
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Vignoli Vittorio, nell'Esecuzione Immobiliare 775/2022 del R.G.E.

promossa da:

**** *Omissis* ****

contro:

**** *Omissis* ****



INCARICO

In data 02/02/2023, il sottoscritto Arch. Vignoli Vittorio, con studio in Via Gian Domenico Romagnosi, 20 - 00196 - Roma (RM), email studiovignoli@libero.it, PEC vi.vignoli@pec.archrm.it, Tel. 3386577429, veniva nominato Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. e in data 09/02/2023 accettava in via telematica l'incarico con giuramento di rito.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è la quota pari ad 1/2 del diritto di proprietà del seguente immobile:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Augusto Tebaldi n. 19, palazzina A, interno 3, piano Terra.

DESCRIZIONE

Oggetto di pignoramento è la quota pari ad 1/2 del diritto di proprietà di un appartamento situato a nord-ovest della città, nel quartiere di Torrevecchia/Primavalle e più precisamente in via Augusto Tebaldi n. 19 (**Allegato n. 1**).

L'area urbanisticamente definita a vocazione residenziale, è composta principalmente da palazzine di tipo economico e/o popolare di medie dimensioni. La zona collegata con il resto della città mediante autobus di linea, risulta ben coperta da attrezzature pubbliche ed attività commerciali private.

L'appartamento è parte di un condominio composto da 2 palazzine denominate "A" e "B" con l'accesso pedonale al civico 19 mentre quello carrabile è posto su via A. M. Valsalva al civico 11 (**foto da 1 a 4**).

L'immobile è ubicato nella palazzina di destra denominata "A" ed è posto al piano terra e contraddistinto con l'interno n. 3.

Il bene che ha affacci su due lati, si presenta in scadente stato di manutenzione evidenziando il mancato intervento di profondi lavori di ammodernamento sin dalla data della sua realizzazione risalente alla metà degli anni '60.

Come riportato nell'elaborato grafico rappresentante lo stato dei luoghi (**Allegato n. 2**), l'appartamento è composto da: ingresso, soggiorno, disimpegno, cucina, due camere da letto, bagno, terrazza a livello e giardino in parte pavimentato.

Esso è rifinito con: pavimenti di vario genere quali: marmettoni, marmette, bollettonato di marmo, parquet e monocottura; rivestimenti del bagno e della cucina in maioliche di ceramica; pareti rivestite con carta da parati e soffitti a tinta; porte interne tamburate in legno verniciato; infissi esterni anch'essi in legno verniciato completi di avvolgibili in legno e/o in pvc, portoncino d'ingresso non blindato (**foto da 5 a 11**).

Il terrazzo di forma rettangolare è pavimentato in marmette di graniglia (**foto 12 e 13**) mentre il giardino di forma ad "L" e prospiciente per due lati all'appartamento, è in parte pavimentato ed in parte lasciato a verde con la presenza di arbusti (**foto da 14 a 16**).

Gli impianti presenti, tutti posti sotto traccia sono: fognario, elettrico, idrico, citofonico, t.v. e gas. L'impianto di riscaldamento è autonomo con la caldaia di tipo murale a produzione di acqua calda sanitaria, posta su una parete esterna della terrazza. Le tubazioni dell'impianto di riscaldamento sono esterne alloggiare in canaline di pvc.

L'altezza interna è di mt. 3,00 circa, lo spessore delle murature esterne è di cm. 40 circa mentre quello delle tramezzature interne è di cm. 10 circa.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si evidenzia che la documentazione è stata depositata nelle seguenti date:

CONFINI

Da quanto è stato possibile accertare in sede di sopralluogo e da quanto risulta dall'estratto di mappa catastale, l'unità immobiliare confina con: vano scala, appartamento int. 2, distacco proprietà condominio via Tebaldi civ. 25, distacco proprietà condominio via A.M. Valsalva civ. 8, distacco palazzina "B", salvo altri.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	72,90 mq	82,15 mq	1,00	82,15 mq	3,00 m	terra
Terrazza	52,10 mq	52,10 mq	0,15	7,81 mq	0,00 m	terra
giardino	102,20 mq	102,20 mq	0,05	5,11 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				95,07 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				95,07 mq		

Trattandosi di un appartamento in comproprietà non può essere comodamente divisibile in base alle quote di proprietà.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	195	714	6	5	A2	1	5,5 vani	totale 106 mq. escluse aree scoperte 86 mq.	866,36	T	sub 7 - 8

L'estratto di mappa (**Allegato n. 4**) conferma l'esattezza della particella attribuita al fabbricato nella visura catastale.

