
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Amato Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 88/2022 del R.G.E.
promossa da

Codice fiscale:

contro



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	13
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 88/2022 del R.G.E.	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 141.500,00	17



INCARICO

All'udienza del 13/12/2022, il sottoscritto Arch. Amato Alessandro, con studio in Via Giuseppe Mussi, 5 - 00139 - Roma (RM), email archiamato@gmail.com, PEC al.amato@pec.archrm.it, Tel. *****, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/01/2023 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 Roma (RM) - Via Torrile n.44, interno I, piano T

DESCRIZIONE

Si tratta di un appartamento-villino in fabbricato da terra a tetto sviluppantesi su unico piano terreno con copertura a falde.

Vi si accede passando per un vialetto pedonale dal civico n. 44 di Via Torrile; le facciate della costruzione sono tinteggiate ad intonaco.

L'appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, due bagni ed un disimpegno. Davanti è presente una corte esclusiva pavimentata da cui tramite tre scalini si accede ad un altro spazio esterno dove si trova il portone di ingresso dell'appartamento.

La zona è quella di Acilia sud fuori dal G.r.a. vicino ai quartieri di Casal Bernocchi e Malafede- nel municipio 10°.

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 Roma (RM) - Via Torrile n.44, interno I, piano T

TITOLARITÀ

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

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



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

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

Alla data dell'acquisto (atto di provenienza del 2010 che si allega) i due esecutati non erano coniugati e risultavano in stato civile libero. Successivamente a seguito di provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare del 2015 trascritto nel 2016, l'immobile in oggetto è stato assegnato alla Sig.ra ***** ***** che gode quindi di diritto di abitazione.

CONFINI

Come riportato nell'atto di provenienza l'immobile confina con proprietà condominiale su due lati, unità immobiliare di altra proprietà, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	65,00 mq	80,00 mq	1,00	80,00 mq	2,80 m	T
Totale superficie convenzionale:				80,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				80,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/02/1987 al 23/04/2002	***** proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1111, Part. 778, Zc. 6 Categoria C2 Piano T
Dal 23/04/2002 al 27/07/2006	***** 1/2 nuda proprietà - ***** 1/2 nuda proprietà	Catasto Fabbricati Fg. 1111, Part. 778, Zc. 6 Categoria C2 Cl.8, Cons. 33 Rendita € 114,19
Dal 27/07/2006 al 30/01/2007	***** 1/2 nuda proprietà - ***** 1/2 nuda proprietà	Catasto Fabbricati Fg. 1111, Part. 778, Sub. 501, Zc. 6 Categoria A4 Cl.5, Cons. 4,5 Rendita € 429,95 Graffato 614-512
Dal 30/01/2007 al 23/05/2007	***** 1/2 nuda proprietà -	Catasto Fabbricati Fg. 1111, Part. 778, Sub. 501, Zc. 6



	***** 1/2 nuda proprietà	Categoria A4 Cl.5, Cons. 4,5 Rendita € 429,95 Piano 614-512
Dal 23/05/2007 al 06/07/2009	***** 1/2 proprietà ***** ***** 1/2 proprietà	Catasto Fabbricati Fg. 1111, Part. 778, Sub. 501, Zc. 6 Categoria A4 Cl.5, Cons. 4,5 Rendita € 429,55 Graffato 614-512
Dal 06/07/2009 al 04/12/2009	***** 1/2 proprietà ***** ***** 1/2 proprietà	Catasto Fabbricati Fg. 1111, Part. 778, Sub. 501, Zc. 6 Categoria A4 Cl.5, Cons. 4,5 Rendita € 429,95 Graffato 614-512
Dal 04/12/2009 al 20/01/2010	***** 1/2 proprietà ***** ***** 1/2 proprietà	Catasto Fabbricati Fg. 1111, Part. 778, Sub. 501, Zc. 6 Categoria A4 Cl.5, Cons. 4,5 Rendita € 429,95 Graffato 614-512
Dal 20/01/2010 al 09/02/2010	***** 1/2 proprietà ***** ***** 1/2 proprietà	Catasto Fabbricati Fg. 1111, Part. 778, Sub. 501, Zc. 6 Categoria A4 Cl.5, Cons. 4,5 Rendita € 429,95 Graffato 614-512
Dal 09/02/2010 al 13/06/2022	***** proprietà 1/2 - ***** proprietà 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 1111, Part. 778, Sub. 501, Zc. 6 Categoria A7 Cl.4, Cons. 4,5 Rendita € 673,98 Graffato 614-512
Dal 13/06/2022 al 23/02/2023	***** proprietà 1/2 - ***** proprietà 1/2	Catasto Fabbricati Sez. , Fg. 1111, Part. 778, Sub. 501, Zc. 6 Categoria A7 Cl.5, Cons. 4,5 Superficie catastale mq Rendita € 790,18 Piano T Graffato 614-512

