

[REDACTED]

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c., Geom. Fausto Volponi nell'Esecuzione Immobiliare n. 1371/2022
del R.G..E. Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Miriam IAPPELLI.

Promossa da

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Contro

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Custode

Dott. Michele IULIANO

PEC: michele.iuliano@commercialistinapolinord.it



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3/12
Lotto Unico	12
Completezza documentazione ex art. 567.....	12
Titolarità.....	13
Confini	13
Consistenza	14-15-16
Rilievo fotografico	17./31
Cronistoria Dati Catastali.....	32-33
Dati Catastali	33
Corrispondenza catastale	34-35
Precisazioni	36
Patti	36
Stato conservativo	36
Parti Comuni	36
Servitù, censo, livello, usi civici.....	36
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	37
Stato di occupazione.....	37
Provenienze Ventennali	38-39
Formalità pregiudizievoli (in realtà non sono solo pregiudizievoli).....	39-40
Normativa urbanistica.....	41
Regolarità edilizia.....	42-43
Attestato di prestazione energetica e dichiarazione di conformità.....	44
Vincoli od oneri condominiali	44
Stima / Formazione lotti	44-45-46
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi.....	46
Oneri per la regolarizzazione urbanistica	47
Stato d'uso e manutenzione	47
Stato di possesso.....	47
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili.....	47
Spese condominiali insolute.....	47
Conclusioni	48
Limiti dell'incarico	48
Elenco degli allegati	49
Riepilogo base d'asta.....	50-51

INCARICO

Lo scorso 03 maggio 2023, il sottoscritto Geom. Fausto Volponi, con studio in Via Isole Eolie, 8 - 00141 - Roma (RM), indirizzo: faustovolponi@tiscali.it Pec: fausto.volponi@geopec.it Tel./fax 068180978, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico inviando al portale la propria accettazione, prestando, nel contempo, il giuramento in data 10 maggio 2023, al G..E. dott.ssa Miriam IAPPELLI.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

Bene n. 1 – Appartamento ad uso abitativo sito in Roma (RM), in Via Valguarnera Caropepe, 15 (già civico 53), posto al piano secondo, distinto con il numero interno 3, composto, in senso orario, di ingresso/corridoio, camera, soggiorno, cucina, con balcone a livello, bagno; procedendo nel corridoio, tre camere, con balcone a livello, e ripostiglio. L'unità immobiliare risulta censita nel Catasto dei Fabbricati, del Comune di Roma, con i seguenti identificativi e dati censuari:

Foglio 1021, particella 1985, subalterno 3, Via Valguarnera Caropepe, 15, piano 2, interno 3, zona censuaria 6, categoria A/4, classe 6, vani 5, rendita catastale € 568,10.

DESCRIZIONE

Il pignoramento che ha dato origine alla Procedura Esecutiva n. 1371/2022 ha interessato il diritto della proprietà "... *sul seguente immobile: porzione immobiliare facente parte di una palazzina sita in Roma, Via Valguarnera Caropepe, n. 15, costituita da:*

- appartamento al piano secondo, distinto con il numero interno tre (3), composto di ingresso, due corridoi, disimpegno, soggiorno, cucina, quattro camere, bagno, ripostiglio e due balconi, confinante con altro fabbricato, Via Valguarnera Caropepe, vano scala, salvo altri e migliori confini.

Quanto sopra descritto risultava riportato al catasto fabbricati del comune di Roma al foglio 1021, particella 1985, subalterno 3, zona censuaria 6, categoria A/4, classe 6, vani 5, Via Valguarnera Caropepe, 15, piano 2, interno 3, rendita catastale euro 568,10".

Il diritto di proprietà dell'unità immobiliare sopra descritta compete ai sigg. [REDACTED] [REDACTED], per un mezzo ciascuno, come meglio specificato nei paragrafi successivi.

L'immobile in oggetto è parte di un fabbricato realizzato senza titolo edilizio, ma per esso è stata presentata, ai sensi della L. 47/85, domanda di condono edilizio registrata al prot. [REDACTED] del [REDACTED] e, per essa, risulta rilasciata concessione edilizia in sanatoria n. [REDACTED] del 07.02.2000.



Si evidenzia che la domanda di condono edilizio e la successiva concessione edilizia in sanatoria è riferita all'intero fabbricato.

Il fabbricato risulta realizzato con struttura in muratura portante in blocchetti di tufo, con solai in latero cemento, in sede di sopralluogo, nel suo complesso, risultava, prevalentemente allo stato rustico, con i prospetti esterni con la muratura in blocchetti a vista, senza alcun tipo di rivestimento con intonaco e/o tinteggiatura.

Lo stesso è risultato privo sia dell'impianto ascensore che dell'impianto termico.

Ubicato nella zona tra Tor Bella Monaca, Torre Gaia e Valle Fiorita, il fabbricato è composta da tre piani fuori terra a destinazione abitativa, oltre il piano terreno ed un piano seminterrato ad uso cantina e/o garage con copertura parte in piano e parte a tetto.

La zona risulta scarsamente servita sia da servizi pubblici di trasporto, servizi di quartiere ed esercizi commerciali sia all'ingrosso che al dettaglio.

La zona, nella sua interezza, risulta satura nella tipologia edilizia, ricadendo, come da destinazione del P.R.G. in Città da Ristrutturare – *Individuazione dei nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare (cfr. destinazione di P.R.G.)*.

Di seguito si riportano le fotografie eseguite sia per gli esterni del fabbricato con vista da Via Valguarnera Caropepe che per gli spazi interni ad uso comune (androne, scala, pianerottolo etc.).





Il fabbricato visto da Via Valguarnera Caropepe





Il fabbricato visto da Via Valguarnera Caropepe





Il fabbricato visto da Via Valguarnera Caropepe





Ingresso laterale del fabbricato da Via Valguarnera Caropepe, 15





Vista portone ingresso fabbricato
Pag. 9 di 51





Vista ingresso/androne fabbricato





Particolare fessurazione rampa scala fabbricato





Inquadramento territoriale (foto ripresa da google maps)

Il fabbricato che comprende l'unità immobiliare, in oggetto è inserita all'interno di un quadrante delimitato, partendo da nord e proseguendo sempre in senso orario, da Via Valguarnera Caropepe, Via Villabate, Via Alì e Via Alcara Lifusini, come si evince dall'inquadramento territoriale che viene di seguito riportato.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente bene:

Bene n. 1 - Appartamento uso residenziale ubicato in Roma (RM), in Via Valguarnera Caropepe, 15, piano secondo, interno 3, su unico livello e composto da ingresso, due corridoi, soggiorno, cucina, disimpegno, quattro camere, bagno, ripostiglio e due balconi a livello, *confinante, partendo da nord e proseguendo in senso orario, con altro fabbricato, Viale Valguarnera Caropepe, vano scala, salvo altri e migliori confini.*

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c. risulta completa e costituita dalla certificazione notarile redatta dal dott. [REDACTED] notaio in [REDACTED], attestante le risultanze delle visure catastali effettuate nel ventennio presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Roma e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1. Il tutto viene certificato alla data del [REDACTED].

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, è stato acquisito dai seguenti esecutati con i diritti di seguito riportati:

██████████

██

██

per la quota di 1/2 del diritto di proprietà;

██████████

██

██

per la quota di 1/2 del diritto di proprietà

Con Atto di compravendita a rogito notar ██████████ di ██████████, e registrato il ██████████, presso l'Ufficio delle Entrate di Roma 2 al numero ██████████, il sig. ██████████, acquistavano " *...la piena proprietà della seguente porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito in Comune di Roma in Via Valguarnera Caropepe, 15 (già civico numero 15), la piena proprietà e precisamente: appartamento posto al piano secondo, distinto con il numero interno 3 (tre), composto di ingresso, disimpegno, salone, cucina, due camere, bagno e due balconi; confinante con distacco verso fabbricato al civico 9 di Via Caropepe, Via Caropepe, vano scala salvo altri*".

L'atto di cui sopra risulta trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il ██████████ al Reg. Gen. n. ██████████ Reg. Part. N. ██████████

Tale Atto di compravendita e la nota di trascrizione vengono allegate al presente elaborato con la **lettera "A"**.

CONFINI

L'unità immobiliare, oggetto della presente Procedura Esecutiva, confina, partendo da nord e proseguendo in senso orario, con Via Valguarnera Caropepe, distacco condominiale, vano scala, distacco condominiale, altro fabbricato, salvo altri e migliori confini.



