

TRIBUNALE DI ROMA
SEZIONE EE.II
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 704/2020

La presente relazione integra e sostituisce l'elaborato peritale depositato in data 15.09.2023, a seguito di annotazione (n. reg. gen. 122390 n. reg. part. 13303 del 10.10.2023) a margine dell'atto di donazione a rogito del Notaio Marco Pinto di Roma del 22 Marzo 2013, come da sentenza del Tribunale Civile di Roma n. 15121/19 pubblicata il 18/7/2019.

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Zeppa Claudia, nell'Esecuzione Immobiliare 704/2020 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

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

INCARICO

All'udienza del 11/11/2022, il sottoscritto Arch. Zeppa Claudia, con studio in Via Giuseppe Ferrari, 4 - 00195 - Roma (RM), email zecla.g@gmail.com, PEC c.zeppa@pec.archrm.it, Tel. 0832457053, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/11/2022 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 Pastena, 3

DESCRIZIONE

Quota pari al 100% del diritto di piena proprietà di porzione immobiliare indipendente disposta su due livelli, della superficie lorda di circa mq 67, ubicata in via Pastena n. 3. Il bene è situato nella zona periferica sud del comune di Roma, all'interno del Municipio V, quartiere Prenestino ed è censito nel Catasto dei Fabbricati al foglio 625 - part. 618 - sub. 3 (già sub. 502) - cat. A/4 - classe 3 - vani 4 - sup. cat. tot. mq 67 - escluse aree scoperte mq 64 - rendita € 630,08 (variazione del 9/02/1996 pratica RM 0417086 in atti dal 18/08/2023 - ampliamento (n. 15341.1/1996)). Alla data del sopralluogo (08.06.2023) l'unità immobiliare ad uso civile abitazione risultava composta da:

- piano terra: soggiorno, due camere, disimpegno, bagno, cucina ed area pertinenziale con scala esterna di collegamento al piano superiore

- piano primo: camera, wc e balcone

Il tutto come meglio rappresentato nell'elaborato grafico dello stato dei luoghi (all.10)

Ai fini della regolarità urbanistico-edilizia, l'immobile in oggetto, edificato in assenza di regolari permessi, è stato legittimato in forza dei seguenti titoli edilizi: concessione in sanatoria n. 94996 rilasciata in data 02.03.1998 e successiva concessione in sanatoria 118233 rilasciata in data 18.06.1998.

Per ulteriori interventi edilizi, effettuati in epoca successiva, e per i quali, dalle indagini effettuate, non risultano le regolari autorizzazioni, sarà necessario il ripristino dello stato dei luoghi.

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 Pastena, 3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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)

Stato civile_celibe.

CONFINI

Il bene confina con: via Pastena, particella 618 sub. 2, particella 618 sub. 4.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	46,11 mq	61,17 mq	1,00	61,17 mq	3,11 m	T
Area esterna coperta	13,52 mq	14,98 mq	0,30	1,50 mq	3,11 m	T
Soffitta	23,34 mq	17,87 mq	0,20	3,57 mq	2,33 m	1
Totale superficie convenzionale:				66,24 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				66,24 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che dal calcolo delle consistenze sono state escluse tutte le superficie realizzate illecitamente ed in assenza di regolare titolo. Si rappresenta altresì che ai fini della superficie sono state considerate le destinazioni regolarmente autorizzate e ragguagliate come indicato nel D.P.R. n. 380/98.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/09/1986 al 14/12/1989	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 625, Part. 618, Sub. 502, Zc. 4 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3,5 vani

		Rendita € 0,89 Piano T
Dal 14/12/1989 al 22/03/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 625, Part. 618, Sub. 502, Zc. 4 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 67 mq Rendita € 506,13 Piano T
Dal 22/03/2013 al 18/08/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 625, Part. 618, Sub. 502, Zc. 4 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 67 mq Rendita € 506,13 Piano T
Dal 18/08/2023 al 21/08/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 625, Part. 618, Sub. 3, Zc. 3 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4 vani Superficie catastale 67 mq Rendita € 630,08 Piano T-1

Il cespite risulta correttamente intestato alla debitrice.

