
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Scalvedi Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 1224/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini	3
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali.....	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
ALLEGATI.....	11

INCARICO

In data 27/07/2023, il sottoscritto Arch. Scalvedi Luca, con studio in Roma, email lucascalvedi@campoarchitetti.it, PEC l.scalvedi@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/08/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a 00146 Roma - via dei Prati dei Papa 7, scala L, interno 24, piano 8

DESCRIZIONE

Appartamento monolocale composto da Soggiorno/angolo cottura/letto e bagno in fabbricato di tipo intensivo. L'immobile è ubicato al piano copertura, ove si accede mediante le scale dal piano sottostante in cui ferma l'ascensore. L'appartamento ha un'altezza di cm 235 circa e una porta finestra che affaccia sul terrazzo condominiale di cui non ha l'uso.

Come riferito dall'amministrazione condominiale, il bagno dell'appartamento non è al momento agibile poiché lo scarico è collegato illegittimamente a un discendente pluviale del terrazzo condominiale.

Al fabbricato si giunge da strada privata che diparte da via dei Prati di Papa. Non è possibile la sosta carrabile di fronte al portone dell'edificio.

Via dei Prati dei Papa si trova nel quartiere Marconi, nella porzione urbana ricompresa fra l'ansa del Tevere e l'Ospedale Forlanini. La strada si delinea parallelamente a viale Guglielmo Marconi estendendosi fra via Francesco Grimaldi e via Borghesano Lucchese, immettendosi a settentrione in via Oderisi da Gubbio. La zona, caratterizzata da fabbricati di tipo intensivo, è dotata dei principali servizi pubblici e privati. Il trasporto su ferro è servito dalla stazione di Trastevere (treni urbani) a nord e di Garbatella (linea B) a est.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a 00146 Roma - via dei Prati dei Papa 7, scala L, interno 24, piano 8

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 agli eredi dei seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento confina con:
vano scala, locale lavatoio, terrazzo condominiale, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	27,70 mq	31,30 mq	1	31,30 mq	2,35 m	8
Totale superficie convenzionale:				31,30 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				31,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 794, Part. 12, Sub. 51, Zc. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 32 mq Rendita € 387,34 Piano 8
dal 10/07/2007 al 21/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 794, Part. 12, Sub. 51, Zc. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 2,5 vani Piano 8 int. 24
dal 30/05/2006 al 10/07/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 794, Part. 12, Sub. 51, Zc. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 2,5 vani Piano 8
dal 29/11/2001 al 30/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 794, Part. 12, Sub. 51, Zc. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 2,5 vani Piano 8
dal 18/11/1980 al 29/11/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 794, Part. 12, Sub. 51, Zc. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 2,5 vani Piano 8
dal 22/10/1977 al 18/11/1980	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 794, Part. 12, Sub. 51, Zc. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 2,5 vani Piano 8
22/10/1977 al 22/10/1977	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 794, Part. 12, Sub. 51, Zc. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 2,5 vani Piano 8
dal 04/06/1970 al 22/10/1977	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 794, Part. 12, Sub. 51, Int. A piano 8 Partita: 1530673. Cl.2, Cons. 2,5 vani. Piano 8

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	794	12	51	4	A3	2	2,5 vani	32 mq	387,34 €	8	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza fra l'identificativo catastale e quanto indicato nell'atto di pignoramento.
Vi è corrispondenza fra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

PRECISAZIONI

Vi è congruenza - al momento del pignoramento - fra esecutato e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.
Il debitore è deceduto in data .

PATTI

Eventuali elementi particolari da riferire ai fini del trasferimento, sono sancite negli atti di provenienza.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo del fabbricato è discreto.
Lo stato conservativo dell'immobile pignorato è normale.
In dettaglio si veda la sezione "caratteristiche costruttive".

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono indicate nel regolamento di condominio fatto pervenire allo scrivente dall'amministrazione condominiale (allegato 10).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù significative gravanti sul bene pignorato.
Il generatore termico dell'impianto dell'immobile pignorato insiste nella terrazza condominiale. Non è stata rinvenuta autorizzazione per tale ubicazione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

FABBRICATO (alcune caratteristiche sono estratte dalla relazione di collaudo statico)
Fondazioni: in plinti di c.a. insistenti su pali trivellati di calcestruzzo.
Strutture verticali: telai in c.a.