CONSISTENZA

Di seguito si riportano le superfici, sia utili che lorde, dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, suddivise in base alla relativa destinazione.

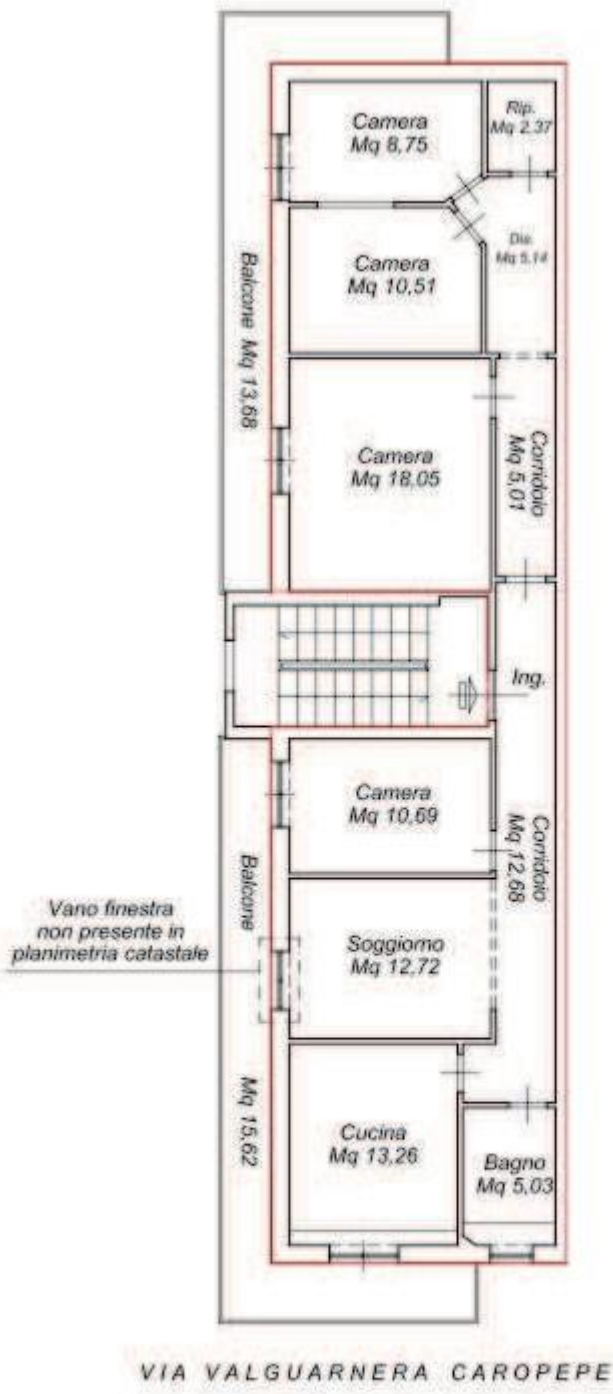
Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	104,21 mq	124,35 mq	1,00	124,35 mq	3,00 h	2
Balconi	29,30 mq	====	0,30	0,88 mq		2
Totale superficie convenzionale:				Ca. 125,23 mq		
Incidenza condominiale				0,00		
Superficie convenzionale complessiva:				Ca. 125,23 mq		

Il bene, oggetto della presente Esecuzione, non risulta divisibile in natura.

E' accessibile dal pianerottolo del secondo piano. Accedendo all'interno dell'appartamento è ubicato un lungo e stretto ingresso/corridoio e, partendo da destra, proseguendo in senso orario, una camera, soggiorno, cucina, con balcone a livello e bagno; proseguendo nel corridoio, a sinistra, altre tre camere con balcone a livello e ripostiglio.

L'unità immobiliare è stata constatata in discreto stato di manutenzione; all'uopo si potrà consultare l'elaborato grafico nei capitoli successivi, così come la documentazione fotografica sopra riportata per le parti comuni.

Le superfici che verranno di seguito trascritte sono quelle rilevate al momento del sopralluogo; viene inoltre riportata, di seguito, la documentazione fotografica scattata per gli interni dell'unità immobiliare durante il corso del sopralluogo effettuato il 14.06.2023 con la restituzione grafica del rilievo analitico dell'unità immobiliare oggetto della presente Procedura Esecutiva.



Rilievo dello stato dei luoghi del 14.06.2023 (grafico non in scala)



Superfici interne utili		
Ingresso/Corridoio	Mq	12,68
Camera	Mq	10,69
Soggiorno	Mq	12,72
Cucina	Mq	13,26
Bagno	Mq	5,03
Corridoio	Mq	5,01
Camera	Mq	18,05
Disimpegno	Mq	5,14
Camera	Mq	10,51
Camera	Mq	8,75
Ripostiglio	Mq	2,37
Balcone	Mq	13,68
Balcone	Mq	15,62



RILIEVO FOTOGRAFICO



Ingresso appartamento interno 3 dal vano scala





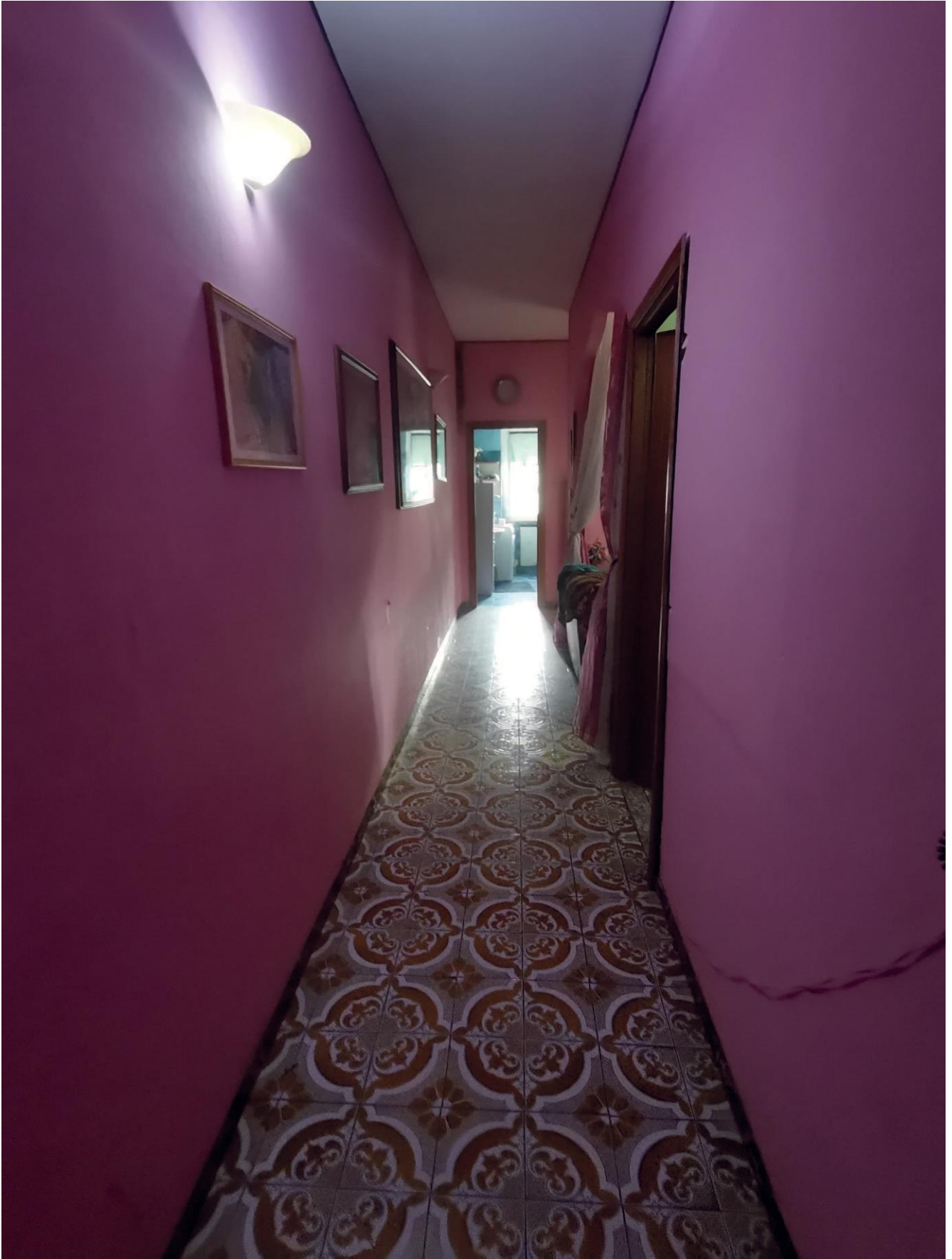
Ingresso/corridoio (mq. 12,68) visto dall'interno dell'appartamento