In visura storica catastale figurano:

- Costituzione del 10/02/1987 in atti dal 29/05/1996 - Unità afferente di fabbricato già accatastato in parte.(n. 17462.1/1987)
- Variazione del 19/07/1990 - RM0607632 in atti dal 27/07/2006 - Scorporo Centrale Termica - preallineamento (n.63910.1/1990)
- Variazione della Destinazione - Deposito - Abitazione ed Ampliamento - del 27/07/2006 - RM0607632 (N. 79854.1/2006)
- Variazione di toponomastica - Migliore configurazione grafica - del 06/07/2009 - RM 0909216 (N. 79982.1/2009)



- Variazione di toponomastica - del 04/12/2009 - RM 1727017 (N. 353242.1/2009)

- Variazione - Esatta rappresentazione grafica - del 09/06/2022 - RM 0247368 in atti dal 13/06/2022 (N. 79982.1/2009)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1111	778	501	6	A7	5	4,5	mq	790,18 €	T	614-512

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale in atti è sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.

STATO CONSERVATIVO

Sono presenti segni di infiltrazioni di acqua e fenomeni di condensa sul soffitto di alcuni ambienti (disimpegno, camera 1, bagno 1, camera 2 e bagno 2) .

Lateralmente alla mostra della porta di accesso alla camera 2 sono presenti porzioni da risanare nell'intonaco e nella tinta.

Alcune porzioni di tinta ed intonaco del muro perimetrale del vialetto di ingresso sono da risanare, così come alcune porzioni di tinta della parte alta della facciata principale verso la corte esclusiva e del muro perimetrale di fronte alla camera da letto 2.

Per il resto l'appartamento da un esame visivo appare in sufficiente stato conservativo.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono quelle condominiali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI



Dalle ispezioni ipotecarie effettuate si evince la presenza di due servitù di passaggio pedonale meglio descritte nel paragrafo formalità pregiudizievoli (informazioni desunte dai dati fin qui a disposizione):

-Servitù di passaggio pedonale (Fg 1111 -part 614 -lato Via L.Mellano) contro i proprietari dell'immobile in oggetto (alla data di trascrizione) relativamente all'unità negoziale in oggetto ed altri, e a favore di altri proprietari di immobili.

Si allega relativa nota. Costituzione diritti reali a titolo gratuito -Trascritta a Roma il 07/07/2009 -Reg. gen. 88410 - Reg. part. 46841

-Servitù di passaggio pedonale (Fg 1111 part 614 sub 576) contro i due esecutati in relazione all'immobile in oggetto ed altri, a favore di *****

Si allega nota di trascrizione. Costituzione di diritti reali a titolo gratuito. Trascritta a Roma il 12/01/2011 Reg. gen. 2377 - Reg. part. 1636.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si tratta di un appartamento-villino in fabbricato da terra a tetto sviluppantesi su unico piano terreno con copertura a falde.

Vi si accede passando per un vialetto pedonale dal civico n. 44 di Via Torrile; le facciate della costruzione sono tinteggiate ad intonaco.

La struttura portante è in cemento armato con tamponature.

Il cancello di ingresso al vialetto pedonale è in metallo.

Gli ambienti dell'appartamento sono tinteggiati come i soffitti.

L'immobile presenta in una porzione (camera 1 e soggiorno) un soffitto mansardato con altezza media pari a circa cm 280 ed in una porzione (camera 2 e bagni) soffitto piano (controsoffitto) con altezza pari a cm 230.

