
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Trifilio Pierluigi, nell'Esecuzione Immobiliare 1141/2021 del R.G.E.

contro

Esecutato 1 OMISSIS

Esecutato 2 OMISSIS



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità.....	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	6
Dati Catastali.....	6
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	10
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Stima / Formazione lotti.....	13



INCARICO

In data 25/05/2022 il sottoscritto Arch. Trifilio Pierluigi, con studio in Roma (RM), email p.trifilio@awn.it, PEC p.trifilio@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

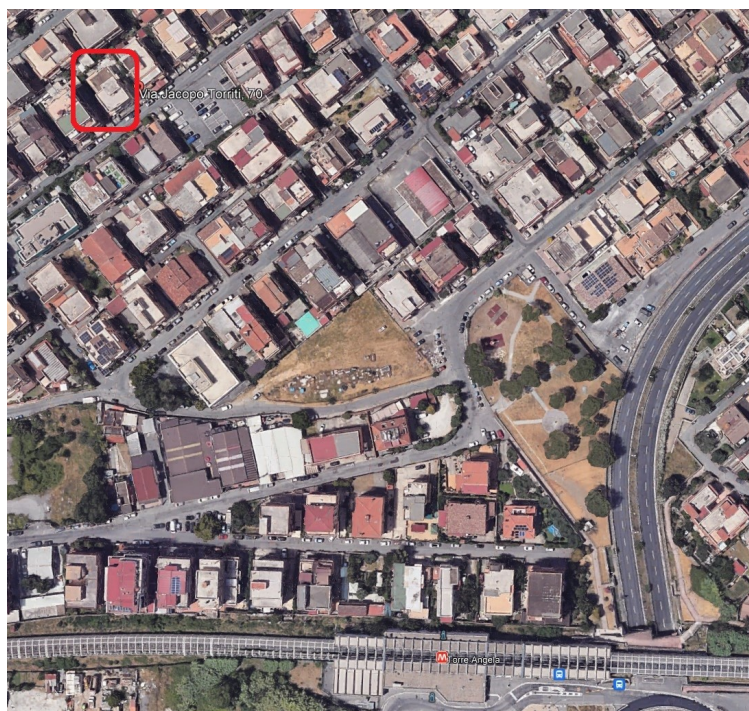
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

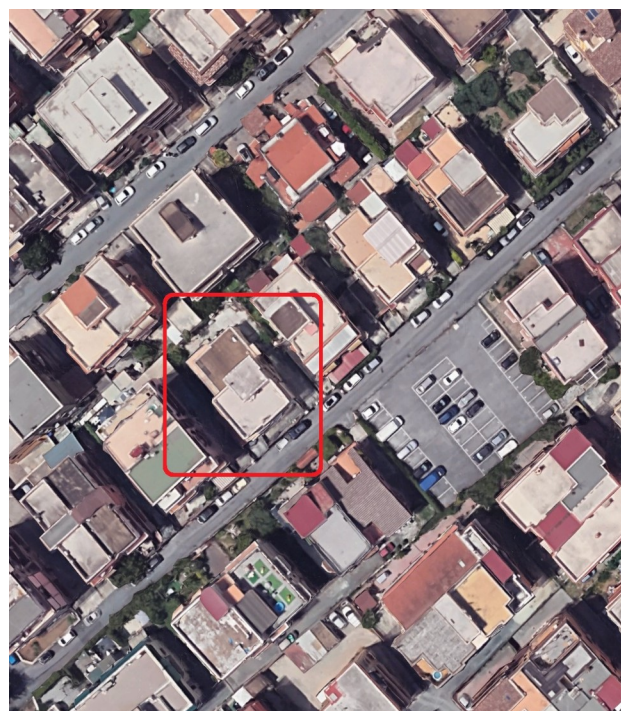
- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Jacopo Torriti 70 Interno 1, piano Terra - Coord. Geografiche: 41°51'59.58"N 12°37'25.22"E

DESCRIZIONE

Unità immobiliare facente parte del fabbricato sito in Roma, Via Jacopo Torriti 70 e precisamente **appartamento** sito al piano Terra, distinto con il numero interno 1 (uno), censito al Catasto Urbano (N.C.E.U.) al foglio 1020, particella 1910 subalterno 501, categoria A/2, classe 5, vani , Rendita 697,22



Ubicazione Edificio



Ubicazione Edificio

L'**appartamento** risulta oggi composto da ingresso - soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, bagno e giardino di pertinenza. Confina con vano scala, con appartamento contraddistinto con il numero interno due (2) e corte di pertinenza, salvo altri.

All'immobile si accede oggi tramite un cancello carrabile e una porta situata nel giardino pertinenziale. L'originaria porta di accesso riportata sia nella documentazione grafica depositata al Catasto che in quella



associata alla Concessione in Sanatoria, sebbene ancora visibile dall'androne condominiale, risulta chiusa e non consente l'accesso all'appartamento dal vano scale (unico ingresso è oggi quello dal giardino).