Solai: tipo misto in c.a. e travetti prefabbricati.

Copertura: piana, lastrico solare, parapetti in muratura con copertine in travertino.

Manto di copertura: lastrico solare con pavimento in gres per esterni.

Pareti esterne: a cassetta senza isolante, rivestimento in cortina e intonaco tinteggiato, basamento con zoccolo in lastre di pietra. Parapetti balconi in ringhiera metallica Condizioni: sufficiente, presenza di sporadici distacchi di tinteggiatura e dilavature in facciata nel marcapiano.

Pareti interne: rivestimento vano scala e disimpegno in tinta. Condizione: discreta.

Infissi esterni: portone atrio in ferro e vetro con cornice in marmo (condizioni normali). Vano scala: finestre a vasistas in legno (condizioni mediocri).

Aree esterne: camminamento in mattonelle di cemento. (condizioni scadenti).

Atrio adiacente a portone d'accesso: rivestimento inscatolato in lastre di travertino, fra atrio e vano scala in bollettonato di marmi. Vano scala, alzate, pedate e zoccolino in marmo, condizioni normali. Pavimentazione pianerottoli bollettonato. Pareti intonacate e tinteggiate, condizioni normali. Parapetto in ringhiera metallica Ascensore, porte in laminato e legno, condizione discreta.

Impianto elettrico vano scala e disimpegno soffitte: non a norma.

Dotazioni condominiali: citofono, cassetta postale interna, esterna per pubblicità.

IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

Esposizione: monaffaccio

Altezza interna utile: m 2,35

Condizioni generali: normali.

Pareti: tinteggiate. Condizioni: normali. Rivestimenti bagno mattonelle 10x10 circa h variabile. Rivestimenti bancone cucina monocottura e bagno cm 10x10 circa. Condizioni: normali.

Soffitti: tinteggiati colore bianco, condizioni normali.

Pavimentazione interna: mattonelle in marmi policromi, porzione adiacenza cucina rivestita con nuove lastre di ceramica. Zoccolini in marmo. Condizioni: normali.

Infissi esterni: ante finestre in legno, assenza di persiane/avvolgibili, soglie in marmo. Portoncino tipo blindato, soglia in marmo. Condizioni: infissi: mediocri.

Infissi interni: porta scorrevole bagno; conservazione normale.

Impianto elettrico: sottotraccia a 220 V, senza certificazione.

Impianto idrico: sottotraccia, senza certificazione. Sanitari in vetrochina. Adduzione idrica e scarico per lavatrice nel bagno. Come riferito dall'amministrazione condominiale, **il bagno dell'app.to non è al momento agibile poiché lo scarico è collegato illegittimamente a un discendente pluviale del terrazzo condominiale.**

Impianto termico e acqua calda sanitaria: autonomo, generatore di calore ubicato nella terrazza condominiale, assenza libretto manutenzione. Radiatori in alluminio,.

Impianto di climatizzazione split+unità esterna.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 21/03/2008 al 23/10/2023	**** Omissis ****	Notaio FARINARO PAOLO	21/03/2008	217380	33211
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	23/03/2008	37725	19681
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/11/2001 al 30/05/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marcello Squillaci	18/11/1980	919	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	5/12/1980	81129	61074
Registrazione					
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/07/2007 al 21/03/2008	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mario Enzo Romano	10/7/2007	375336	16974
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	2/8/2007	142758	56557
Registrazione					
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/05/2006 al 10/07/2007	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/11/2001 al 30/05/2006	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marcello Squillaci			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
/					
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/11/1980 al 29/11/2001	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio FARINARO PAOLO	21/03/2008	217380	33211
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	23/03/2008	37725	19681
Registrazione					
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 12/12/2023 (allegato 13), sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Roma 1 il 27/03/2008
Reg. gen. 37726 - Reg. part. 7863
Importo: € 225,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 150.000,00
Rogante: Paolo Farinaro
Data: 21/03/2008
N° repertorio: 217381
N° raccolta: 33212

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma 1 il 12/12/2022
Reg. gen. 160665 - Reg. part. 113957
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in:

1) **Piano Regolatore Generale vigente di Roma Capitale**, adottato con D.C.C. n.33 del 19/20.03.2003 e approvato con D.C.C. n. 18 del 12.02.2008, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 14.3.2008. Elaborati prescrittivi, sistemi e regole 1:10000. Sistema insediativo: città consolidata. Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad alta densità abitativa - T2. Norme tecniche di attuazione: art.44,45,47.

