

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Fabrizio Angelilli, nell'Esecuzione Immobiliare 790/2022 del R.G.E.

promossa da

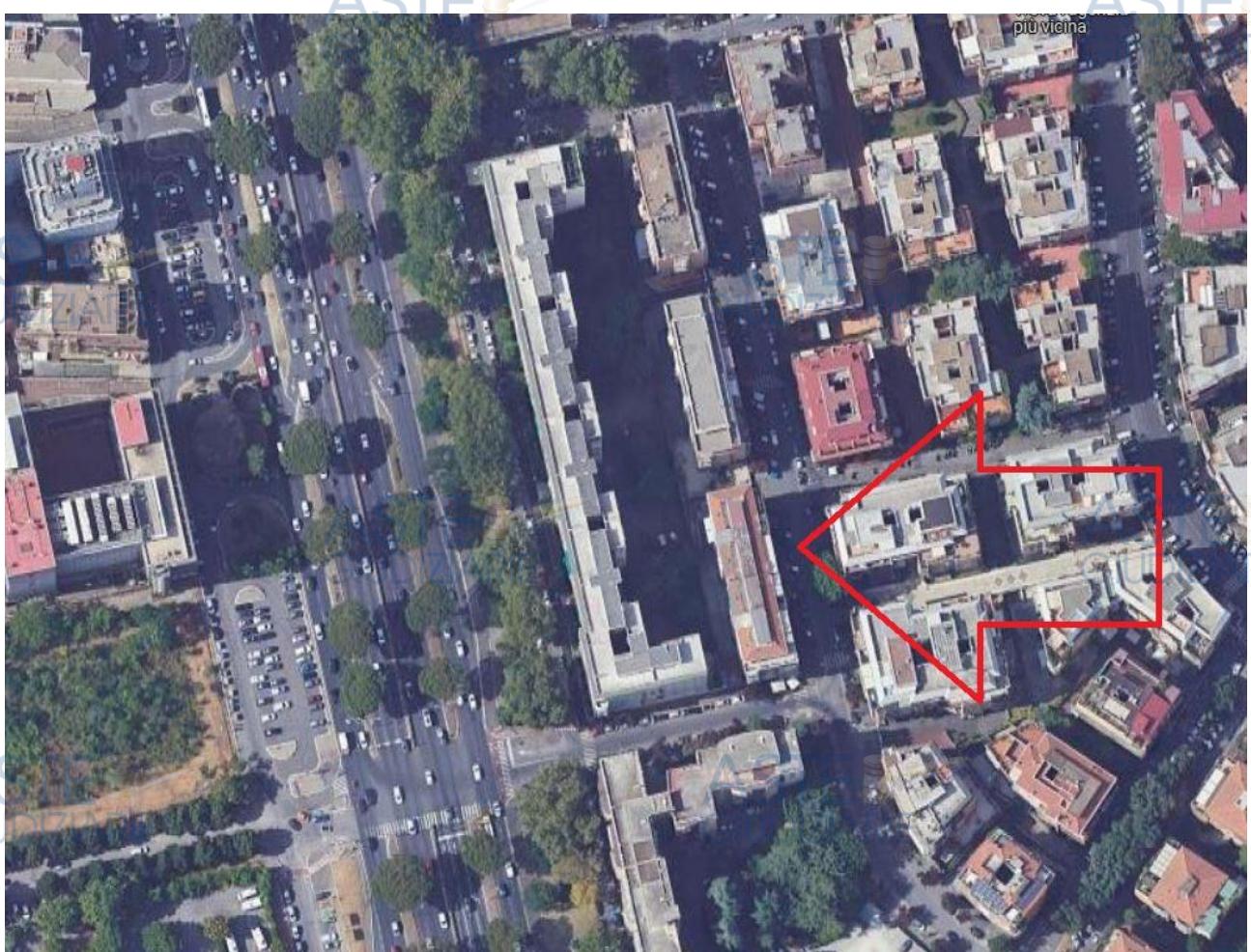
****omissis****

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

contro

****omissis****

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



Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti	12
Riepilogo bando d'asta	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 790/2022 del R.G.E	15
Lotto Unico	15

All'udienza del 29/12/2022, il sottoscritto Ing. Fabrizio Angelilli, con studio in Roma (RM), email fabrizio.angelilli@gmail.com, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/01/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento telematico di rito.

