
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Lazzaro Vincenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 820/2022 del R.G.E.

promossa da

XXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXX

SOMMARIO

Incarico

Premessa

Descrizione

Lotto Unico

Completezza documentazione ex art. 567

Titolarità

Confini

Consistenza

Dati Catastali

Stato di occupazione

Provenienze Ventennali

Formalità pregiudizievoli

Normativa urbanistica

Regolarità edilizia

Vincoli od oneri condominiali

Stima / Formazione lotti

INCARICO

In data 09/05/2024, il sottoscritto Arch. Lazzaro Vincenzo, con studio in Via Eufrate, 3 - 00144 - Roma (RM), email architetto.lazzaro@gmail.com, PEC v.lazzaro@pec.archrm.it, Tel. 06 55 95 204, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/02/2024 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 Angelo Colombaroli 42, edificio B, interno 7, piano T-1-2

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto della perizia è situato nel comune di Roma, località Stagni di Ostia, un quartiere periferico nel settore sud-ovest della città, al di fuori del perimetro del G.R.A. tra la via Ostiense e la via Cristoforo Colombo, circa 5 km prima della località Ostia Lido; la zona è caratterizzata da insediamenti spontanei realizzati abusivamente intorno agli anni 70 e successivamente condonati e da insediamenti residenziali realizzati intorno agli anni 90/2000. I servizi di quartiere nelle immediate vicinanze sono appena sufficienti e la zona è collegata dalle vicine via del Canale della Lingua e via del Fosso di Dragoncello rispettivamente con la via Cristoforo Colombo e con la via Ostiense. I mezzi pubblici di superficie sono estremamente limitati. Il fabbricato che ospita l'immobile è un fabbricato con tipologia a schiera.

L'immobile oggetto del pignoramento è l'appartamento distinto con l'interno 7, si sviluppa su tre livelli: il piano terra originariamente destinato a vano accessorio, il piano primo destinato ad abitazione e il piano secondo originariamente destinato a soffitta. Completa la consistenza un posto auto scoperto posto all'interno del cortile esclusivo.

Nello stato riscontrato durante l'accesso l'immobile si sviluppa su tre livelli; il piano terra è attualmente destinato ad appartamento con soggiorno con angolo cottura, una camera, un bagno, e un piccolo cortile di pertinenza; la parte anteriore del cortile è di pertinenza dell'appartamento soprastante e all'interno del cortile anteriore vi è un posto auto scoperto; il piano primo è destinato ad abitazione con un soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, un bagno e due balconi; il piano sottotetto è destinato a mansarda con una camera da letto, un bagno e un locale tecnico. La pavimentazione è in monocottura per tutti i locali; le pareti sono tinteggiate a tinta lavabile, gli infissi esterni sono in legno con vetro camera. Le porte interne sono in legno. L'impianto di riscaldamento è autonomo. Normale lo stato di manutenzione.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Angelo Colombaroli 42, edificio B, interno 7, piano T-1-2

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:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CONFINI

L'immobile confina con sub 11, strada privata su più lati, sub 15, salvo altri. Il posto auto scoperto confina con sub 14 su tutti i lati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
piano piloty - trasformato in appartamento abusivamente	42,43 mq	55,00 mq	0,2	9,60 mq	2,90 m	T
giardino	16,00 mq	16,00 mq	0,15	3,20 mq	0,00 m	T
giardino	28,00 mq	28,00 mq	0,15	4,20 mq	0,00 m	T
posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	0,3333	4,00 mq	0,00 m	T
abitazione	59,63 mq	63,54 mq	1	63,54 mq	2,70 m	1

balconi	25,81 mq	25,81 mq	0,25	6,45 mq	0,00 m	1
sottotetto mansarda	22,52 mq	31,88 mq	0,3333	10,63 mq	2,45 m	2
Totale superficie convenzionale:				101,62 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				101,62 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La consistenza e le destinazioni indicate sono relative allo stato di fatto riscontrato dal sottoscritto durante l'accesso.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1078	3738	13	6	A7	5	4	84 mq	702,38 €	T-1-2	14
	1078	3738	45	6	C6	11	12	13 mq	41,52 €	T	

Corrispondenza catastale

I dati catastali corrispondono a quanto indicato nell'atto di pignoramento. La planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi poiché sono state effettuate rilevanti modifiche, in assenza di titolo abilitativo, al piano terra, originariamente destinato a piano pilotis e al piano sottotetto.