NOTA:

dall'esame della visura storica catastale relativa al bene pignorato, identificato in CF al fg 625 – part. 618 – sub. 502, la scrivente ha rilevato il mancato inserimento della variazione per ampliamento del 9/02/1996 pratica n. RM0417086 (n. 15341.1/1996) e dell'indicazione del piano primo. A seguito dell'istanza inviata all'Agenzia del Territorio in data 11.08.2023 per la rettifica dei dati catastali (all. 23), in data 18.08.2023 l'originario sub. 502 è stato soppresso (all. 24) ed è stato costituito il sub. 3 (all. 25); pertanto allo stato il bene è censito come indicato nella precedente tabella.

Si precisa che:

il periodo di rilevazione si conclude alla data in cui la sottoscritta ha effettuato presso il Catasto Fabbricati dell'Ufficio di Roma, Agenzia dell'Entrate, la visura storica per immobile del bene oggetto di pignoramento. I dati riportati nella soprastante tabella, sono stati desunti dalla visura e derivano dalla situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico fino alla data del 21.08.2023.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	625	618	3	3	A4	3	4	67 mq	630,08 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

DIFFORMITA' CATASTALI

Dal confronto tra l'ultima planimetria catastale in atti (anno 1996) (all.5) e lo stato dei luoghi (all.10), si rilevano le seguenti difformità (all.13):

- al piano terra è stata realizzata una diversa distribuzione degli spazi interni, sono stati modificati i prospetti ed è stata ampliata la corte esterna prospiciente l'abitazione mediante accorpamento di una porzione di area stradale;
- al piano primo vi è una diversa destinazione d'uso della soffitta e del ripostiglio attualmente utilizzati come camera e bagno, è stato realizzato un balcone con accesso dalla camera e sono stati modificati i prospetti;
- l'originaria scala in ferro, di collegamento tra i due livelli, è stata demolita e sostituita con una scala costruita in muratura

REGOLARIZZAZIONE

Nessuna. Ripristinando lo stato dei luoghi, come appresso dettagliato, la residenza assumerà la conformazione originaria così come graficizzata nell'attuale planimetria catastale.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo l'immobile si presentava in normale stato di conservazione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La proprietà oggetto di valutazione è costituita da un'unità residenziale indipendente situata in zona Prenestina, a ridosso del quartiere di Tor Pignattara, area periferica posta a sud del comune di Roma ed internamente al G.R.A.

Il contesto circostante è costituito da edifici multipiano, prevalentemente a destinazione residenziale, costruiti in varie epoche storiche ed è caratterizzato dalla presenza di servizi di quartiere quali attività commerciali per la vendita al dettaglio, bar, attività ristorative, filiali di Istituti di Credito. La zona, raggiungibile attraverso via Prenestina e via dell'Acqua Bulicante, è servita dai mezzi pubblici di superficie. La proprietà dista: circa 1 km dalla fermata della metropolitana, circa 6 km dalla stazione Termini e circa 32 km dall'aeroporto Leonardo da Vinci.

Da via San Vito Romano, strada perpendicolare alla principale via dell'Acqua Bulicante, si accede ad un piccolo comprensorio di case, incluse tra via Pastena, via Pisterzio e via Torre Cajetani, edificate intorno agli anni '50 e costituite da due o tre piani fuori terra. La qualità architettonica delle residenze è del tipo economico e si discosta per tipologia e tecniche costruttive dalle palazzine multipiano che costituiscono il tessuto urbano del quartiere.