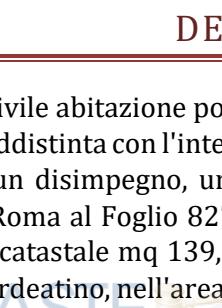


PREMESSA



I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giacomo Trevis n. 35, scala B, interno 14, piano 7 (Coord. Geografiche: 41.864181808689835, 12.49861838895675)

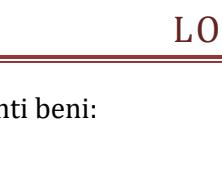


DESCRIZIONE

Unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al piano settimo di uno stabile condominiale dotato di impianto ascensore, contraddistinta con l'interno 14, costituita da un soggiorno, due camere, una cucina, due bagni, due ripostigli, un disimpegno, un ingresso e un terrazzo a livello, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 827, particella 64, sub. 519, z.c. 3, piano 7, int. 14, Cat. A/2, classe 3, vani 8, superficie catastale mq 139, rendita € 2.148,46. L'immobile è ubicato in via Giacomo Trevis n. 35 nel quartiere Ardeatino, nell'area sud della città, a ridosso delle Mura Aureliane. L'area, ben urbanizzata, è prevalentemente residenziale e dotata di numerose attività commerciali.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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 Giacomo Trevis n. 35, interno 14, piano 7



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 Giovanna Nina, Notaio in Roncadelle (Brescia), 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 26 luglio 2022.



TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:



nonché al seguente comproprietario non esegutato:

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

L'immobile è stato acquistato in quote uguali tra loro dai Sig.ri **omissis** e **omissis** con atto a rogito Notaio Franco Bartolomucci di Roma del 26/6/2000, rep. 270362, trascritto a Roma 1 il 28/06/2000 ai nn. 52017/34227.

CONFINI

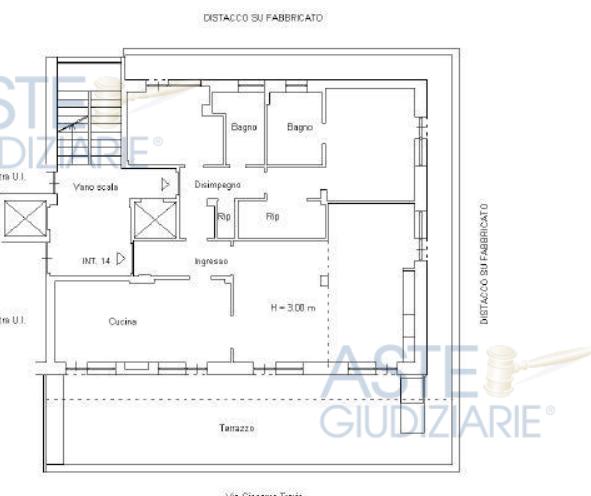
L'immobile confina con: vano scala B, vano ascensore, interno 13 scala B, distacco si via Giacomo Trevis, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	105,00 mq	129,00 mq	1	129,00 mq	3,00 m	7
Terrazzo	71,00 mq	73,00 mq	0,33	24,09 mq	0,00 m	7
Totale superficie convenzionale:				153,09 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				153,09 mq		

Il bene è comodamente divisibile in natura.

Le superfici sopra riportate non tengono conto della veranda realizzata sul terrazzo, in quanto dovrà essere rimossa al fine della regolarizzazione dell'immobile (cfr. paragrafo regolarità edilizia).



(stralcio ultima planimetria catastale)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/06/2000 al 09/11/2021	**omissis**	Catasto Fabbricati Fg. 827, Part. 64, Sub. 40, Zc. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8 Superficie catastale 139 mq Rendita € 2.148,46 Piano 7
Dal 09/11/2021	**omissis**	Catasto Fabbricati Fg. 827, Part. 64, Sub. 519, Zc. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8 Superficie catastale 139 mq Rendita € 2.148,46 Piano 7

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	827	64	519	3	A2	3	8	139 mq	2148,46 €	7		

Al momento del sopralluogo l'immobile si presentava in normali condizioni di manutenzione e conservazione. Il fabbricato invece presentava dei fenomeni di ossidazione dei ferri di armatura dei frontalini delle parti aggettanti ed erano stati messi in sicurezza mediante spicconatura delle parti incoerenti e trattamento dei ferri a vista.



