
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Coppari Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 1108/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	3
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	4
Precisazioni	5
Patti.....	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	9

INCARICO

In data 12/06/2023, il sottoscritto Arch. Coppari Francesco, con studio in Via Favignana 9 - 00141 - Roma (RM), email francesco@piutrentanovesei.com, PEC francesco@pec.piutrentanovesei.com, Tel. 339 4813323, Fax 06 86896917, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/06/2023 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 JACOPO TORRITI n. 110 , interno C, piano 1

DESCRIZIONE

appartamento sito al piano rialzato (catastalmente primo) di palazzina ubicata nel quartiere Torre Angela, quadrante est di Roma lungo la via Casilina fuori il Grande Raccordo Anulare. L'appartamento è composto da ingresso, corridoio, soggiorno con angolo cottura, una camera e un bagno.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA JACOPO TORRITI n. 110 , interno C, piano 1

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 dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

l'immobile confina con vano scala, appartamenti di cui agli interni B e D e distacco verso l'esterno, salvo altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	59,50 mq	73,00 mq	1	73,00 mq	2,80 m	RIALZATO
Totale superficie convenzionale:				73,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				73,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/02/1979 al 29/12/1999	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1020, Part. 1935 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 001124 Reddito dominicale € 25,63 Reddito agrario € 8,42
Dal 29/12/1999 al 04/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1020, Part. 4894, Sub. 4, Zc. 6 Categoria A4 Cl.5, Cons. 3,5 Rendita € 334,41 Piano 1
Dal 04/12/2006 al 14/02/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1020, Part. 4894, Sub. 4, Zc. 6 Categoria A4 Cl.5, Cons. 3,5 Rendita € 334,41 Piano 1
Dal 14/12/2011 al 10/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1020, Part. 4894, Sub. 4, Zc. 6 Categoria A4 Cl.5, Cons. 3,5 Rendita € 334,41 Piano 1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categori	Classe	Consiste	Superficie	Rendita	Piano	Graffato

				Cens.	a		nza	catasta le			
	1020	4894	4	6	A4	5	3,5		334,41 €	1	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale in atti risulta parzialmente difforme dallo stato dei luoghi, come meglio descritto nell'apposita sezione sulla regolarità edilizia.

PRECISAZIONI

nessuna

PATTI

nessuna notizia in merito

STATO CONSERVATIVO

alla data del sopralluogo, effettuato il 05.10.2023 unitamente al custode Notaio Ester Giordano, l'immobile risultava vuoto e inabitato, in mediocre stato di conservazione

PARTI COMUNI

le parti comuni sono quelle indicate nel regolamento di condominio allegato

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile non insiste su aree demaniali e sullo stesso non grava censo, livello e uso civico

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

il fabbricato che ospita il bene oggetto di stima è stato realizzato negli anni 70 e successivamente condonato. E' stato costruito con muratura portante in blocchi di tufo e solai in laterocemento, esternamente appare rifinito a cortina. L'appartamento oggetto di stima risulta parzialmente rifinito, con pavimento e rivestimenti ceramici, muri intonacati e tinteggiati, infissi interni in legno e infissi esterni in alluminio con vetrocamera. Gli impianti appaiono incompleti e non funzionali, quello elettrico è privo di spine, prese e di quadro elettrico, quello termico è a radiatori ma privo di caldaia. Il sottoscritto non ha potuto reperire le relative certificazioni.

STATO DI OCCUPAZIONE

al momento del sopralluogo l'immobile risultava disabitato, veniva consentito l'accesso dall'esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/05/1975 al 29/04/1988	**** Omissis ****	ATTO VENDITA PROPRIETA' ED USUFRUTTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		roma 1		35130	26191
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/04/1988 al 05/03/1999	**** Omissis ****	RICONGIUNGIMENTO USUFRUTTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		roma	24/05/1975	18224	13786
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/03/1999 al 04/12/2006	**** Omissis ****	successione causa di morte			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 04/12/2006 al 14/02/2011	**** Omissis ****	RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
		Dal 14/12/2011 al 10/11/2023	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA		
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°	
Trascrizione						
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.	
ROMA 1	15/02/2011			14645	8808	
Registrazione						
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°	

non vi è evidenza della denuncia di successione della sig.ra **** Omissis **** deceduta in Roma il 0**** .
 La signora **** Omissis **** risulta deceduta a Roma il **** , la sig.ra **** Omissis **** risulta deceduta a Roma il ****

il 12/05/1975 risultano contemporaneamente due atti notarili:

- ai nn.18224/13786 in cui la sig.ra **** Omissis **** cede 1/3 ciascuno il diritto di usufrutto dell'immobile alle sig.re **** Omissis **** e **** Omissis **** (anche se dalla nota di trascrizione si evince una descrizione generica del bene come "appartamento al piano 1 di Due camere e accessori", non potendo quindi identificare con certezza il bene)

-ai nn. 35130/26191 in cui la sig.ra **** Omissis **** vende ai tre figli 1/3 ciascuno la proprietà dell'immobile