Allo stato la proprietà si articola su due livelli ed è composta da un piano terra costituito da tre camere, bagno, zona cottura ed un piano primo composto da una camera, un bagno ed un balcone a livello. I due piani sono collegati da una scala esterna costruita in muratura ed ubicata nell'area cortilizia di pertinenza esclusiva della residenza.

Come meglio appresso specificato, all'origine i vani del piano primo erano destinati rispettivamente a soffitta e ripostiglio. Inoltre come si rileva dalla planimetria catastale depositata in atti, che nello specifico è anche quella che attesta la regolarità edilizia del bene, in quanto allegata alla concessione in sanatoria, il balcone a livello è stato edificato in epoca successiva al rilascio del regolare titolo edilizio, pertanto, lo stesso, non è stato indicato nella planimetria.

La proprietà sviluppa una superficie complessiva lorda pari a circa mq 67.

L'edificio, edificato intorno agli anni '50, è stato costruito in muratura dello spessore di circa cm 35, i tramezzi interni sono dello spessore di circa cm 10/15, i solai di interpiano sono piani, le pareti esterne sono parzialmente rivestite in piastrelle. I pavimenti sono in gres ceramico, le pareti sono intonacate e tinteggiate, le finestre sono in alluminio protette da persiane in ferro, il portoncino di accesso è del tipo blindato, il soffitto interno è rivestito con pannelli di polistirolo. Il bagno è completo di sanitari e rubinetterie e le pareti sono interamente rivestite in gres. Stesse finiture si rilevano nei vani posti al piano primo. Relativamente alle aree esterne: il balcone è provvisto di copertura metallica ed è pavimentato in gres, la corte è delimitata da un muretto basso con sovrastante ringhiera in ferro, è pavimentata in gres ed è provvista di cancello in ferro ad apertura manuale. Nel complesso la proprietà è in normale stato di conservazione. Sono presenti gli impianti elettrico, idrico fognante, tv, di riscaldamento con caldaia autonoma, aria condizionata con split situato nel vano soggiorno. Per questi non sono stati forniti gli attestati di conformità così come non sono stati prodotti i documenti afferenti alla redazione dell'ape. Per le caratteristiche dell'immobile si ritiene che il cespite possa rientrare in classe energetica G. Trattandosi di casa indipendente ma facente comunque parte di un villaggio "Villaggio D'Ilario", non è stato possibile accertare se per esso sono dovuti oneri condominiali o "consortili". Eventuali arretrati saranno a carico dell'aggiudicatario per le due annualità precedenti al trasferimento, ai sensi dell'art. 63 comma 4 delle disposizioni di attuazione del c.p.c; circostanza di cui si è tenuto conto nella valutazione del prezzo.

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo la proprietà risultava occupata dalla debitrice sig.ra **** Omissis **** nata a *** il *****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/12/1989 al 22/03/2013	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gaetano Greco	14/12/1989	20407	5483
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Roma 1	05/01/1990	1712	1126
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Albano Laziale	02/01/1990	29	1
Dal 22/03/2013 al 07/08/2023	**** Omissis ****	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marco Pinto	22/03/2013	208	128
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia dell'Entrate	15/04/2013	36896	27879
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Roma 2	10/04/2013	9290		

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.

Si precisa che oltre il ventennio il bene è pervenuto ai sigg.ri:

- **** Omissis ****
- **** Omissis ****
- **** Omissis ****
_ *****

Per successione di **** Omissis ****, nato ad ***** il ***** e deceduto il giorno ***** , denunciata all'Ufficio Successioni di Roma al n. 34 vol. 3495 e trascritta a Roma 2 il 02.05.1959 al n. 16763 di formalità e che l'usufrutto di spettanza a **** Omissis **** si è estinto per la morte della stessa avvenuta a Roma il *****.

- Al sig. **** Omissis **** per atto a rogito del notaio Parisella del 04.08.1952 rep. n. 8141 registrato il 22.08.1952 al n. 1569 vol., trascritto presso la Conservatoria Dei Registri Immobiliari ai nn. 35013/24363 il 30.08.1952 (all. 22).