Come risulta dalla visura storica (**Allegato n. 5**) gli intestatari catastali sono corrispondenti ai proprietari esistenti nel ventennio.

Si evidenzia che in origine i dati catastali dell'immobile erano differenti dagli attuali e conformi a quelli indicati nell'atto di provenienza. La loro modifica è avvenuta da parte dell'ufficio del catasto per l'allineamento delle mappe.

La planimetria catastale (**Allegato n. 6**) è pressoché conforme allo stato dei luoghi, salvo la posizione della porta d'ingresso dell'appartamento che risulta arretrata rispetto al filo del muro di confine con il vano scale. Poiché la porta d'ingresso non è mai stata modificata e la sua posizione, come rappresentata nella planimetria, non trova alcuna logica anche rispetto alle altre porte di accesso agli appartamenti presenti al piano che si trovano in linea con i muri dell'androne, tale difformità deve essere intesa come un mero errore grafico.

Considerato che, come in seguito sarà descritto, sono state riscontrate delle difformità rispetto al progetto a suo tempo approvato, che dovranno essere oggetto di regolarizzazione da parte del futuro aggiudicatario, si è ritenuto opportuno non presentare l'aggiornamento catastale, in quanto esso potrà essere eseguito unitamente alla regolarizzazione urbanistico edilizia.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si presenta in scadente stato manutentivo, evidenziando la mancata esecuzione di profondi lavori di ammodernamento dalla data della sua realizzazione.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si presenta in scadente stato manutentivo, evidenziando la mancata esecuzione di profondi lavori di ammodernamento dalla data della sua realizzazione.

PARTI COMUNI

Le parti comuni nonché tutti i diritti, obblighi e riserve sono specificati nel regolamento di condominio fornito dall'amministratrice condominiale sig.ra **** Omissis **** (**Allegato n. 7**).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La palazzina "A", di cui è parte l'immobile, è stata realizzata a metà degli anni '60. Essa si sviluppa su sette livelli, di cui uno interrato, serviti da una scala di collegamento e da un ascensore. Le abitazioni presenti



nella palazzina sono 14, tre per piano ad eccezione dell'ultimo dove sono due. Sono inoltre presenti delle soffitte e cantine.

La struttura portante è in cemento armato con copertura piana e prospetti rifiniti in parte ad intonaco tingeggiato ed in parte a cortina.

Da una ricognizione visiva il fabbricato si presenta in buono stato, essendo da poco ultimati dei lavori di rifacimento delle facciate, dei frontalini, dei balconi, sotto balconi e delle ringhiere.

Entrambe le palazzine (A - B) sono prive del servizio di portineria.

STATO DI OCCUPAZIONE

Come riportato nel verbale di accesso del 1° marzo 2023, redatto dal custode giudiziario avv. Luca Bernardini l'appartamento risulta libero da persone e cose, e come tale sarà valutato in sede di stima (*Allegato n. 8*).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/04/1971 al 15/06/1979	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	22/03/1971	154136	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 3	02/04/1971	27919	21622
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Roma	01/04/1971	5819	2867		
Dal 15/06/1979 al 04/01/2011	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio Pubblicità Immobiliare Roma 1	30/03/1984	29363	22830
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio Successioni	07/03/1981	11	9053		
Dal 04/11/2011 al 05/11/2015	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Roma 1	17/06/2016	1988/9990/16	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizi Pubblicità Immobiliare Roma 1	24/08/2016	99487	68732
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/11/2015 al 20/02/2023	**** Omissis ****	Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Roma Sezione VIII	27/11/2018	9384/2018	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizi Pubblicità Immobiliare Roma 1	19/12/2018	102251	147200
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Servizi Pubblicità Immobiliare Roma 1	19/12/2018	102252	147201
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Servizi Pubblicità Immobiliare Roma 1	19/12/2018	102253	147202
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Servizi Pubblicità Immobiliare Roma 1	24/01/2022	4770	6652		

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 invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Roma 1 aggiornate al 20/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Tribunale di Roma Sentenza di Condanna
Iscritto a Roma 1 il 15/04/2015
Reg. gen. 36366 - Reg. part. 5584
**** Omissis ****
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Tribunale di Roma Sentenza di Condanna
Iscritto a Roma 1 il 20/04/2015
Reg. gen. 37623 - Reg. part. 5846
**** Omissis ****

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 1 il 06/11/2015
Reg. gen. 113931 - Reg. part. 82387
**** Omissis ****
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 1 il 12/11/2018
Reg. gen. 129768 - Reg. part. 90201
**** Omissis ****
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 1 il 27/07/2022
Reg. gen. 103344 - Reg. part. 72932
**** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile, ricade in base al Nuovo Piano Regolatore Generale, approvato con Deliberazione Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008, nel sistema Insediativo - Città da Ristrutturare - Programmi Integrati; e più precisamente nel Print n. 19.3 denominato "Torrevecchia / Primavalle".

