problematiche interne all'Ufficio – ha condotto invece al rinvenimento del prot. 0/560898 relativo all'istanza di sanatoria ai sensi dell'art. 32 della Legge n. 326 del 24.11.2003 per l'immobile oggetto di pignoramento presentata dal precedente proprietario, [REDACTED]

La pratica è risultata in fase di reiezione, tuttavia – da quanto riferito dal funzionario che ne ha esaminato lo stato al terminale dell'Ufficio – questa condizione è stata determinata unicamente dalla mancata consegna della documentazione integrativa nei termini di legge, non rilevandosi infatti segnalazioni in merito ad eventuali vincoli che potessero rendere improcedibile l'istanza di sanatoria. La stessa resterebbe dunque evadibile.

Gli atti visionati (cfr. Allegato 4) riportano il calcolo delle seguenti somme dovute all'Amministrazione: € 1.560,00 a titolo di oblazione, € 156,00 per l'eccedenza oblativa del 10% dovuta alla Regione Lazio ed € 1.755,00 per l'anticipazione degli oneri concessori; nel fascicolo risulta documentato il versamento (tramite n. 3 c/c del 07.12.2004) dei primi due importi per intero e di parte del secondo, con una somma residua di € 1.255,00. Dall'atto di compravendita esibito dall'esecutato in sede di sopralluogo tale importo risulterebbe invece interamente versato (come da dettagliata descrizione degli estremi dei c/c di pagamento) e pattuito che ogni eventuale differenza accertata o calcolata dal Comune successivamente alla stipula sarebbe rimasta a totale carico della parte venditrice. A cura e spese dell'acquirente risulterebbe invece ogni onere necessario per il successivo ottenimento del certificato di abitabilità e/o agibilità.

La scrivente – riscontrata la mancata comunicazione all'Amministrazione del trasferimento di proprietà dell'immobile nonché, da parte del precedente avente titolo, l'assenza di qualsivoglia riscontro alle varie missive di sollecito inviate allo stesso dall'Ufficio – ha depositato una richiesta di «sblocco» mediante la quale la pratica potrà essere nuovamente istruita su impulso del nuovo proprietario. All'accoglimento di tale richiesta sarà poi possibile quantificare in via definitiva l'importo degli oneri da



versare per il rilascio della Concessione in sanatoria.

Si segnala infine che il soppalco nel bagno è risultato essere stato eseguito ad un'altezza (m 2,30) inferiore ai limiti consentiti dalla vigente normativa, non sarà dunque possibile procedere alla sua regolarizzazione e dovrà essere rimosso. Nell'elaborazione della stima è stato comunque considerato il costo di tale intervento.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Da quanto dichiarato dall'esecutato in sede di sopralluogo al C.T.U., le spese condominiali ammontano a circa Euro/bim. 18,00.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Rif. 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Villarosa, 3/Via di Fontana Candida, 11

- Oggetto del procedimento è un'unità immobiliare ad uso residenziale situata nel settore est di Roma ed ubicata al piano S1, int. 3, di un edificio a palazzina denominato "A" avente accesso pedonale da Via Villarosa n. 3 ed accesso carrabile da Via di Fontana Candida n. 11.
- L'immobile è composto da: ingresso-soggiorno con angolo cottura, cameretta, bagno.
- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1034, Part. 174, Sub. 44, Zc. 6, Categoria A4
- Valore di stima del bene: € 22.500,00 (*).

(*) Vd. considerazioni conclusive al Valore dell'immobile.

