

Perizia del CTU Arch. D'Aloia Michele, nell'Atto di citazione RGN 73564-22

promossa da: € [REDACTED]

Contro: € [REDACTED]

INCARICO

Con udienza del 06.12.24, il sottoscritto Arch. D'Aloia Michele, con studio in [REDACTED]

veniva nominato CTU, accettava l'incarico e prestava giuramento di rito con trattazione scritta avanti al G.I. Dr Mario Coderoni.

PREMESSA

I beni oggetto di causa sono costituiti dai seguenti immobili:

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DI VILLA BONELLI n. 54 Scala B Interno 1 Piano 1, distinto in catasto con foglio 803 particella 75, subalterno 20

DESCRIZIONE

Ubicazione. VIA DI VILLA BONELLI n. 54 Scala B Interno 1 Piano 1.

Caratteristiche sommarie dell'immobile. Unità immobiliare posta al piano primo.

Dati catastali. Il manufatto oggetto di causa è censito con proprio identificativo catastale al foglio 803 particella 75 subalterno 20.

Il comune. La zona. Il territorio del comune di Roma quartiere Magliana.

Sommarie caratteristiche costruttive. Struttura in elevazione in CA, solai in laterocemento, murature perimetrali e muri divisorii interni in laterizio; copertura piana a lastrico solare; scala con gradini in pietra e ringhiera in ferro.

Finiture esterne. Facciate a cortina; serramenti in legno con vetri semplici e avvolgibili; balconi pavimentati in grès e parapetti a ringhiera metallica.

Finiture interne. Soffitti e pareti ad intonaco; parte dei servizi rivestiti in gres, pavimenti in grès, e aventi apparecchi sanitari nonché rubinetteria di tipo normale; pavimenti degli altri locali pure in gres; serramenti in legno.

Impianti. Acqua potabile, gas metano allacciato alla rete pubblica, energia elettrica e telefono, citofono e antenna centralizzata per la televisione, impianto di riscaldamento a termosifoni.

Considerazioni generali. Buona disposizione di area circostante e verso strada; manutenzione generale buona.

Distribuzione planimetrica interna razionale ad ambiente unico, finiture normali.

Lo stato di conservazione generale dell'immobile si presenta buono, la struttura è in buono stato e non necessita di interventi; non si sono rilevati danni strutturali; intonaci, serramenti, pavimenti e impianti in buono stato.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene N° 1 - VIA DI VILLA BONELLI n. 54 Scala B Interno 1 Piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c. risulta assente

TITOLARITÀ

Gli immobili risultano intestati a:



Diritto di: Proprietà per 10/20 (deriva dall'atto 1)



Diritto di: Proprietà per 10/20 (deriva dall'atto 1)

CONFINI

L'immobile è confinante con vano scala, appartamento interno 2 stessa scala, dista poco verso proprietà [redacted] o a venticausa, condominio di Via di Villa Bonelli n. 74, salvo altri

CONSISTENZA

Abitazione 110 mq

Terrazzo 147 mq

L'appartamento non è comodamente divisibile in quanto la divisione in natura non può avvenire senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi (realizzazione di un secondo accesso, realizzazione di nuovi servizi igienici e nuovo ambiente da adibire a cucina, divisione e/o nuova realizzazione di impianti tecnologici ecc.) ed inoltre la divisione comporterebbe un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo Proprietà

Impianto meccanografico del 30.06.87



Proprietà 1/2 fino al 18/01/1994

Proprietà 1/2 fino al 18/01/1994

Dal 18.01.1994



Proprietà 10/20

Proprietà 10/20

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi, abitazione

Foglio Part. Sub. 803, 75, 20

Zona Cens, 4

Categoria Classe Consistenza A2, 3, 6 vani

Superficie catastale, 127 mq

Rendita, 1 456,41

Corrispondenza catastale

Diritto di: Proprietà per 10/20 (deriva dall'atto 1)

Diritto di: Proprietà per 10/20 (deriva dall'atto 1)

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c., da cui non risulta documentazione allegata

PATTI E CONDIZIONI

L'immobile risulta ad oggi libero

PARTI COMUNI

L'immobile risulta avere parti comuni con altre unità immobiliari, di cui al regolamento di Condominio depositato agli atti del Notaio Edoardo Colozza di Roma con verbale in data

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La costruzione è realizzata in CA con elementi costruttivi tipici degli anni 60.

Le pareti perimetrali a cassa vuota e rivestite a cortina

I solai sono del tipo a laterocemento

La copertura è a lastrico solare

Gli impianti sono realizzati in conformità alle vigenti disposizioni

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso all'immobile, effettuato in data 30.01.25, al fine di prenderne visione della consistenza fisica e dello stato dei luoghi, lo stesso risultava libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo Proprietà Atti

A rogito notaio Edoardo Colozza di Roma in data 29 gennaio 1974,

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie sull'immobile, effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Roma 1 aggiornate al 26.8.24, e risultato: Nulla

NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Roma, individua l'immobile all'interno della città consolidata.

L'immobile ricade nel tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità insediativa - T1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile è stato edificato in virtù di licenza edilizia rilasciata dal Comune di Roma in data 15 giugno 1968 n.1405 e successiva variante del 12 giugno 1969 n. 348. Essendo state effettuate in detto immobile modifica in assenza delle prescritte autorizzazioni amministrative è stata presentata domanda di sanatoria ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n.47 di cui alle concessioni edilizie in sanatoria rilasciate numero 269222 - 269224-269226 del 19.11.2001, nonché CILA per modifiche interne n. 135065/2023.

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

Per u nita edilizia risultano pendenze condominiali per € 1 610,77 al 21.2.25 debitamente comunicate da Amministratore

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il bene è stato valutato con l' applicazione integrale degli standard valutativi nazionali ed internazionali.

La metodologia usata è quella del confronto dei segmenti di mercato MCA (market approach), che permette di trasferire le informazioni (saggi rapporti) da un segmento di mercato immobiliare ad un altro per mezzo dei loro parametri.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DI VILLA BONELLI n. 54 Scala B Interno 1 Piano 1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2 e 1/2)

Valore di stima del bene: € 394 753 come da tabella prezzi marginali e valutazioni che si allega alla presente.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, li 01.07.25

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.