
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Geom. Fabrizio Angelilli, nell'Esecuzione Immobiliare 994/2021 del R.G.E.

promossa da

****omissis****

Codice fiscale: ****omissis****

contro

****omissis****

Codice fiscale: ****omissis****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali	14
Stima / Formazione lotti	14
Riepilogo bando d'asta.....	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 994/2021 del R.G.E.....	18
Lotto Unico	18

INCARICO

All'udienza del 21/07/2022, il sottoscritto Ing. Geom. Fabrizio Angelilli, con studio in Roma (RM), email fabrizio.angelilli@gmail.com, PEC fabrizio.angelilli@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/09/2022 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 Monsano n. 30, interno 2, piano T (Coord. Geografiche: N 41.91940328337986, E 12.723737632225982)

DESCRIZIONE

100% di piena proprietà di appartamento residenziale sito a Roma, in via Monsano n. 30, interno 2 posto al piano terra con annesso giardino. L'immobile è ubicato nella Zona XI San Vittorino, Municipio VI, nel quadrante est della Capitale esternamente al Grande Raccordo Anulare, a cavallo di via Polense. L'appartamento è composto da un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, un bagno e due camere da letto, oltre a un giardino di pertinenza recintato. L'immobile è censito al Catasto Fabbricati di Roma al foglio 672, particella 896, subalterno 505 graffato con subalterno 506 e confina con via Monsano, interno 1 su due lati, salvo altri.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Monsano n. 30, interno 2, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa ed è costituita dalla certificazione notarile redatta dalla Dott.ssa Giulia Barbagallo, Notaio in Castelvetro (TP), attestante le risultanze delle visure catastali e delle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1. Il tutto è stato certificato alla data del 17 settembre 2021.

TITOLARITÀ

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

- ****omissis**** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: ****omissis****

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

- ****omissis**** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina con via Monsano, interno 1 su due lati, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	55,00 mq	68,00 mq	1,00	68,00 mq	2,75 m	T
giardino	185,00 mq	185,00 mq	0,10	18,50 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				86,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				86,50 mq		

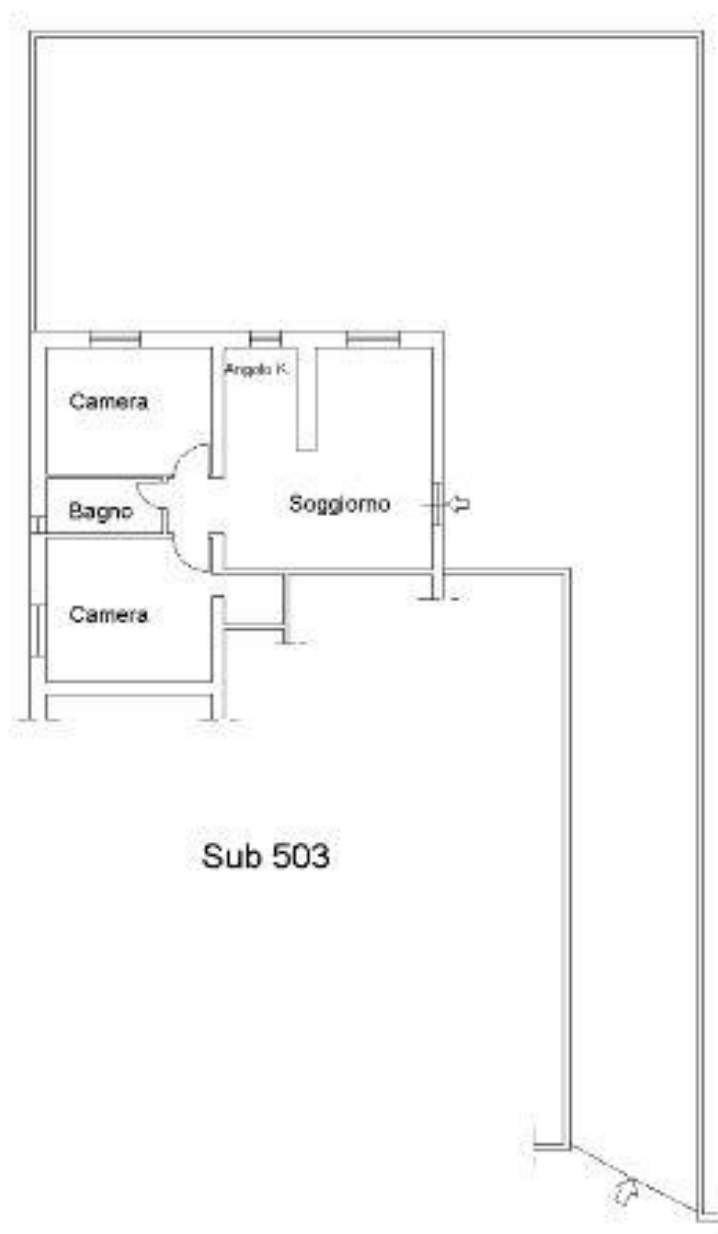
I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/01/1986 al 28/03/2007	**omissis**	Catasto Fabbricati Fg. 672, Part. 896, Sub. 2, Zc. 6 Categoria A7 Cl.4, Cons. 5 Rendita € 748,86 Piano T
Dal 28/03/2007	**omissis**	Catasto Fabbricati Fg. 672, Part. 896, Sub. 505, Zc. 6 Categoria A7 Cl.4, Cons. 3,5 Superficie catastale 68 mq Rendita € 524,20 Piano T Graffato 506

