
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Trezza Eufemia, nell'Esecuzione Immobiliare 1083/2016 del R.G.E.

promossa da

contro



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	5
Dati Catastali	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Stima / Formazione lotti	11



INCARICO

All'udienza del 19/09/2017, il sottoscritto Arch. Trezza Eufemia, con studio in Via Aufidio Namusa, 106 - Scala C interno 21 - 00169 - Roma (RM), email eufemia.trezza@gmail.com, PEC e.trezza@pec.archrm.it, Tel. 349 7840450, Fax 06 99332077, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/10/2017 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 Andrea Fulvio n°7, interno 3, piano T con annessa soffitta int.G al piano di copertura.

DESCRIZIONE

Il bene oggetto di pignoramento si identifica in un appartamento ubicato in un fabbricato con accesso in corrispondenza del civico 7 di Via Andrea Fulvio, nel quartiere Nomentano (Q. V), zona urbanistica 3A del Municipio Roma II di Roma Capitale, nel quadrante nord-est della città.

L'organismo architettonico in cui insiste l'immobile, sito in un lotto con accesso dall'anzicitata Via Andrea Fulvio, strada senza uscita dipartentesi dall'arteria di Via Oreste Tommasini, è costituito da sei piani fuori terra, con annessa corte lastricata di pertinenza.

Al piano terra dello stabile, e più nel dettaglio in corrispondenza dell'androne condominiale, si individua tra gli altri l'accesso al bene pignorato, identificato con l'interno 3.

L'immobile si compone di ingresso, soggiorno, cucina, due camere ed un bagno; il tutto risulta rappresentato, unitamente all'annessa soffitta (int.G) sita sul piano di copertura dell'edificio, nell'elaborato grafico allegato alla presente perizia (allegato n°1) nonché nei relativi elaborati fotografici (allegato n°13).

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Andrea Fulvio n°7, interno 3, piano T con annessa soffitta int.G al piano di copertura.

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:



- ***** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: *****

nonché al seguente comproprietario non esecutato:

- *** (Proprietà 1/2)

Codice fiscale: *****

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

- ***** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

La parte esecutata è proprietaria per 1/2 della porzione in oggetto, unitamente al coniuge non esecutato proprietario dell'ulteriore quota pari a 1/2, in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Fabio Torina - Rep. n. 11218/Racc. 3850 del 07/07/1999 (allegato n°4); i diritti posti in vendita sono pertanto pari ad 1/2, quale quota parte di proprietà della parte esecutata.

Come nel prosieguo dettagliato, in merito alla titolarità del bene è stata prodotta in atti nel corso del giudizio la Sentenza n.3089/2016 del 16/02/2016, con la quale il Tribunale di Roma ha dichiarato *"la nullità, ai sensi dell'art.1418 c.c., dell'atto di costituzione di vincolo di destinazione ex art.2645 ter c.c. del 22.7.2011 a rogito del Notaio Riccardo de Corato da Roma, (...) Rep.n.91924, Racc. n. 28354"*, con il quale - unitamente a maggior consistenza - la nuda proprietà dell'immobile in oggetto era stata destinata dall'odierna esecutata e dal comproprietario non esecutato, per 35 anni, in favore della *****

Con Sentenza n. 5835/2019 pubblicata il 26/09/2019 (nella causa civile di II grado iscritta al RG n. 5595/2016 - Repert. n.6578/2019 del 27/09/2019) la Corte d'Appello ha rigettato l'appello proposto dai titolari, così confermando la sentenza di primo grado.

CONFINI

L'appartamento confina con: androne condominiale, unità immobiliare contigua, chiostrina, corte comune.

Nell'atto di provenienza del bene sono riportati i seguenti confini: *"terrapieno, androne d'ingresso, vano chiostrina, appartamento int.2, cortile, salvo altri"* (allegato n°4).

La soffitta (cd. "locale ripostiglio") confina con terrazza comune e soffitte contigue, coerentemente con quanto riportato nel summenzionato atto di provenienza del cespite.

Per l'unità in esame (appartamento e soffitta sono classati con identificativo catastale unico - allegato n°3) non risulta presentata presso l'Agenzia del territorio alcuna planimetria catastale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	70,40 mq	91,60 mq	1,00	91,60 mq	3,00 m	T
Soffitta	4,50 mq	5,20 mq	0,10*	0,52 mq	2,00 m	5
Totale superficie convenzionale:				92,12 mq		



Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	92,12 mq	

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

In merito alle consistenze su riportate si precisa che alla superficie della soffitta è stato applicato un coefficiente di parametrizzazione riduttivo in funzione dello status del bene sotto il profilo della legittimità (abuso ritenuto non sanabile) meglio dettagliato nel paragrafo "Regolarità edilizia".