Corridoio (mq. 5,01)





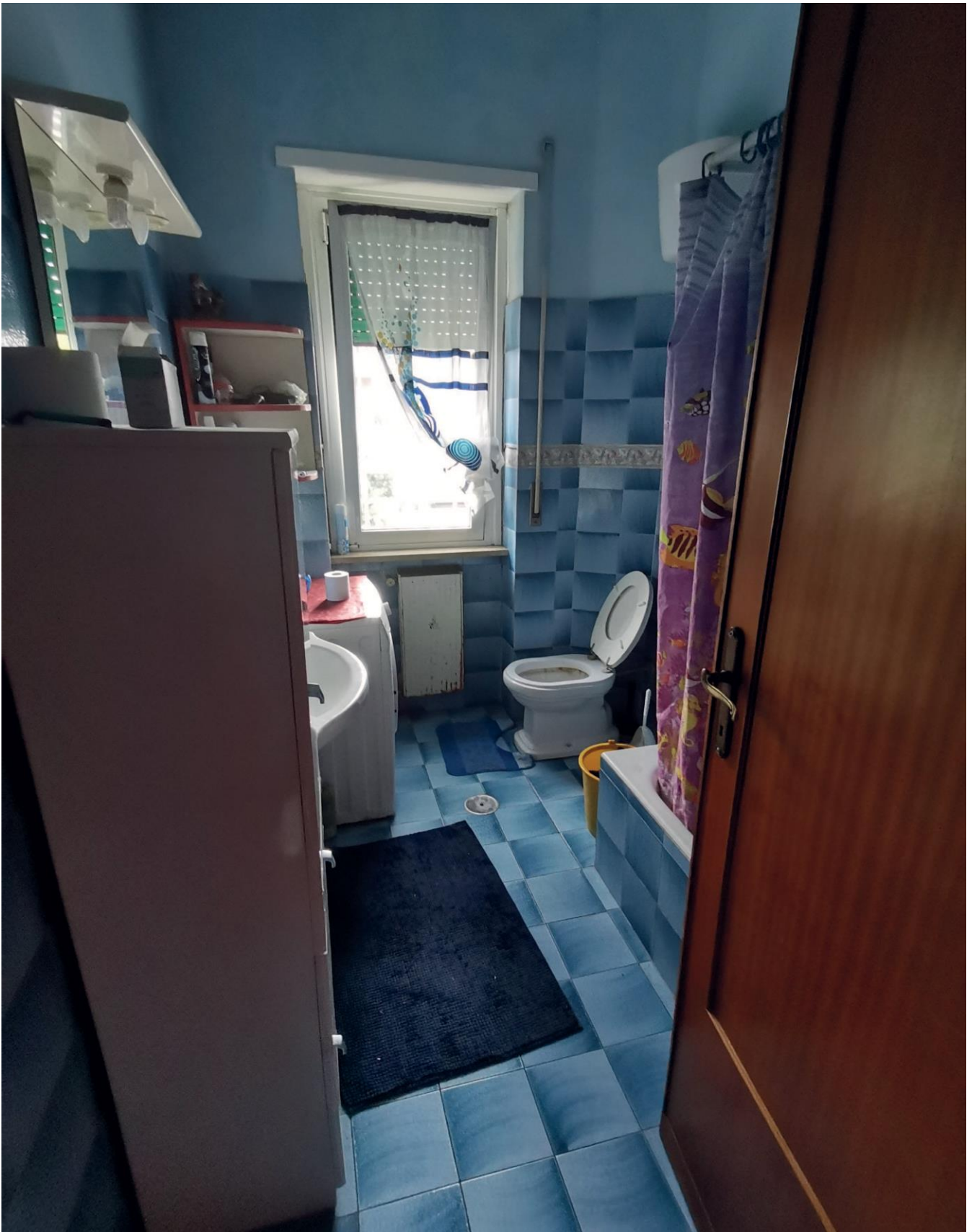
Ingresso/Corridoio (mq 12,68)





Soggiorno (mq 12,72)





Bagno (mq. 5,03)





Cucina (mq 13,26)





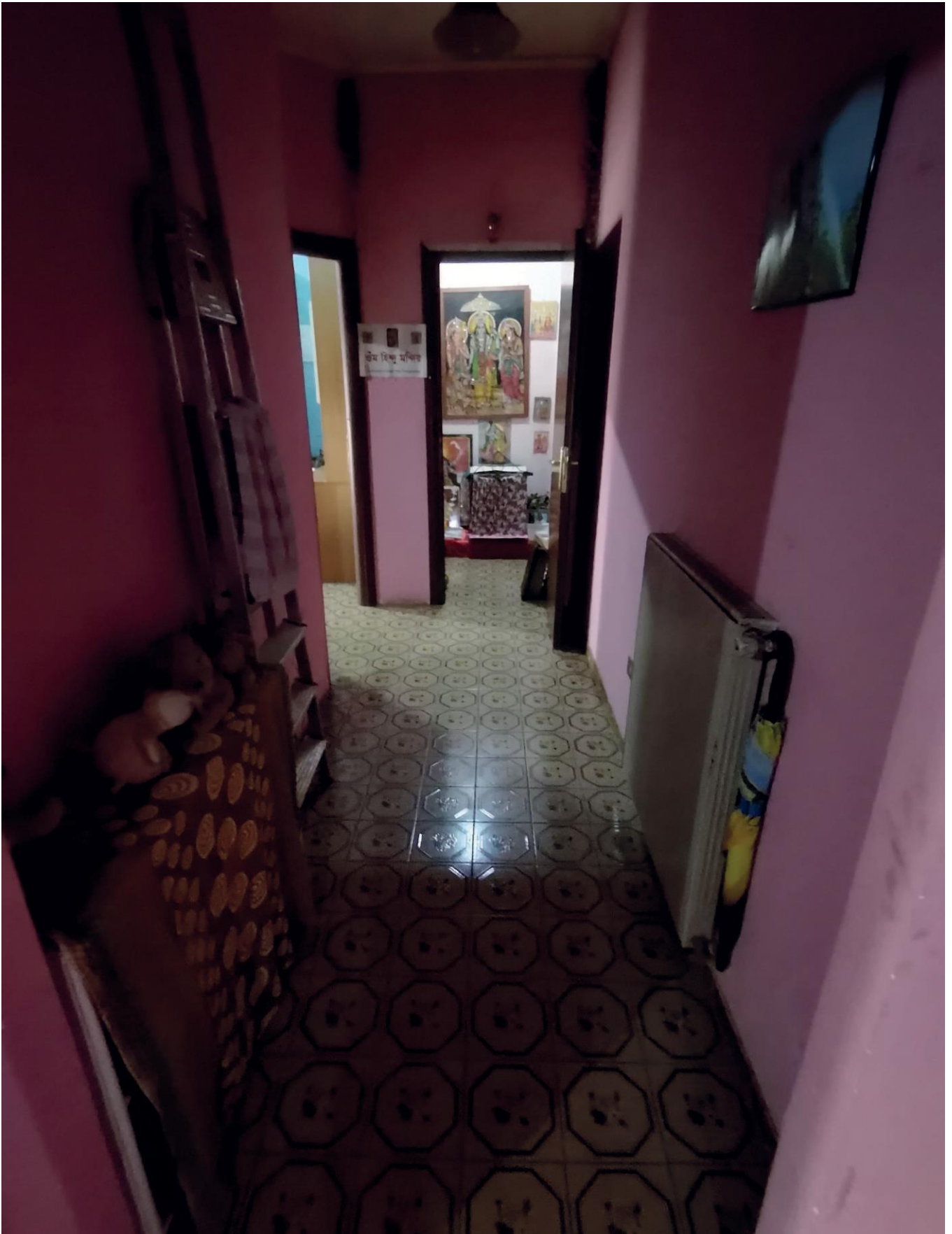
Camera (mq 10,69)
Pag. 24 di 51





Camera (mq 18,05)





Disimpegno (mq 5,14)