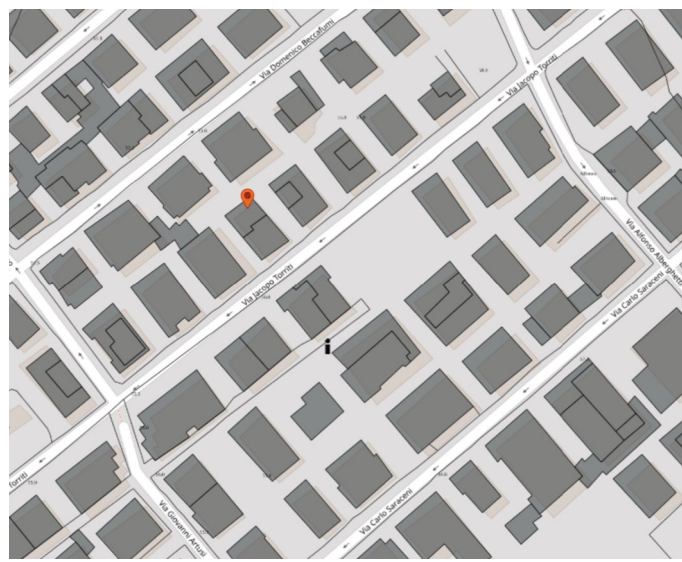
Via Jacopo Torriti è situata nel quartiere Torre Angela del Municipio XXIII di Roma Capitale, come da toponomastica comunale.

Il **quartiere** si trova nell'area est di Roma, esternamente al Grande Raccordo Anulare, e confina a nord con il quartiere Acqua Vergine, a sud est con il quartiere Borghesiana, a sud con le zone Torre Gaia e Torrenova e a ovest con la zona Torre Spaccata.

A poca distanza a piedi (ca. 300 metri in linea d'aria) è presente la fermata della linea C della metropolitana di Roma - Torre Angela. Questa è facilmente raggiungibile a piedi (10 minuti ca.) dall'accesso di viale Duilio Cambellotti. Tale fermata serve l'area della Università di Tor Vergata e dell'adiacente policlinico (1 km in linea d'aria), è dotata di un ampio parcheggio di scambio.



Ubicazione Edificio



Ubicazione Edificio

Nel quartiere sono presenti i principali servizi, la presenza di mezzi di trasporto pubblici e la facile accessibilità con i mezzi di trasporto privati permettono di raggiungere con tempi ridotti anche altre zone, sia centrali che periferiche, della città.

Il quartiere è facilmente accessibile con i mezzi di trasporto privati data la prossimità delle principali arterie stradali viale Duilio Cambellotti e via Casilina. Si segnala inoltre la prossimità diramazione dell'Autostrada A1 Roma Sud e da questa (ingressi 19 e 20) del Grande Raccordo Anulare, nei pressi del quale si trova l'università di Roma Tor Vergata e il centro commerciale "Romanina".

La fermata degli autobus più vicina (5 minuti) è la fermata in Piazzale del Torraccio ed è raggiungibile a piedi anche la fermata della linea C della metropolitana di Roma - Torre Angela, la quale collega il quartiere con il centro città (tramite lo snodo San Giovanni e con la metro A capolinea a FS Termini - Piazza dei Cinquecento).

La struttura sanitaria di riferimento è il Policlinico Universitario Tor Vergata (Pronto Soccorso in Viale Oxford).

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 Jacopo Torriti 70 e posto al piano Terra, distinto con il numero interno 1 (uno) con ingresso esterno, censito al Catasto Urbano al foglio 1020, particella 1910 subalterno 501, categoria A/2, classe 5, vani 5, Rendita 697,22 €

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:

- Esecutato 1 - (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: omissis
omissis

Nato a omissis
- Esecutato 2 -(Proprietà 1/2)
Codice fiscale: omissis
omissis

Nato a omissis

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

- Esecutato 1 e Esecutato 2 (Proprietà 1/1: $\frac{1}{2} + \frac{1}{2}$).

CONFINI

L'appartamento confina con vano scala, con appartamento contraddistinto con il numero interno due (2) e corte di pertinenza, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	67,45 mq	85,00 mq	1	85,00 mq	2,90 m	Terra
Corte di pertinenza (in parte pavimentata)	146 mq	146 mq	*	9,72 mq		Terra
Totale superficie convenzionale:				94,72 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				94,72mq		

(* tenuto conto che la superficie lorda della pertinenza esterna eccede la superficie lorda dell'abitazione sono applicati i coefficienti 0,10 ai primi 85 mq della pertinenza e 0,02 alla superficie eccedente - 61 mq)

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie lorda dell'appartamento è calcolata sommando la superficie calpestabile, i muri perimetrali esterni esclusivi, il 50% dei muri perimetrali in comune con altri immobili e il 100% dei tramezzi interni. La superficie netta dell'appartamento è calcolata sommando la superficie calpestabile interna e il 100% muri interni (tramezzi) e detratto il muro portante di spina. Il valore calcolato è congruente con il dato di superficie riportato nella visura catastale (94mq totali - 84 mq escluse aree esterne - cfr. visura catastale in allegato).