2) **Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR)**, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2. Tav.A. Sistema del paesaggio insediativo: paesaggio degli insediamenti urbani. Tav.B. Beni paesaggistici. Aree urbanizzate del PTPR. Vincoli dichiarativi: nessuno. Vincoli ricognitivi di legge: nessuno. Vincoli dichiarativi di piano: nessuno. Tav.C. Beni del patrimonio naturale: nessuno. Beni del patrimonio culturale: tessuto urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

La costruzione del fabbricato è stata autorizzata con licenza n. 2202 del 11.9.1961 e n. 36/AR del 10.1.1962 riferita al progetto prot. 44191 del 1961 (allegato 6).

Il certificato di abitabilità relativo al fabbricato è stato rilasciato il 19.12.1962 al n. di prot. 1831 (allegato 7).

Nei progetti anzidetti la cubatura relativa all'immobile pignorato afferiva ai volumi edilizi di servizio condominiale in copertura destinati a lavatoio e stenditoio. In seguito gli stessi sono stati trasformati senza titolo in abitazione.

L'abuso è stato poi condonato previa domanda di sanatoria prot. n. 85/79830/0 e rilascio relativa concessione n.1216 del 8.7.1996 (allegato 12).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Sussistono difformità fra lo stato dei luoghi e l'ultimo titolo edilizio rilasciato. Nell'elaborato grafico del 28.11.1985 redatto dall'arch. Roberta Caldieri, rinvenuto nel fascicolo di condono relativo alla domanda di sanatoria prot. n. 85/79830/0, non è presente la finestra attualmente ubicata nel bagno.

La stessa è comunque visibile nella prima delle tre foto dei luoghi nel fascicolo (allegato 12) nonché nella planimetria catastale redatta dall'ing. Giuseppe Pittalunga il 15.1.1963 e depositata l'8.7.1985 (ibidem), cui fa riferimento la concessione in sanatoria n.1216 del 8.7.1996, ultimo titolo edilizio.

In ragione di ciò si ritiene che vi sia stato un errore di raffigurazione nella pianta dell'elaborato grafico. Tuttavia, sempre nella planimetria catastale depositata l'8.7.1985 indicata nella concessione in sanatoria, è indicata nel medesimo bagno altra finestra che attualmente risulta assente.

Per sanare tali difformità (distribuzione interna variata, altra finestra bagno assente) occorre procedere con una SCIA in sanatoria. La SCIA in sanatoria, o meglio SCIA e accertamento di conformità come definita dall'art. 37 del dpr 380/2001, rappresenta un tipo di autorizzazione che permette la regolarizzazione di abusi edilizi, cioè di lavori effettuati senza la presentazione della SCIA o in violazione delle relative disposizioni. I costi, comprensivi di spese tecniche, ammontano a circa €2.500,00.

Come riferito dall'amministrazione condominiale, il bagno dell'appartamento non è agibile poiché collegato illegittimamente a un discendente pluviale del terrazzo condominiale. Di ciò si tiene conto nella valutazione finale del bene.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali (allegato 8).

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: circa € 300,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 383,89

Ad oggi risultano scadute rate pari a 73,38 Euro.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a 00146 Roma - via dei Prati dei Papa 7, scala L, interno 24, piano 8
Appartamento monolocale composto da Soggiorno/ angolo cottura/letto e bagno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 794, Part. 12, Sub. 51, Zc. 4, Categoria A3

Il più probabile valore di mercato dell'immobile all'attualità, inteso come rapporto di equivalenza tra il bene e la moneta in una situazione di libera contrattualità, è individuato con il metodo comparativo, confrontando l'immobile pignorato con immobili analoghi ubicati nella medesima zona. Svolta un'indagine sul mercato immobiliare locale e nel sito di aste giudiziarie, analizzati i dati relativi ad immobili analoghi e alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, si assume il valore unitario di €/mq 3.300,00.