Trattandosi di modifiche effettuate abusivamente e non sanabili il sottoscritto ha ritenuto di non redigere una nuova planimetria catastale conforme allo stato dei luoghi.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'appartamento al piano primo è occupato da un terzo senza titolo, la porzione al piano terra abusivamente trasformata in abitazione è occupata da altra persona senza titolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

Ipoteca Volontaria derivante da Mutuo Fondiario

Iscritto a Roma il 01/03/2010

Reg. gen. 26150 - Reg. part. 14853

Importo: € 5.000.000,00

A favore di XXXXXXXX

Contro XXXXXXXX

Capitale: € 2.500.000,00

Trascrizioni

Pignoramento

Trascritto a Roma il 12/08/2022

Reg. gen. 114326 - Reg. part. 80989

A favore di XXXXXXXX

Contro XXXXXXXX

Annotazioni a iscrizioni

Frazionamento in quota

Iscritto a Roma il 11/03/2011

Reg. gen. 25357 - Reg. part. 4897

Quota: 8/100

A favore di XXXXXXXX

Contro XXXXXXXX

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile in esame ricade all'interno del P.R.G. di Roma Capitale all'interno del perimetro della zona "Città della Trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita". Il fabbricato ricade in zona O "Conservazione del tessuto edilizio urbano", di P.R.G. previgente approvato con D.P.R. 16/12/1965 e successive varianti - P.P. "Stagni di Ostia" Aree fondiarie convenzionate - Comparto F1; Zona omogenea B. Sottoposta al seguente vincolo paesaggistico: D.M. 21/10/54; D.Lgs 42/04 art 134-136; ricadente nel P.T.P. - Ambito Territoriale n. 2 "XIII e XIV Circostrizione in area sottoposta a grado di Tutela Limitata C1-1 e nel P.T.P.R. adottato con D.G.R.L. n° 556 del 25/07/07- 1025 del 21/12/07 Sistema del paesaggio insediativo/ Paesaggio degli insediamenti urbani/ Aree o punti di visuali/ Proposte comunali di modifica dei P.T.P. vigenti - Sistema del paesaggio naturale/Fascia di rispetto delle coste marine, lacuali e dei corsi d'acqua.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Il fabbricato che ospita l'immobile in esame è stato realizzato in forza del permesso di costruire 754 del 28 ottobre 2009 prot. 69192 e successiva variante n. 754 del 23 dicembre 2010 prot. 116229.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato con i titoli sopra citati, poiché si sono riscontrate le seguenti difformità:

realizzazione di un appartamento indipendente al piano terra, con accesso dal cortile posteriore, chiudendo il piano terra destinato a piano piloty;

trasformazione del sottotetto in mansarda abitabile e realizzazione di un bagno.

A oggi gli abusi non sono sanabili e si è tenuto conto di tale situazione nella valutazione dell'immobile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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 Angelo Colombaroli 42, edificio B, interno 7, piano T-1-2