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal dal 29/04/1986 al 27/11/2002	OMISSIS Diritto di Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Comune di ROMA (H501)(RM) Comune di ROMA (H501)(RM) Foglio 1020 Particella 1910 Sub. 501 - COSTITUZIONE del 29/04/1986 in atti dal 22/03/2000 NUOVA COSTRUZIONE (n. 70731.1/1986)
Dal 27/11/2002	ESECUTATO 1 + ESECUTATO2 (Proprietà per ½ ciascuno) Diritto di Proprietà per 1/1.	Catasto Fabbricati Comune di ROMA (H501)(RM) Comune di ROMA (H501)(RM) Foglio 1020 Particella 1910 Sub. 501 - Atto del 27/11/2002 Pubblico ufficiale OMISSIS (RM) Repertorio n. 2832 registrato in data - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 82151.1/2002 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 29/05/2003

I titolari catastali attuali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Sezione	Dati identificativi		Sub.	Zona Cens.	Catasto fabbricati (CF)			Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	Foglio	Part.			Categoria	Classe	Consistenza				
	1020	1910	501	6	A/2	5	5 vani	94 mq	697,22 €	Terra	

Foglio	Dati identificativi		Porz.	Zona Cens.	Qualità	Catasto terreni (CT)		Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
	Part.	Sub.				Classe	Superficie e area			
1020	1910									

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale dell'appartamento in quanto sono state riscontrate le seguenti modifiche dell'immobile pignorato ed in particolare:

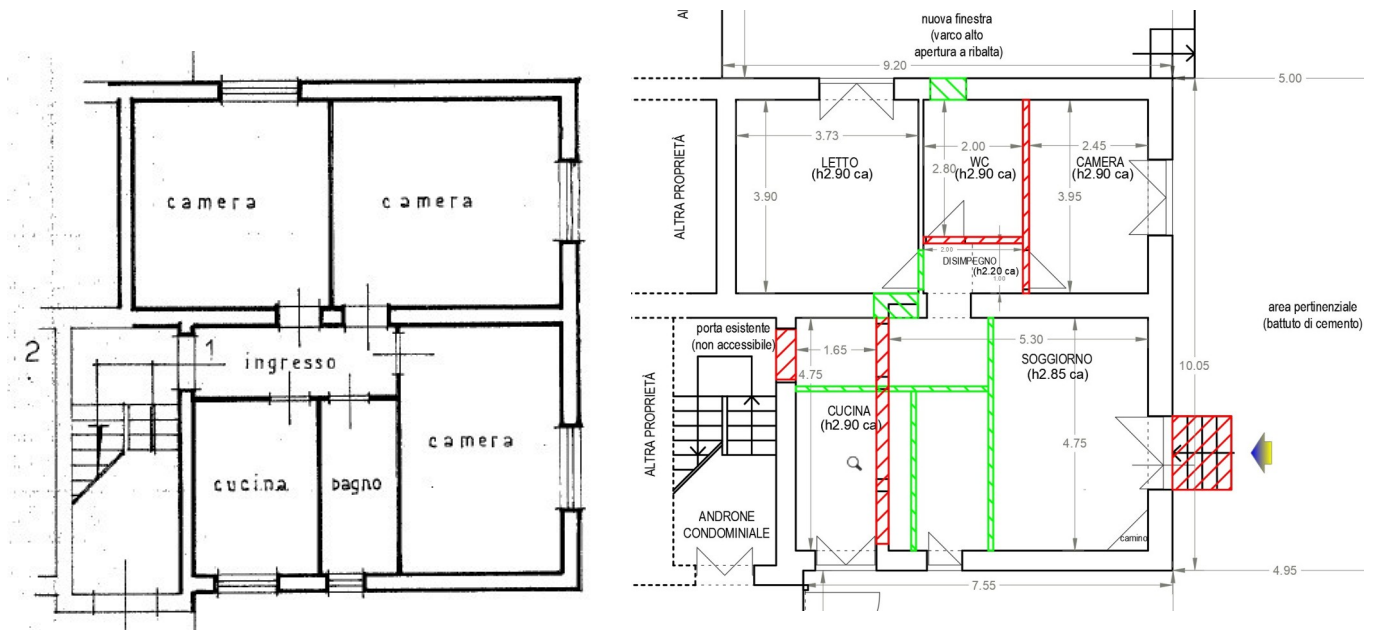
- diversa distribuzione interna con demolizione di divisori interni e realizzazione di nuovi di tramezzi,
- trasformazione dell'originario ingresso con spostamento della porta di accesso dall'androne condominiale alla corte esclusiva esterna (sebbene sia ancora visibile la porta sul pianerottolo condominiale non è possibile fruire del passaggio),
- realizzazione di un soggiorno adiacente al nuovo ingresso,
- incremento della cucina e formazione di nuovi archi murari di collegamento con il nuovo soggiorno,
- spostamento del bagno in altra posizione,



- formazione di una nuova apertura alta nel bagno (si configura una luce – cfr art. 900 c.c.) con demolizione di porzione di muratura portante perimetrale,
- formazione di un disimpegno in parte soppalcato e con altezza 2,20ml sotto il minimo consentito (pari a 2,40ml),
- riduzione di una camera doppia in camera singola,
- la chiusura di un vano murario interno (passaggio tra l'originario ingresso e una stanza da letto),
- apertura porta nel giardino (da finestra a porta finestra) e formazione di nuove scale,
- formazione di un caminetto.

