

**TRIBUNALE ORDINARIO di ROMA  
SEZIONE QUARTA CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**ESECUZIONE n. R.G.E. 2338/2014**

**G.E. dott. essa Rosanna G. Bisceglie**

Custode Giudiziario: Avv. Domenico Abbadessa

promossa da:

\*\*\*

**Lotto unico:** APPARTAMENTO - Via Melpomene 22 - Piano 2°/ interno 8 - 00133 Roma

**RELAZIONE INTEGRATIVA AGGIORNATA AL 26.09.2024**



**C.T.U.: arch. Caterina Savarese, via Teodoro Valfre' 12 - 00165 Roma**

\*\*\*



La sottoscritta, Arch. <sup>\*\*\*</sup> , iscritta all'Albo dell'Ordine degli Architetti al n.°12207 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Roma e degli Esperti Estimatori, con studio in Roma <sup>\*\*\*</sup> , in data 15/03/2023 ha prestato giuramento in qualità di *esperta estimatrice* per procedere all'aggiornamento della stima dell'immobile al cui procedimento esecutivo R.G.E. n. 2338/2014, a seguito della richiesta dell'III.mo Giudice in data 18/03/2024 di redigere un'unica perizia tenendo conto della regolarità edilizia ha redatto la seguente relazione integrativa.

## **SVOLGIMENTO DELL'INCARICO**

La sottoscritta, dopo aver esaminata la documentazione agli atti e recandosi in data 17 aprile 2023 e in data 11 aprile 2024 presso l'immobile pignorato per svolgere i sopralluoghi alla presenza del custode l'avv. Domenico Abbadessa, vedi Verbali di accesso (vedi *allegato*), ha redatto la seguente relazione integrativa di quella già espletata in precedenza, avendo effettuato le opportune indagini presso gli archivi del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica in merito alle opere abusive realizzate - Direzione Edilizia e presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma – Territorio Servizi Catastali e presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Roma per verificare attualmente la documentazione.

Oggetto del pignoramento immobiliare è un appartamento sito nel comune di Roma, località Torre Angela, a via Melpomene 22, interno 8, posto al piano secondo, di cui si allega anche l'atto di compravendita del 30 aprile 2004 sottoscritto dagli esecutati per l'acquisto, vedi Atto di Compravendita (vedi *allegato*).

L'immobile è identificato all'Agenzia delle Entrate alla Sezione Territorio del Comune di Roma - Catasto dei Fabbricati:

- APPARTAMENTO (vedi *allegato*):

Foglio 1020, particella 69, subalterno 38, zona censuaria 6, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 68 mq, rendita euro 497,09.

## **DESCRIZIONE DEL BENE**

Il bene immobiliare, oggetto del presente pignoramento, è situato nella zona Est del territorio del Comune di Roma appena fuori dal G.R.A. Gran Raccordo Anulare, all'interno del Municipio VII nella località denominata "Torre Angela", in prossimità di Tor Bella Monaca e Tor Vergata.

La zona è per lo più residenziale; la vicina via Torrenova, dove sono concentrate maggiormente le attività commerciali, porta alla via Casilina dove è localizzata la fermata della metropolitana e ferroviaria Giardinetti; in auto il centro è raggiungibile entro 50 minuti con traffico normale.

Intorno la fitta rete di strade permette ad esempio di raggiungere località interessanti per il tempo libero, come Frascati in 15/20minuti e Tivoli in circa meno di 30 minuti.

Nel dettaglio:

- Comune di Roma
- Località: Torre Angela (Zona a Est di Roma - Municipio VII)
- Via: Via Melpomene, 22 / 00133 - Roma

L'edificio degli anni '75-80 con struttura in cemento armato e le tamponature in laterizio, è costituito da dieci piani fuori terra, compreso il piano terra, ed un piano interrato e presenta una copertura piana: le facciate esterne si presentano in buono stato di manutenzione e sono intonacate e tinteggiate con colore oca chiaro, mentre i fascioni marcapiano sono di colore più scuro; i balconi aggettanti rispetto alla facciata presentano il parapetto metallico di colore bianco.

Le parti condominiali della distribuzione interna relative alla scala ed ai pianerottoli sono ampie e ben tenute e presentano diversi materiali quali il marmo sui gradini, il parapetto in legno e ferro e maioliche dal disegno geometrico a terra.

