
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Giachini Tiranni Silvia, nell'Esecuzione Immobiliare 630/2019 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 | 3 |
| Confini..... | 4 |
| Consistenza..... | 4 |
| Cronistoria Dati Catastali | 4 |
| Dati Catastali | 5 |
| Stato conservativo | 5 |
| Parti Comuni | 5 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 5 |
| Stato di occupazione..... | 6 |
| Provenienze Ventennali | 6 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 7 |
| Normativa urbanistica..... | 7 |
| Regolarità edilizia | 7 |
| Vincoli od oneri condominiali | 8 |
| Stima / Formazione lotti..... | 8 |
| Riepilogo bando d'asta..... | 11 |
| Lotto 1 | 11 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 630/2019 del R.G.E. | 12 |
| Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 50.592,25 | 12 |

INCARICO

In data 04/02/2020, il sottoscritto Arch. Giachini Tiranni Silvia, con studio in Via Cardinal Sanfelice 5 - 00167 - Roma (RM), email arch.giachini@gmail.com, PEC s.giachini@pec.archrm.it, Tel. 066623329, Fax 066623329, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/02/2020 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 Vincenzo Statella n.21, interno 19, piano V

DESCRIZIONE

Porzione immobiliare pari al 50% di un appartamento sito in Via Vincenzo Statella 21 posto al piano 5o int.19, composto da 2 camere ed accessori, confinante con appartamento int. 18, vano scale, vano ascensore salvo altri.

L'immobile è situato fra due importanti vie di comunicazione, Via Portuense e Via della Magliana e risulta collegata con i mezzi pubblici, servita dalla linea tram e da varie linee di autobus Atac.

Nelle immediate vicinanze è presente l'Azienda Ospedaliera San Camillo Forlanini, l'Ospedale Lazzaro Spallanzani, varie scuole e diversi parchi pubblici. Nei pressi sia Villa Flora che Villa Bonelli Forlanini.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vincenzo Statella n.21, interno 19, piano V

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

I dati di questa CTU provengono dal Certificato Notarile del Notaio Roberto Macri' in atti.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Dall'atto di compravendita **** Omissis ****.

CONFINI

L'immobile confina con appartamento int. 18, vano scala, vano ascensore salvo altri.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione | 49,00 mq | 55,00 mq | 1,00 | 49,00 mq | 3,00 m | 5 |
| Balcone scoperto | 8,50 mq | 8,50 mq | 0,25 | 2,13 mq | 0,00 m | 5 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 51,13 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 5,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 53,69 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Ho calcolato l'incidenza condominiale al 10%.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 31/10/1997 al 02/02/2020 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 802, Part. 152, Sub. 21, Zc. 5 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4 vani Superficie catastale 60+1 mq Rendita € 754,03 Piano 5 |

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|---|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 802 | 152 | 21 | 5 | A3 | 3 | 4 | 61 m2 Totale escluso aree scoperte: 60m2 mq | 754,03 € | 5 | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato dei luoghi verificato durante il sopralluogo effettuato dalla sottoscritta C.T.U., confrontato con la planimetria catastale, risulta lievemente difforme: esiste un tramezzo che è stato parzialmente abbattuto fra l'ingresso ed il salone ed un piccolo soppalco che riduce l'altezza dell'ambiente di distribuzione fra le camere ad un h=2,20. (All.3 Grafico)

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo è modesto. L'immobile necessita di una ristrutturazione(All.2 Fotografico)

PARTI COMUNI

Nell'atto di Provenienza, Registro Particolare 42369/97 viene citato: la presente compravendita viene fatta ed accettata nello stato di fatto e di diritto in cui la porzione di immobile come sopra venduta attualmente si trova con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, accessi e recessi, azioni e/o ragioni, diritti, usi e servitù attive e passive e così come si possiede e si ha dalla parte venditrice il diritto di possedere e godere e, particolarmente, con tutti i diritti ed obblighi, locali e spazi comuni a norma di legge e del regolamento di condominio... (All.13 Atto di Provenienza e All.9 Regolamento di Condominio).

Dall'estratto conto del riscaldamento risultano 55,23 millesimi.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Da una indagine a vista, la struttura portante è in cemento armato con solai in latero cemento con copertura a terrazzo.

I rivestimenti esterni sono in cortina con marcapiani visibili e con ringhiere dei balconi in vetro e metallo.

Al complesso edilizio si accede tramite un cancello in ferro dallo slargo antistante e, attraverso un percorso pavimentato, si giunge al portone del palazzo in alluminio anodizzato e vetro.

L'immobile è esposto a Nord-Est/Sud-Est. Il portoncino di ingresso è in legno tamburato come le restanti porte mentre le finestre dell'immobile sono in PVC con serrande in colore grigio. Le pareti interne sono tinteggiate con pittura lavabile, il bagno e la cucina sono rivestiti con maioliche. I pavimenti sono tutti in marmo a scaglie ad esclusione del bagno in piastrelle comuni e cucina in marmette datate.