L'immobile viene trasferito nello stato di fatto e **il futuro acquirente dovrà necessariamente provvedere alla regolarizzazione (CILA in sanatoria e Accertamento di Conformità art. 36 TUE) per quanto riguarda sia le opere interne che la formazione della nuova finestra e sarà necessario la presentazione di una variazione catastale.** Il tutto come meglio di seguito precisato. I relativi costi di ripristino saranno detratti dal valore si stima.

L'importo dei costi e per le spese accessorie inerenti la regolarizzazione e messa in pristino, le certificazioni di Legge, le pratiche edilizie, l'aggiornamento catastale, gli onorari professionali, l'IVA e i costi vari connessi è valutato pari ad € 5.000,00. Tale importo sarà detratto dal valore della presente stima e tale costo dovrà essere affrontato del futuro acquirente/aggiudicatario.



Pianta catastale attuale (stralcio)

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento oggetto di stima risulta abitato e in uno stato manutentivo sotto la media, alcune finiture ed impianti risultano da mantenere. Nel soggiorno e nella cameretta sono presenti esiti infiltrativi e muffe. Gli esecutati riferivano che in passato si erano verificate delle infiltrazioni dal soprastante lastrico solare, poi risolte. Pur impegnandosi a fornire documentazione a riprova dei lavori svolti, nulla è pervenuto allo scrivente.



Gli impianti (elettrico, idrico, gas, riscaldamento) sono tutti presenti, sottotraccia e apparentemente funzionanti. Al momento del sopralluogo venivano richiesti (unitamente ad altra documentazione di rito - v. verbale di accesso) ma non venivano consegnati i certificati di conformità degli impianti nei tempi pattuiti.

Lo stato manutentivo esterno delle parti comuni dell'edificio (androne, scala, pianerottolo, etc) e delle facciate (intonaci, tinte, frontalini balconi, opere esterne in metallo) risulta al di sotto della media. Infatti alcune porzioni delle facciate sono sprovviste di intonaci e presentano le murature portanti a vista, mentre il piano terra e il volume basso ad un solo piano che ospita l'appartamento oggetto di perizia presentano intonaci ma in uno stato manutentivo al di sotto della media.

Lo stesso può dirsi delle aree comuni visibili nel cortile scoperto del Condominio dal quale si accede all'androne e al cancello carrabile del giardino pertinenziale dell'immobile oggetto di perizia.

Per tener conto delle criticità rappresentate in perizia sarà portato in detrazione dal valore di stima finale della presente un importo, come meglio sopra descritto, in quanto l'appartamento è venduto nello stato di fatto e il futuro proprietario dovrà necessariamente o regolarizzare le irregolarità sopra citate o ripristinare l'immobile allo stato legittimo sostenendone i relativi costi, presentare le pratiche edilizie e provvedere a presentare la variazione catastale. Tali criticità saranno tenute in considerazione anche nella fase di valutazione della detrazione percentuale finale (l'assenza garanzia dei vizi etc art. 568 cpc).

I relativi costi di ripristino sono detratti dal valore della presente stima come meglio esplicitati precedentemente e sono oggi valutati ed approssimati pari ad € 5.000,00, già compreso il costo delle reversali e tasse per le necessarie pratiche edilizie e catastali (opere edili, demolizioni, ricostruzioni, smaltimento, oneri discarica, onorari professionali, reversali e sanzioni comunali, Iva ed oneri di Legge).

PARTI COMUNI

Dalla lettura dell'atto di provenienza e da quanto comunicato dagli Esecutari si evince che non esiste un Condominio. Nelle parti comuni visionate (androne, corte comune e in corrispondenza del cancello carrabile) non è stata rinvenuta targhetta di Legge in merito alla presenza di un Amministratore di Condominio. Inoltre gli esecutari riferivano a verbale del fatto che non esiste Condominio.