Pag. 26 di 51





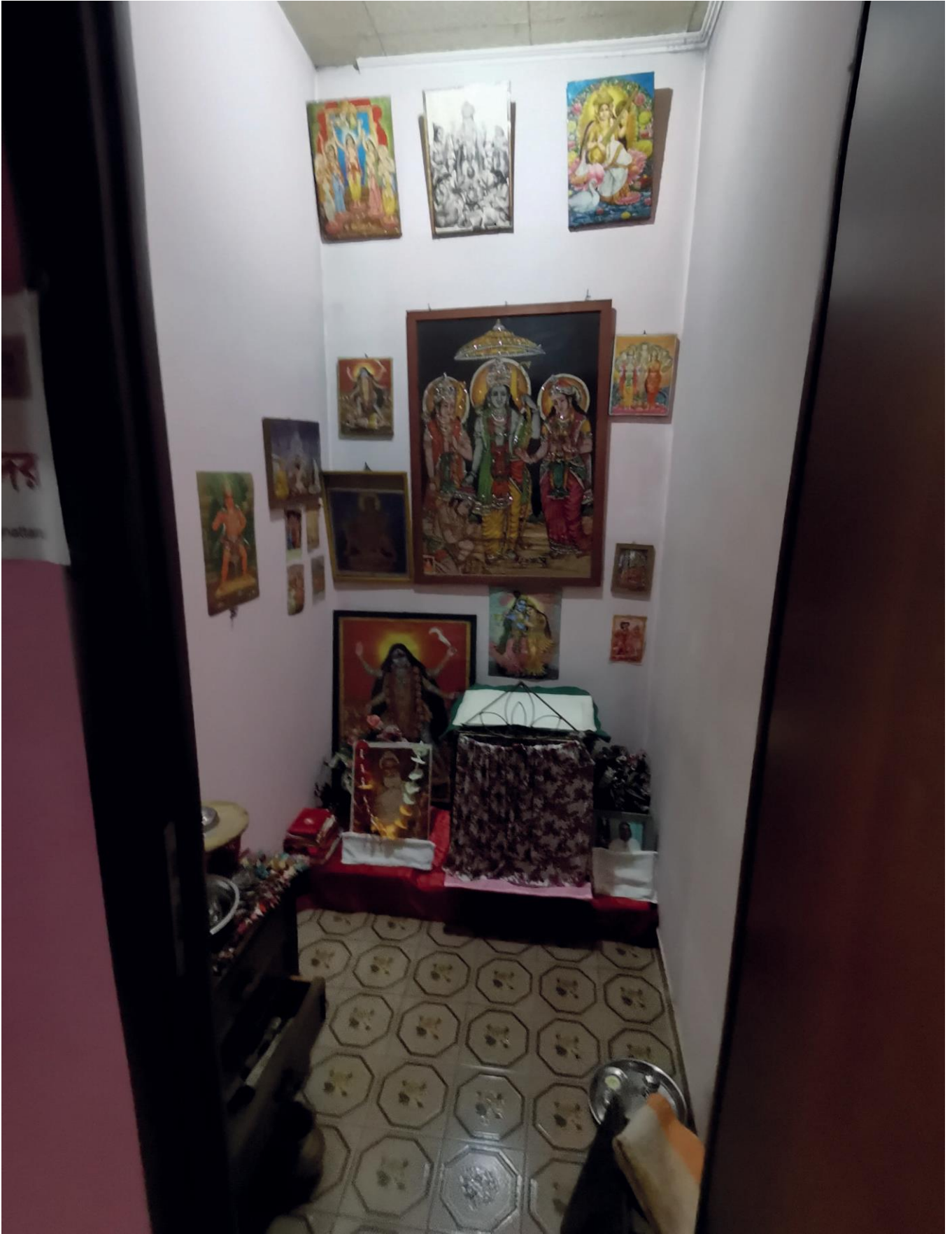
Camera (mq 10,51)





Camera (mq 8,75)





Ripostiglio (mq 2,37)





Balcone (mq 13,68)





Balcone (mq 15,62)

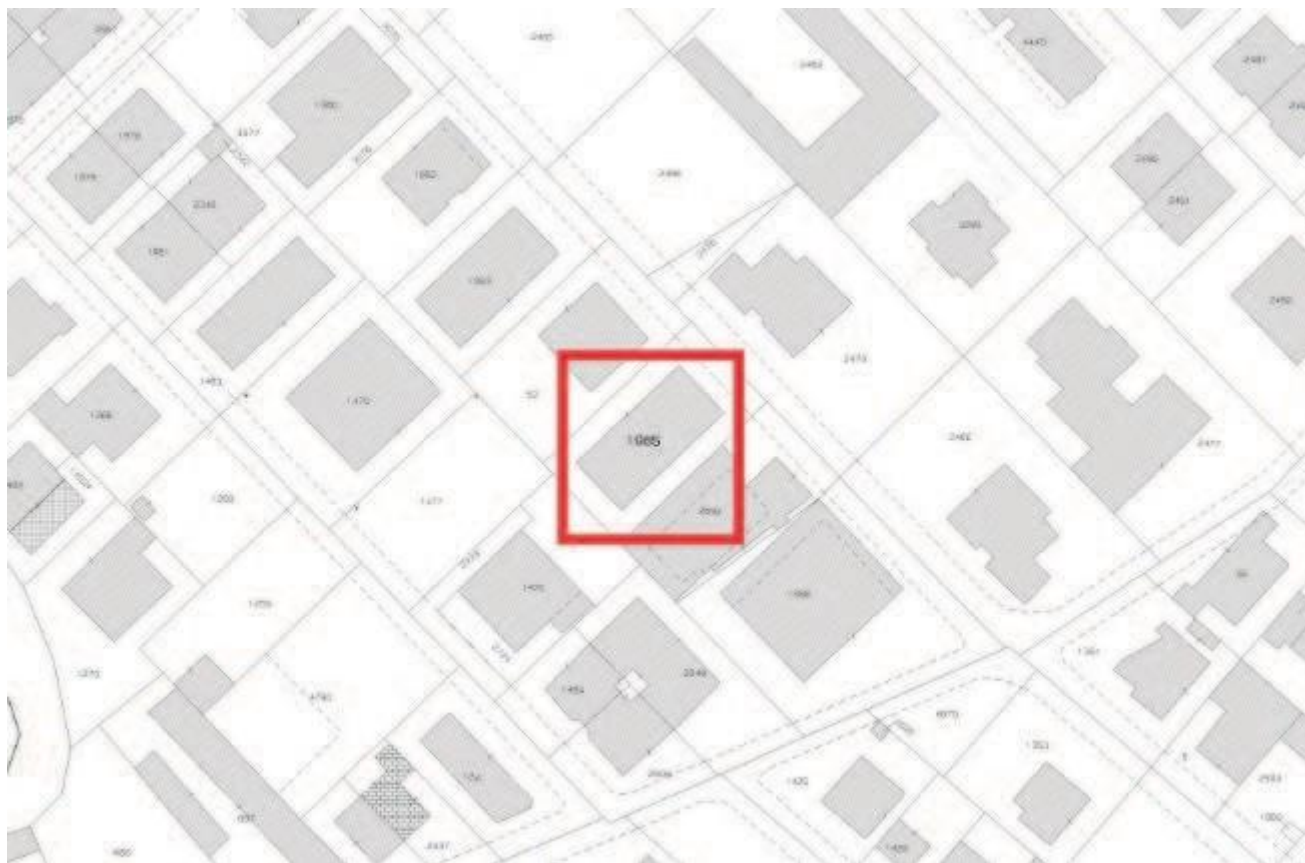


CRONISTORIA DATI CATASTALI

N.	Periodo	Proprietà	Dati catastali
1	Dal 02 dicembre 1980 al 04 giugno 1992	titolare della quota di 1/1 del diritto di proprietà	Catasto Fabbricati Fg. 1021, Part. 1985 Sub. 3 Categoria A/4 – Abitazione tipo popolare Z.c. 6, cl. 6 vani 5, R. C. € 1.800 € 0,93
2	Dal 04 giugno 1992 al 06 marzo 2002	titolare della quota di 1/1 del diritto di proprietà	Catasto Fabbricati Fg. 1021, Part. 1985 Sub. 3 Categoria A/4 – Abitazione tipo popolare Z.c. 6, cl. 6 vani 5, R. C. € 1.800 € 0,93
3	Dal 06 marzo 2002 al 14 novembre 2006	Titolari della quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione legale dei beni	Catasto Fabbricati Fg. 1021, Part. 1985 Sub. 3 Categoria A/4 – Abitazione tipo popolare Z.c. 6, cl. 6 vani 5, R. C. € 568,10
4	Dal 14 novembre 2006 ad oggi	Titolari della quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni	Catasto Fabbricati Fg. 1021, Part. 1985 Sub. 3 Categoria A/4 – Abitazione tipo popolare Z.c. 6, cl. 6 vani 5, R. C. € 568,10

Premesso che sia i dati catastali, che le volture dei trasferimenti di proprietà non presentano incongruenze e/o mancanze, il sottoscritto ha ottemperato al mandato ricevuto ricostruendo la cronistoria catastale del cespite dalla data della costituzione del cespite.