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	*****	Catasto Fabbricati Fg. 583, Part. 228, Sub. 4, Zc. 3 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5 vani Piano 1-5
Dal 01/01/1992 al 07/12/1996	*****	Catasto Fabbricati Fg. 583, Part. 228, Sub. 4, Zc. 3 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5 vani Rendita € 981,27 Piano 1-5
Dal 07/12/1996 al 07/07/1999	*****	Catasto Fabbricati Fg. 583, Part. 228, Sub. 4, Zc. 3 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5 vani Rendita € 981,27 Piano 1-5
Dal 07/07/1999 al 22/11/2005	*****	Catasto Fabbricati Fg. 583, Part. 228, Sub. 4, Zc. 3 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5 vani Rendita € 981,27 Piano 1-5 Graffato -
Dal 22/11/2005 al 19/08/2020	*****	Catasto Fabbricati Fg. 583, Part. 429, Sub. 4, Zc. 3 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5 vani Rendita € 981,27



	*****	Piano 1-5
--	-------	-----------

All'attualità gli intestatari catastali risultano essere l'esecutata (proprietà pari a 1/2) ed il coniuge comproprietario (proprietà pari a 1/2), in regime di separazione dei beni come risultante anche dall'atto di provenienza. In merito all'intera Cronistoria catastale, dalla costituzione all'attualità, si fa riferimento alla "Visura Storica per Immobile" (allegato n°3).

In relazione al passaggio di proprietà per atto pubblico del 16/12/1983 del Notaio Caparelli, risultante dalla cronistoria catastale sopra riportata, trattasi di atto non risultante dal certificato ipotecario prodotto da parte creditrice, e verosimilmente ascrivibile ad una errata voltura, catastalmente rettificata in favore del Sig. ***** deceduto in data ***** con denuncia di successione del ***** in favore della coniuge ***** e dei figli *****
 ***** , danti causa degli odierni proprietari (successione non riportata in visura).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	583	429	4	3	A2	1	5 vani		981,27 €	1-5	

Corrispondenza catastale

In merito all'unità immobiliare in esame si evidenzia che, per quanto classata, per la stessa non risulta essere stata mai presentata alcuna planimetria catastale. A tal proposito la scrivente ha richiesto ed acquisito il Mod.5 di accertamento e classamento eseguito in data 11/02/1958 (allegato n°2), ove tanto l'appartamento quanto l'annessa soffitta erano ancora allibrati alla soppressa p.lla 228, oggi 429: sul retro del Mod.5 è abbozzato lo schizzo planimetrico dell'abitazione redatto dal Tecnico classatore, sostanzialmente coincidente con la consistenza riscontrata in sede di sopralluogo, mentre non è graficizzata la soffitta.

Si precisa altresì che l'appartamento è sito al piano terra, anziché al piano primo come riportato in visura.

STATO CONSERVATIVO

Il cespite evidenzia uno stato conservativo normale, come da elaborati fotografici allegati; parimenti dicasi per il fabbricato di cui lo stesso è parte (allegato n°13).



PARTI COMUNI

L'immobile è inserito in un contesto condominiale; all'uopo si allega il Regolamento di Condominio fornito dall'Amministratore, con allegate tabelle millesimali (allegato n°8), al quale si rimanda per una compiuta elencazione delle parti comuni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'organismo architettonico in cui insiste l'immobile, sito in corrispondenza del civico 7 di Via Andrea Fulvio, strada senza uscita dipartentesi dall'arteria di Via Oreste Tommasini, è costituito da sei piani fuori terra (oltre locali tecnici/soffitte in copertura), con annessa corte lastricata di pertinenza esclusiva.

Al piano terra dello stabile, con accesso dall'antistante androne condominiale, si individua, tra gli altri l'accesso al bene oggetto di stima, identificato con l'interno 3.