Un bagno presenta sanitari e doccia, l'altro bagno presenta sanitari e vasca; entrambi hanno alle pareti rivestimenti in piastrelle tipo ceramica e a pavimento tipo grès porcellanato; sono dotati di finestra.

L'angolo cottura ha rivestimenti tipo ceramica ed è illuminato ed areato da un lucernaio presente anche nella camera 1.

Anche nella camera 1 è presente un lucernaio (che per'altro appare di dimensioni un pò piccole rispetto alla dimensione della stanza). Gli altri ambienti sono illuminati da finestre.

Le porte sono tipo "legno".

Le finestre sono in legno e vetro.

I radiatori sono bianchi in metallo ed il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria sono garantiti da una caldaia autonoma.

Non sono state rilasciate certificazioni di conformità degli impianti al sottoscritto.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dalla Sig.ra ***** eseguita comproprietaria a seguito di provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare del 2015 e dai figli.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/05/1978 al 12/12/2002	***** - usufrutto 1/1; ***** ***** -nuda proprietà 1/1; ***** ***** nuda proprietà 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: *****	Scrittura privata autenticata di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Enrico Fenoaltea	30/05/1978	1670	805
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	08/06/1978		26795
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 12/02/2002 al 23/05/2007	***** proprietà 1/2 - ***** ***** proprietà 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: *****	Ricongiungimento usufrutto per decesso usufruttuario	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
	12/12/2002				
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/05/2007 al 09/02/2010	***** 1/2 proprietà ; ***** ***** 1/2 proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: *****			Compravendita	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Francesco Riccio	23/05/2007	50173	16943
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	01/06/2007	101530	36132
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/02/2010 al 09/05/2023	***** - proprietà 1/2; ***** ***** - proprietà 1/2. Codice Fiscale/P.IVA: *****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Luca Falcioni	09/02/2010	30962	8246
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	12/02/2010	15752	8266
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/09/2015 al 09/05/2023	*****_ diritto di abitazione Codice Fiscale/P.IVA: *****	Provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale civile di Roma	30/09/2015	15960	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	24/02/2016	19256	13431
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Non sono presenti atti successivi al pignoramento

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 09/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 12/02/2010
Reg. gen. 15753 - Reg. part. 3553



Importo: € 300.000,00
A favore di Banco di Brescia San Paolo spa
Contro *****, *****
Capitale: € 150.000,00
Rogante: Luca Falcioni
Data: 09/02/2010
N° repertorio: 30963
N° raccolta: 8247

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di separazione personale
Iscritto a Roma 1 il 26/09/2019
Reg. gen. 113103 - Reg. part. 21121
Importo: € 50.000,00
A favore di *****
Contro *****
Rogante: Tribunale civile di Roma
Data: 25/07/2019
N° repertorio: 16571

Trascrizioni

- **Costituzione diritti reali a titolo gratuito**
Trascritto a Roma il 07/07/2009
Reg. gen. 88410 - Reg. part. 46841
Note: Si tratta di servitù di passaggio pedonale (Fg 1111 -part 614 -lato Via L.Mellano) contro i proprietari dell'immobile in oggetto (alla data di trascrizione) relativamente all'unità negoziale in oggetto ed altri, e a favore di altri proprietari di immobili. Si allega relativa nota.
- **Cessione di diritti reali a titolo oneroso**
Trascritto a Roma il 12/01/2011
Reg. gen. 2378 - Reg. part. 1637
Note: Riguarda due piccole aree urbane (dai dati fin'ora reperibili). La prima con accesso da Via Mellano n. 74 di mq 19 - Fg 1111 part 614 sub 557; la seconda con accesso da Via Torrile n. 44 di mq 22 - Fg 1111 part 614 sub 559. Sono a favore ai due esecutati come parte comune in quota parte insieme ad altri soggetti, sono contro la ***** Nel pignoramento le due unità non sono citate. Si allega nota di trascrizione.
- **Costituzione di diritti reali a titolo gratuito**
Trascritto a Roma il 12/01/2011
Reg. gen. 2377 - Reg. part. 1636
Note: Si tratta di servitù di passaggio pedonale (Fg 1111 part 614 sub 576) contro i due esecutati in relazione all'immobile in oggetto ed altri, a favore di ***** Si allega nota di trascrizione.
- **Pignoramento**
Trascritto a Roma il 23/03/2022
Reg. gen. 35982 - Reg. part. 25305
A favore di *****
Contro ***** , *****

Oneri di cancellazione

I dati sono stati desunti dalle Ispezioni in Conservatoria effettuate.



