
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Cicognani Ambra Marina, nell'Esecuzione Immobiliare 625/2023 del R.G.E.

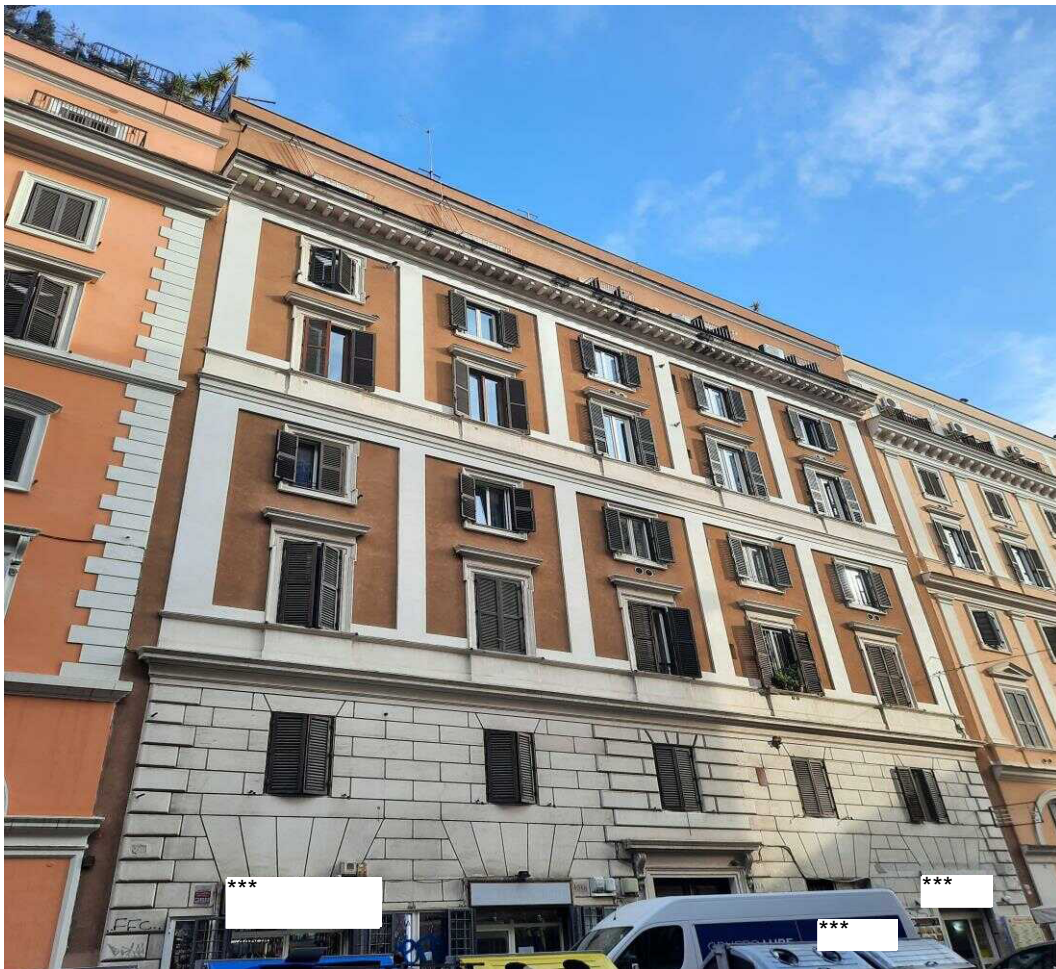
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



LOTTO UNICO

**Immobile sito in Roma in Via Principe Amedeo 138 - piano 1 - int. 2
Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Fg. 496 – P.IIa 106 – Sub. 6**

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
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	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto Unico.....	Errore. Il segnalibro non è definito.

INCARICO

In data 22.11.2023, la sottoscritta Arch. Cicognani Ambra Marina, con studio in Viale delle Accademie, 47 - Roma - 00147, email: ambra.cicognani@fastwebnet.it, PEC: a.cicognani@pec.archrm.it, Tel. 06 97842581 Cell.338 2802819, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23.11.2023 accettava l'incarico per via telematica.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma - Via Principe Amedeo, 138, scala A, interno 2, piano 1

DESCRIZIONE

L'oggetto della presente procedura esecutiva è un appartamento ubicato nel centro della città di Roma, precisamente in Via Principe Amedeo, una strada costruita a seguito del piano regolatore del 1873, nelle adiacenze della Stazione Termini. L'immobile si trova nel quartiere denominato Esquilino, tra Via Giolitti e Piazza Vittorio Emanuele II, in prossimità dell'Acquario Romano; ricade nel Municipio I (città storica), è caratterizzato da una buona presenza di infrastrutture quali scuole, mercati, luoghi di culto, attività commerciali; è servito dalla rete di trasporto pubblico che lo collega con le altre zone della città; la presenza della vicina Stazione Termini lo collega con altre città italiane ed europee.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma - Via Principe Amedeo, 138, scala A, interno 2, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

E' stata depositata in cancelleria in data 14.07.2023 la relazione notarile della Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, iscritta al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari relative al bene pignorato alla data dell'11.07.2023.