Nel dettaglio il portoncino d'ingresso, munito di serratura di sicurezza, immette in un corridoio di distribuzione dei vani dell'immobile: a partire da destra si individua una prima camera, pavimentata come l'anzitutto corridoio in gres porcellanato cm.30x30; segue una cucina pavimentata in gres cm.30x30 e rivestita lungo l'intero perimetro con maioliche cm.20x25 fino ad un'altezza di ml.2,00. Ancora a seguire, sempre sul versante destro del corridoio, si individua una seconda camera, anch'essa pavimentata in gres porcellanato cm.30x30, all'atto dell'accesso adibita a soggiorno; proseguendo ancora in senso antiorario, sul fondo del corridoio si attesta una terza camera, pavimentata in parquet. Segue un servizio igienico, unico vano prospiciente sul versante sinistro del corridoio, con affaccio sulla chiostrina interna del fabbricato: l'ambiente, pavimentato con maioliche cm.20x25 presenti anche sul rivestimento fino ad un'altezza di ml.2,25 circa, è provvisto di sanitari, lavabo e vasca nonché di scaldacqua.

L'altezza interna dell'appartamento è di ml.3,00 circa, gli infissi sono perlopiù in alluminio con vetrocamera, con tapparelle in pvc e grate; le porte sono in legno tamburato, fatta eccezione per quella a soffietto della cucina.

Per quanto concerne la soffitta, sita sul livello di copertura del fabbricato ed identificata in atti con la lettera G, la stessa individua il secondo locale a sinistra rispetto all'accesso dal pianerottolo condominiale; l'ambiente, di altezza interna pari a ml.2,00 circa, è pavimentato con marmette in cemento cm20x20, con pareti intonacate, apertura finestrata con infisso in legno e porta in metallo.

Tutto quanto sin qui descritto risulta rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla presente perizia (allegato n°1) nonché nei relativi elaborati fotografici (allegato n°13).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 17/10/2019

In occasione del secondo ed ultimo sopralluogo esperito in data 22/07/2020 congiuntamente al Custode (allegato n°14), l'immobile risultava essere occupato dai Sigg.*****



***** , in virtù di comodato gratuito dagli stessi stipulato con i proprietari (debitrice eseguita e comproprietario non eseguita) in data 30/09/2019 e registrato in data 17/10/2019, comodato fornito in copia in sede di accesso ed allegato in perizia (allegato n°10).

La sussistenza del comodato era stata già riscontrata dalla scrivente a seguito di ispezione effettuata presso l'Agenzia delle Entrate - Roma Tuscolano, che aveva evidenziato la sussistenza dell'atto privato n.3384 - serie 3, registrato telematicamente dalla parte eseguita in favore dei soggetti suinducati in data 17/10/2019 (benché da ispezione non risultassero indicati i dati catastali del bene).

Si ritiene che l'atto de quo, formalmente tuttora in essere, debba ritenersi proprio in funzione di natura, tempistiche e caratteristiche precipue dello stesso, non opponibile alla procedura, rimettendo tuttavia al GE la valutazione finale nel merito.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/05/1990 al 07/07/1999	*****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			15/05/1990		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	09/05/2011	51055	31199
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	29/09/1990	32	13269		
Dal 07/07/1999	*****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Fabio Torina	07/07/1999	11218	3850
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	27/07/1999	64375	39608

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Da disamina degli atti non è emersa la trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità in capo ai danti causa dell'odierna eseguita e del comproprietario non eseguita, ovvero in capo ai Sigg. *****

***** , quali eredi del comune marito e padre *****
 deceduto il ***** (ante ventennio). Tale stato di cose è stato più volte segnalato dagli ausiliari alle parti creditrici onde sanare il vulnus della mancata continuità delle trascrizioni, ma ad oggi tale



attività non risulta essere stata posta in essere.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 19/08/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Isrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritta a Roma il 07/03/2006
Reg. gen. 26385 - Reg. part. 7932
Importo: € 660.000,00
A favore di Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio - Società Cooperativa a r.l.
Contro *****
Capitale: € 330.000,00
Rogante: Torina Fabio
Data: 02/03/2006
N° repertorio: 17204
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 15/06/2012
Reg. gen. 62774 - Reg. part. 8289
Importo: € 1.000.000,00
A favore di Banca delle Marche S.p.A.
Contro *****
Capitale: € 1.524.701,64
Rogante: Tribunale di Roma
Data: 27/03/2012
N° repertorio: 6464
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 15833 del 03/10/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)*
 2. Annotazione n. 2936 del 21/02/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)*(* restrizioni per ulteriori immobili estranei al giudizio)

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE EX ART.2645-TER C.C.**
Trascritto a Roma il 01/08/2011
Reg. gen. 89089 - Reg. part. 55244
Contro *****
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 6727 del 15/05/2012 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)*
- **DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE**
Trascritto a Roma il 11/05/2012
Reg. gen. 48992 - Reg. part. 36114
A favore di Banca delle Marche S.p.A.
Contro *****



Note: La presente formalità è stata trascritta anche per ulteriori immobili estranei al giudizio.