NORMATIVA URBANISTICA

L'unità immobiliare ricade nel P.r.G. di Roma adottato e vigente in zona Città della trasformazione - tav.24 - ambiti a pianificazione particolareggiata definita.

Non ricade nella carta della qualità.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è stata realizzata in assenza di licenza edilizia.

E' stata presentata una domanda di condono in base alla legge 47/85 nel 1987 n.66765 ed è stata rilasciata relativa concessione in sanatoria n.710 del 09/10/1992 per deposito -locali accessori - superficie non residenziale.

E' stata presentata una successiva domanda di condono il 27/02/1995 n.38576 per cambio d'uso da locale accessorio C/2 ad abitazione. Non è stata ancora rilasciata la relativa concessione in sanatoria. Dalle indagini eseguite presso l'Usce risulta consegnata documentazione integrativa il 15/12/2022 ed il 21/10/2022 data in cui è stata anche effettuata una richiesta di definizione con procedura semplificata. L'usce comunica informalmente, attraverso i dati presenti in database, che la relativa concessione dovrebbe essere in fase di stampa di bozza e quindi in fase di definizione. Nell'atto di provenienza del 2010 si dichiara che in relazione a detta domanda di condono sono stati effettuati pagamenti per oblazione, oneri concessori e diritti di segreteria. Ma al rilascio della concessione verranno eseguiti presumibilmente dei conteggi integrativi.

E' stata presentata una successiva domanda di condono nel 2004 n.568710 per ampliamento di mq 40 di superficie residenziale. Non è stata ancora rilasciata la relativa concessione in sanatoria.

Dalle indagini eseguite presso l'Usce risulta che il 21/10/2022 è stata effettuata una richiesta di definizione con procedura semplificata e consegna di documentazione aggiuntiva.

L'usce comunica informalmente, tramite i dati presenti allo stato in database, che è in attesa di ulteriore documentazione e la domanda è in fase di verifica.

Nell'atto di provenienza del 2010 si dichiara che in relazione a detta domanda di condono sono stati effettuati pagamenti per oblazione e oneri concessori.

Verosimilmente, all'eventuale rilascio della concessione, verranno eseguiti dei conteggi integrativi.

Non è stata reperita agibilità.

Al momento quindi l'unica parte pienamente legittima urbanisticamente per cui è stata rilasciata relativa concessione in sanatoria è una superficie di circa mq 26 (netti) con destinazione non residenziale per deposito - locale accessorio.

Per il cambio di destinazione ad abitazione e per l'ampliamento fino alla consistenza attuale non vi è allo stato



legittimità urbanistica perchè non sono state ancora rilasciate le relative concessioni in sanatoria.

Per la regolarità urbanistica dell'immobile è necessario definire le due domande di condono per cui manca ancora la concessione presentando eventuale documentazione integrativa richiesta e pagando gli importi integrativi, stabiliti dall'Ufficio Condoni, per il ritiro delle Concessioni in sanatoria.

Mentre dalle informazioni ricevute ad oggi, ma sempre da verificare, la seconda domanda di condono sembra in fase di definizione, la terza è ancora in fase di verifica.

Si evidenzia che nel 2009 è stata presentata una planimetria in catasto per migliore configurazione grafica; essa, rispetto alla precedente presentata nel 2006 per cambio d'uso ed ampliamento, presenta varie difformità: diversa distribuzione degli spazi interni, diverso numero di finestre e diversa posizione, diversa conformazione degli spazi esterni. Per cui esiste l'eventualità che il Municipio e l'Ufficio Condoni possano chiedere la presentazione di una pratica autorizzativa municipale a lavori eseguiti (Scia) per regolarizzare dette difformità.