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	672	896	505	6	A7	4	3,5	68 mq	524,2 €	T	506



(Stralcio planimetria catastale)

STATO CONSERVATIVO

In considerazione della destinazione d'uso, l'immobile risulta in pessime condizioni d'uso e manutenzione. A causa del degrado dell'impermeabilizzazione della copertura a lastrico solare, nelle camere e soprattutto nel bagno vi sono fenomeni infiltrativi attivi che hanno danneggiato i soffitti e le pareti.

PARTI COMUNI

L'immobile deriva dal frazionamento di un fabbricato ed è presumibile che vi siano delle parti strutturali e alcune porzioni di impianti in comune.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al momento del sopralluogo e a seguito dell'esito delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, non sono risultati servitù, censi, livelli o usi civici che possano interessare la particella sulla quale è stato edificato il fabbricato che ricomprende l'unità immobiliare in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui l'immobile è porzione è stato costruito presumibilmente negli anni '80, con struttura in muratura continua portante con cordoli in C.A. e tamponature esterne in mattoni intonacati. La copertura è del tipo e la costruzione è composta del solo piano terra. I materiali impiegati per le finiture interne ed esterne del fabbricato sono di modesta qualità e lo stato di manutenzione e conservazione dello stesso appare in pessime condizioni. L'appartamento avente un'altezza media di 2,75 m, è composto da soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, un bagno e due camere da letto. Inoltre è annesso un ampio giardino che permette l'accesso all'appartamento da via Monsano. L'appartamento è pavimentato interamente con piastrelle in ceramica, mentre le pareti sono tinteggiate come i soffitti, tranne il bagno e l'angolo cottura che sono rivestiti con piastrelle di ceramica. Per quanto concerne gli infissi interni, le porte sono in legno tamburato, mentre le finestre sono in alluminio con vetrocamera. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con punti luce, prese e deviatori installati in quantità adeguata. Sono installati sotto traccia l'impianto elettrico e di riscaldamento. L'impianto termico è di tipo autonomo con elementi radianti in alluminio, ma priva di caldaia funzionante. I materiali e le finiture impiegate per la realizzazione dell'appartamento possono considerarsi di mediocre qualità. Sono diffusi estesi danni infiltrativi nelle camere e nel bagno a causa del deterioramento dell'impermeabilizzazione del lastrico solare sovrastante.





STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta nella disponibilità della procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/01/1971 al 11/02/2008	[REDACTED]	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Vittorio Torina	14/01/1971	70020	5242
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Roma 1	17/02/1971		12393
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 11/02/2008	[REDACTED]	Atto di compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Giusto Francesca	11/02/2008			9093	4770
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria dei RR.II. di Roma 1	04/03/2008			27131	14131
Registrazione					
Presso	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;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 03/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Isrizioni

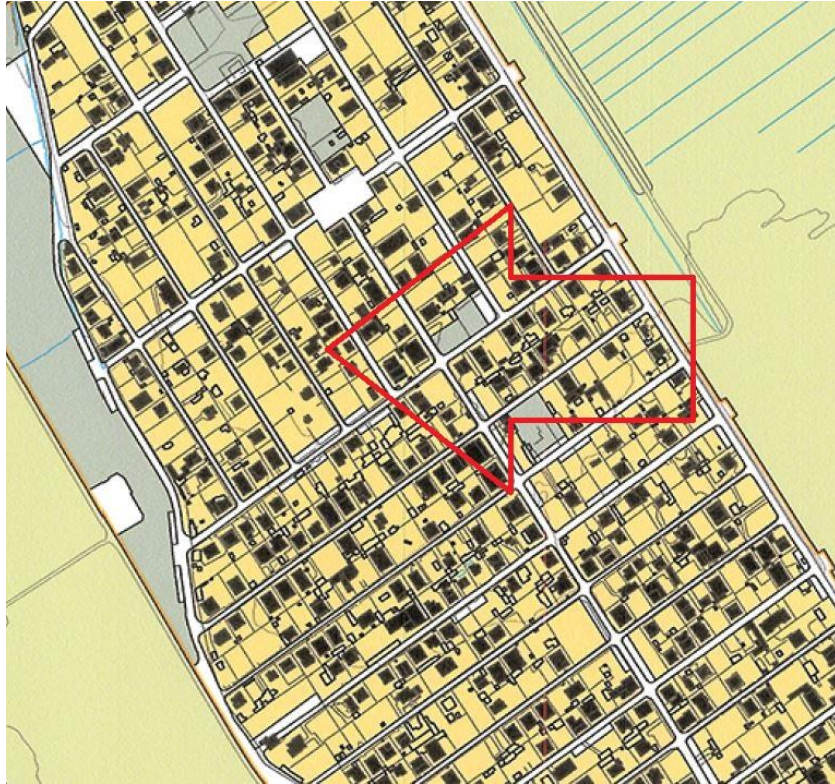
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma 1 il 11/02/2008
Reg. gen. 9094 - Reg. part. 4771
Importo: € 195.000,00
A favore di ****omissis****
Contro ****omissis****

Trascrizioni

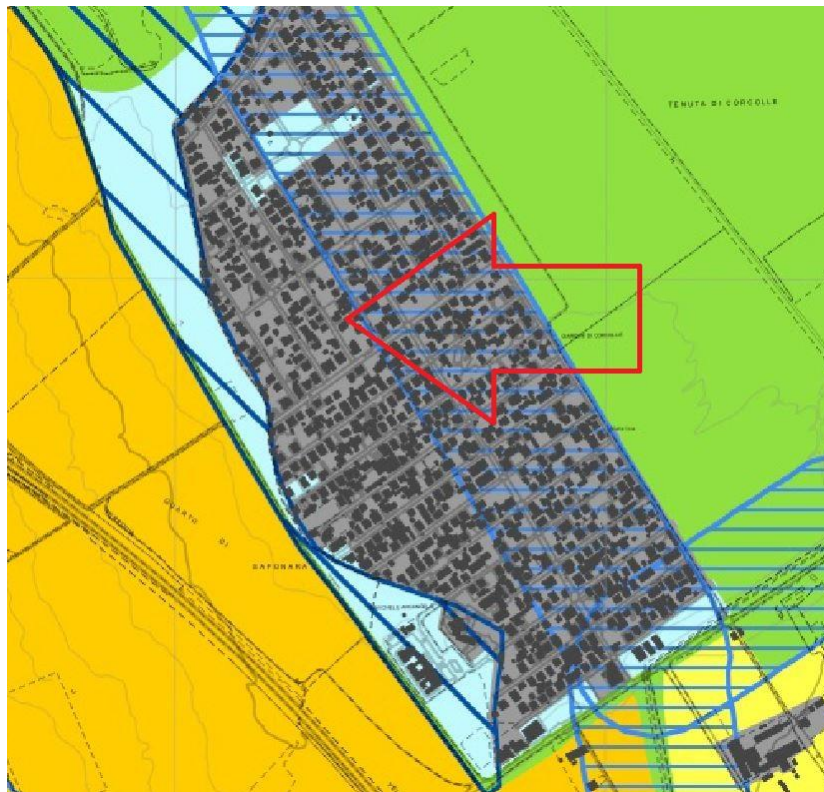
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 1 il 12/01/2017
Reg. gen. 3069 - Reg. part. 2054
A favore di ****omissis****
Contro ****omissis****
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 1 il 17/09/2021
Reg. gen. 118370 - Reg. part. 82229
A favore di ****omissis****
Contro ****omissis****