La tipologia edilizia del fabbricato in oggetto è quella a ballatoio con la distribuzione agli appartamenti ai relativi piani.

L'edificio è completo di tutti i servizi, idrico, di fognatura, elettrico e di gas, compreso l'ascensore di distribuzione ai piani.

Si vedano gli allegati fotografici a supporto di quanto descritto.



**a) L'appartamento**

**L'appartamento** ha l'accesso dal civico 22 di via Melpomene ed è situato nel corpo di fabbrica distinto con la lettera "B", scala "B", al piano secondo, interno 8; confina con l'appartamento interno 7, con il vano scala, con il distacco verso un'altra proprietà, salvo altri.

E' censito al N.C.E.U. in via Melpomene, Foglio 1020, particella 69, subalterno 38, zona censuaria 6, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 68 mq, rendita euro 497,09 e si compone nel modo seguente:

· *ambienti interni:*

1. uno spazio iniziale, corridoio, di mq 6,70 dove si apre la porta d'ingresso, ambiente di distribuzione per accedere agli altri spazi;
2. stanza n. 1, soggiorno/sala da pranzo, in fondo a sinistra dalla porta di entrata, di mq 19,20, con una porta finestra per accedere al balcone;
3. cucina abitabile, oggi stanza n. 2 di mq 11,50 con porta finestra per accedere al balcone, esposta ad est;
4. un bagno n. 1 completo di tutti i sanitari, con vasca, di mq 5,90, con finestra che affaccia sempre ad est;
5. una camera n. 3 di mq 18,45 con finestra sempre orientata ad est, dove ad oggi è stato ricavato nella zona d'entrata un locale/stanzino;
6. balcone di mq 8, coperto, oggi chiuso da una vetrata con infissi e pannelli opachi metallici nella zona bassa, è stato trasformato in cucina ed è difforme dalla planimetria catastale (aumento di cubatura).

Il totale della superficie interna utile complessiva è di 69,75, al netto delle tramezzature interne, comprensiva di tutti gli ambienti. L'altezza di tutto l'appartamento è di 3,00 metri. La superficie utile risulta essere per ogni ambiente come segue: (*allegate planimetrie restitutive da rilievo*):

· spazio corridoio	mq	6,70;
· stanza n.1, soggiorno/pranzo	mq	19,20;
· cucina /stanza n. 2	mq	11,50;
· bagno 1	mq	5,90;
· stanza n. 3	mq	18,45;

**SUPERFICIE UTILE INTERNA  
RESIDENZIALE**

	mq	61,75;
· balcone coperto	mq	8,00;

<b>SUPERFICIE UTILE TOTALE</b>	<b>mq</b>	<b>69,75</b>
--------------------------------	-----------	--------------

La consistenza in metri quadrati - (Sc) **superficie totale lorda commerciale** (norma UNI 10750/2005 - DPR 138/98 all. C) - sulla base dei conteggi effettuati, dopo aver esaminato gli elaborati di rilievo, corrisponde a 68,00 mq incluse le aree scoperte, così valutata nel dettaglio, tenendo conto della tabella per il calcolo della superficie delle unità censite nelle relative categorie catastali redatta da l'Agenzia delle Entrate:

· abitazione aree interne	mq	66 ,00;
· aree scoperte:		
balcone coperto pari al 25% di 8 mq	mq	2,00;
· abitazione incluse aree scoperte (tab. calcolo AdE)	mq	68,00;



**SUPERFICIE TOTALE DEL LOTTO   mq           68,00**

L'appartamento, analizzata la metratura interna e la sua area esterna (balcone coperto), risulta interessante alla vendita, rientrando negli immobili di basso pregio, idoneo per l'abitazione di una coppia giovane o famiglia con al massimo un figlio, per la zona munita di servizi e il prezzo appetibile.

Lo stato di conservazione del bene non è buono poiché risulta molto usurato per il consumo dovuto all'uso e l'assenza di manutenzione e presenta anche macchie sui soffitti del bagno e del balcone dovute ad infiltrazioni, forse ancora attive.

La casa è mono affaccio sul distacco della rampa carrabile, tutta esposta ad est; il piano ed orientamento sono buoni e si presenta luminosa.