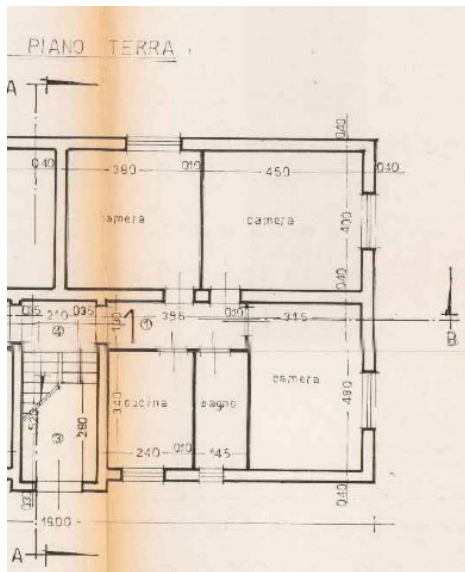
In ogni caso e come peraltro riportato nell'atto di provenienza sono da intendersi compresi tutti i proporzionali diritti alle cose e spazi comuni dell'intero fabbricato, di cui fa parte la porzione immobiliare oggetto di perizia, così come previsto in generale dagli articoli 1117 e seguenti del codice civile.

Si precisa che sebbene non sia presente un Condominio **eventuali le quote per spese comuni che dovessero essere richieste successivamente** (ma solo per le due ultime annualità - corrente e anno precedente) **potranno essere richieste al futuro acquirente** (come previsto dall'art. 63 disp. att. cc, ai sensi del quale "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente").

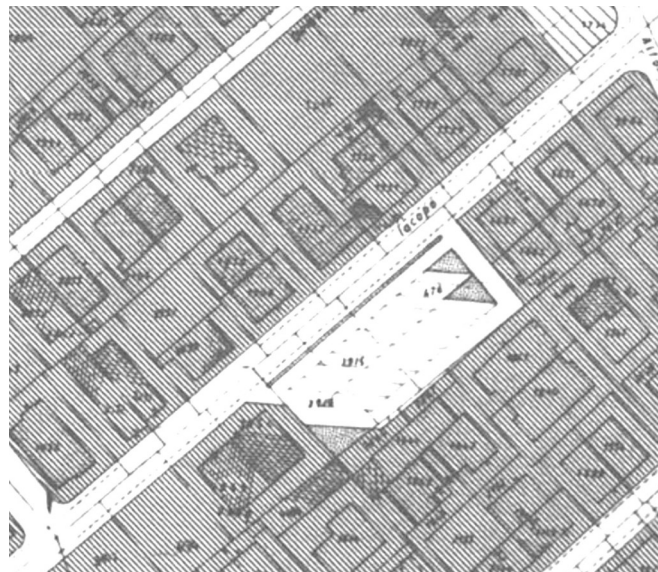
SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva, dalla lettura dell'atto di provenienza, l'esistenza di esplicite servitù gravanti sul bene pignorato (appartamento).

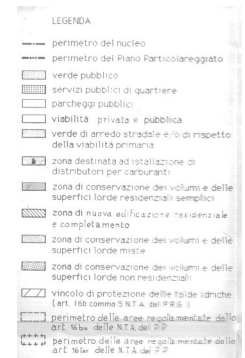




Stralcio grafico rilievo per richiesta Concessione in sanatoria.



Stralcio Piano Particolareggiato Z.O 23 - Valle della Piscina



Legenda Piano Particolareggiato

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio di cui fa parte l'immobile ha accesso dal civico 70 di via Jacopo Torriti in Roma. Una volta superato l'ingresso pedonale e carrabile in corrispondenza del civico 70 si perviene ad una corte comune in parte pavimentata e in parte con aiuole.

Essendo l'immobile oggetto di sanatoria edilizia si nota l'assenza di un progetto unitario. Infatti le aree esterne e spazi comuni non rispettano canoni e finiture simili, le facciate presentano finiture e colori non omogenee e sotto la media della zona. Le facciate si presentano in parte rifinite ad intonaco tinteggiato, in parte al rustico e in parte in assenza degli intonaci. Il piano terra in corrispondenza dell'ingresso è rifinito ad intonaco, opere in ferro e serramenti omogenei ma apparentemente non oggetto di recenti manutenzioni.

L'**edificio** nel quale è inserito l'immobile oggetto di perizia risulta prevalentemente residenziale e si sviluppa in quattro piani fuori terra (Terra, primo, secondo e servizi) e un piano interrato (cantine).

L'edificio ha struttura portante in muratura (pareti portanti) e cemento armato (elementi orizzontali e solai) e copertura in gran parte piana, ad uso terrazzo.

Una volta attraversato l'ampio cancello su strada e superato la corte esterna si perviene ad un portone della unica scala. Superato quest'ultimo si perviene ad un androne comune dal quale si raggiunge la scala interna di distribuzione ai piani (non è presente l'ascensore). Superati quattro gradini si osserva la originaria porta, riportata anche nell'elaborato grafico presente all'ufficio Condono Edilizio del Comune di Roma ed associata alla relativa Sanatoria.

Come riferito dalla parte eseguita, oggi esiste solamente la porta ma il passaggio originario non è più accessibile (non è esclusa la possibilità di ripristinare l'originario passaggio). Si precisa che oggi l'ingresso all'appartamento è possibile solamente dal giardino pertinenziale (una volta superato la corte comune esterna, tramite un ulteriore cancello carrabile si perviene al giardino laddove è presente l'apertura cfr. elaborato grafico).