NORMATIVA URBANISTICA

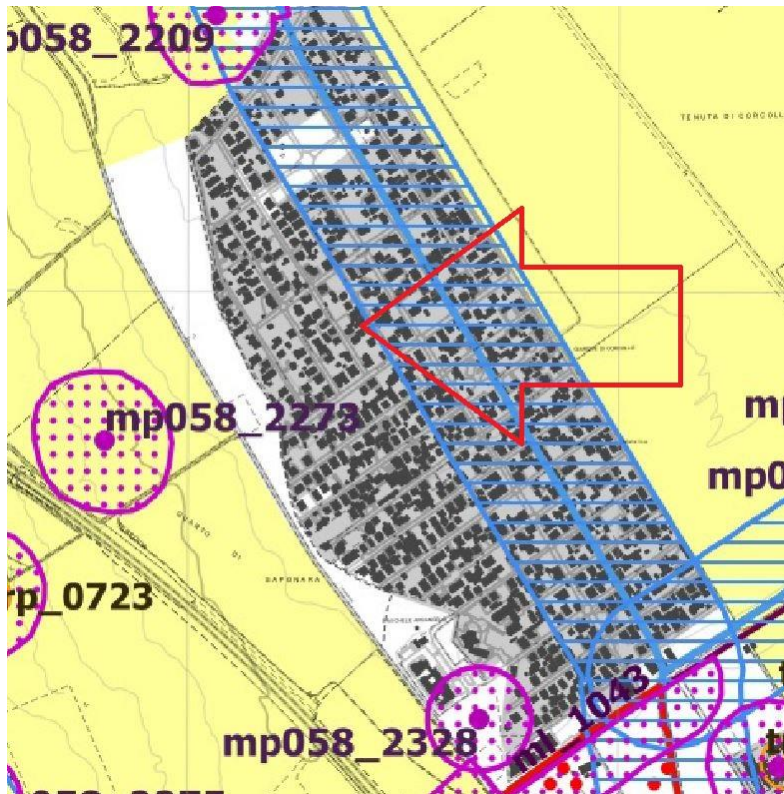
Dagli accertamenti effettuati presso la sala visure del Dipartimento di Attuazione e Programmazione Urbanistica di Roma Capitale, con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole ivi depositate, sulla base della documentazione esibita, secondo le previsioni del Piano Regolatore Generale del Comune di Roma, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008, e la successive Deliberazione del Commissario Straordinario adottata con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 48 del 7 giugno 2016 contenente "Disegno definitivo degli elaborati prescrittivi "Sistemi e regole" e "Rete ecologica" del PRG 08; ...", l'immobile identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Terreni di Roma ricade in: Sistema insediativo - Citta' della Trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita - ex Zona O n. 19 "Giardini di Corcolle"; 2. Rete Ecologica - non interessato; 3. Carta per la qualità - non interessato.



Inoltre, secondo le indicazioni degli strumenti urbanistici sovraordinati, risulta soggetto a: Piano Territoriale Paesistico Regionale, adottato con delibere di Giunta Regionale del Lazio n. 556 e 1025/2007:



1. PTPR Tav. A: Paesaggio degli insediamenti urbani;



2. PTPR Tav. B: Paesaggio degli insediamenti urbani.

REGOLARITÀ EDILIZIA

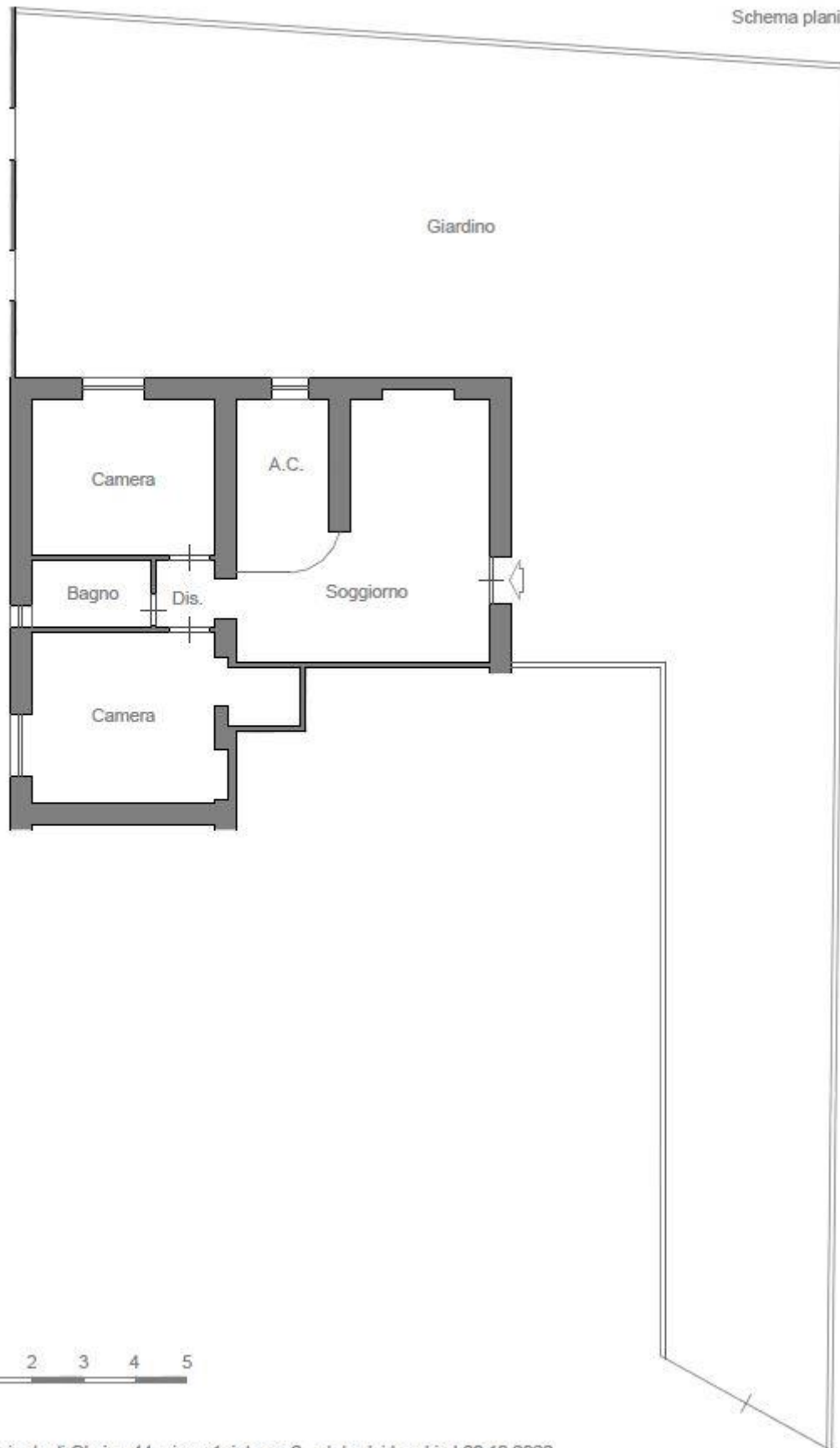
La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Non risulta rilasciato il certificato di agibilità.

L'immobile è parte di un fabbricato edificato senza titolo edilizio abilitativo e successivamente è stata richiesta e ottenuta dal Comune di Roma la concessione edilizia in sanatoria n. 18115 del 29/01/1997. Successivamente è stato eseguito il frazionamento del fabbricato senza titolo edilizio abilitativo ed è stato richiesta ed ottenuta la concessione edilizia in sanatoria n. 195638 del 06/10/1999. Infine, a seguito dell'ampliamento di 7 mq dell'immobile in oggetto, in assenza di titolo edilizio abilitativo, è stato protocollata al Comune di Roma la domanda di condono edilizio prot. n. 538954, per la quale sono stati versati per intero le somme autoliquidate per l'oblazione e per gli oneri concessori. Con nota prot. UCE 2010/26701 del 15/02/2010 l'Ufficio ha richiesto di integrare la documentazione del fascicolo e, stante quanto fornito allo scrivente, nulla è stato depositato successivamente. Dalla disamina della documentazione visionata non si può essere certi della definizione positiva della domanda di condono in argomento. La finestra del soggiorno risulta essere murata in modo grossolano e dovrà essere ripristinata.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Lo scrivente ha redatto l'APE protocollato presso la Regione Lazio al n. 602637 del 2023.