NOTA:

Dall'analisi della documentazione presente nel fascicolo telematico si rileva che con sentenza n. 15121/2019 pubbl. il 18.07.2019 R.G. 21664/2016 rep. n. 15253/18.07.2019, il Giudice delle Sez. X del Tribunale di Roma, dott.ssa G. Schipani, ha dichiarato la inefficacia ex art. 2901 c.c dell'atto a rogito del notaio Marco Pinto del

22.03.2013, rep. 208 racc. n. 128, con cui il sig. **** Omissis **** ha donato alla figlia sig.ra **** Omissis **** la proprietà della porzione immobiliare sita in Roma in via Pastena n. 3, censita nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma al foglio 625, part. 618, sub. 502, riservandosi a sé il diritto di abitazione.

Dalle ispezioni ipotecarie esperite dalla scrivente emerge che in data 15.04.2016 reg. part. n. 27857 e reg. gen. n. 40794, è stata trascritta la domanda giudiziale – Revoca atti soggetti a trascrizione – Tribunale Civile di Roma rep. n. 21664/16. L'annotazione è stata trascritta presso l'Agenzia dell'Entrate in data 10.10.2023 n. reg. gen. 122390 e n. reg. part. 13330, come da documentazione depositata nel fascicolo telematico.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- **Domanda Giudiziale**

Trascritto a Agenzia dell'Entrate di Roma 1 il 15/04/2016

Reg. gen. 40794 - Reg. part. 27857

Quota: Nuda proprietà

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Agenzia dell'Entrate il 05/10/2020

Reg. gen. 66937 - Reg. part. 97090

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

In base al PIANO REGOLATORE GENERALE DI ROMA – adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 18 del 12.02.2008 (BUR Regione Lazio n. 10 del 14.04.2008) e successiva Deliberazione del Commissario Straordinario adottata con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 48 del 07.06.2016 relativa a “Disegno definitivo degli elaborati prescrittivi SISTEMI E REGOLE e RETE ECOLOGICA del PRG del 2008 – il cespite ricade nell'ambito di SISTEMI E REGOLE:

NEL SISTEMA AMBIENTALE: sistema insediativo “CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE” ambiti a pianificazione particolareggiata definita Art. 62 delle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione del Piano)

NELLA RETE ECOLOGICA: nessuna prescrizione

NELLA CARTA PER LA QUALITA': nessuna prescrizione

In base alle indicazioni degli strumenti urbanistici sovraordinati risulta soggetto a:

PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (P.T.P.R.) adottato con DD.GG.RR. n. 56 e n. 1025/2007:

TAV. A: Sistema del paesaggio insediativo

- Paesaggio degli insediamenti urbani

TAV. B:

- Aree urbanizzate del PTPR

TAV. C:

Beni del patrimonio culturale

- Tessuto urbano

REGOLARITÀ EDILIZIA

ITER CONCESSORIO

A seguito delle indagini effettuate presso i competenti uffici, con riferimento al bene pignorato, la scrivente ha accertato quanto segue:

ITER EDILIZIO DELL' UNITA' IMMOBILIARE

Come si rileva dalla documentazione reperita, il bene in oggetto è stato edificato nel 1951, in assenza di regolare titolo.