L'appartamento è inserito in un fabbricato condominiale avente parti comuni con altre proprietà, quali l'androne d'ingresso, il vano scala, gli ascensori, i corridoi di accesso alle cantine, salvo ulteriori. Risulta depositato il Regolamento di Condominio presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma in data 15/01/1964 ai nn. 4069/2941 di formalità.



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 oggetto della presente procedura risulta essere stato edificato nella seconda metà degli anni '50 del secolo scorso e si presenta in normali condizioni di manutenzione e conservazione. La tipologia edilizia prevalente dell'immobile in oggetto risulta costituita da:

Esposizione: su tre lati;

Altezza interna utile: H 3 m

Strutture verticali: struttura a gabbia di pilastri e travi in cemento armato;

Solai: in laterocemento;

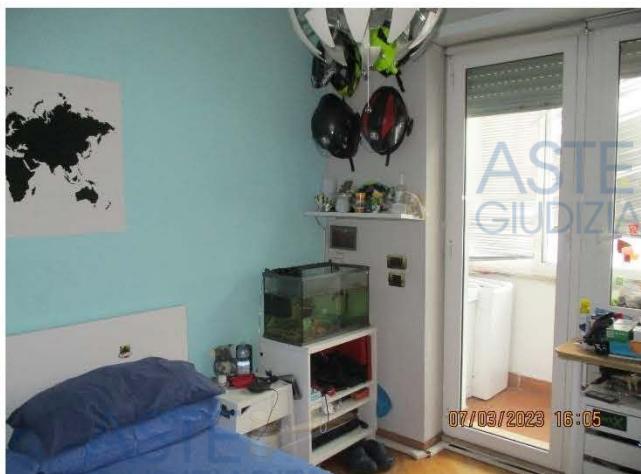
Copertura: in parte a falde e in parte a terrazzo praticabile;

Pareti esterne ed interne: facciate in parte intonacate e rivestite con quarzo plastico e in parte in mattoni di cortina, pareti interne intonacate, rifinite a liscio e tinteggiate;

Pavimentazione interna: prevalentemente in parquet e gres porcellanato;

Infissi esterni ed interni: in pvc con vetrocamera con avvolgibili;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianti funzionanti. L'impianto di riscaldamento centralizzato.





STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato dalla comproprietaria non esecutata.
Provenienze Ventennali

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/06/2000	**omissis**	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Bartolomucci Franco	26/06/2000	270362	38428
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Roma 1	28/06/2000	52015	34227
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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 24/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Roma 1 il 22/06/2000
Reg. gen. 58562 - Reg. part. 10736
Importo: € 516.456,90
A favore di **omissis**
Contro **omissis**

- **ipoteca legale** derivante da ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973)
Iscritto a Roma 1 il 27/04/2015
Reg. gen. 40179 - Reg. part. 6298
Importo: € 1.270.059,22
A favore di **omissis**
Contro **omissis**

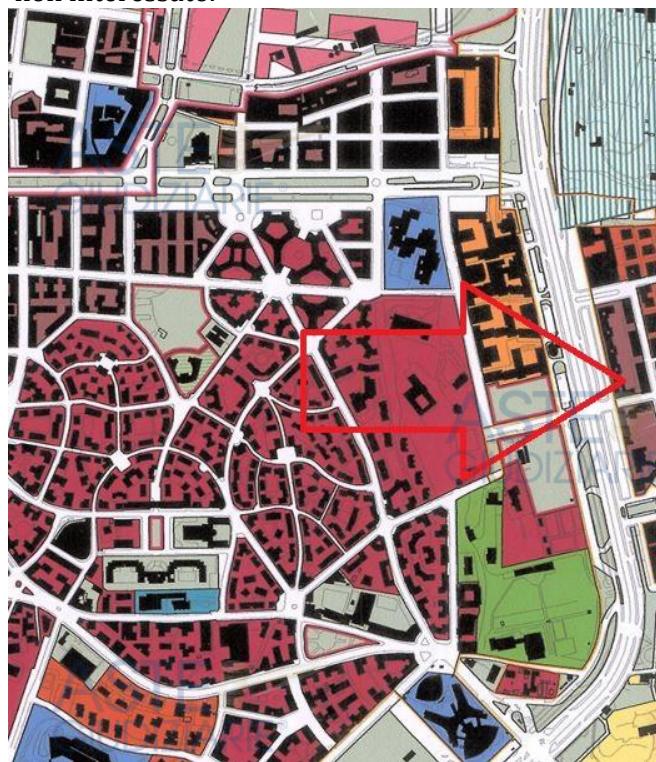
- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 1 il 19/09/2022
Reg. gen. 120430 - Reg. part. 84934
A favore di **omissis**
Contro **omissis**