L'immobile oggetto della perizia è situato nel comune di Roma, località Stagni di Ostia, un quartiere periferico nel settore sud-ovest della città, al di fuori del perimetro del G.R.A. tra la via Ostiense e la via Cristoforo Colombo, circa 5 km prima della località Ostia Lido; la zona è caratterizzata da insediamenti spontanei realizzati abusivamente intorno agli anni 70 e successivamente condonati e da insediamenti residenziali realizzati intorno agli anni 90/2000. I servizi di quartiere nelle immediate vicinanze sono appena sufficienti e la zona è collegata dalle vicine via del Canale della Lingua e via del Fosso di Dragoncello rispettivamente con la via Cristoforo Colombo e con la via Ostiense. I mezzi pubblici di superficie sono estremamente limitati. Il fabbricato che ospita l'immobile è un fabbricato con tipologia a schiera. L'immobile oggetto del pignoramento è l'appartamento distinto con l'interno 7, si sviluppa su tre livelli: il piano terra originariamente destinato a vano accessorio, il piano primo destinato ad abitazione e il piano secondo originariamente destinato a soffitta. Completa la consistenza un posto auto scoperto posto all'interno del cortile esclusivo. Nello stato riscontrato durante l'accesso l'immobile si sviluppa su tre livelli; il piano terra è attualmente destinato ad appartamento con soggiorno con angolo cottura, una camera, un bagno, e un piccolo cortile di pertinenza; la parte anteriore del cortile è di pertinenza dell'appartamento soprastante e all'interno del cortile anteriore vi è un posto auto scoperto; il piano primo è destinato ad abitazione con un soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, un bagno e due balconi; il piano sottotetto è destinato a mansarda con una camera da letto, un bagno e un locale tecnico. La pavimentazione è in monocottura per tutti i locali; le pareti sono tinteggiate a tinta lavabile, gli infissi esterni sono in legno con vetro camera. Le porte interne sono in legno. L'impianto di riscaldamento è autonomo. Normale lo stato di manutenzione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1078, Part. 3738, Sub. 13, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 14 - Fg. 1078, Part. 3738, Sub. 45, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 213.402,00

Al fine di determinare quale sia il valore commerciale dell'immobile in questione, il sottoscritto C.T.U.

ritiene che, tra i metodi di stima attualmente usati, si debba nel caso in esame effettuare la valutazione usando il metodo del più probabile valore di mercato. Dall'analisi effettuata si perviene all'indice del prezzo di stima a metro quadro di superficie commerciale. Preliminarmente va fatto rilevare quanto segue: 1) il mercato immobiliare attraversa un periodo di stasi, dovuto alla situazione generale e alla congiuntura internazionale con una sostanziale stabilità dei valori di mercato; 2) l'immobile è ubicato in una zona estremamente periferica, non particolarmente dotata di servizi; 3) le criticità riscontrate relativamente alle trasformazioni non sanabili tra quanto autorizzato e quanto effettivamente realizzato incidono in maniera rilevante sulla valutazione del cespite. La Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio assume, per le zone in esame e per gli immobili ad uso residenziale, i seguenti valori unitari immobiliari: Comune: ROMA; Fascia/zona: Suburbana/STAGNI DI OSTIA - LONGARINA, Codice di Zona E92, microzona 233, Ville e villini in normale stato di manutenzione e conservazione: da €/mq. 1.850,00 a €/mq. 2.600,00; Tenuto conto di tutte delle considerazioni sopra riportate, il sottoscritto C.T.U. ritiene corretto assegnare un valore leggermente inferiore alla media dei valori unitari sopra riportati, pari a €/mq. 2.100,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Angelo Colombaroli 42, edificio B, interno 7, piano T-1-2	101,62 mq	2.100,00 €/mq	€ 213.402,00	100,00%	€ 213.402,00
				Valore di stima:	€ 213.402,00

Valore di stima: € 213.402,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	15,00	%
Stato di possesso	5,00	%

Valore finale di stima: € 160.000,00

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 23/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Lazzaro Vincenzo

ELENCO ALLEGATI:

- 01 Atto di provenienza
- 02 Atto d'obbligo
- 03 Permesso di costruire 754/2009
- 04 Stralcio progetto approvato
- 05 Documentazione ipotecaria
- 06 Visure catastali
- 07 Planimetrie catastali
- 08 Rilievo planimetrico
- 09 Rilievo fotografico
- 10 Perizia Privacy