Necessita di importanti lavori di ristrutturazione, come per il bagno negli impianti e nei rivestimenti, oltre a quelli di ripristino della cucina nella attuale stanza n. 2 e lo smantellamento della vetrata e pannelli a chiusura del balcone con l'eliminazione degli impianti realizzati per l'uso attuale a cucina.

Le principali finiture dell'appartamento sono:

- pavimento in parquet con finitura vinilica nel corridoio e nelle camere n. 1 e 3;
- zoccolino in legno mancante in alcuni punti;
- bagno con piastrelle di gres porcellanato scuro, in cattivo stato di conservazione, come il rivestimento delle pareti alto 2,00 metri;
- infissi in parte in legno in cattivo stato di manutenzione, altri in alluminio; le tapparelle sono di plastica;
- le porte di legno interne sono in cattivo stato di manutenzione;
- le pareti sono intonacate e tinteggiate;
- i radiatori sono in alluminio.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con la caldaia a gas posizionata all'esterno sul balcone, anche per la produzione dell'acqua calda.

L'impianto elettrico è di tipo sfilabile.

Non è presente la Dichiarazione di Conformità dell'Impianto Elettrico.

Non è presente la Dichiarazione di Conformità dell'Impianto Termico.

Non è presente la Dichiarazione di Conformità dell'Impianto Idrico.

Per l'immobile è assente l'Attestato di Prestazione Energetica (APE), ai sensi del D.M. 26 giugno 2015.

Lo stato dell'immobile nelle sue parti in data 2024 risulta essere il medesimo di quello riscontrato nel primo sopralluogo effettuato in data 17 aprile 2023.

### **REGOLARITA' EDILIZIA**

L'immobile non è regolare ed in merito si conferma quanto riportato nella relazione dell'architetto Cortesini, in quando le medesime opere realizzate abusivamente evidenziate nella sua relazione a seguito del suo accesso, sono ancora presenti e sono state visualizzate durante il mio sopralluogo del 17 aprile 2023 e successivamente nel secondo sopralluogo effettuato in data 11 aprile 2024 ed in particolare si descrivono nuovamente:

- il balcone è stato chiuso con vetrata e pannelli opachi metallici nella zona bassa per essere trasformato in cucina, con derivante aumento di cubatura;
- la cucina originaria è stata trasformata in una stanza;
- nella camera n. 3 è stato ricavato un vano/ripostiglio mediante tramezzi (questa opera che potrebbe essere mantenuta trattandosi di un'opera ricadente in quelle definite di "edilizia libera").

**I suddetti abusi sono stati riscontrati dalla sottoscritta e risultano essere riferiti a quanto definito nella planimetria catastale depositata in data 2 agosto 1975 dal Geom.\*\*\* presso l'Ufficio del Catasto così individuata al N.E.C. U. - Foglio 1020, particella 69, subalterno 38, nella quale non vi sono presenti le opere in oggetto ed, inoltre, quest'ultime non sono conformi alle normative urbanistiche ed igienico – sanitarie in vigore.**



**Dato lo stato dei luoghi del bene pignorato e la richiesta dell'Ill.mo Giudico in merito alla regolarità edilizia, l'esperta estimatrice ha provveduto alla richiesta della copia della Domanda del Fascicolo di Condono in data 4 aprile 2024 (vedi allegato) presso gli Archivi del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica.**

**Esaminati i documenti, si evidenzia che il bene è stato oggetto della relativa Domanda di Condono Anno 86 Numero 49168 Sottonumero 9, con il pagamento dei tributi previsti di legge e con il rilascio Concessione in sanatoria n. 124408 in data 16 luglio 1998.**

**Risultando la planimetria del bene pignorato mancante nel Fascicolo di Condono, si ritiene opportuno prevedere di richiedere la Conformità Urbanistica dell'immobile presso l'ufficio tecnico di competenza secondo quanto è riportato nella planimetria catastale depositata in data 2 agosto 1975 che è l'unico riferimento planimetrico.**

A seguito di quanto è stato sopradescripto, si definiscono i costi in merito al ripristino delle opere abusive realizzate e alla procedura di Conformità Urbanistica da redigere e depositare presso l'ufficio tecnico di competenza da un tecnico abilitato.