NORMATIVA URBANISTICA

Dagli accertamenti effettuati presso il 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 successiva 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:

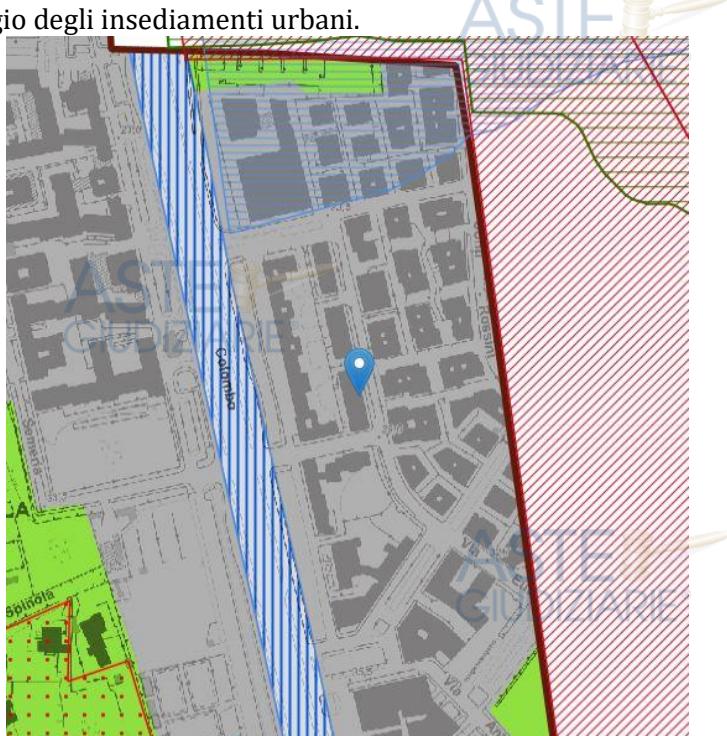
1. Sistemi e regole - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad alta densità abitativa - T2;
2. Rete Ecologica - non interessato;
3. Carta per la qualità - non interessato.



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:

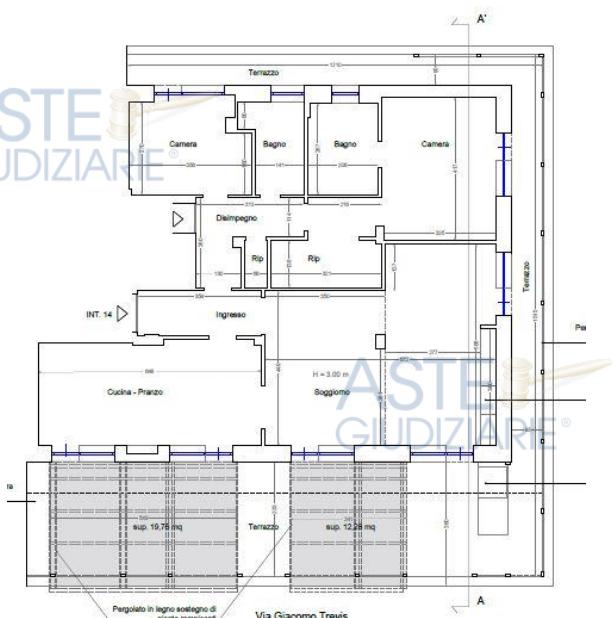
PTPR Tav. A: Paesaggio degli insediamenti urbani.

PTPR Tav. B: Paesaggio degli insediamenti urbani.