La suddetta certificazione risale fino all'atto di compravendita del 22.06.1995 a rogito del Notaio Cordasco con cui **** Omissis **** ha acquistato il bene in oggetto.

L'Esperto ha provveduto a visionare la destinazione urbanistica del fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto; ha provveduto a visionare e richiedere copia della seguente documentazione:

- atto di compravendita del 06.09.2007 a rogito del Notaio Aldo Garofalo Rep. n. 96620/14742 trascritto a ROMA 1 in data 20.09.2007 ai nn. 168649/73260 di formalità, con il quale **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** hanno venduto agli esecutati il bene in oggetto (ALL. 5),

- atto di compravendita del 22.06.1995 a rogito del Notaio Pasquale Cordasco Rep. n. 64213/14475 trascritto a ROMA 1 in data 11.07.1995 ai nn. 45073/26801 di formalità, con il quale **** Omissis **** ha venduto il bene in oggetto (ALL. 6),

- visure ipotecarie depositate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di ROMA 1 (ALL. 4),
- richiesta di eventuali pratiche edilizie presentate presso il Municipio I (ALL. 9).

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI

Il bene confina con l'appartamenti interni 1 e 3, vano scala, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	95,00 mq	110,00 mq	1	110,00 mq	3,40 m	primo
Totale superficie convenzionale:				110,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 496, Part. 106, Sub. 6, Zc. 2, Categoria A4, Cl.3, Cons. 4,5 VANI, Rendita € 1,21, Piano 1
Dal 01/01/1992 al 22/06/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 496, Part. 106, Sub. 6, Zc. 2, Categoria A4, Cl.3, Cons. 4,5 VANI, Rendita € 778,56, Piano 1
Dal 22/06/1995 al 03/01/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 496, Part. 106, Sub. 6, Zc. 2, Categoria A2, Cl.3, Cons. 4,5 VANI, Rendita € 778,56, Piano 1
Dal 30/01/2002 al 06/09/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 496, Part. 106, Sub. 6, Zc. 2, Categoria A2, Cl.3, Cons. 4,5 VANI, Rendita € 778,56, Piano 1

Dal 06/09/2007 al 25/11/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 496, Part. 106, Sub. 6, Zc. 2, Categoria A2, Cl.3, Cons. 4,5 VANI, Rendita € 778,56, Piano 1
Dal 25/11/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 496, Part. 106, Sub. 6, Zc. 2, Categoria A2, Cl.3, Cons. 4,5 VANI, Rendita € 1.336,33, Piano 1
Dal 09/11/2015 al 11/07/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 496, Part. 106, Sub. 6, Zc. 2, Categoria A2, Cl.3, Cons. 4,5 VANI, Superficie catastale 110 mq, Rendita € 1.336,33, Piano 1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consistenza	Superf. catastale	Rendita	Piano	Graffato
	496	106	6	2	A2	3	4,5 VANI	110 mq	1.336,33 €	1	

STATO CONSERVATIVO

Durante il sopralluogo del 16.01.2024 l'immobile è risultato in discrete condizioni manutentive.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile in oggetto è una costruzione umbertina edificata presumibilmente nei primi anni del XX secolo, costituita da un piano terra con negozi e da sei piani a destinazione residenziale. La scala A dove è ubicato l'appartamento oggetto della presente relazione è costituito da tre appartamenti per piano.