ANALISI DEI FASCICOLI DI CONDONO

DOMANDA DI CONDONO PROT. N. 87/26930 RIF. CONCESSIONE IN SANATORIA N. 94996 DEL 02.03.1998

In data 29.09.1986 con prot. n. 0033802, il sig. **** Omissis **** presentava presso la VII Circoscrizione del Comune di Roma istanza per la concessione in sanatoria, riferimento domanda protocollata presso l'Ufficio Condono il 12.02.1987 n. 26930 n. prog. 0261816012, per opere realizzate in assenza di regolare titolo. (all.11) All'interno del fascicolo è stato reperito quanto segue:

- Moduli di richiesta Mod. 47/85-R e Mod. 47/85-A
- Cedolini dei versamenti
- Planimetria catastale
- Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà
- Certificato catastale
- Relata di notifica
- Relazione descrittiva dell'abuso
- Documentazione fotografica
- Concessione edilizia in sanatoria n. 94996/98

Dall'esame della documentazione, inoltrata dal competente ufficio e relativa al bene oggetto di pignoramento, si è accertato che la sanatoria ha interessato la regolarizzazione di una residenza posta al piano terra, della superficie utile netta di mq 46,11, composta da ingresso, due camere, disimpegno, bagno e cucina.

Si evidenzia che dall'analisi del fascicolo si è riscontrata un'incongruenza tra quanto indicato graficamente nella planimetria catastale, attestante la consistenza dell'illecito e quanto rappresentato nella documentazione fotografica. (all.11) Dal confronto è emerso che la corte antistante al fabbricato e rappresentata nelle fotografie allegate, non è stata riportata nell'elaborato grafico. La stessa, però, risultava già di pertinenza esclusiva dell'appartamento in quanto è indicata nell'elaborato grafico dei subalterni depositato presso gli uffici del Catasto in data 15.07.1986 e nella mappa catastale risalente agli anni '50/'60. (all.ti 7/8). Pertanto, si ritiene possibile che la mancata rappresentazione della corte sia ascrivibile ad un mero errore materiale compiuto dal tecnico in fase di compilazione della scheda grafica.

DOMANDA DI CONDONO PROT. N. 0/8671 RIF. CONCESSIONE IN SANATORIA N. 118233 DEL 18.06.1998

In data 30.01.1995 il sig. **** Omissis **** presentava, presso l'Ufficio Condono edilizio del Comune di Roma, ulteriore istanza di concessione in sanatoria prot. n. 0/8671 al fine di ottenere la regolarizzazione delle opere realizzate in assenza di regolare titolo edilizio e consistenti in ampliamento per sopraelevazione del fabbricato.(all.12)

All'interno del fascicolo è stato reperito quanto segue:

- Domanda per condono edilizio
- Cedolini dei versamenti
- Planimetria catastale
- Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà
- Certificato catastale
- Relata di notifica
- Relazione descrittiva dell'abuso
- Verbale di ricevimento di dichiarazione
- Documentazione fotografica
- Concessione edilizia in sanatoria n. 118233/98

Dall'esame della documentazione si rileva che nel 1987 il proprietario realizzava sulla terrazza di sua proprietà una veranda ad uso soffitta, costruita in alluminio anodizzato con copertura in eternit, ed annesso piccolo vano ripostiglio, quest'ultimo edificato interamente in muratura. Il tutto per una superficie complessiva di mq 17,72 corrispondenti ad una superficie non residenziale ragguagliata pari a mq 10,63. Ad entrambi i locali si accedeva a mezzo di scala a chiocciola in ferro ubicata nel cortile esterno della residenza sottostante. (all.12)

DIFFORMITA'

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali allegate alle domande di condono che nello specifico determinano anche la legittimità delle opere costruite si sono rilevate le seguenti difformità (all.13):

- al piano terra è stata realizzata una diversa distribuzione degli spazi interni, sono stati modificati i prospetti ed è stata ampliata la corte esterna prospiciente l'abitazione mediante accorpamento di una porzione di area stradale;
- al piano primo vi è una diversa destinazione d'uso della soffitta e del ripostiglio attualmente utilizzati come camera e bagno, è stato realizzato un balcone con accesso dalla camera e sono stati modificati i prospetti;
- l'originaria scala in ferro, di collegamento tra i due livelli, è stata demolita e sostituita con una scala costruita in muratura
- la soffitta, costruita in origine in alluminio e vetro, è stata ricostruita interamente in muratura portante e su di un lato è stata inserita una piccola finestra che consente l'illuminazione e l'aerazione del locale

REGOLARIZZAZIONE

Ripristino dello stato dei luoghi come da ultimo titolo edilizio.