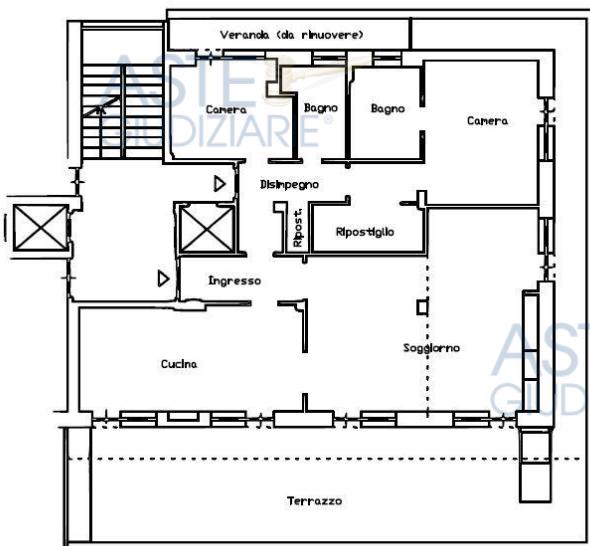


La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Sulla base degli elementi indicati sul portale del Comune di Roma Capitale – Archivio Licenze Agibilità, è stata presentata istanza di accesso agli atti per prendere visione ed estrarre copia del fascicolo del progetto relativo all'edificio in oggetto. Il fabbricato, cui fa parte l'immobile in questione, è stato edificato in forza della licenza edilizia prot. n. 1368 del 1956 e successiva licenza edilizia in variante n. 3634 prot. n. 31889 del 1958. Successivamente è stato rilasciato il certificato di abitabilità n. 324 del 24/03/1960. Alla richiesta di visura dei progetti l'amministrazione ha fornito il certificato di irreperibilità prot. n. QT82006 del 9/05/2023. E' stata presentata istanza di accesso agli atti al Municipio Roma VIII per richiedere l'esistenza di eventuali pratiche edilizie e documentazione relativa all'immobile in argomento, per la quale sono state fornite le SCIA a sanatoria prot. n. CM/87794 del 04/10/2021 e SCIA a sanatoria prot. n. CM/90934 del 14/10/2021. Di dette SCIA a sanatoria ex art. 36 del DPR 680/01, presentate per la diversa distribuzione interna e per talune opere eseguite sul terrazzo, non è stata fornita la pronuncia di accoglimento da parte del dirigente o del responsabile dell'ufficio. Stante il recente D.L. n. 69 del 29/05/2024, si ritiene che per le stesse valga il silenzio assento e, dunque, siano valide al fine dell'individuazione dell'ultimo titolo edilizio abilitativo. Dal raffronto dell'ultimo titolo abilitativo con lo stato dei luoghi emerge che sulla terrazza v'è un aumento di volumetria costituito da una veranda di circa 8 mq, che costituisce un abuso edilizio non sanabile e dovrà essere rimossa, presentando al Municipio di appartenenza una pratica edilizia per eliminazione delle superfetazioni. I costi presunti per tale attività si stimano in circa € 4.300,00, dati dalla somma di € 291,24 per i diritti di istruttoria, € 2.000,00 circa per la rimozione e smaltimento della veranda, € 2.000,00 per l'incarico professionale del tecnico che dovrà redigere la documentazione atta al ripristino e certificare il fine lavori.



(ultima SCIA presentata)



(stato di fatto)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'appartamento fa parte del Condominio di via Giacomo Trevis n. 35 e sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene pignorato 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 Giacomo Trevis n. 35, interno 14, piano 7 Unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al piano settimo di uno stabile condominiale dotato di impianto ascensore, contraddistinta con l'interno 14, costituita da un soggiorno, due camere, una cucina, due bagni, due ripostigli, un disimpegno, un ingresso e un terrazzo a livello, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 827, particella 64, sub. 519, z.c. 3, piano 7, int. 14, Cat. A/2, classe 3, vani 8, superficie catastale mq 139, rendita € 2.148,46. L'immobile è ubicato nel quartiere Ardeatino, nell'area sud della città, a ridosso delle Mura Aureliane. L'area, ben urbanizzata, è prevalentemente residenziale e dotata di numerose attività commerciali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 827, Part. 64, Sub. 519, Zc. 3, Categoria A2 Valore di stima del bene: € 513.616,95

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 tre compravendite di appartamenti nel raggio di 300 m da quello oggetto di stima:

- 1) nel giugno 2020 un'abitazione A/2 in via G. Trevis 55, di 165,57 mq di superficie commerciale, è stata compravenduta ad € 460.000;

- 2) nel settembre 2021 un'abitazione A/2 in via G. Trevis 55, di 167,62 mq di superficie commerciale, è stata compravenduta ad € 530.000;
- 3) nel luglio 2023 un'abitazione A/2 in via G. Trevis 55, di 115,38 mq di superficie commerciale, è stata compravenduta ad € 370.000.