La tavola della "Carta della Qualità" non riporta alcuna prescrizione, così come la tavola della "Rete Ecologica".

Rispetto al Piano Territoriale Paesistico Regionale adottato con Deliberazione Giunta Regionale Lazio n. 556 del 25/07/2007 e successiva Deliberazione n. 1025 del 21/12/2007 esso ricade in:

Tav. "A": Paesaggio degli insediamenti urbani; Proposte comunali di modifica dei P.T.P.T. vigenti

Tav. "B": Aree urbanizzate dei P.T.P.R.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Da visure eseguite presso l'archivio del IX Dipartimento del Comune di Roma si è accertato che la palazzina "A" di cui è parte l'immobile è stata realizzata con licenza edilizia n. 189/D rilasciata in data 05/04/1963 progetto prot. n. 35634/1962.

Non è stata rilasciata licenza di agibilità.

Come risulta dal confronto tra il progetto approvato di cui si allega uno stralcio (**Allegato n. 9**) e lo stato attuale, l'appartamento presenta alcune difformità, risalenti alla iniziale costruzione consistenti in:

- Diversa configurazione planimetrica, con modifiche sulle murature perimetrali esterne di cui una obliqua anziché ortogonale come da progetto;
- Modifiche prospettiche con apertura e/o chiusura di finestre e/o porte finestre;
- diversa distribuzione interna degli ambienti con modifica delle tramezzature;
- delimitazione delle aree esterne.



Considerato che:

- i crediti per cui si procede, derivano da due sentenze emesse dal Tribunale di Roma negli anni 1995 e 1998, antecedenti all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono edilizio n. 326/2003;
 - le difformità riscontrate sono di vecchia data e sicuramente antecedenti al 31/03/2003 termine ultimo previsto dalla legge 326/2003 per l'ultimazione delle opere oggetto di sanatoria;
 - l'immobile non ricade in nessuno dei vincoli ostativi previsti dalla legge stessa;
 - le opere eseguite in difformità rientrano tra quelle sanabili;
- esse potranno essere sanate dal futuro aggiudicatario ai sensi dell'art. 40 legge 47/85 e successive modificazioni.

Il costo presunto per la loro regolarizzazione; comprensivo delle sanzioni (oblazione ed /oneri concessori), diritti di istruttoria, spese tecniche e catastali, può essere stimato in €. 16.000,00 circa. In sede di stima, detto importo sarà decurtato dal valore finale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sulla base della documentazione fornita dall'amministratrice condominiale (*Allegati n. 10, 11 e 12*) via email in data 21/02/2023 risultano le seguenti pendenze condominiali:

- periodo dal 2018 al 2021 €. 1.783,12
- periodo dal 01/07/2021 al 30/06/2022 €. 569,76
- periodo dal 01/01/2023 al 21/02/2023 €. 41,00

DIVISIONE IN LOTTI

In considerazione della sua consistenza, l'immobile non può essere comodamente divisibile in base alle quote di comproprietà.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Bene N° 1 – Quota pari ad 1/2 della piena proprietà di appartamento ubicato a Roma (RM) - via Augusto Tebaldi n. 19, Palazzina A, Interno 3, piano Terra.

L'appartamento è situato a nord-ovest della città, nel quartiere di Torvecchia/Primavalle e più precisamente in via Augusto Tebaldi.

L'area urbanisticamente definita a vocazione residenziale, è composta principalmente da palazzine di tipo economico e/o popolare di medie dimensioni. La zona collegata con il resto della città mediante autobus di linea, risulta ben coperta da attrezzature pubbliche ed attività commerciali private.

L'appartamento è parte di un condominio composto da 2 palazzine denominate "A" e "B" con l'accesso pedonale al civico 19 mentre quello carrabile è posto su via A. M. Valsalva al civico 11.

L'immobile è ubicato nella palazzina di destra denominata "A" ed è posto al piano terra e contraddistinto con l'interno n. 3.