Schema planimetrico



Immobile via degli Olmi n. 44, piano 1, interno 2 - stato dei luoghi al 20.10.2022

(planimetria stato di fatto al 20.03.2023)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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 Monsano n. 30, interno 2, piano T
100% di piena proprietà di appartamento residenziale sito a Roma, in via Monsano n. 30, interno 2 posto al piano terra con annesso giardino. L'immobile è ubicato nella Zona XI San Vittorino, Municipio VI, nel quadrante est della Capitale esternamente al Grande Raccordo Anulare, a cavallo di via Polense. L'appartamento è composto da un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, un bagno e due camere da letto, oltre a un giardino di pertinenza recintato. L'immobile è censito al Catasto Fabbricati di Roma al foglio 672, particella 896, subalterno 505 graffato con subalterno 506 e confina con via Monsano, interno 1 su due lati, salvo altri. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 672, Part. 896, Sub. 505, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 506 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Gli Standards Internazionali di Valutazione (IVS - International Valuation Standards) definiscono per valore di mercato l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente ed un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. All'interno della definizione sono contenuti dei riferimenti al principio dell'ordinarietà. Il venditore e l'acquirente devono essere soggetti non condizionati che hanno agito con eguale capacità e con interessi contrapposti, ed il prezzo deve formarsi sul mercato dopo una adeguata attività di marketing, proprio come avviene in condizioni ordinarie. Nel caso in questione, per addivenire al più probabile valore di mercato dell'immobile in argomento, è stato adottato il metodo della stima sintetico-comparativa, adottando come parametro tecnico il mq di superficie commerciale. Il valore medio unitario, relativamente a beni comparabili a quello in oggetto, è stato ricavato a seguito di una indagine di mercato svolta presso i principali operatori del settore immobiliare presenti in zona, nonché alle quotazioni riportate dai seguenti listini immobiliari, quali l'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate-Territorio di Roma e Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma a cura della CCIAA di Roma. Inoltre si sono analizzati gli asking price della zona. In particolare sono stati rilevate dieci compravendite di appartamenti residenziali nel

raggio di 300 m dall'immobile oggetto di stima:

- 1) nel dicembre 2020 un appartamento A/7 in via Monsano n. 70 di superficie commerciale di 111,90 mq è stato compravenduto ad € 145.000;
- 2) nell'aprile 2021 un appartamento A/7 in via Offagna n. 53 di superficie commerciale di 57,70 mq è stato compravenduto ad € 133.000;
- 3) nel giugno 2021 un appartamento A/7 in via Castelleone n. 39 di superficie commerciale di 60,70 mq è stato compravenduto ad € 144.000;
- 4) nel novembre 2021 un appartamento A/7 in via Offagna snc di superficie commerciale di 101,30 mq è stato compravenduto ad € 190.000;

Dalle assunzioni suddette, emerge che il valore medio unitario medio della zona per immobili in normali condizioni d'uso è pari ad € 1.845,00. Considerando circa €/mq 800 per una leggera ristrutturazione dell'attuale immobile per ricondurlo a condizioni di ordinarietà per la zona, il più probabile valore di mercato per l'immobile oggetto di stima è pari ad €/mq 1.045,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Monsano n. 30, interno 2, piano T	86,50 mq	1.045,00 €/mq	€ 90.392,50	100,00%	€ 90.392,50
				Valore di stima:	€ 90.392,50

La riduzione per l'assenza di garanzia per vizi può essere quantificata in ragione del 15% del valore di mercato, considerando che trattasi di un appartamento con giardino facente parte di un edificio realizzato senza titolo edilizio abilitativo e successivamente condonato, nel quale non sono stati notati segni evidenti di lesioni, cedimenti o deformazioni della struttura portante, per il quale è stato possibile visionare solo parte dei titoli edilizi e l'ultima domanda di condono edilizio per 7 mq risulta ancora pendente. Pertanto, la detrazione da operare al valore precedentemente individuato sarà pari ad € 13.558,88 (€ 90.392,50 x 15%).