Di seguito, viene riportato lo stralcio dell'estratto di mappa, relativo al foglio 1021, particella 1985, allegato, unitamente alle visure storiche del Catasto Terreni e Fabbricati con le relative visure storiche e planimetrie in atti con la **lettera "B"**.



Stralcio del foglio 1021 particella 1985 (stralcio non in scala)

La particella 1985, sulla quale è stato realizzato l'edificio, all'impianto meccanografico del Catasto Terreni, risultava censita come Ente Urbano avente una superficie catastale pari a mq 710.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Identificativi Catastali				Dati censuari							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1021	1985	3	6	A/4	6	5 vani	134 mq	€ 568,10	2	=

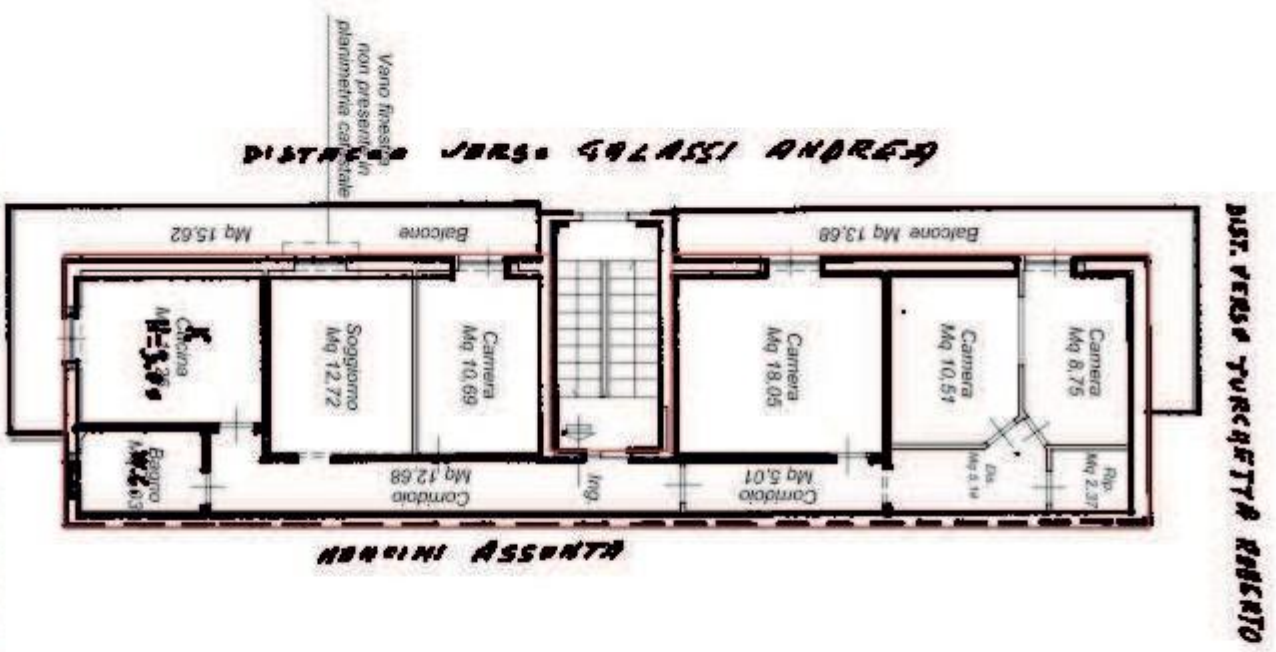
La visura storica della particella sulla quale è stato edificato il fabbricato, la visura storica della unità immobiliare oggetto di pignoramento, risultano allegate, come detto, alla presente perizia sotto la **lettera "B"**.

CORRISPONDENZA CATASTALE

A seguito della sovrapposizione tra la restituzione grafica del rilievo effettuato il 14 giugno 2023 e la planimetria catastale ultima in atti del 29.08.1980, si è constatato che la planimetria non risulta conforme *a quanto riscontrato in loco, in quanto si evidenzia una diversa distribuzione interna e modifica di prospetto in quanto mancante di un vano finestra rispetto allo stato di fatto.*

Pertanto la planimetria attualmente in atti, non corrisponde, allo stato dei luoghi.

Si riporta la sovrapposizione dello stato dei luoghi, in rosso, con la planimetria ultima in atti, relativa all'abitazione.



P R E C I S A Z I O N I

In merito alle quote di diritto, nello stesso pignoramento sono esattamente indicate "... al 1/2 di spettanza del sig.re [REDACTED]...".

P A T T I

Come riportato all'articolo 2 del citato atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Roma, *"Quanto in oggetto viene compravenduto nello suo stato di fatto e di diritto, con ogni accensione e pertinenza, usi, azioni e ragioni, annessi e connessi, servitù attive e passive se in quanto legalmente costituite, come posseduta dalla parte venditrice e nota alla parte acquirente, con la comproprietà pro quota delle parti, spazi, locali ed accessi in comunione all'intero fabbricato, (l'edificio è privo della forma giuridica del Condominio e del conseguente Regolamento) da considerarsi di ragione condominiale a norma di legge e del vigente regolamento di condominio che la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare e si obbliga a rispettare per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo"*.

S T A T O C O N S E R V A T I V O

L'unità immobiliare, al momento del sopralluogo (14.06.2023), versava in discrete condizioni, come si può evincere dalla documentazione fotografica sopra riportata.

P A R T I C O M U N I

Che, a richiesta di altri condomini presenti, si è appurato che non è stato redatto alcun regolamento di condominio e che lo stesso non è mai stato costituito, pertanto non risulta a carico degli Esecutati alcun emolumento non dovuto.

Durante il sopralluogo si è avuto accesso all'unità immobiliare dal vano scala del piano secondo che meglio risulta dalla documentazione fotografica delle parti comuni sopra riportata.

S E R V I T Ù , C E N S O , L I V E L L O , U S I C I V I C I

Durante il sopralluogo e dalla consultazione degli atti in visione non è emersa la presenza di usi civici, livelli e servitù se non quelle ordinariamente presenti negli edifici multipiano.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato, realizzato con struttura in muratura portante in blocchetti di tufo, con solai in latero cemento, risultava, in sede di sopralluogo, nei prospetti esterni allo stato rustico, privi di intonaco e/o qualsiasi rivestimento; le superfici interne delle parti comuni risultano tinteggiate parte in quarzo e parte a tinteggiatura tipo lavabile; all'atto del sopralluogo sono state constatate varie fessurazioni sia alle pareti che alla soletta della scala, documentandone fotograficamente lo stato di conservazione delle parti comuni citate.

Il fabbricato, composto da unico appartamento a piano, è privo sia dell'impianto di ascensore che dell'impianto termico;

L'ingresso è ubicato lateralmente con accesso da Via Valguarnera Caropepe, 15, con portone in ferro e vetro.

Dal piano secondo, si accede nell'unità immobiliare, oggetto della Procedura, distinta con l'interno 3; dal portoncino, in legno tamburato, si accede in un uno spazio ingresso/corridoio, stretto e lungo, da cui si diramano gli altri ambienti; partendo da destra, proseguendo in senso orario, una camera, soggiorno, cucina, con balcone a livello e bagno; proseguendo nel corridoio, a sinistra, altre tre camere con balcone a livello e ripostiglio.

L'unità immobiliare è stata constatata in discreto stato di manutenzione; con infissi in alluminio con grate in ferro esterne le finestre ed avvolgibili in plastica; pavimentazione in ceramica e tinteggiatura alle pareti; privo di impianto termico, l'unità si presente in uno stato mediocre di conservazione.

Quanto sopra si potrà meglio evincere dalla documentazione fotografica sopra riportata, che potrà meglio descrivere lo stato di conservazione dell'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare è risultata occupata dal nucleo familiare degli Esecutati.