L'**appartamento** oggetto di stima, contraddistinto con l'interno 1, è situato al piano terra (catastale) dell'edificio. In effetti trattasi di un piano rialzato rispetto al piano di campagna e al giardino pertinenziale esterno. Tale differenza di quota tra il giardino e l'appartamento è superata tramite una scala composta da 4 gradini.



L'appartamento presenta esposizione sul retro dell'edificio e su tre lati (da sud-ovest a nord-est), prospicienti distacchi interno verso altri immobili.

La corte esterna è in parte in battuto di cemento e in parte a giardino mentre i pavimenti interni sono in ceramica, mentre le pareti e i soffitti sono rifiniti ad intonaco civile tinteggiato. Il bagno e la parete lunga dell'angolo cottura hanno rivestimenti in ceramica.

Il bagno ha una apertura alta (luce) con apertura ribalta ma con illuminazione al di sotto delle media. Qui sono presenti i consueti sanitari (lavabo, bidet e wc) e una vasca con box doccia e lavatrice. Risulta apparentemente di recente manutenzione, con esclusione dello scarico (tipo geberit) che è risultato mancante della consueta pulsantiera.

L'altezza interna è pari ca. 2,90 metri, con l'unica eccezione del disimpegno che presenta soppalco e altezza interna ridotta a 2,20 metri (a di sotto del limite di Legge pari a 2,40 ml).

Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro doppio, con avvolgibili in plastica e inferriate metalliche di sicurezza. Le porte interne sono in legno.

Gli impianti (elettrico, idrico, termico) sono sotto traccia. L'appartamento è fornito di impianto di condizionamento (pompa di calore) con unità esterna posizionata sulla facciata esterna sud ovest. È presente un impianto di acqua calda sanitaria e riscaldamento autonomo, con termosifoni in alluminio. La caldaia è situata in corrispondenza della facciata sud ovest all'interno di un armadio in alluminio.

Al momento del sopralluogo sono stati richiesti i certificati degli impianti, varia documentazione urbanistica e l'attestato di prestazione energetica, ma non sono stati forniti.

Il quadro elettrico è situato in cucina in corrispondenza dell'originario ingresso mentre il misuratore è situato in prossimità dell'ingresso del vano scale comune.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo nell'immobile uno dei due Esecutati dichiarava che l'immobile era dal medesimo occupato con la propria famiglia. Da quanto si evince dalla certificazione di residenza richiesta dallo scrivente entrambi gli Esecutati risultano residente nell'immobile oggetto di perizia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti		
Dal 27/11/2002 ad oggi	Esecutati (Proprietà per ½ ciascuno) Diritto di Proprieta' per 1/1.	Atto Pubblico	Repertorio N°	Raccolta N°
		Rogante	Data	
		Notaio OMISSIS	27/11/2002	2832
		Presso	Trascrizione Data	Reg. gen. Reg. part.
		Presso	Registrazione Data	Reg. N° Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma1 relativamente all'immobile oggetto di perizia, sono risultate le seguenti formalità:

Appartamento.

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 29/11/2002 - Registro Particolare 82151 Registro Generale 124528 Pubblico ufficiale DOTT. OMISSIS Repertorio 2832/1844 del 27/11/2002 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
2. ISCRIZIONE del 29/11/2002 - Registro Particolare 33602 Registro Generale 124529 Pubblico ufficiale DOTT. OMISSIS Repertorio 2833/1845 del 27/11/2002 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 1442 del 16/01/2008 (CANCELLAZIONE TOTALE)
3. TRASCRIZIONE del - Registro Particolare Registro Generale Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio del ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
4. ISCRIZIONE del 28/07/2006 - Registro Particolare 27110 Registro Generale 101763 Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio 47644/16458 del 26/07/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Documenti successivi correlati:1. Comunicazione n. 5288 del 21/03/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 25/02/2008. Cancellazione totale eseguita in data 02/04/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
5. ISCRIZIONE del 23/01/2008 - Registro Particolare 1559 Registro Generale 8860Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio 48821/17424 del 17/01/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
6. TRASCRIZIONE del 16/11/2021 - Registro Particolare 101520 Registro Generale 146300 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI ROMA Repertorio 24748 del 25/10/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
7. TRASCRIZIONE del - Registro Particolare Registro Generale Pubblico ufficiale DOTT. OMISSIS Repertorio del ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

NORMATIVA URBANISTICA

Nel **Piano Regolatore del Comune di Roma** l'area ricade in:

PRG -Sistemi e Regole 1:10.000 Sistema insediativo - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita (Art.62 NTA). Zona "O" - denominazione "ZO 23 Valle della Piscina" Municipio VI Piano Particolareggiato ZO 23 Valle della Piscina (Delibera di approvazione Del. C.C. n. 148 del 20/09/1999)

OMI Zona Roma

zona OMI: E15 Suburbana - Torre Angela (Via del Torraccio di Torrenova)

Zona Urbanistica 8F Denominazione "Torre Angela"



Piano Paesaggistico - Ptp

Ptp Tav. a: Paesaggio degli Insediamenti Urbani

Ptp Tav. b: Paesaggio degli Insediamenti Urbani

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La **costruzione non è antecedente al 01/09/1967**.