Sulla base di quanto fin qui esposto, il più probabile valore di mercato dell'appartamento con annesso giardino, può essere così quantificato:

Valore di mercato individuato:	€ 90.392,50 -
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi:	€ <u>13.558,88</u> -
Valore a base d'asta	€ 76.833,62 in c.t. € 77.000,00

Ai fini dello svolgimento del presente incarico non sono stati eseguiti accertamenti sulle strutture, se non quelli desumibili a vista al momento dei sopralluoghi effettuati, né sulla conformità delle dotazioni impiantistiche dell'immobile. Le verifiche circa la legittimità della preesistenza hanno riguardato esclusivamente l'immobile in argomento e non l'intero edificio e le sue parti comuni, ivi compreso il posizionamento dell'edificio sul lotto di terreno e i distacchi rispetto al filo stradale e ai fabbricati limitrofi.

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 05/06/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Geom. Fabrizio Angelilli

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Monsano n. 30, interno 2, piano T
100% di piena proprietà di appartamento residenziale sito a Roma, in via Monsano n. 30, interno 2 posto al piano terra con annesso giardino. L'immobile è ubicato nella Zona XI San Vittorino, Municipio VI, nel quadrante est della Capitale esternamente al Grande Raccordo Anulare, a cavallo di via Polense. L'appartamento è composto da un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, un bagno e due camere da letto, oltre a un giardino di pertinenza recintato. L'immobile è censito al Catasto Fabbricati di Roma al foglio 672, particella 896, subalterno 505 graffato con subalterno 506 e confina con via Monsano, interno 1 su due lati, salvo altri. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 672, Part. 896, Sub. 505, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 506 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). L'immobile è parte di un fabbricato edificato senza titolo edilizio abilitativo e successivamente è stata richiesta e ottenuta dal Comune di Roma la concessione edilizia in sanatoria n. 18115 del 29/01/1997. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Non risulta rilasciato il certificato di agibilità. Successivamente è stato eseguito il frazionamento del fabbricato senza titolo edilizio abilitativo ed è stato richiesta ed ottenuta la concessione edilizia in sanatoria n. 195638 del 06/10/1999. Infine, a seguito dell'ampliamento di 7 mq dell'immobile in oggetto, in assenza di titolo edilizio abilitativo, è stato protocollata al Comune di Roma la domanda di condono edilizio prot. n. 538954, per la quale sono stati versati per intero le somme autoliquidate per l'oblazione e per gli oneri concessori. Con nota prot. UCE 2010/26701 del 15/02/2010 l'Ufficio ha richiesto di integrare la documentazione del fascicolo e, stante quanto fornito allo scrivente, nulla è stato depositato successivamente. Dalla disamina della documentazione visionata non si può essere certi della definizione positiva della domanda di condono in argomento. La finestra del soggiorno risulta essere murata in modo grossolano e dovrà essere ripristinata.

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 994/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Monsano n. 30, interno 2, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 672, Part. 896, Sub. 505, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 506	Superficie	86,50 mq
Stato conservativo:	In considerazione della destinazione d'uso, l'immobile risulta in pessime condizioni d'uso e manutenzione. A causa del degrado dell'impermeabilizzazione della copertura a lastrico solare, nelle camere e soprattutto nel bagno vi sono fenomeni infiltrativi attivi che hanno danneggiato i soffitti e le pareti.		
Descrizione:	100% di piena proprietà di appartamento residenziale sito a Roma, in via Monsano n. 30, interno 2 posto al piano terra con annesso giardino. L'immobile è ubicato nella Zona XI San Vittorino, Municipio VI, nel quadrante est della Capitale esternamente al Grande Raccordo Anulare, a cavallo di via Polense. L'appartamento è composto da un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, un bagno e due camere da letto, oltre a un giardino di pertinenza recintato. L'immobile è censito al Catasto Fabbricati di Roma al foglio 672, particella 896, subalterno 505 graffato con subalterno 506 e confina con via Monsano, interno 1 su due lati, salvo altri.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		