LA SCRIVENTE PRECISA CHE, DALLE INDAGINI EFFETTUATE PRESSO I COMPETENTI UFFICI, NON SONO STATE REPERITE PRATICHE EDILIZIE RELATIVE AGLI INTERVENTI EDILIZI REALIZZATI SUCCESSIVAMENTE AL RILASCIO DELLE CONCESSIONI IN SANATORIA.

SI SPECIFICA CHE, LE SCHEDE GRAFICHE ALLEGATE ALLA PRESENTE RELAZIONE HANNO MERO CARATTERE ESPLICATIVO ED HANNO IL SOLO SCOPO DI FORNIRE UNA MIGLIORE COMPrensIONE DELL'EVOLUZIONE PROGETTUALE E COSTRUTTIVA DEL BENE. EVENTUALI IMPRECISIONI IN MERITO ALLE MISURE E/O MQ INDICATI SULLE SCHEDE, SONO FISILOGICHE IN QUANTO LA SOVRAPPOSIZIONE DEL RILIEVO E' STATA EFFETTUATA SU PROGETTI A VOLTE REDATTI IN MODO SEMPLICISTICO E SPESSO PRIVI DI MISURE,

NECESSARIE ED ESSENZIALI PER UNA VERIFICA PUNTUALE. INOLTRE GLI STESSI SONO STATI FOTOCOPIATI E/O SCANSIONATI E/O FOTOGRAFATI, ED IN FASE DI RIPRODUZIONE HANNO SUBITO INEVITABILMENTE DEFORMAZIONI TALI DA NON CONSENTIRNE LA PERFETTA CORRISPONDENZA.

SI CHIARISCE ALTRESI', CHE I COSTI E GLI ONERI RELATIVI ALLA REGOLARIZZAZIONE DEL BENE SARANNO TUTTI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO. AL VALORE COMPLESSIVO FINALE E' STATA DECURTATA UNA SOMMA PERCENTUALE, CHE TIENE CONTO DELLE SPESE CHE DOVRA' SOSTENERE IL FUTURO ACQUIRENTE.

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 Pastena, 3
Quota pari al 100% del diritto di piena proprietà di porzione immobiliare indipendente disposta su due livelli, della superficie lorda di circa mq 67, ubicata in via Pastena n. 3. Il bene è situato nella zona periferica sud del comune di Roma, all'interno del Municipio V, quartiere Prenestino ed è censito nel Catasto dei Fabbricati al foglio 625 - part. 618 - sub. 3 (già sub. 502) - cat. A/4 - classe 3 - vani 4 - sup. cat. tot. mq 67 - escluse aree scoperte mq 64 - rendita € 630,08 (variazione del 9/02/1996 pratica RM 0417086 in atti dal 18/08/2023 - ampliamento (n. 15341.1/1996)). Alla data del sopralluogo (08.06.2023) l'unità immobiliare ad uso civile abitazione risultava composta da: - piano terra: soggiorno, due camere, disimpegno, bagno, cucina ed area pertinenziale con scala esterna di collegamento al piano superiore - piano primo: camera, wc e balcone Il tutto come meglio rappresentato nell'elaborato grafico dello stato dei luoghi (all.10) Ai fini della regolarità urbanistico-edilizia, l'immobile in oggetto, edificato in assenza di regolari permessi, è stato legittimato in forza dei seguenti titoli edilizi: concessione in sanatoria n. 94996 rilasciata in data 02.03.1998 e successiva concessione in sanatoria 118233 rilasciata in data 18.06.1998. Per ulteriori interventi edilizi, effettuati in epoca successiva, e per i quali, dalle indagini effettuate, non risultano le regolari autorizzazioni, sarà necessario il ripristino dello stato dei luoghi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 625, Part. 618, Sub. 3, Zc. 3, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 165.600,00
Nel determinare il "Valore di Mercato" è stato adottato il "metodo comparativo", che è basato sul confronto fra il bene in esame ed altri simili, oggetto di compravendita, correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.
Dalle indagini di mercato è emerso che, alla data della redazione della perizia, le residenze situate in prossimità di via Pastena, analoghe al bene pignorato per dimensione, stato manutentivo e qualità edilizia, vengono offerte sul mercato ad un prezzo medio pari a €/mq 2.600,00.
I listini OMI, che fanno riferimento alla BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELL'ENTRATE, indicano valori compresi tra €/mq 2050,00 (min) e €/mq 2.500,00 (max) per immobili in normale stato di conservazione. I listini del BORSINO IMMOBILIARE indicano valori compresi tra €/mq 1.985,00 (min) e €/mq 2.704,00 (max) per immobili in normale stato manutentivo. Si è ritenuto, pertanto congruo applicare un parametro unitario pari a €/mq 2.500,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Pastena, 3	66,24 mq	2.500,00 €/mq	€ 165.600,00	100,00%	€ 165.600,00
				Valore di stima:	€ 165.600,00