PROVENIENZE VENTENNALI

Dal 04 giugno 1992 al 06 marzo 2002	[REDACTED] titolare della quota di 1/1 del diritto di proprietà	Atto tra vivi – compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio [REDACTED] di Roma	[REDACTED]	[REDACTED]	=====
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		=====	=====	=====	=====
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Ufficio Atti Pubblici di Roma	[REDACTED]	[REDACTED]	=====		
Dal 06 marzo 2002 al 14 novembre 2006	[REDACTED] Titolari della quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione legale dei beni	Atto tra vivi – compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	=====
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 14 novembre 2006 ad oggi	[REDACTED] Titolari della quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni	Atto tra vivi – compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Ufficio delle Entrate di Roma 2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]		

In merito alla storia nel ventennio, di cui la certificazione notarile dal dott. [REDACTED], notaio in [REDACTED], attestante le risultanze delle visure catastali effettuate nel ventennio presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Roma e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1. Il tutto viene certificato alla data del [REDACTED], presente agli atti, vi è la continuità storica del cespite.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

[REDACTED]

Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento, con le precisazioni sopra riportate;

La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio – Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, aggiornate al 30 novembre 2023, sono risultate le seguenti formalità sul conto dei sigg. [REDACTED]; l'esito delle visure ipotecarie, che viene di seguito riportato, risulta inoltre allegato alla presente perizia sotto la *lettera "C"*:

TRASCRIZIONI

Atto tra vivi – Atto di compravendita

Titolo: Atto notarile pubblico [REDACTED], rep. [REDACTED]

Rogante: Notaio [REDACTED]

Trascritto a Roma 1 il [REDACTED], reg. gen. [REDACTED] reg. part. [REDACTED]

A favore di:

Soggetto n. 1

[REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Soggetto n. 2

[REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Contro:

[REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2 In regime di COMUNIONE LEGALE

[REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2 In regime di COMUNIONE LEGALE, relativamente all'unità negoziale seguente:

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1: Unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il N.C.E.U. al foglio 1021, particella 1985, subalterno 3, natura A/4 – Abitazioni di tipo popolare, consistenza 5 vani, indirizzo Via Valguarnera Caropepe, n. civ. 15, piano 2, interno 3.

Atto giudiziario – Atto esecutivo o cautelare

Titolo: Verbale di pignoramento immobili [REDACTED]

Ufficiale giudiziario: Corte d'Appello di Roma

Trascritto a Roma 1 il [REDACTED], reg. gen. [REDACTED] reg. part. [REDACTED]

A favore di:

[REDACTED] con sede a [REDACTED], Codice fiscale [REDACTED]
relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1.

Contro:

[REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

[REDACTED]

Soggetto n. 2

[REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/2 In regime di SEPARAZIONE DI BENI relativamente all'unità negoziale seguente:
Unità negoziale n. 1:
Immobile n. 1: Unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il N.C.E.U. al foglio 1021, particella 1985, subalterno 3, natura A/4 – Abitazioni di tipo popolare, consistenza 5 vani, indirizzo Via Valguarnera Caropepe, n. civ. 15, piano 2, interno 3.

ISCRIZIONI

Atto notarile pubblico – Ipoteca volontaria

Titolo: Concessione a garanzia di mutuo [REDACTED], rep. [REDACTED]

Rogante: [REDACTED]

Trascritto a Roma 1 il [REDACTED], reg. gen. [REDACTED], reg. part. [REDACTED]

A favore di:

[REDACTED]
relativamente all'unità negoziale n. 1 , per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/ 1.

Contro:

[REDACTED]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Soggetto n. 2

[REDACTED]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2 In regime di SEPARAZIONE DI BENI relativamente all'unità negoziale seguente:

Unità negoziale n. 1:

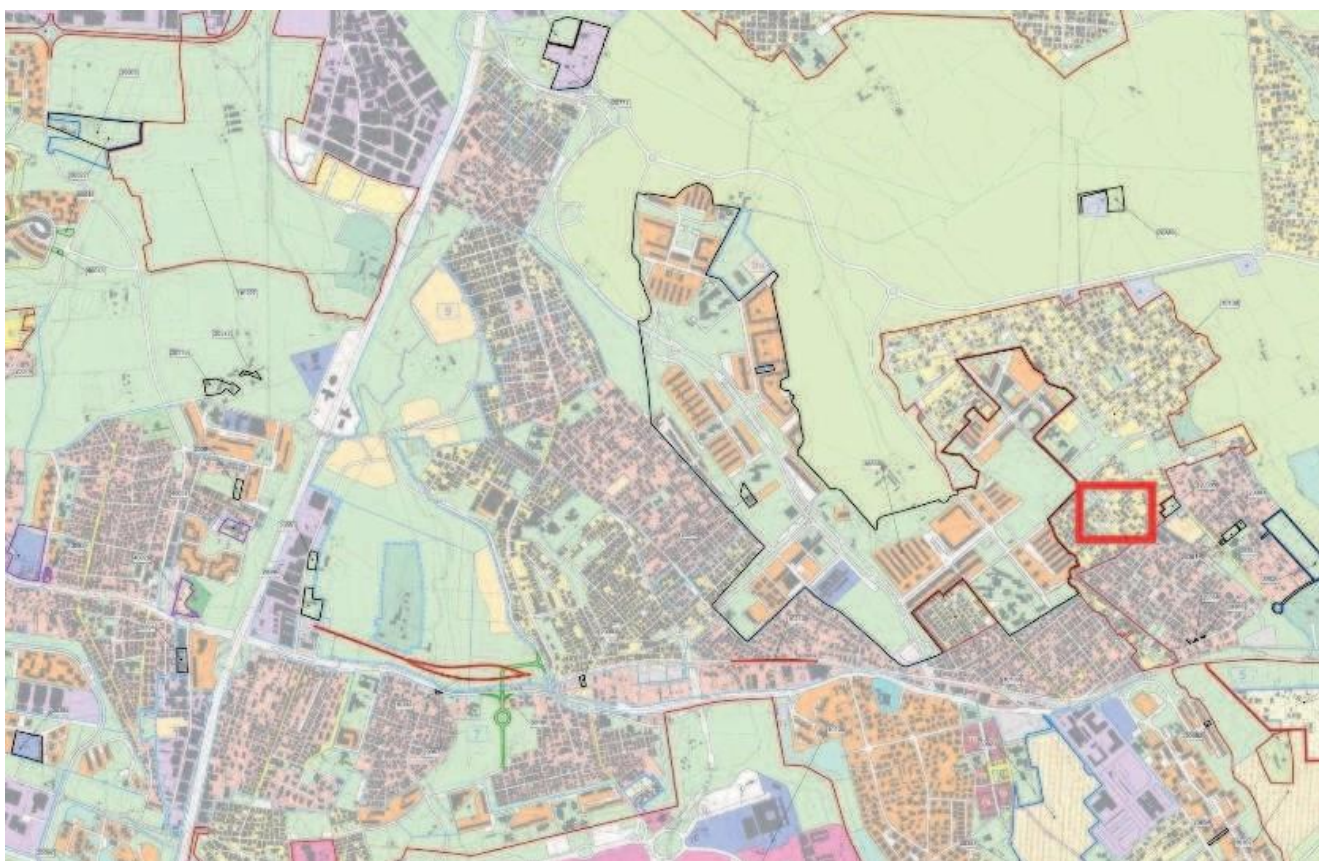
Immobile n. 1: Unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il N.C.E.U. al foglio 1021, particella 1985, subalterno 3, natura A/4 – Abitazioni di tipo popolare, consistenza 5 vani, indirizzo Via Valguarnera Caropepe, n. civ. 15, piano 2, interno 3.

Sono state effettuate ulteriori ricerche, al fine di ricostruire il ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, sul conto dei precedenti proprietari dell'immobile; sopra è stato riportato l'esito delle ricerche effettuate sul conto di [REDACTED]. L'esito delle ricerche risulta inoltre allegato alla presente perizia sotto la *lettera "C"*.

N O R M A T I V A U R B A N I S T I C A

Dagli accertamenti effettuati con la consultazione telematica del P.R.G. del Comune di Roma Capitale, seppure con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole urbanistiche riportate sul sito, secondo le previsioni del Piano Regolatore Generale del Comune di Roma, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008 e variato con Delibera del Commissario Straordinario con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 48 del 7 giugno 2016, l'immobile identificato presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Catasto dei Terreni di Roma, al foglio 1021, con la particella 1985, ricade in:

- 1. Sistemi e Regole - Città da Ristrutturare -** Individuazione dei nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare;
- 2. Carta per la qualità –** Nessuna prescrizione;
- 3. Rete ecologica -** Nessuna prescrizione



PRG 3*.19 – Città da ristrutturare- (stralcio non in scala)

REGOLARITÀ' EDILIZIA

L'immobile in oggetto è compreso in un fabbricato realizzato senza alcun titolo edilizio, ma per esso è stata presentata, ai sensi della L. 47/85, domanda di condono edilizio in sanatoria registrata al prot. [REDACTED] del [REDACTED] per esso risulta rilasciata concessione edilizia in sanatoria n. [REDACTED].