L'edificio presenta le caratteristiche tipiche dell'edilizia residenziale signorile dell'epoca, il prospetto principale con affaccio sui Via Principe Amedeo ha tre cornicioni orizzontali: uno ogni due piani, il piano terra (con negozi) ed il piano mezzanino fungendo da basamento hanno bugne in muratura di colore bianco, i piani superiori sono intonacati di colore nocciola con elementi verticali bianchi; sei colonne a doppia altezza dividono la facciata in 5 campate che corrispondono alle partizioni murarie interne. L'accesso avviene da Via Principe Amedeo dove un cancello carrabile immette in un atrio a volte ai cui lati si trovano i portoni delle scale. Attraversato l'atrio si giunge in un cortile intercondominiale dove durante il sopralluogo erano parcheggiate alcune autovetture, su cui affaccia il prospetto posteriore. La struttura portante è in muratura. Le parti condominiali interne denotano anch'esse rifiniture tipiche dell'edilizia dei primi anni del secolo scorso: la scala ha i gradini in marmo, la ringhiera in ferro ed il corrimano in legno, le pareti ed i soffitti sono intonacati, il pianerottolo del primo piano ha il pavimento di tipo ceramico, presumibilmente di epoca successiva; è presente l'ascensore ubicato nella tromba della scala.

L'oggetto del pignoramento è l'appartamento sito nella scala A, interno 2, al piano primo, attualmente costituito dai seguenti ambienti: ingresso, disimpegno, due camere, cameretta/ripostiglio (priva di finestre verso l'esterno), bagno e cucina. Il soffitto è a volte, l'altezza interna dei locali è di ca. mt 3,30.

Le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono in legno, con persiane all'esterno.

I pavimenti sono di tipo ceramico, diversi in ogni ambiente, la cucina ed il bagno hanno rivestimento ceramico alle pareti fino a ca 1,70 mt.

Sono presenti l'impianto elettrico, idrico, del gas e citofonico; il riscaldamento è autonomo con termosifoni in ogni stanza, ma durante il sopralluogo non era funzionante.
L'esposizione è solo sul lato sud/ovest.

STATO DI OCCUPAZIONE

Durante il sopralluogo del giorno 16.01.2024 è stato riferito che l'immobile è occupato dal Sig. **** Omissis ****, e dal figlio.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/06/1995 al 03/01/2002	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pasquale Cordasco	22/06/1995	64213	14475
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA1	11/07/1995	45073	26801
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/01/2002 al 06/09/2007	**** Omissis ****	RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			03/01/2002		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/09/2007 al 11/07/2023	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Aldo Garofalo	06/09/2007	96620	14742
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA1	20/09/2007	168649	73260

Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si segnala che **** Omissis **** ha acquistato il bene con atto di compravendita del Notaio Edmondo Millozza di Roma in data 19.04.1972, Rep. 4417, Racc. 1267, registrato a Roma il 02.05.1972 al n. 6468 e trascritto a ROMA1 il 03.05.1972 al n. 28402 da **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di ROMA1 aggiornate al 09.12.2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- IPOTECA VOLONTARIA*** derivante da CESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
 Iscritto a ROMA il 20/09/2007
 Reg. gen. 168650 - Reg. part. 42142
 Quota: 1/1
 Importo: € 6.750.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Capitale: € 450.000,00
 Rogante: Notaio Aldo Garofalo
 Data: 06/09/2007
 N° repertorio: 96621
 N° raccolta: 14743
 Note: * ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE n. 1986 derivante da cessione dell'ipoteca in data 25.01.2023 emesso da **** Omissis **** in favore di **** Omissis ****
- IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO (Art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973)
 Iscritto a Roma il 16/09/2015
 Reg. gen. 94175 - Reg. part. 15446
 Importo: € 481.498,16
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 240.749,08
 Data: 15/09/2015
 N° repertorio: 4709
 N° raccolta: 9715

Trascrizioni

- COMPRAVENDITA**
 Trascritta a ROMA il 20/09/2007
 Reg. gen. 168649 - Reg. part. 73260
 Quota: 1/1
 A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****.

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
Trascritto a ROMA il 11/07/2023
Reg. gen. 87497 - Reg. part. 64305
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Si precisa che **** Omissis **** è debitore non datore di ipoteca.

NORMATIVA URBANISTICA

La particella 106 del foglio 496 su cui è stato costruito il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto ricade nel nuovo PRG, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 18 dell'11/12.02.2008, nel Sistema insediativo: Città Storica T4

PTPR: TAV A beni nella lista del patrimonio mondiale dell'UNESCO. Insediamenti urbani, storici e territori contermini - centri storici.