L'altezza interna dell'appartamento è di circa 3 m ad esclusione di un piccolo locale di disimpegno soppalcato ove l'H= m 2,20.

Al momento del sopralluogo gli impianti elettrico, idrico e termico centralizzato erano funzionanti.

Non sono state fornite le certificazioni degli impianti.

Si precisa che il palazzo è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato cui è allacciato l'immobile esecutato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla debitrice (All.1 Verbali).

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|----------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 31/10/1997 al 02/02/2020 | **** Omissis **** | Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | De Martino | 31/10/1997 | 11807 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Conservatoria | 11/11/1997 | 71635 | 42369 |
| | | 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 delle entrate di Roma aggiornate al 18/02/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramenti=0**
Trascritto a Roma il 14/03/2018
Reg. gen. 28716 - Reg. part. 20699
Quota: 1/2
Formalità a carico della procedura
- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 15/05/2019
Reg. gen. 56696 - Reg. part. 39719
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Vedi All.Formalità per nominativo e All.8 Formalità per immobile.

NORMATIVA URBANISTICA

Sistemi e regole

Sistema insediativo della città consolidata: tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa -T1 44-45-46 Norme Tecniche di Attuazione

Rete ecologica : nessuna prescrizione

Carta per la qualità : nessuna prescrizione

Standard urbanistici : nessuna prescrizione

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Nell'Atto di Provenienza, il precedente proprietario dichiara che i lavori di costruzione del fabbricato di cui fa parte la porzione dell'immobile descritta al successivo art.2(dell'atto stesso) sono stati iniziati in data anteriore al 1 sett. 1967. Quanto sopra ai sensi e per gli effetti del secondo comma art. 4 legge 28 febbraio 1985 n. 4 e successive modifiche.

Mi viene dichiarato dagli organi competenti che, con i dati in mio possesso e presenti in questa procedure, non è stato possibile rintracciare alcuna eventuale istanza di Sanatoria presso gli uffici del Condono Edilizio e che presso il Comune di Roma non risulta il Certificato di Abitabilità o agibilità. (All.12 pag.2). Lo stato dei luoghi verificato durante il sopralluogo effettuato dalla sottoscritta C.T.U., confrontato con la planimetria catastale, risulta lievemente difforme: esiste un tramezzo che è stato parzialmente abbattuto fra l'ingresso ed il salone ed un piccolo soppalco che riduce l'altezza dell'ambiente di distribuzione fra le camere ad un h=2,20.

Per regolarizzare la situazione urbanistica/catastale si dovrà procedere alla presentazione di una SCIA in sanatoria presso il municipio di appartenenza e successivamente si dovrà aggiornare la planimetria catastale tramite pratica DOCFA.

Da una stima elaborata dalla sottoscritta sulla base della propria esperienza, gli oneri connessi con tale presentazione ammontano a circa € 3.000,00.

L'impianto termico è condominiale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

L'art. 3 dell'Atto di provenienza recita:"la presente compravendita viene fatta ed accettata nello stato di fatto e di diritto in cui la porzione di immobile come sopra enduto attualmente si trova con tutti i singoli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, accessi e recessi, azioni e ragioni, diritti, usi e servitù attive e passive e così come la si possiede e si ha dalla parte venditrice diritto di possedere e godere e particolarmente,.....
(All.12 Atto di Provenienza. Si rimanda al Regolamento di Condominio(All.9).

Il totale degli oneri condominiali che risultano non essere saldati alla data del 23 febbraio 2022 risulta essere di € (6211.71+ 598.24 di spese legal). Quindi un totale di € 6.809,95 (All.11 Spese Condominiali).

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 Vincenzo Statella n.21, interno 19, piano V Porzione immobiliare pari al 50% di un appartamento sito in Via Vincenzo Statella 21 posto al piano 5o int.19, composto da 2 camere ed accessori, confinante con appartamento int. 18, vano scale, vano ascensore salvo altri. L'immobile è situato fra due importanti vie di comunicazione, Via Portuense e Via della Magliana e risulta collegata con i mezzi pubblici, servita dalla linea tram e da varie linee di autobus Atac. Nelle immediate vicinanze è presente l'Azienda Ospedaliera San Camillo Forlanini,

l'Ospedale Lazzaro Spallanzani, varie scuole e diversi parchi pubblici. Nei pressi sia Villa Flora che Villa Bonelli Forlanini.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 802, Part. 152, Sub. 21, Zc. 5, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 67.112,50

Vedi All.10 Elementi di Valutazione

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Vincenzo Statella n.21, interno 19, piano V | 53,69 mq | 2.500,00 €/mq | € 134.225,00 | 50,00% | € 67.112,50 |
| | | | | Valore di stima: | € 67.112,50 |