Quanto all'esistenza di vincoli nell'area in cui ricade l'immobile sono state effettuate le seguenti dichiarazioni:
- nell'atto del 2010 la parte venditrice dichiara che le aree oggetto di domande di condono non sono vincolate.
- nella seconda domanda di condono il richiedente dichiara che l'immobile ricade in zona non interessata da vincolo.

Si evidenzia che nella corte esclusiva insistono due ripostigli realizzati in aderenza ai muri di confine della proprietà: visto che, dai documenti reperiti fin ora, non vi è evidenza che essi siano stati realizzati prima del 2003 e quindi condonabili e vista l'aderenza ai muri di confine, qual'ora l'Ufficio Condoni non ritenga di sanarli con l'ultima concessione, essi potrebbero andare incontro a rimozione.

Si evidenzia che i due bagni, la camera 2 ed il disimpegno presentano, allo stato, un controsoffitto di altezza di cm 230 inferiore alla minima consentita dal Regolamento edilizio di cm 270 per la camera da letto e di cm 240 per bagni e servizi.

Non sono stati reperiti certificati di conformità degli impianti.

Non sono stati consegnati al sottoscritto, ad oggi ,nonostante la richiesta, i documenti necessari per la redazione dell'Attestato di prestazione energetica.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile è parte di un condominio denominato Via Torrile n. 44-46a.

Con mail del 14/04/2023 l'amministratore comunica che a detta data rimane a debito dell'immobile in oggetto solo un saldo del 2022 non precisato e che il precedente risulta pagato; comunica anche che il condominio ha in atto una mediazione in corso per problemi di infiltrazioni di acqua.

Si allega il Regolamento di condominio.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Torrile n.44, interno I, piano T
Si tratta di un appartamento-villino in fabbricato da terra a tetto sviluppantesi su unico piano terreno con copertura a falde. Vi si accede passando per un vialetto pedonale dal civico n. 44 di Via Torrile; le facciate della costruzione sono tinteggiate ad intonaco. L'appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, due bagni ed un disimpegno. Davanti è presente una corte esclusiva pavimentata da cui tramite tre scalini si accede ad un altro spazio esterno dove si trova il portone di ingresso dell'appartamento. La zona è quella di Acilia sud fuori dal G.r.a. vicino ai quartieri di Casal Bernocchi e Malafede- nel municipio 10°.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1111, Part. 778, Sub. 501, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 614-512
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 141.500,00
Per il criterio di stima si è proceduto nel modo seguente. E' stato visionato il valore OMI 2/2022 (ultimo pubblicato) zona E/33 suburbana - Acilia sud, che per le abitazioni in villino riporta un valore minimo di € 1.750,00/mq ed un valore massimo di € 2.450,00/mq.

E' stata poi effettuata una ricerca comparativa di mercato con operatori di mercato di zona. Considerando le caratteristiche dell'immobile già descritte nei paragrafi precedenti, considerando la posizione, la tipologia, l'accessibilità, le finiture interne, la dimensione, si è ritenuto di assumere come valore di mercato più probabile € 2.400,00/mq. Moltiplicando detto valore per la superficie lorda di mq 80 si ottiene la valutazione di € 192.000,00.

Visto quanto riportato nei paragrafi "stato conservativo" in relazione alla necessità di risanamento per presenza di infiltrazioni e condensa, e "regolarità edilizia" in relazione alla eventualità di necessità di rimozione dei vani ripostigli esterni (salvo altro), si applica una detrazione solo indicativa pari al 6%;
Da cui si ottiene € 192.000,00 - 6% = € 180.480,00.

Visto quanto riportato nel paragrafo "regolarità edilizia" sulla mancanza di due concessioni in sanatoria si attribuisce un deprezzamento puramente indicativo del 13%.

Da cui si ottiene € 180.480,00 - 13% = € 157.017,60.