METODO DI STIMA

La valutazione dell'immobile è desunta dalla media matematica tra due criteri di stima, sintetico ed analitico, comunemente adottati nell'estimo immobiliare: il "valore commerciale", ovvero il più probabile valore che avrebbe l'immobile se fosse messo in commercio al libero mercato, ed il "valore per capitalizzazione di reddito" o "valore capitale", un criterio di stima basato sulla capitalizzazione del reddito annuo di locazione dell'immobile in regime di libero mercato. Parallelamente, i criteri sopracitati sono riscontrati da una "valutazione parametrica comparata" con immobili aventi caratteristiche simili per zona, tipologia, taglio, etc.. Il metodo di stima è di tipo analitico ed elaborato facendo riferimento ai seguenti parametri:

- SUPERFICIE COMMERCIALE (o convenzionale) tenendo presente che: a) i dati dimensionali sono stati evinti dal rilievo sul campo e da una verifica incrociata con la planimetria catastale; b) la superficie commerciale (o convenzionale) è ottenuta dalla superficie lorda considerando specifici



coefficienti di ragguaglio; c) la superficie lorda è misurata al lordo di partizioni interne, mura perimetrali e sulla mezzeria dei muri di confine;

• VALORE UNITARIO considerando i valori unitari (Euro/mq) di compravendita e locazione, individuali mediante l'analisi del mercato immobiliare diretta (inserzioni di privati o agenzie relative ad immobili simili) ed indiretta (quotazioni di immobili in normale stato di manutenzione registrate nell'ultimo periodo dalle principali pubblicazioni specialistiche: Agenzia Entrate – OMI, Borsino Immobiliare, Borsinonet);

• COEFFICIENTE CORRETTIVO K ottenuto dal prodotto di singoli coefficienti riferiti alle specifiche caratteristiche intrinseche (caratteristiche costruttive e di finitura, stato di manutenzione, livello di piano, affaccio, etc.) ed estrinseche dell'immobile (relative alla zona di ubicazione: centrale, semicentrale, periferica o isolata, viabilità, parcheggi, disponibilità di infrastrutture e servizi pubblici e di trasporto, etc.).

Sono stati pertanto elaborati ed applicati i seguenti parametri di riferimento:

- superficie convenzionale (o commerciale) mq 29,20
- valore unitario di compravendita €/mq 2.286,00
- valore unitario mensile di locazione €/mq 8,31
- coefficiente correttivo K 0,37

VALORE DELL'IMMOBILE

Applicando i parametri di cui sopra, si ottengono i seguenti valori commerciale e capitale:

VALORE COMMERCIALE

€/mq 2.286,00 x K 0,37 x mq 29,20 = € 24.987,51

VALORE CAPITALE

€/mq mese 8,31 x K 0,37 x mq 29,20 = €/mese 90,83

€/mese 90,83 x mesi 12,00 = € 1.090,01

€ 1.090,01 x spese 45% = € 490,50

€ 1.090,01 - € 490,50 = € 599,50

€ 599,50 x tasso 3,0% = € 19.983,45

Dalla media dei valori ottenuti con i metodi utilizzati si ricava il seguente valore venale dell'immobile:

€ 22.485,48 in cifra tonda pari ad € 22.500,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Rif. 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Villarosa, 3/Via di Fontana Candida, 11	29,20 mq	770,55 €/mq	€ 22.500,00	100,00	€ 22.500,00
Totale lotto:					€ 22.500,00



Per quanto esposto nella conclusione del precedente paragrafo "Caratteristiche Costruttive Prevalenti", si segnala che, nell'ipotesi di ripristino della destinazione ad autorimessa, si ritiene che il bene – applicando un valore unitario di compravendita pari ad €/mq 1.700,00, un valore unitario mensile di locazione pari ad €/mq 8,00 ed un coefficiente correttivo K pari a 0,83 – avrebbe un incremento di valore di € 16.500,00 ossia un valore di mercato pari ad € 39.000,00 (con un valore unitario di €/mq 1.335,62) Per tale ipotesi l'avente titolo dovrà semplicemente presentare presso l'Ufficio Condono Edilizio specifica richiesta di rinuncia alla sanatoria edilizia corrispondendo i relativi diritti di segreteria (circa € 50,00).

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

ALLEGATI:

- 1) Estratto di mappa catastale
- 2) Visura storica per immobile
- 3) Planimetria catastale
- 4) Esito ricerche sulla regolarità edilizia presso il Comune di Roma
- 5) Documentazione fotografica.

Roma, li 31/01/2015

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Giulia Boschi