Valore di stima: € 67.112,50

Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---------------------------------------|---------|------|
| Oneri di regolarizzazione urbanistica | 3000,00 | € |
| Rischio assunto per mancata garanzia | 10,00 | % |
| Spese condominiali insolute | 6809,00 | € |

Valore finale di stima: € 50.592,25

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. L'immobile è stato valutato con il metodo sintetico-comparativo: quello acquisito tramite l'indagine di mercato effettuata direttamente in zona e quello rilevabile dalla banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicate dall'Agenzia del Territorio (OMI) di Roma che, con riferimento alla "superficie commerciale lorda" di immobili in uno stato conservativo "normale" che riporta, per il primo semestre 2021 (ultimo dato disponibile), per la zona "periferica D7 / Portuense (Via Prospero Colonna)", una forbice di valori unitari oscillanti tra un minimo ed un massimo, come segue:

- abitazioni di tipo civile in stato conservativo normale: €/mq.2.350,00 - 3.300,00.

Nella fattispecie, in funzione di quanto già riportato nella descrizione delle porzioni immobiliari e dell'intorno urbanistico, la scrivente ritiene congruo riferirsi inizialmente al valore medio delle abitazioni di tipo economico (€/mq.2.350,00), in quanto più coerente con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche della palazzina; infatti, occorre ricordare che l'appartamento necessita di ristrutturazione.

Verificando il valore delle proposte di vendita attuali nella zona ho constatato una certa coerenza con la cifra proposta.

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 10/03/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Giachini Tiranni Silvia

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbali
- ✓ N° 2 Altri allegati - Allegato Fotografico
- ✓ N° 3 Altri allegati - Allegato Grafico
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visura Storica Catastale
- ✓ N° 5 Estratti di mappa - Foglio Catastale
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Planimetria
- ✓ N° 7 Altri allegati - Formalità
- ✓ N° 8 Altri allegati - Formalità
- ✓ N° 9 Altri allegati - Regolamento di Condominio
- ✓ N° 10 Altri allegati - Elementi di Valutazione
- ✓ N° 11 Altri allegati - Spesa Condominiale
- ✓ N° 12 Altri allegati - Regolarità Edilizia
- ✓ N° 13 Atto di provenienza

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vincenzo Statella n.21, interno 19, piano V
Porzione immobiliare pari al 50% di un appartamento sito in Via Vincenzo Statella 21 posto al piano 5o int.19, composto da 2 camere ed accessori, confinante con appartamento int. 18, vano scale, vano ascensore salvo altri. L'immobile è situato fra due importanti vie di comunicazione, Via Portuense e Via della Magliana e risulta collegata con i mezzi pubblici, servita dalla linea tram e da varie linee di autobus Atac. Nelle immediate vicinanze è presente l'Azienda Ospedaliera San Camillo Forlanini, l'Ospedale Lazzaro Spallanzani, varie scuole e diversi parchi pubblici. Nei pressi sia Villa Flora che Villa Bonelli Forlanini.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 802, Part. 152, Sub. 21, Zc. 5, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: Sistemi e regole Sistema insediativo della città consolidata: tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa -T1 44-45-46 Norme Tecniche di Attuazione Rete ecologica : nessuna prescrizione Carta per la qualità : nessuna prescrizione Standard urbanistici : nessuna prescrizione

Prezzo base d'asta: € 50.592,25

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 630/2019 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 50.592,25

| Bene N° 1 - Appartamento | | | |
|---|--|-------------------|----------|
| Ubicazione: | Roma (RM) - Via Vincenzo Statella n.21, interno 19, piano V | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/2 |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 802, Part. 152, Sub. 21, Zc. 5, Categoria A3 | Superficie | 53,69 mq |
| Stato conservativo: | Lo stato conservativo è modesto. L'immobile necessita di una ristrutturazione(All.2 Fotografico) | | |
| Descrizione: | Porzione immobiliare pari al 50% di un appartamento sito in Via Vincenzo Statella 21 posto al piano 5o int.19, composto da 2 camere ed accessori, confinante con appartamento int. 18, vano scale, vano ascensore salvo altri. L'immobile è situato fra due importanti vie di comunicazione, Via Portuense e Via della Magliana e risulta collegata con i mezzi pubblici, servita dalla linea tram e da varie linee di autobus Atac. Nelle immediate vicinanze è presente l'Azienda Ospedaliera San Camillo Forlanini, l'Ospedale Lazzaro Spallanzani, varie scuole e diversi parchi pubblici. Nei pressi sia Villa Flora che Villa Bonelli Forlanini. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | N.D. | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | L'immobile risulta occupato dalla debitrice (All.1 Verbali). | | |