Per il deprezzamento dovuto alla vendita d'asta ai sensi dell'art.568 cpc "assenza delle garanzie di vizi del bene venduto" viene poi detratto un ulteriore 10%. Concludendo si ottiene:

€ 157.017,60 - 10% = € 141.315,84 che si arrotonda ad € 141.500,00



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Torrile n.44, interno I, piano T	80,00 mq	1.768,75 €/mq	€ 141.500,00	100,00%	€ 141.500,00
				Valore di stima:	€ 141.500,00

Valore di stima: € 141.500,00

Valore finale di stima: € 141.500,00

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 06/06/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Amato Alessandro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza
- ✓ N° 2 Estratti di mappa
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visura storica catasto
- ✓ N° 4 Google maps - Inquadramento
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Planimetria catastale in atti
- ✓ N° 6 Altri allegati - Ispezioni conservatoria
- ✓ N° 7 Altri allegati - Rilievo grafico
- ✓ N° 8 Foto - Fotografie abitazione
- ✓ N° 9 Foto - Fotografie esterni



- ✓ N° 10 Altri allegati - Urbanistica - Documentazione condono 1995
- ✓ N° 11 Altri allegati - Urbanistica - Documentazione condono 2004
- ✓ N° 12 Planimetrie catastali - Planimetria catasto impianto
- ✓ N° 13 Altri allegati - Regolamento condominiale
- ✓ N° 14 Altri allegati - Elaborati Planimetrici catasto
- ✓ N° 15 Altri allegati - Nota trascrizione servitù 2009
- ✓ N° 16 Altri allegati - Nota trascrizione costituzione diritti reali 2011
- ✓ N° 17 Altri allegati - Nota trascrizione servitù 2011



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Torrile n.44, interno I, piano T
Si tratta di un appartamento-villino in fabbricato da terra a tetto sviluppantesi su unico piano terreno con copertura a falde. Vi si accede passando per un vialetto pedonale dal civico n. 44 di Via Torrile; le facciate della costruzione sono tinteggiate ad intonaco. L'appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, due bagni ed un disimpegno. Davanti è presente una corte esclusiva pavimentata da cui tramite tre scalini si accede ad un altro spazio esterno dove si trova il portone di ingresso dell'appartamento. La zona è quella di Acilia sud fuori dal G.r.a. vicino ai quartieri di Casal Bernocchi e Malafede- nel municipio 10°. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1111, Part. 778, Sub. 501, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 614-512 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare ricade nel P.r.G. di Roma adottato e vigente in zona Città della trasformazione - tav.24 - ambiti a pianificazione particolareggiata definita. Non ricade nella carta della qualità.

Prezzo base d'asta: € 141.500,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 88/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 141.500,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Torrile n.44, interno I, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1111, Part. 778, Sub. 501, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 614-512	Superficie	80,00 mq
Stato conservativo:	Sono presenti segni di infiltrazioni di acqua e fenomeni di condensa sul soffitto di alcuni ambienti (disimpegno, camera 1, bagno 1, camera 2 e bagno 2) . Lateralmente alla mostra della porta di accesso alla camera 2 sono presenti porzioni da risanare nell'intonaco e nella tinta. Alcune porzioni di tinta ed intonaco del muro perimetrale del vialetto di ingresso sono da risanare, così come alcune porzioni di tinta della parte alta della facciata principale verso la corte esclusiva e del muro perimetrale di fronte alla camera da letto 2. Per il resto l'appartamento da un esame visivo appare in sufficiente stato conservativo.		
Descrizione:	Si tratta di un appartamento-villino in fabbricato da terra a tetto sviluppatosi su unico piano terreno con copertura a falde. Vi si accede passando per un vialetto pedonale dal civico n. 44 di Via Torrile; le facciate della costruzione sono tinteggiate ad intonaco. L'appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, due bagni ed un disimpegno. Davanti è presente una corte esclusiva pavimentata da cui tramite tre scalini si accede ad un altro spazio esterno dove si trova il portone di ingresso dell'appartamento. La zona è quella di Acilia sud fuori dal G.r.a. vicino ai quartieri di Casal Bernocchi e Malafede- nel municipio 10°.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dalla Sig.ra ***** eseguita comproprietaria a seguito di provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare del 2015 e dai figli.		