Da ciò si giunge che il valore medio è pari ad €/mq 3.050,00. In considerazione del piano alto e dell'ampio terrazzo dell'immobile in argomento, si ritiene dover considerare una maggiorazione del 10% del prezzo medio. Pertanto, dalle assunzioni suddette, emerge che il valore medio unitario per l'immobile oggetto di stima è pari ad €/mq 3.3550,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Giacomo Trevis n. 35, interno 14, piano 7	153,09 mq	3.355,00 €/mq	€ 513.616,95	100,00%	€ 513.616,95
Valore di stima:					€ 513.616,95

La riduzione per l'assenza di garanzia per vizi può essere quantificata in ragione del 5% del valore di mercato, considerando che trattasi di una abitazione costruita con regolare titolo edilizio abilitativo, nel quale non sono stati notati segni evidenti di lesioni, cedimenti o deformazioni della struttura portante. Pertanto, la detrazione da operare al valore precedentemente individuato sarà pari ad € 25.680,85 (€ 513.616,95 x 5%).

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

Valore di mercato individuato:	€ 513.616,95 -
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi:	€ 25.680,85 -
Costi per ripristino a stato legittimo dell'immobile:	€ 4.300,00 =
Valore a base d'asta	€ 483.636,10 in c.t. € 485.000

Il valore della quota di 1/2 è, pertanto, pari ad € 242.500.

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, 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 25/06/2024

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

ELENCO ALLEGATI:

- **omissis**



LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giacomo Trevis n. 35, interno 14, piano 7
Unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al piano settimo di uno stabile condominiale dotato di impianto ascensore, contraddistinta con l'interno 14, costituita da un soggiorno, due camere, una cucina, due bagni, due ripostigli, un disimpegno, un ingresso e un terrazzo a livello, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 827, particella 64, sub. 519, z.c. 3, piano 7, int. 14, Cat. A/2, classe 3, vani 8, superficie catastale mq 139, rendita € 2.148,46. L'immobile è ubicato nel quartiere Ardeatino, nell'area sud della città, a ridosso delle Mura Aureliane. L'area, ben urbanizzata, è prevalentemente residenziale e dotata di numerose attività commerciali. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 827, Part. 64, Sub. 519, Zc. 3, Categoria A2. Destinazione urbanistica: PRG 08: 1. Sistemi e regole - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad alta densità abitativa - T2; 2. Rete Ecologica - non interessato; 3. Carta per la qualità - non interessato. Piano Territoriale Paesistico Regionale, adottato con delibere di Giunta Regionale del Lazio n. 556 e 1025/2007: PTPR Tav. A: Paesaggio degli insediamenti urbani. PTPR Tav. B: Paesaggio degli insediamenti urbani. L'immobile è stato edificato in forza della licenza edilizia prot. n. 1368 del 1956 e variante prot. n. 31389 del 1958. È stato rilasciato il certificato di abitabilità n. 324 del 1960. Vi sono delle difformità non sanabili che andranno rimosse, come meglio riportato nella perizia immobiliare.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Giacomo Trevis n. 35, interno 14, piano 7		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 827, Part. 64, Sub. 519, Zc. 3, Categoria A2	Superficie	153,09 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo l'immobile si presentava in normali condizioni di manutenzione e conservazione.		
Descrizione:	Unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al piano settimo di uno stabile condominiale dotato di impianto ascensore, contraddistinta con l'interno 14, costituita da un soggiorno, due camere, una cucina, due bagni, due ripostigli, un disimpegno, un ingresso e un terrazzo a livello, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 827, particella 64, sub. 519, z.c. 3, piano 7, int. 14, Cat. A/2, classe 3, vani 8, superficie catastale mq 139, rendita € 2.148,46. L'immobile è ubicato nel quartiere Ardeatino, nell'area sud della città, a ridosso delle Mura Aureliane. L'area, ben urbanizzata, è prevalentemente residenziale e dotata di numerose attività commerciali.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		