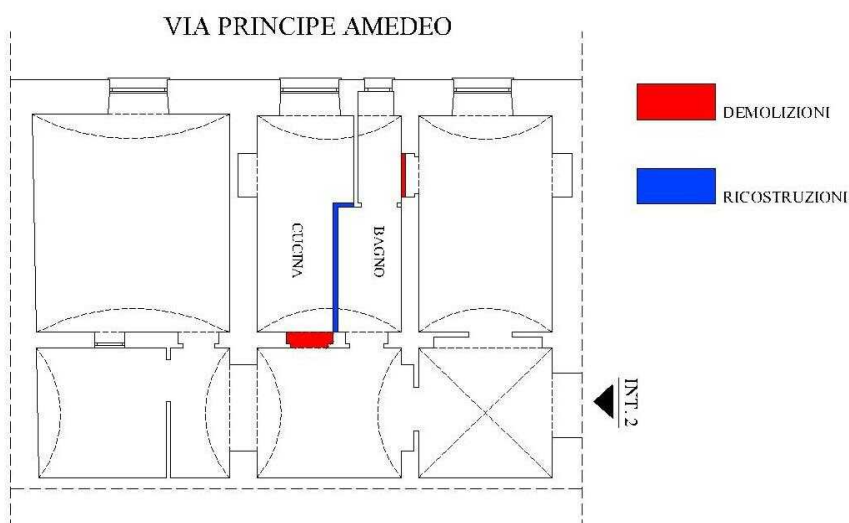
Sistema di paesaggio: paesaggio dei centri e nuclei storici

Carta per la qualità: morfologia degli impianti urbani dell'espansione otto novecentesca, impianti con progetto unitario e disegno urbano a struttura geometrica regolare: nessuna prescrizione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalle ricerche svolte non sono state reperite informazioni inerenti il progetto originario, ma è stata trovata la planimetria catastale depositata in data 19.12.1939 (ALL 3) , che in mancanza del progetto viene considerata il riferimento urbanistico autorizzativo. Durante il sopralluogo del giorno 16.01.2024 è stato effettuato il rilievo metrico (ALL 8) e fotografico (ALL 1) dell'immobile. Lo stato dei luoghi è risultato difforme dal suddetto elaborato catastale per:

- la realizzazione di un tramezzo all'interno della camera centrale che divide il bagno dalla cucina,
 - l'apertura di un vano di passaggio nella muratura per consentire l'accesso alla cucina,
 - la demolizione della parete di fondo della nicchia tra la prima camera ed il bagno,
- per una maggiore comprensione tali variazioni vengono sintetizzate nello schema sottostante



La scrivente durante il sopralluogo ha chiesto documentazione a supporto delle variazioni riscontrate, ma né in tale circostanza, né successivamente le è stata prodotto alcunché. Successivamente ha effettuato verifiche al terminale dell'Ufficio Condono Edilizio per accertarsi della presenza di eventuali domande di sanatoria edilizia

ed ha inoltrato una richiesta all'Ufficio Tecnico del Municipio I per chiedere di avere copia di eventuali domande autorizzative (ALL.9), ma da tali ricerche non è emersa alcuna documentazione che legittimi lo stato dei luoghi rilevato. Si precisa che nell'atto di provenienza del Notaio Aldo Garofalo del 06.09.2007 Rep. 96620 Racc. 14742 (ALL.5) è indicato che *... "il fabbricato, di cui fa parte la porzione immobiliare ... è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967; che successivamente a tale data alla porzione immobiliare stessa non sono state apportate modifiche o eseguiti lavori suscettibili di sanatoria"...*

Da quanto riferito è lecito ipotizzare che tali variazioni siano state effettuate spontaneamente; trattandosi principalmente di interventi sulle murature portanti di un immobile sito al primo piano di un edificio di sette, ai fini della regolarizzazione si ritiene opportuna la presentazione di una pratica edilizia per effettuare il ripristino dello stato dei luoghi come graficizzato nella planimetria catastale del 1939 (che in mancanza di altra documentazione si ritiene essere l'ultimo elaborato grafico autorizzativo).

Il costo del ripristino è orientativamente indicato in € 10.000,00. Sarà cura dell'aggiudicatario anche l'eventuale messa a norma degli impianti. Non è stato possibile predisporre l'APE (Attestato di Prestazione Energetica) per la mancanza della documentazione necessaria per la sua redazione (libretto della caldaia). Per completezza si riferisce che l'agibilità non è stata reperita.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Da quanto riferito e dalla documentazione prodotta dallo *** (ALL 7) che amministra lo stabile, all'appartamento in oggetto (A/2) sono attribuiti nella Tab A di proprietà 33 millesimi. Il credito nei confronti del Condominio di Via Principe Amedeo 138 è pari a € 6.238,04 di cui: € 3.453,55 al bilancio consuntivo al 31.12 2020, € 474,38 al bilancio consuntivo al 31.12 2021 e € 936,81 al bilancio consuntivo al 31.12 2022.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