I costi per il ripristino dello stato dei luoghi definito nella planimetria catastale, compresi quelli della parcella del professionista per le pratiche amministrative, sono stati stimati in modo forfettario complessivamente per €13.000,00 (tredicimila/00), di cui si elencano le voci principali:

- smontaggio e smaltimento di tutta la vetrata costituita da infissi in alluminio e vetro e dei pannelli opachi metallici posti in opera sul balcone;
- eliminazione/chiusura dell'impianto idrico realizzato per la trasformazione del balcone in cucina;
- realizzazione dell'impianto idrico per il ripristino della cucina nella odierna stanza n. 2 e posa in opera del rivestimento parietale e di una nuova pavimentazione a terra con verifica/rifacimento dell'impianto di illuminazione;
- eventuale demolizione e smaltimento della tramezzatura posta in opera nella stanza n.3.

**Costi di ripristino opere abusive: €13.000,00 (tredicimila/00)**

I costi per la procedura di Conformità Urbanistica, compresi quelli della parcella del professionista per la pratica amministrativa, sono stati stimati in modo forfettario complessivamente per €3.000,00 (tremila/00), ai seguenti costi sono da aggiungere eventuali costi amministrativi stabiliti dall'ufficio tecnico competente.

**Costi della procedura di conformità urbanistica: €3.000,00 (tremila/00)**



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Importo medio annuo delle spese condominiali ordinarie: €437,32

Totale spese per l'anno in corso e precedente: €874,64

Il bene pignorato non ricade sul suolo demaniale e non è sottoposto ad altri vincoli se non quelli connessi con la natura del sistema insediativo "Città della Trasformazione" – Ambiti a pianificazione particolareggiata - per le "ZTO B" - zone territoriali omogenee.

Nell'immobile pignorato risulta costituito il Condominio - Via Melpomene 22.

I millesimi di condominio per l'immobile pignorato si suddividono nelle seguenti tabelle:

Appartamento:

Tabella A - millesimi di proprietà per la manutenzione e amministrazione del fabbricato	11,68 mill.
Tabella B - Ascensore - millesimi per la manutenzione dell'ascensore	8,58 mill.

Le spese condominiali di gestione ordinaria sono così distribuite, come segnalato dall'Amministratore di Condominio:

– euro 72,89 mensili.

In merito alle morosità risulta in essere alla data del 8 aprile 2024 la somma pari a euro 5.119,68 non erogata al Condominio secondo le quote non versate dal 2016 al 2022. Si allegano le morosità in atto e la documentazione condominiale dei bilanci e dei preventivi relative alle annualità dal 2016 al 2022 (vedi *allegato*).



## **STATO ATTUALE DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI**

L'immobile attualmente è ancora occupato dai pignorati, i signori \*\*\* insieme ai loro figli.

## **STIMA DEL VALORE DI MERCATO**

Il più probabile valore di mercato degli immobili, oggetto della perizia, “esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell’offerta di quel bene sul mercato” (R. Gigante, *Il manuale del consulente tecnico*, VIII edizione, Il Sole 24 Ore, 2001, pag.125).

La sottoscritta, al fine di determinare il valore di mercato degli immobili oggetto della presente relazione peritale, ha effettuato ricerche di mercato per immobili simili, assumendo informazioni dalle società di intermediazione immobiliare nella stessa zona ed in zone limitrofe con caratteristiche analoghe a quella dove è ubicata l'unità immobiliare in esame, eseguendo inoltre i dovuti raffronti e comparazioni, avendo tenuto conto della costruzione, della localizzazione rispetto al centro urbano, della funzionalità e distribuzione nonché dello stato manutentivo degli ambienti interni ed esterni nonché del fabbricato in cui è situato il bene pignorato.

L'immobile è stato valutato con il seguente metodo di stima:

per il **valore commerciale**, che si articola nel reperire i dati elementari relativi ai prezzi di mercato dei beni simili, che presentano caratteristiche costruttive, commerciali e ubicative a quelle del bene in oggetto, secondo un parametro unitario, che è rappresentato dal prezzo in €/mq di superficie commerciale.

Si ritiene opportuno precisare le fonti, dalle quali si sono ricavate le quotazioni di mercato che sono riscontrabili nella zona. La ricerca di mercato ha tenuto conto dei listini ufficiali e le banche dati di natura commerciale prodotte dalle agenzie immobiliari presenti nei comparti territoriali omogenei quali:

- *Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma, Valori correnti di Mercato di Roma e Provincia, Camera di Commercio Roma, zona Torre Angela (allegato);*
- *Banche dati delle quotazioni immobiliari, n. 2/2022, Osservatorio del Mercato Immobiliare, Agenzia delle Entrate, Roma (allegato);*
- *Banche dati Agenzie Immobiliari - Roma.*

L'immobile descritto è considerato dalla sottoscritta per tutte le loro peculiarità, qui riassunte:

- zona e posizionamento;
- tipologia edilizia;
- tipo di materiali e finiture impiegati;
- metratura dell'immobile;
- stato d'uso e manutenzione.