Il bene, ha affacci su due lati e si presenta in scadente stato di manutenzione evidenziando il mancato intervento di profondi lavori di ammodernamento sin dalla data della sua realizzazione risalente alla metà degli anni '60.

Esso è composto da: ingresso, soggiorno, disimpegno, cucina, due camere da letto, bagno, terrazza a livello e giardino in parte pavimentato.

Esso è rifinito con: pavimenti di vario genere quali: marmettoni, marmette, bollettonato di marmo, parquet e monocottura; rivestimenti del bagno e della cucina in maioliche di ceramica; pareti rivestite con carta da parati e soffitti a tinta; porte interne tamburate in legno verniciato; infissi esterni anch'essi in legno verniciato completi di avvolgibili in legno e/o in pvc, portoncino d'ingresso non blindato.

Il terrazzo di forma rettangolare è pavimentato in marmette di graniglia mentre il giardino di forma ad "L" e prospiciente due lati dell'appartamento, è in parte pavimentato ed in parte lasciato a verde con la presenza di arbusti.

Gli impianti presenti, tutti posti sotto traccia sono: fognario, elettrico, idrico, citofonico, t.v. e gas. L'impianto di riscaldamento è autonomo con la caldaia di tipo murale a produzione di acqua calda sanitaria, posta su una parete esterna della terrazza. Le tubazioni dell'impianto di riscaldamento sono esterne alloggiare in canaline di pvc.



L'altezza interna è di mt. 3,00 circa, lo spessore delle murature esterne è di cm. 40 circa mentre quello delle tramezzature interne è di cm. 10 circa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 195, Part. 714, Sub. 6, Zc. 5, Categoria A2, Graffato sub 7 - 8.

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

Valore della quota pari ad 1/2 è pari ad € 109.000,00.

Per la definizione del più probabile valore di mercato del bene all'attualità, saranno applicati due diversi criteri di stima, mediandone poi i risultati ottenuti. Il primo criterio è quello per valore commerciale, che si articola nel reperimento di dati elementari relativi a prezzi di mercato di beni simili, che presentano affinità costruttive, commerciali ed ubicative a quello in oggetto, secondo un parametro unitario, che in questo caso è rappresentato dal prezzo in €/mq. di superficie lorda ragguagliata. Il secondo criterio è quello della capitalizzazione di reddito, che consiste nella capitalizzazione al 3,50% del reddito annuo lordo per locazione, previa la detrazione di tutte le spese quantificabili nel 27% del reddito stesso. Le fonti, dalle quali sono state desunte le quotazioni di mercato riscontrabili nella zona che ne hanno determinato il più probabile valore di mercato sono state: "Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma" redatto dalla Camera di Commercio; "Osservatorio dei Valori Immobiliari" a cura del Ministero delle Finanze, Agenzia del Territorio; "Borsino Immobiliare.it". Successivamente sono state assunte informazioni da agenti immobiliari operanti nell'area interessata.

- Stima per valore commerciale: dall'analisi dei dati reperiti ed in considerazione della natura del bene e del suo scadente stato manutentivo, si può attribuire all'immobile un valore di € 2.800,00/mq. che moltiplicato per la superficie commerciale lorda pari a mq. 95,07, determina un valore complessivo di € 266.196,00.

- Stima per capitalizzazione: considerando un reddito mensile presunto di € 1.000,00 si ha un reddito annuo di € 12.000,00 detraendo da tale importo un'aliquota del 27% pari a € 3.240,00 per sfitti, manutenzione e tasse, si ottiene un importo di € 8.760,00 che, capitalizzato al 3,50%, determina un valore complessivo di € 250.285,71.

Mediando i due risultati, si ottiene un importo di € 258.240,00 che detratto della somma necessaria per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile, quantificata in € 16.000,00, determina un importo arrotondato di € 242.000,00 che può essere il valore di mercato più probabile, dell'appartamento per lo stato di fatto e diritto in cui si trova.

Pertanto, il valore della quota pignorata pari a 1/2 dell'intero è di € 121.000,00, detraendo da detto importo la percentuale del 10%, in ragione delle peculiari condizioni del mercato immobiliare e tenuto conto che trattasi di una quota parte dell'intero, si ottiene un importo arrotondato di € 109.000,00 che può essere ritenuto il valore di mercato più probabile della quota pignorata.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento in Roma (RM) via Augusto Tebaldi n. 19, Palazzina A, interno 3, piano Terra	95,07 mq	0,00 €/mq	€ 242.000,00	1/2	€ 109.000,00
				Valore di stima:	€ 109.000,00

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 31/03/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Vignoli Vittorio