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**

Trascritto a Roma il 07/08/2013

Reg. gen. 81305 - Reg. part. 60850

A favore di *****

Contro *****

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 11723 del 19/07/2016 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA)

- **DOMANDA GIUDIZIALE - DICHIARAZIONE DI NULLITA' DI ATTI**

Trascritto a Roma il 26/10/2016

Reg. gen. 118521 - Reg. part. 81983

A favore di UNICREDIT SPA

Contro *****

Note: La presente formalità è stata trascritta anche per ulteriori immobili estranei al giudizio; relativamente al bene in esame (unità negoziale n.2 – immobile n.2), benché i dati catastali indicati siano corretti, lo stesso è identificato come cat.C/6 int.3G.

NORMATIVA URBANISTICA

La porzione immobiliare “de qua” ricade nel P.R.G. del Comune di Roma – Conferenza di Copianificazione - (Sistemi e Regole 1: 5.000) nel Sistema Insediativo “Città storica – Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme / T7”.

In relazione al Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, il fabbricato di cui l’immobile è parte ricade nel Paesaggio degli insediamenti urbani, e sullo stesso non risultano insistere vincoli dichiarativi o ricognitivi (allegato n°9).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il compendio di cui l’immobile fa parte è stato edificato in virtù di licenza n°15258 del 19/01/1949 (allegato n°5), rilasciata per la costruzione di una palazzina in Via Oreste Tomassini presentato dalla *****
”, come da progetto n.29925/1948 (allegato n°6).

Per il fabbricato la scrivente ha effettuato ricerca di esistenza del fascicolo e/o certificato di abitabilità (Domanda prot.QI/2018/26425), richiesta alla quale l’ufficio competente ha fornito riscontro negativo (allegato n°7); parimenti per l’immobile pignorato non è emersa la presenza di pratiche edilizie presentate dalla proprietà presso il competente Municipio (allegato n°7/bis).

Deve pertanto desumersi che gli elaborati grafici allegati al progetto n°29925/1948, dalla scrivente richiesti e visionati presso l’Archivio Progetti del D.P.A.U., rappresentino l’ultima configurazione assentita dell’edificio.

Nel fascicolo consultato sono state rinvenute istanze e documentazioni prodotte dalla *****

per l’approvazione di un progetto di costruzione di una palazzina, destinata ad uso di abitazione per i soci della cooperativa stessa. Gli elaborati grafici rinvenuti in atti ed allegati in perizia, provvisti dei visti del parere favorevole espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 20 dicembre 1948, hanno tuttavia evidenziato, nei limiti di quanto apprezzabile in sede di sopralluogo, sostanziali difformità dell’edificato rispetto al progetto assentito. Difatti, pur ravvisandosi una generale conformità sotto il profilo del dimensionamento del corpo di fabbrica, è emersa una diversa ubicazione e configurazione dei collegamenti verticali (scala/ascensore) e della chiostрина, che risultano essere di fatto invertiti rispetto all’ubicazione di progetto in rapporto al fronte d’accesso dal fabbricato; differente appare altresì la configurazione di taluni spazi condominiali nonché delle tramezzature interne.



Entrando nello specifico della configurazione dell'appartamento qui esaminato, si sono riscontrate contenute traslazioni e/o modifiche delle aperture finestrate tanto sul fronte esterno quanto su quello della chiostrina interna, nonché, anche in ragione della summenzionata diversa configurazione dei collegamenti verticali e degli spazi condominiali agli stessi antistanti, un "ampliamento" dell'estensione dell'immobile sull'androne per quanto riguarda l'ingresso, e sulla chiostrina per quanto riguarda parte del wc; difforme appare altresì la conformazione interna, estendendosi in origine l'appartamento in questione su parte di un'odierna unità contigua estranea al giudizio.

In merito all'annessa soffitta si evidenzia che nell'elaborato grafico assentito del piano di copertura non erano previste soffitte, ma unicamente locali tecnici e nel dettaglio un lavatoio (cd. bucataio) e due cabine idriche, oltre ad una contigua superficie a terrazza.