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 10/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a roma il 15/02/2011
Reg. gen. 14646 - Reg. part. 3075
Quota: 1/1
Importo: € 370.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a roma il 06/10/2022
Reg. gen. 129405 - Reg. part. 91032
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nelle seguenti componenti urbanistiche:

PRG COMUNE DI ROMA:

Citta' della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita - "PP ZO 23 - Valle della Piscina", non individuato nella Carta per la Qualità

PTPR REGIONE LAZIO:

TAV A: paesaggi degli insediamenti urbani

TAV B: aree urbanizzate del PTPR

REGOLARITÀ EDILIZIA

il fabbricato risulta realizzato senza licenza edilizia e successivamente per l'appartamento oggetto di stima risulta rilasciata concessione in sanatoria n. 241227 del 11.09.2000.

Confrontando la planimetria allegata alla pratica di condono con lo stato dei luoghi, risultano eseguite opere di diversa distribuzione interna prive di titolo edilizio.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

come da documento ricevuto dall'amministratore condominiale (allegato), risulterebbe al 10 ottobre 2023 un debito a carico dell'esecutata di:

- 4019,97 euro per conguaglio al 31.12.2022
- 420,00 euro per quote ordinarie 1-5.o bimestre
- 140,00 euro per quote fondo straordinario tinteggiatura giroscala

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 JACOPO TORRITI n. 110 , interno C, piano 1 appartamento sito al piano rialzato (catastalmente primo) di palazzina ubicata nel quartiere Torre Angela, quadrante est di Roma lungo la via Casilina fuori il Grande Raccordo Anulare. L'appartamento è composto da ingresso, corridoio, soggiorno con angolo cottura, una camera e un bagno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1020, Part. 4894, Sub. 4, Zc. 6, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 102.200,00 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.

Il criterio di valutazione adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è quello normale ed usuale dell'estimo e si basa sul metodo sintetico-comparativo,

laddove ci sia la possibilità. tale metodo si riferisce concettualmente al prezzo di libero mercato come punto di incontro della domanda e dell'offerta; Per la tipologia immobiliare in essere e per le caratteristiche costruttive e d'uso intrinseche al bene, i più importanti osservatori nazionali sono in grado di monitorare i relativi valori di scambio individuando, come parametro di riferimento del mercato, la superficie commerciale (mq).

Pertanto il sottoscritto CTU ha analizzato i seguenti valori espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), organo ufficiale dell'Agenzia delle Entrate: Banca dati delle quotazioni immobiliari Anno 2023 - Semestre 1 Fascia/zona: Suburbana/TORRE ANGELA (VIA DEL TORRACCIO DI TORRENOVA) Codice zona: E15 Microzona: 157 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico - Stato conservativo: Normale Valore Mercato (€/mq) Min 1150 Max 1700.

Il sottoscritto CTU ha parallelamente condotto una indagine di mercato presso gli operatori immobiliari della zona di riferimento (agenzie immobiliari, annunci di privati e di agenzie, ecc.) e ha riscontrato come, per immobili di medesima tipologia, metratura, qualità edilizia, ecc. la forbice espressa dai valori

OMI risulti conforme alla realtà di VIA JACOPO TORRITI e dintorni, effettuate le dovute ponderazioni fra offerte di mercato e vendite effettive.

Pertanto Il sottoscritto, visto l'andamento attuale del mercato immobiliare, i coefficienti dovuti alla ubicazione, al discreto stato del fabbricato il buono stato dell'immobile oggetto di stima, ritiene che la cifra di riferimento corretta sia un valore medio della forbice OMI di riferimento, ovvero €/mq 1400.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - VIA JACOPO TORRITI n. 110 , interno C, piano 1	73,00 mq	1.400,00 €/mq	€ 102.200,00	100,00%	€ 102.200,00
				Valore di stima:	€ 102.200,00

Valore di stima: € 102.200,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
CILA IN SANATORIA PER DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA (INCLUSI DIRITTI, SANZIONE E SPESE TECNICHE)	3500,00	€
ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI	10,00	%

Valore finale di stima: € 88.480,00

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 16/01/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Coppari Francesco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - 1-VISURA STORICA CATASTALE
- ✓ Altri allegati - 2-PLANIMETRIA CATASTALE
- ✓ Altri allegati - 3-ATTO DI PROVENIENZA
- ✓ Altri allegati - 4-NOTE CONSERVATORIA
- ✓ Altri allegati - 5-DOCUMENTAZIONE CONDONO
- ✓ Altri allegati - 6-ACCESSO ATTI MUNICIPIO VI
- ✓ Altri allegati - 7-DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ Altri allegati - 8-REGOLAMENTO DI CONDOMINIO
- ✓ Altri allegati - 9-ESTRATTO CONTO CONDOMINIALE
- ✓ Altri allegati - 10-APE
- ✓ Altri allegati - 11-ATTO DI PROVENIENZA