- La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Principe Amedeo, 138, scala A, interno 2, piano 1

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 496, Part. 106, Sub. 6, Zc. 2, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 327.000,00

METODO SINTETICO-COMPARATIVO

Al fine di reperire esperienze di mercato analoghe si è proceduto dapprima esaminando gli annunci relativi ad immobili in vendita pubblicati nelle principali riviste di settore e nei siti specializzati nella compravendita immobiliare, poi effettuando un'indagine in loco presso alcune agenzie immobiliari ben radicate sul territorio in oggetto; i risultati ottenuti dalle indagini svolte sono stati tra loro confrontati per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile di cui trattasi.

A seguito delle sopra citate ricerche il valore medio di mercato nella zona è risultato di circa **€/mq 4.320,00**, valore superiore alle quotazioni indicate dai principali osservatori immobiliari (ALL. 10):

- l'**Agenzia Entrate - OMI** (Osservatorio Immobiliare) relativamente al 1° semestre 2023 (ultimo periodo pubblicato), riporta per la zona centrale ESQUILINO (Piazza Vittorio), codice di zona B18, microzona catastale n. 24, tipologia prevalente abitazioni civili, per la destinazione residenziale valori che oscillano tra €/mq 2.750,00 e €/mq 3.900,00, da cui il valore medio **€/mq 3.325,00**.

- il **Borsino Immobiliare** per la zona CENTRO STORICO ESQUILINO/PIAZZA VITTORIO indica per le abitazioni valori compresi tra €/mq 1.959,00 e €/mq 4.197,00, da cui il valore medio **€/mq 3.078,00**.

La scrivente ha proceduto dapprima mediando i valori medi riscontrati dalle indagini effettuate:

$$\text{€/mq } 4.320,00 + 3.325,00 + 3.078,00) / 3 = \text{€/mq } 3.574,33$$

e successivamente per le caratteristiche estrinseche (ubicazione in un quartiere centrale ben servito dalla rete di trasporti pubblici, presenza di attività commerciali e servizi nelle vicinanze, aspetto generale esterno e condominiale in buono stato di manutenzione, presenza dell'ascensore) e per le caratteristiche intrinseche (superficie commerciale media, ubicazione al piano primo, affaccio su strada principale, esposizione su un solo lato a sud/ovest, stato di conservazione interno buono) applicare il coefficiente di differenziazione di 0,95, da cui:

$$\text{€/mq } 3.574,33 \times 0,95 = \text{€/mq } 3.395,61 \text{ e } \text{€/mq } 3.396,00 \text{ in cifra tonda}$$

Ottenuto il più probabile valore di mercato al mq del bene in oggetto nelle condizioni attuali ha proceduto moltiplicando tale valore per la consistenza dell'immobile:

$$\text{€/mq } 3.396,00 \times 110,00 \text{ mq} ==> \text{€ } 373.560,00$$

La stima è stata effettuata in base alla documentazione ad oggi reperita, per quando riferito nel capitolo relativo alla regolarità edilizia; al valore così ottenuto devono essere detratti i costi relativi al ripristino che sono orientativamente ipotizzabili in € 10.000,00. A tale importo deve essere applicata la percentuale di decurtazione pari a circa il 10% per la mancata garanzia circa i vizi che l'immobile potrebbe presentare trattandosi di una vendita all'asta, da cui € 327.209,00 ed € 327.000,00 in cifra tonda.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 Appartamento in Roma Via Principe Amedeo, 138, scala A, interno 2, piano 1	110,00 mq	2.972,72 €/mq	€ 327.000,00	100,00%	€ 327.000,00
				Valore di stima:	€ 327.000,00

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta 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 07/03/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Cicognani Ambra Marina

ELENCO ALLEGATI:

- N° 1 - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 16/01/2024)
- N° 2 - NCEU – Estratto di mappa
- N° 3 - NCEU - Visura storica e planimetria
- N° 4 - RR. II. - Ispezione ipotecaria – visura per nominativo e per immobile
- N° 5 - Atto di provenienza 06/09/2007
- N° 6 - Atto di compravendita 22/06/1995
- N° 7 – Estratto conto condominiale
- N° 8 - Schema planimetrico rilevato
- N° 9 – Corrispondenza Municipio I
- N° 10 – Risposta Ufficio Condoni Edilizio
- N° 11 – Indagine di mercato