Si evidenzia che la domanda di condono sopra citata comprende tutte le unità immobiliari, allora presenti nel fabbricato.

Sia la domanda di condono edilizio che la concessione edilizia in sanatoria vengono allegare con la **lettera "D"**.

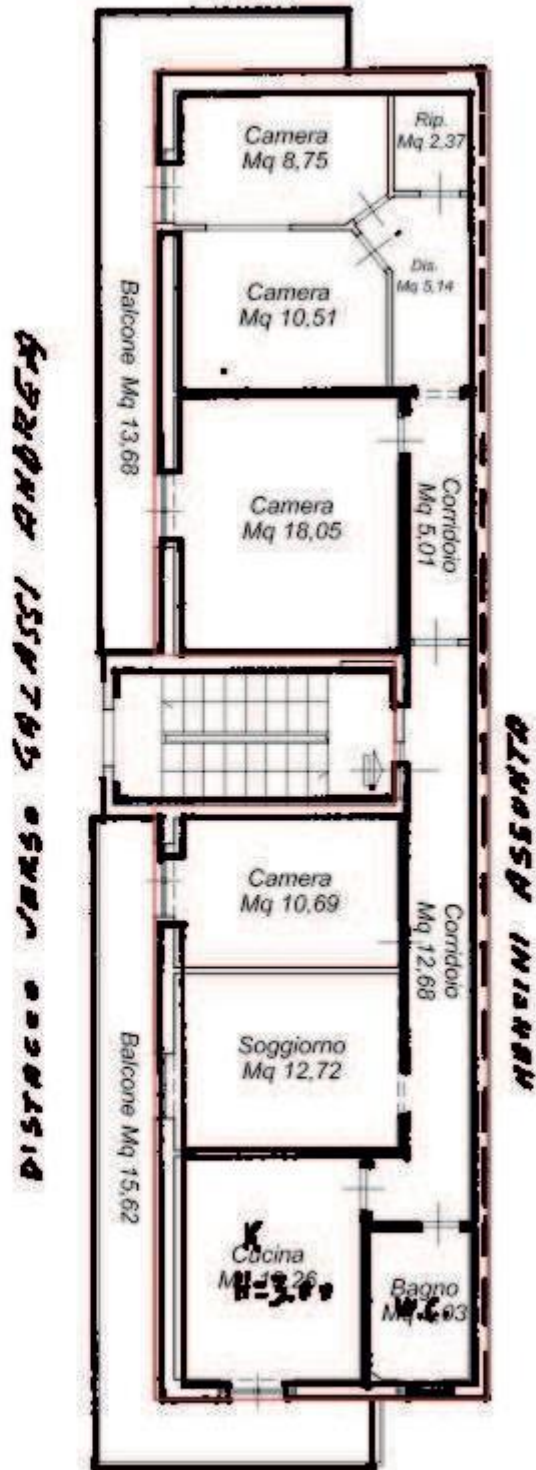
Si dichiara, altresì, che il fabbricato è privo del certificato di abitabilità e/o agibilità.

Altresì, dal sopralluogo eseguito in data 14.06.2023 si è constatato la diversa distribuzione degli spazi interni e modifica del prospetto rispetto alla planimetria catastale originaria depositata presso l'Ufficio Condono Edilizio.

Tale planimetria catastale risulta allegata con la **lettera "B"**

Per la regolarizzazione urbanistica-edilizia si dovrà, quindi, procedere alla presentazione di una S.C.I.A. a sanatoria per regolarizzare le modifiche del prospetto, in quanto mancante di un vano finestra e della diversa distribuzione interna e successiva variazione catastale; il tutto per un costo presuntivo, per sanzioni, diritti Municipio, oneri professionali e contributi fiscali come da legge per un **importo pari ad € 4.500,00 ca.** onnicomprensivo.

DIST. VERSO TURCHIA TR. KUBRIV



VIA VALSARDESSA

Sovrapposizione dello stato dei luoghi, in rosso, alla planimetria catastale in atti (grafici non in scala)

CERTIFICAZIONE ENERGETICA E DICHIARAZIONI DI CONFORMITA'

Per tale unità è stato redatta e presentato presso gli Uffici della Regione Lazio l'Attestato di Prestazione Energetica in data 07.12.2023 registrata con protocollo n. 1426536, con validità fino al 07.12.2033, **allegato "E"**; con tale certificazione si attesta quanto segue:

- Zona climatica "D";
- Anno di costruzione 1966;
- Superficie utile riscaldata mq 104,00;
- Volume lordo riscaldato mc 399,42;
- Classe Energetica "G"
- Indice prestazione energetica non rinn. EPgl, nren 221,42 kWh/m2 anno;
- Indice prestazione energetica rinnovabile EPgl, ren 0,00 kWh/m2anno.

Non si è a conoscenza dell'esistenza della dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Dalle certificazioni e/o dichiarazioni reperite si evince che gli impianti idrico, termico e fognario risultano in regola alle normative all'epoca vigenti.

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

Il fabbricato, ad oggi, non è provvisto di alcun regolamento condominiale né tabelle millesimali, per cui non vi è alcun onere condominiale in sospeso.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il sottoscritto, in considerazione delle caratteristiche tipologiche dell'unità immobiliare ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico.

Il pignoramento che ha dato origine alla Procedura Esecutiva n. 1371/2022 ha interessato il diritto della proprietà "...sul seguente immobile: porzione immobiliare facente parte di una palazzina sita in Roma, Via Valguarnera Caropepe, n. 15, costituita da:

– Appartamento ad uso abitativo sito in Roma (RM), in Via Valguarnera Caropepe, 15 (già civico 53), posto al piano secondo, distinto con il numero interno 3, composto, in senso orario, di ingresso/corridoio, camera, soggiorno, cucina, con balcone a livello, bagno; procedendo nel corridoio, tre camere, con balcone a livello, e ripostiglio, confinante, partendo da nord e proseguendo in senso orario, con Via Valguarnera Caropepe, distacco condominiale, vano scala,

Quanto sopra descritto risultava riportato al catasto fabbricati del comune di Roma al foglio 1021, particella 1985, subalterno 3, zona censuaria 6, categoria A/4, classe 6, vani 5, Via Valguarnera Caropepe, 15, piano 2, interno 3, rendita catastale euro 568,10".

[REDACTED]

L'immobile viene posto in vendita per la quota complessiva di 1/1 del diritto di proprietà; in merito al diritto di proprietà in capo agli Esecutati, [REDACTED], così come da atto di compravendita a rogito del notaio [REDACTED].

Gli Standard Europei di Valutazione (EVS – European Valuation Standards) attribuiscono al valore di mercato la seguente definizione: “..... *L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione...*”.

All'interno della definizione sono contenuti dei riferimenti al principio dell'ordinarietà.

Il venditore e l'acquirente devono essere soggetti non condizionati, che hanno agito con eguale capacità e con interessi contrapposti; inoltre il prezzo deve formarsi sul mercato dopo un'adeguata attività di marketing, così come avviene in condizioni ordinarie.

Nel caso in oggetto, per addivenire alla determinazione del valore di mercato, è stato adottato il metodo della stima sintetico-comparativa, adottando quale parametro tecnico per la comparazione il mq di superficie commerciale. L'indagine di mercato, effettuata nei mesi di luglio/ottobre 2023 presso siti internet specializzati e agenzie immobiliari presenti nella zona, ha messo in evidenza un mercato, relativamente alle unità immobiliari a destinazione residenziale, scarsamente vivace, stante anche la sfavorevole situazione economica, con poche transazioni avvenute nel breve periodo ed immobili presenti sul mercato e proposti in vendita da diverso tempo; ad ogni buon conto il sottoscritto ha ritenuto di individuare unità immobiliari di analoga consistenza, in zone adiacenti, in vendita presso siti specializzati, al fine di ottenere più riscontri oggettivi possibili.

Come primo riferimento si è ritenuto di considerare i valori dell'Osservatori del Mercato Immobiliare per cespiti relativi alla zona di competenza.