Valore di stima: € 165.600,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento ai sensi dell'art. 568 c.p.c.	10,00	%
Deprezzamento per irregolarità urbanico/edilizia e catastale	20,00	%
Deprezzamento per eventuali oneri condominiali o "consortili"	1500,00	€

Valore finale di stima: € 114.420,00

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 15/10/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Zeppa Claudia

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - 1_verbale di accesso del 08.06.2023
- ✓ Altri allegati - 2_certificato AGG AL 26.05.2023
- ✓ Altri allegati - 3_certificato AGG AL 26.05.2023
- ✓ Altri allegati - 4_visura catastale FG 625 PART 618 SUB 502

- ✓ Altri allegati - 5_PLANIMETRIA catastale 1986
- ✓ Altri allegati - 6_PLANIMETRIA catastale del 1996
- ✓ Altri allegati - 7_ELABORATO PLANIMETRICO
- ✓ Altri allegati - 8_EDM del 1950_1960
- ✓ Altri allegati - 9_EDM odierno
- ✓ Altri allegati - 10_Rappresentazione grafica stato dei luoghi
- ✓ Altri allegati - 11_CONDONO_DOMANDA 47950_FASC. 87_26930
- ✓ Altri allegati - 12_CONDONO_DOMANDA 47952_FASC. 0_8671
- ✓ Altri allegati - 13_Difformità edilizie e catastali
- ✓ Altri allegati - 14_Atto di donazione Pinto rep 208
- ✓ Altri allegati - 15_TRASCRIZIONE NN. 27879 DEL 2013 ATTO PINTO MARCO N. 208 DEL 2013
- ✓ Altri allegati - 16_atto compravendita ***** rep.20407_5483
- ✓ Altri allegati - 17_TRASCRIZIONE NN. 1126 DEL 1990 ATTO GAETANO GRECO DEL 1990
- ✓ Altri allegati - 18_TRASCRIZIONE N. 27857_2016_REVOCA ATTI
- ✓ Altri allegati - 19_elenco sintetico delle formalita
- ✓ Altri allegati - 20_sentenza n 15121 del 2019
- ✓ Altri allegati - 21_documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - 22_atto ***** nn. 8141_3597 del 04.08.1952
- ✓ Altri allegati - 23_istanza rettifica dati catastali
- ✓ Altri allegati - 24_VISURA STORICA FG 625 PART 618 SUB 502 SOPPRESSA_agg. al 21.08.2023
- ✓ Altri allegati - 25_VISURA STORICA FG 625 PART 618 SUB 3_agg. al 21.08.2023
- ✓ Altri allegati - 26_perizia privacy