L'**edificio** di cui fa parte la porzione immobiliare oggetto di perizia è stato edificato in base a richiesta di concessione in sanatoria di cui al prot : 86/214277 (sottonumeri da 1 a7):

- **istanza di sanatoria n 86/214277/001** e relativo elaborato **grafico di rilievo** (in allegato)
- **concessione Edilizia in Sanatoria n. 88297/1998** (copia in allegato), rilasciata dal Comune di Roma in data 2 febbraio 1998 per 66,54mq residenziali e 1,47 mq non residenziali con associata pianta catastale di cui all'accatastamento n. 70731/1986 (in allagato copia pianta catastale asseverata)

Limitatamente all'**appartamento** oggetto di perizia si precisa che in occasione dell'atto di acquisto del 2002 si dichiarava che l'appartamento era stato edificato in assenza di titolo ma che al momento della vendita per l'immobile esisteva domanda di concessione in sanatoria presentata al Comune di Roma in data 28 marzo 1986, prot. n. 12330. Si precisa che nessun altro titolo edilizio veniva citato in tale occasione. Lo scrivente ha provveduto a richiedere alla parte esecutata informazioni o copie di eventuali altre pratiche edilizie presentate presso gli Uffici competenti senza avere risposta in merito.

Si deduce quindi che le modifiche rilevate durante il sopralluogo e illustrate precedentemente siano state realizzate senza titolo, successivamente all'ultimo acquisto. Si deduce dalla lettura dell'atto di provenienza che l'immobile nel 2002 era conforme alle suddette licenze edilizie e alla pianta catastale.

Per quanto attiene la consistenza dell'originario immobile si precisa che al momento dell'acquisto l'appartamento era composto da ingresso, salone, due camere, cucina, bagno e giardino.

Per tali motivazioni si può affermare che non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale e il progetto approvato, limitatamente all'appartamento oggetto di stima.

Per tale motivazione **la porzione immobiliare oggetto di perizia non può considerarsi regolare**.

Si precisa inoltre che il provvedimento di sanatoria ex art. 36 TUE richiede, oltre alla conformità dell'opera abusiva alla data della domanda, anche la sua conformità alla data di realizzazione dell'abuso e per la istanza di accertamento di conformità esiste il di silenzio – diniego.

Ad oggi i costi della pratica ammontano ad euro 501,24 diritti di istruttoria comunali, euro 1000,00 sanzione minima – Stabilito in base alla zona urbanistica ed alla categoria ed ulteriori oneri in funzione del costo di costruzione stabilito da un futuro computo metrico elaborato dal tecnico.

L'appartamento è quindi venduto nello stato di fatto e il futuro proprietario dovrà provvedere alla regolarizzazione, presentare le dovute pratiche urbanistiche e rettificare l'elaborato grafico catastale. I relativi costi saranno detratti dal valore della presente stima e detratti dal valore di perizia, saranno a carico del futuro acquirente.

L'importo totale dei costi per onorari e reversali per la CILA in sanatoria, per l'Accertamento di Conformità e aggiornamento catastale è stato già valutato pari ad € 5.000,00 come meglio descritto precedentemente, delle pratiche edilizie, per l'aggiornamento catastale, oltre agli onorari professionali, l'IVA e costi vari connessi). Tale importo sarà detratto dal valore della presente stima.



A tale importo non sono aggiunti gli oneri condominiali in quanto non vi è notizia circa l'esistenza di un Condominio.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali

Il tutto salvo eventuali conguagli e precisazioni del credito e fermo restando che ai sensi dell'art. 63 comma 4 delle disposizione di attuazione del Codice Civile, il futuro aggiudicatario resta comunque obbligato all'eventuale pagamento dei contributi per eventuali importi e/o conguagli relativi all'anno in corso e quello precedente.