## **VALORE DELL'IMMOBILE**

Per il bene pignorato, tenendo conto per l'appartamento la distribuzione degli ambienti interni, tutti dotati di illuminazione ed areazione diretta, con uno spazio esterno coperto, il taglio piccolo ed essendo le attuali condizioni manutentive cattive, vengono esaminati **i valori di mercato derivanti dalla fascia di quotazione degli immobili secondo la relativa zona omogenea di mercato OMI e la corrispondente microzona catastale n. 157:**

Per Abitazioni civili di tipo economico A/3:

- E15 - Zona Suburbana / TORRE ANGELA (via del Torraccio di Torrenova)  
Stato conservativo normale



Valore di mercato unitario compreso 1.200,00/1.800,00 €/mq

I criteri per il computo della superficie commerciale sono quelli indicati dalla norma UNI 10750/2005, questa viene omogeneizzata secondo i parametri di riferimento:

**SUPERFICIE TOTALE DEL LOTTO \_\_\_\_\_ mq 68.00**

Con il metodo utilizzato si ricava il seguente valore venale dell'immobile pignorato, adottando come valore al mq moltiplicatore della superficie, il valore medio di mercato della zona, a comparazione dei valori degli altri listini e banche dati:

· Valore di mercato dei beni pignorati per il lotto unico pari a 68 mq

1.500.00 €/mq x 68.00 mq = 102.000.00 € (centoduemila/00).

LOTTO UNICO
-------------

· Appartamento sito in via Molpene n.22 – 00133 Roma

Foglio 1020, particella 69, subalterno 38, zona censuaria 6, categoria A/3, classe 2, consistenza 3.5 vani, superficie catastale totale 68 mq senza aree scoperte 66 mq

**VALORE di MERCATO \_\_\_\_\_ 102.000.00 €**  
**(centoduemila/00)**

**VALORE di BASE di ASTA \_\_\_\_\_ 77.400.00 €**  
**(settantasettemilaquattrocento/00)**

detratto l'importo di € 13.000.00 per i lavori di ripristino allo stato legittimo dei luoghi e l'importo di € 3.000.00 per la richiesta di conformità urbanistica del bene pignorato ed 10% per i vizi occulti.



## CONCLUSIONI / RIEPILOGO

Di seguito la sottoscritta riporta il riepilogo in relazione alla stima esposta del bene pignorato:

- **appartamento** posto in zona periferica del Comune di Roma, in via Melpomene 22, posto al secondo piano, interno 8, censito al N.C.E.U. al **Foglio 1020, particella 69, subalterno 38, zona censuaria 6, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 68 mq, senza aree scoperte 66 mq, rendita euro 497,09**, così composto: composta: spazio corridoio di mq 6,70, stanza n. 1, soggiorno/pranzo mq 19,20, cucina, ex stanza n. 2, di mq 11,50, n. 1 bagno di complessivi mq 5,90, camera n. 3 di complessivi mq 18,45.

**prezzo base di asta per la vendita € 77.400,00**  
**(settantasettemilaquattrocento/00)**

**detratto l'importo di € 13.000,00 per i lavori di ripristino allo stato legittimo dei luoghi e l'importo di € 3.000,00 per la richiesta di conformità urbanistica del bene pignorato ed il 10% per i vizi occulti.**

### **ALLEGATI:**

- o ortofoto;
- o estratto di mappa;
- o visure catastali;
- o documentazione fotografica (allegato – foto da 1 a 20);
- o planimetrie catastali e superfici utili;
- o atto di compravendita;
- o elaborato planimetrico;
- o Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma;
- o Banche dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate;
- o Fascicolo del Condono;
- o Documentazione Condominio Via Melpomene 22;
- o verbali di sopralluogo.

Roma, 26.09.2024

Il Consulente Tecnico  
Esperta Estimatrice

*Arch. Caterina Savarese*