Fascia/zona: Suburbana/TOR BELLA MONACA- VALLE FIORITA-DUE LEONI (Via Acquaroni)

Codice zona: E139

Microzona catastale: 208

Tipologia prevalente: Abitazioni di Tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1300	1950	L	6,3	9,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1200	1800	L	6,0	8,8	L

Dall'analisi delle unità immobiliari in vendita di consistenza e tipologia simile, nella zona, estrapolati dai siti immobiliari, si è constatato, come il valore medio, per abitazioni di tipo economico e/o popolare, come nel presente caso specifico, estrapolato dalla tabella O.M.I., sopra riportata, sia di palese ed oggettivo riferimento.

Stando a quanto indicato negli annunci di vendita, gli immobili vengono posti in vendita in una forchetta di prezzi variabile tra € 1.200,00 e 1.400,00/mq/commerciale. Considerando, quindi, quanto riportato in epigrafe, nonché quanto desunto sia dalla consultazione dei valori O.M.I. che dai prezzi di vendita per unità simili, adiacenti in zona, si ritiene equo **valutare il cespite in esame € 1.300,00/mq** commerciale, valutazione considerata equa, anche, per lo stato di conservazione del cespite.

Anche detto valore, come quelli individuati, negli annunci di vendita, è prossimo e/o coincidente al valore medio indicato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, confermando, quindi, l'attendibilità del valore individuato per l'immobile in argomento. Il fatto, poi, che il valore sia nella media delle rilevazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare deve ascriversi al fatto che la tipologia prevalente nella zona è quella dell'appartamento di taglio simile, pertanto le unità immobiliari in edifici multipiano hanno valutazioni che si attestano intorno al massimo dei valori rilevati.

Pertanto all'unità immobiliare in argomento, si ritiene equo attribuire un valore pari ad € 1.300,00/mq/commerciale, per cui si otterrà un valore complessivo pari a: **€ 1.300,00 x mq 125,23 = € 162.799,90**. Detto valore è relativo condizioni di ordinarietà; è pertanto necessario operare le opportune aggiunte e/o detrazioni per il caso specifico.

Dette correzioni, in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 568 c.p.c., così come modificato dalla Legge n. 132/2015, sono di seguito esposte.

RIDUZIONE PER ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI

In sede di sopralluogo del 14 giugno 2023 non sono state riscontrate evidenti lesioni delle strutture e/o danni all'edificio, nella sua interezza, ma è stata riscontrabile all'unità stessa, anche perché oggetto di recente ristrutturazione, non lo stato d'uso e conservazione dell'unità immobiliare, meglio descritto nel paragrafo "Stato conservativo", ma si ritiene *di ridurre il valore del cespite di un 5% , pari ad € 8.139,95 (diconsi euro ottomilacentotrentanove/95)* a garanzia per vizi occulti non riscontrabili in sede di sopralluogo.

ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Come accennato nel paragrafo “Regolarità edilizia” l'unità immobiliare non è stata riscontrata conforme a quanto assentito, quindi necessita di intervento professionale al fine sia della regolarizzazione catastale che urbanistica-edilizia dell'unità immobiliare; Per la regolarizzazione urbanistica-edilizia si dovrà, quindi, procedere alla presentazione di una S.C.I.A. a sanatoria per regolarizzare le modifiche del prospetto, in quanto mancante di un vano finestra e della diversa distribuzione interna e successiva variazione catastale; il tutto per un costo presuntivo, per sanzioni, diritti Municipio, oneri professionali e contributi fiscali come da legge per un **importo pari ad € 5.500,00 ca.** onnicomprensivo.

STATO D'USO E MANUTENZIONE

Considerando lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile, in un normale stato di manutenzione, non si ritiene opportuno operare aggiunte e/o detrazioni al valore precedentemente individuato.

STATO DI POSSESSO

L'unità immobiliare, oggetto della presente esecuzione, risulta in possesso degli Esecutati e del proprio nucleo familiare, per cui non sono state rilevate ulteriori limitazioni allo stato di possesso.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI

A seguito degli esiti delle visure effettuate sul conto degli esecutati, non essendo risultati vincoli e/o oneri giuridici non eliminabili, non si ritiene opportuno operare aggiunte e/o detrazioni al valore individuato in precedenza.

SPESE CONDOMINIALI INSOLETE

Non essendo mai costituito il condominio, non vi sono oneri condominiali insoluti.



CONCLUSIONI

Sulla base di quanto fin qui esposto, il più probabile valore di mercato dell'abitazione oggetto della presente perizia, composta da ingresso, due corridoi, soggiorno, cucina, disimpegno, quattro camere, bagno, ripostiglio e due balconi a livello, come riscontrata nel sopralluogo del 14 giugno 2023, identificata presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Fabbricati della Provincia di Roma al foglio 1021, particella 1985, sub. 3, può essere così quantificato:

Valore di mercato individuato	€	162.799,90
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi	€	8.139,95
Oneri per la regolarizzazione urbanistica	€	5.500,00
Stato d'uso e manutenzione	€	0,00
Stato di possesso	€	0,00
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	€	0,00
Spese condominiali insolute	€	0,00
Valore di mercato	€	149.159,95

importo che si arrotonda ad € 149.000,00 (centoquarantanovemila//00).

LIMITI DELL'INCARICO

Ai fini dello svolgimento del presente incarico, non sono stati eseguiti accertamenti né sulle strutture, se non quelli desumibili a vista al momento dei sopralluoghi effettuati, né sulla conformità delle dotazioni impiantistiche dell'abitazione. Le verifiche circa la legittimità della preesistenza hanno riguardato sia l'unità immobiliare che l'intero edificio, ivi compresa la posizione dell'edificio sul lotto di terreno.

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, 15 dicembre 2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Geom. Fausto Volponi

ELENCO DEGLI ALLEGATI

- A. Copia atto a rogito notar Linda Blasi di Roma e nota di trascrizione;
- B. Estratto di mappa, visure storiche catastali e planimetrie delle unità immobiliari;
- C. Esito degli accertamenti presso la Conservatoria RR.II. a carico dei sigg.ri DASH Parimal e DASH Protima Rani;
- D. Copia domanda di condono edilizio e concessione in sanatoria;
- E. Attestato di Prestazione Energetica.



R I E P I L O G O B A S E D ' A S T A

D E S C R I Z I O N E B E N I E C O N F I N I

Il lotto è formato dal seguente bene:

Bene n. 1 - Appartamento uso residenziale ubicato in Roma (RM), in Via Valguarnera Caropepe, 15, piano secondo, interno 3, su unico livello e composto da ingresso, due corridoi, soggiorno, cucina, disimpegno, quattro camere, bagno, ripostiglio e due balconi a livello, *confinante, partendo da nord e proseguendo in senso orario, con altro fabbricato, Viale Valguarnera Caropepe, vano scala, salvo altri e migliori confini.*

O N E R I P E R L A R E G O L A R I Z Z A Z I O N E U R B A N I S T I C A

Come accennato nel paragrafo “Regolarità edilizia” l'unità immobiliare non è stata riscontrata conforme a quanto assentito, quindi necessita di intervento professionale al fine sia della regolarizzazione catastale che urbanistica-edilizia dell'unità immobiliare; per la cronologia degli interventi andrà prima presentata S.C.I.A. in sanatoria per le difformità riscontrate e descritte in sanatoria, presso il competente Municipio con la successiva variazione catastale

Come spese per sanzione, diritti comunali ed erariali ed oneri professionali si stima un costo, omnicomprensivo, inclusi di Cassa Professionale ed I.V.A., come da legge, per **un totale di ca. € 5.500,00.**

S T A T O D ' U S O E M A N U T E N Z I O N E

Considerando lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile, in ottimo stato di manutenzione, non si ritiene opportuno operare aggiunte e/o detrazioni al valore precedentemente individuato.

C O N S I S T E N Z A

Di seguito si riportano le superfici, sia utili che lorde, dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, suddivise in base alla relativa destinazione.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	104,21 mq	124,35 mq	1,00	124,35 mq	3,00 mt	2
Balcone	29,30 mq	====	0,30	0,88 mq		2
Totale superficie convenzionale:				Ca. 125,23 mq		
Incidenza condominiale				0,00		
Superficie convenzionale complessiva:				ca. 125,23 mq		

D A T I C A T A S T A L I

zona censuaria 6, categ. A/4 – Abitazione di tipo popolare, cl. 6, consistenza vani 5, sup. catast. mq 134
Rendita Catastale € 568,10.

V A L O R E B E N E

Valore di mercato € **149.000,00**
(diconsi euro centoquarantanovemila/00)