Si applicano quindi i parametri ascendenti e le influenze discendenti in ragione delle specificità dell'immobile pignorato che differenziano il complesso edilizio dagli altri di zona.

Il taglio dell'appartamento, il livello di piano, il riscaldamento autonomo, la silenziosità del contesto, costituiscono elementi di appetibilità. L'altezza interna ridotta, l'allaccio non autorizzato dello scarico del bagno a discendente condominiale, il grado di costruzione e di finitura, lo sbarco a livello di piano senza ascensore, la impossibilità di accesso carrabile in adiacenza al portone del fabbricato sono elementi di riduzione del valore immobiliare. Effettuati gli aggiustamenti mediante coefficienti correttivi, la stima del più probabile valore unitario di mercato del bene è pari a €/mq 2.750,00. Pertanto, il valore dell'immobile pignorato è pari a €/mq $2.750 \times 32 = € 88.000,00$.

Il valore unitario stimato è conforme alle quotazioni consultabili nella Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate che suddivide il territorio in microzone, aree ove i livelli di mercato sono omogenei e in cui si registrano caratteristiche urbanistiche, ambientali e socioeconomiche simili. L'OMI prende in considerazione i prezzi di vendita effettivamente dichiarati negli atti di compravendita. Dal 2006 i valori riportati negli atti pubblici, almeno per l'abitativo, rispecchiamo fedelmente i prezzi reali e questo ha portato i valori dell'OMI ad essere estremamente attendibili. I semestre 2023 per la zona semicentrale "Marconi (Piazza Enrico Fermi)" cod. zona C11, la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'OMI riporta il valore per stato conservativo normale di abitazioni civili in condizioni normali da 2.450 a 3.400 €/mq e di abitazioni di tipo economico da 2.250 a 3.200.00 €/mq.

La stima è confermata da quanto direttamente riferito al sottoscritto da agenti immobiliari di zona riguardo al prezzo indicato nelle transazioni di immobili analoghi e dalle offerte commerciali di vendita debitamente adattate nella medesima zona per immobili simili.

Dal prezzo di stima occorre decurtare a favore dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile gli oneri per la regolarizzazione edilizia e catastale pari orientativamente a circa €2.500,00, salvo altro.

Pertanto $€88.000,00 - 2.500,00 = €85.500,00$ (valore decurtato dai costi orientativi per la regolarizzazione edilizia).

Ai sensi dell'art.568/569 comma primo del Codice di Procedura Civile, nella determinazione del valore di mercato si deve applicare una riduzione per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che l'esperto ritiene pari al 5%.

Pertanto, la stima è la seguente:

Valore di stima del bene: € 81.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento 00146 Roma - via dei Prati dei Papa 7, scala L, interno 24, piano 8	32 mq	2 750,00 €/mq	€ 88.000,00	100,00%	€ 88.000,00
Valore di stima:					€ 85.500,00

Oneri orientativi per la regolarizzazione edilizia e catastale: >2.500,00	
Assenza della garanzia di vizi del bene venduto: -5%	€81.225,00
Valore di stima finale arrotondato	€ 81.000,00

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 9/1/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Scalvedi Luca

ELENCO ALLEGATI:

1. Documentazione catastale
2. Foto aeree e dell'esperto
3. Pianta immobile pignorato
4. Atto provenienza compravendita notaio Farinaro rep 217380 del 21.3.2008
5. Atto ultraventennale, compravendita notaio Squillaci rep 919 del 18.11.1980
6. Licenza costruzione fabbricato
7. Certificato di abitabilità
8. Oneri condominiali e altro
9. Modulo verifica iniziale esperto
10. Collaudo statico fabbricato
11. Titolo edilizio originario. Estratto elaborato grafico
12. Accesso agli atti fascicolo condono
13. Visure ipotecarie al 12.12.2023. Elenco sintetico formalità
14. Perizia privacy