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 Jacopo Torriti 70 Interno 1, piano Terra (Coord. Geografiche: 41°51'59.58"N 12°37'25.22"E). Unità immobiliare facente parte del fabbricato sito in Roma, Via Jacopo Torriti 70 e precisamente **appartamento** sito al piano Terra, distinto con il numero interno 1 (uno), censito al Catasto Urbano (N.C.E.U.) al foglio 1020, particella 1910 subalterno 501, categoria A/2, classe 5, vani 5, Rendita 697,22. L'appartamento risulta oggi composto da ingresso - soggiorno, cucina, disimpegno due camere, bagno e giardino di pertinenza. Confina con vano scala, con appartamento contraddistinto con il numero interno due (2) e corte di pertinenza, salvo altri. All'immobile si accede oggi tramite un cancello carrabile e una porta situata nel giardino pertinenziale. L'originaria porta di accesso riportata sia nella documentazione grafica depositata al Catasto che in quella associata alla Concessione in Sanatoria sebbene ancora visibile dall'androne condominiale risulta chiusa e non consente l'accesso all'appartamento dal vano scale (unico ingresso è oggi quello dal giardino). Via Jacopo Torriti è situata nel quartiere Torre Angela del Municipio XXIII di Roma Capitale, come da toponomastica comunale. Il quartiere si trova nell'area est di Roma, esternamente al Grande Raccordo Anulare, e confina a nord con il quartiere Acqua Vergine, a sud est con il quartiere Borghesiana, a Sud con le zone Torre Gaia e Torrenova e a ovest con la zona Torre Spaccata. A poca distanza a piedi (ca. 300 metri in linea d'aria) è presente la fermata della linea C della metropolitana di Roma - Torre Angela. Questa è facilmente raggiungibile a piedi (10 minuti ca.) dall'accesso di viale Duilio Cambellotti. Tale fermata serve l'area della Università di Tor Vergata e dell'adiacente Policlinico (1 km in linea d'aria), è dotata di un ampio parcheggio di scambio. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Il **valore di mercato** dell'immobile è calcolato nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui al Market Comparison Approach. Una volta apportati i correttivi di seguito descritti si perviene al seguente **valore di stima del bene**, come da dettagli qui di seguito riportati.

Per una stima corretta sono stati utilizzati tre comparabili rispondenti a queste condizioni:

- I comparabili individuati sono i più simili possibili all'immobile da valutare;
- I comparabili sono esclusivamente nella stessa zona;
- Le compravendite individuate sono recenti rispetto alla data di redazione perizia.

Il dettaglio del calcolo e i riferimenti dei comparabili (compravendite reali) sono riportati nell'allegato [1] STIMA DELL'IMMOBILE

PROBABILE VALORE DI MERCATO: € 104.276,00



DECURTAZIONI

Sono detratti dalla presente i costi per i ripristini e regolarizzazioni urbanistiche per un totale pari ad € 5.000 come meglio descritto precedentemente.

Si perviene quindi al seguente

VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI (€ 104.276,00 - € 5.000): ca € 99.000,00

VALORE DI ESECUZIONE DELL'IMMOBILE

Tenuto conto del fatto che non trattasi di libera contrattazione di compravendita (valore di mercato), l'art. 568 c.p.c. dispone di dover applicare una **ulteriore decurtazione del valore di mercato come sopra calcolato, praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.**

Lo scrivente, ritiene quindi dover applicare una riduzione, rispetto al valore di mercato sopra calcolato, in rapporto alle caratteristiche intrinseche del compendio, per la mancanza dei certificati impiantistici, per situazione urbanistica, per gli eventuali conguagli delle quote condominiali, per l'assenza per garanzia per vizi e per le oggettive incognite sopra descritte ed alle difficoltà riscontrabili da terzi in una vendita di tal tipo, pari a ca. **il 15%** del valore di mercato sopra calcolato e in accordo con quanto stabilito dal GE.

Per quanto precede, dai valori ottenuti con il metodo di stima suddetto e le relative riduzioni sopra esposte, si ricava il seguente **valore di esecuzione immobiliare:**

LOTTO UNICO

APPARTAMENTO

PREZZO BASE: €84.000,00 (dicasi EURO OTTANTAQUATTROMILA/00)

L'immobile risulta pignorato e posto in vendita nella sua interezza, nello stato di fatto attuale.

- L'**appartamento** è identificato al catasto Fabbricati di Roma al foglio al Foglio 1020, particella 1910 subalterno 501, categoria A/2, classe 5, vani 5, Rendita 697,22 - ubicato a Roma (RM) - Via Jacopo Torriti 70 Interno 1, piano Terra - Coord. Geografiche: 41°51'59.58"N 12°37'25.22"E

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

Valore di stima del bene: €84.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Jacopo Torriti 70 Interno 1, piano Terra.	94,72 mq	886,83 €/mq	€84.000	100 %	€84.000
				Valore di stima:	€84.000,00

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 16/11/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Trifilio Pierluigi



ALLEGATI

- [1] Stima dell'immobile con il metodo MCA Market Comparison Approach;
- [2] Verbali (n. 3 accessi);
- [3] Ispezione ipotecaria;
- [4] Estratto di mappa catastale;
- [5] Visura storica catastale;
- [6] Planimetria catastale;
- [7] Atto notarile compravendita 2002;
- [8] Planimetria con restituzione dell'esistente (stato di fatto);
- [9] Planimetria con con difformità rilevate;
- [10] Elaborato fotografico;
- [11] Concessione Edilizia in Sanatoria n. 88297/1998 Elaborato grafico (stralci);
- [12] Documentazione urbanistica Piano Particolareggiato (stralci);
- [13] Certificati anagrafe parti Esecutive.