Alla luce di quanto è stato possibile visionare in sede di accesso (con riferimento alle sole parti comuni), si ritiene che le difformità sin qui segnalate, comuni all'intero fabbricato, siano ascrivibili all'edificazione dello stesso e pertanto quanto a seguire riportato in ordine alla sanabilità dell'immobile stimato andrebbe più compiutamente inserito in una generale attività di verifica da estendersi all'intero manufatto al fine di esaminare le difformità nella loro totalità, trattandosi - come si è già detto - di una diversa realizzazione ab origine di elementi costitutivi, quali i collegamenti verticali e di realizzazione ex novo di locali non previsti (soffitte). Non essendo tuttavia possibile per la scrivente valutare la situazione complessiva del fabbricato, tanto per il coinvolgimento di parti di terzi estranei al giudizio quanto per fattori strutturali che richiederebbero accertamenti ed attività specifiche, criticità queste che non si possiedono elementi per dirimere, si effettua a seguire una valutazione circoscritta all'immobile pignorato.

In merito all'appartamento si ritiene doveroso precisare che data la particolarità della situazione edilizia anzi rappresentata, quanto a seguire prospettato in via orientativa è in ogni caso da verificarsi con l'ufficio tecnico competente in sede di predisposizione della pratica eventualmente presentata dall'aggiudicatario, laddove non si ritenga di estendere la verifica al fabbricato tutto.

Fatte salve contenute discrasie dimensionali che si ritengono ascrivibili a rappresentazione grafica, le difformità già precedentemente segnalate (morfologia e/o ubicazione delle aperture finestrate, diversa conformazione di spazi condominiali/privati, diverse partizioni e consistenze interne) si ritengono sanabili con un accertamento di conformità i cui costi per oneri, sanzioni, diritti amministrativi e onorari del tecnico incaricato di predisporre la pratica e di presentare la planimetria catastale, si ritengono quantificabili in Euro 7.000,00 circa in c.t., fatti salvi i minori o maggiori importi richiesti dall'ufficio competente in sede di disamina dell'eventuale pratica all'uopo predisposta, che resteranno in ogni caso ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario.

Per quanto riguarda la soffitta, pur trattandosi di volume non residenziale, stante il presumibile aggravio ponderale dalla stessa determinato rispetto a quanto previsto da progetto (sul piano di copertura sono peraltro ad oggi rilevabili più soffitte) e le conseguenti implicazioni strutturali che non si possiedono elementi per verificare sì da poterne attestare la sanabilità, è stato applicato un coefficiente riduttivo di parametrizzazione della superficie (cfr. "Consistenza"), dovendosi pertanto ritenere già computato - in sede di stima - quanto da tale stato di cose derivante.

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 Andrea Fulvio n°7, interno 3, piano T con annessa soffitta int.G al piano di copertura.

Il bene oggetto di pignoramento si identifica in un appartamento ubicato in un fabbricato con accesso in corrispondenza del civico 7 di Via Andrea Fulvio, nel quartiere Nomentano (Q. V),



zona urbanistica 3A del Municipio Roma II di Roma Capitale, nel quadrante nord-est della città. L'organismo architettonico in cui insiste l'immobile, sito in un lotto con accesso dall'anzicitata Via Andrea Fulvio, strada senza uscita dipartentesi dall'arteria di Via Oreste Tommasini, è costituito da sei piani fuori terra, con annessa corte lastricata di pertinenza. Al piano terra dello stabile, e più nel dettaglio in corrispondenza dell'androne condominiale, si individua tra gli altri l'accesso al bene pignorato, identificato con l'interno 3. L'immobile si compone di ingresso, soggiorno, cucina, due camere ed un bagno; il tutto risulta rappresentato, unitamente all'annessa soffitta (int.G) sita sul piano di copertura dell'edificio, nell'elaborato grafico allegato alla presente perizia (allegato n°1) nonché nei relativi elaborati fotografici (allegato n°13).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 583, Part. 429, Sub. 4, Zc. 3, Categoria A2

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

L'immobile è stato valutato con il metodo comparativo in funzione di quanto individuato sia tramite un'indagine di mercato effettuata in zona sia tramite quanto stabilito dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate in riferimento al Semestre 2 del 2019 (allegato n°12), ultimo dato in pubblicazione. I valori tabellati, per destinazione ad "abitazione civile", oscillano tra un minimo di €/mq.3.000,00 ed un massimo di €/mq.4.300,00. In relazione a quanto sopra riportato nell'ambito della descrizione sia della porzione immobiliare sia dell'intorno urbanistico, lo scrivente ritiene opportuno riferirsi, come valore unitario, ad un valore prossimo a quello medio tabellato, e nella fattispecie pari a €/mq.3.800,00 in funzione tanto delle caratteristiche intrinseche del bene (tipologia e qualità edilizia, caratteristiche costruttive, livello di piano ed esposizione), quanto estrinseche (ubicazione, servizi, qualità urbanistico-sociale e ambientale). Il valore di cui sopra è stato altresì confermato dalle risultanze di un'indagine di mercato effettuata presso operatori di zona nonché mediante le più accreditate piattaforme online che riassumono gli annunci pubblicati per il comparto territoriale di riferimento.

Prendendo in considerazione annunci per abitazioni nella medesima zona urbanistica dell'immobile pignorato e tra gli stessi selezionando quelli maggiormente affini al bene de quo tanto per il livello di piano e/o l'estensione superficiaria (circa 90 mq.) quanto per la qualità delle finiture, si è ricavato un valore medio leggermente superiore a quello OMI di riferimento e pertanto allo stesso comparabile tenuto altresì conto dei margini di trattativa propri delle compravendite in regime di libero mercato, che spesso determinano un ribasso rispetto al prezzo richiesto.

Alla luce di quanto dettagliato nel paragrafo "Regolarità edilizia", si ritiene opportuno applicare una prima decurtazione del valore di stima in misura pari al 2% in funzione dei costi di regolarizzazione delle difformità riscontrate per l'abitazione, orientativamente quantificabili in euro 7.000,00 in c.t., fatti salvi i maggiori o minori oneri che gli uffici competenti potranno richiedere in sede di disamina dell'eventuale pratica all'uopo predisposta dall'aggiudicatario e che resteranno ad esclusiva cura e spese dello stesso, essendosi di ciò già tenuto conto in sede di determinazione del valore di stima dell'immobile.

Per quanto concerne la difformità (ritenuta non sanabile) relativa alla soffitta, della stessa si è di contro già tenuto conto nella parametrizzazione della consistenza, con idoneo coefficiente correttivo (riduttivo) della relativa superficie.

Deve altresì applicarsi all'immobile una ulteriore decurtazione in misura pari al 10% del valore di stima dell'immobile trattandosi di vendita giudiziaria con conseguente assenza per garanzia di vizi del bene venduto.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Andrea Fulvio n°7, interno 3, piano T	92,12 mq	3.800,00 €/mq	€ 350.056,00	50,00%	€ 175.028,00
				Valore di stima:	€ 175.028,00
				Valore di stima finale*:	€ 154.000,00

Per quanto sin qui dettagliato, a partire dal valore di stima originario (€350.000,00 in c.t.) e alla luce della complessiva decurtazione in misura pari al 12%, il valore di stima finale dell'immobile si ritiene quantificabile in €308.000,00 in c.t. e conseguentemente quello della quota posta in vendita, pari al 50%, in **€154.000,00** in c.t.

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 19/08/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Trezza Eufemia

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Allegato 1 – Rilievo planimetrico del bene pignorato.
- ✓ Allegato 2 – Accertamento e classamento - Mod.5.
- ✓ Allegato 3 - Visura Storica per Immobile
- ✓ Allegato 4 - Atto di provenienza
- ✓ Allegato 5 – Licenza edilizia
- ✓ Allegato 6 – Fascicolo di progetto (stralcio)
- ✓ Allegato 7 – Richiesta esistenza agibilità/Replica Ufficio Agibilità
- ✓ Allegato 7bis –Richiesta esistenza pratiche edilizie/Replica Municipio II
- ✓ Allegato 8 - Documentazione condominiale
- ✓ Allegato 9 – Visure urbanistiche (PRG – PTPR)
- ✓ Allegato 10 – Ispezione ADE/Contratto di comodato
- ✓ Allegato 11 - Ispezioni ipotecarie



- ✓ Allegato 12 – Quotazioni OMI 2-2019 (ultimo dato pubblicato).
- ✓ Allegato 13 – Report elaborati fotografici
- ✓ Allegato 14 – Verbali di sopralluogo

