



TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Pierluigi Trifilio, nell'Esecuzione Immobiliare 1209/2023 del R.G.E.
contro

ESECUTATO

omissis



Pagina 1 di 13

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



SOMMARIO

<u>Incarico</u>	3
<u>Premessa</u>	3
<u>Descrizione</u>	3
<u>Lotto Unico</u>	3
<u>Completezza documentazione ex art. 567</u>	3
<u>Titolarità</u>	3
<u>Confini</u>	4
<u>Consistenza</u>	4
<u>Cronistoria Dati Catastali</u>	4
<u>Dati Catastali</u>	4
<u>Stato conservativo</u>	5
<u>Parti Comuni</u>	6
<u>Servitù, censo, livello, usi civici</u>	6
<u>Caratteristiche costruttive prevalenti</u>	6
<u>Stato di occupazione</u>	8
<u>Provenienze Ventennali</u>	8
<u>Formalità pregiudizievoli</u>	9
<u>Normativa urbanistica</u>	9
<u>Regolarità edilizia</u>	9
<u>Vincoli od oneri condominiali</u>	10
<u>Stima / Formazione lotti</u>	11



In data 27/11/2024, il sottoscritto Arch. Pierluigi Trifilio, con studio in Roma (RM), email p.trifilio@awn.it, PEC p.trifilio@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/12/2024 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 Carlo Saraceni, 10, interno 7, piano 2 (Coord. Geografiche: 41°52'02.0"N 12°37'34.4"E)


DESCRIZIONE

L'appartamento è composto da ingresso/disimpegno, cucina, tre camere, un bagno e due balconi.

L'edificio sorge nella zona periferica Est della Città, esternamente al Grande Raccordo Anulare, nel quartiere di Torre Angela.

Torre Angela è la tredicesima zona di Roma nell'Agro romano, indicata con Z. XIII del Municipio Roma VI (ex VIII) di Roma Capitale; confina con le seguenti zone urbanistiche: a nord con la zona Z. IX Acqua Vergine, a sud-est con la zona Z. XIV Borghesiana, a sud con le zone Z. XVII Torre Gaia e Z. XVI Torrenova, a ovest con la zona Z. XII Torre Spaccata.

Via Carlo Saraceni si trova a nord di via Casilina, nel tratto extraurbano, a circa due chilometri dal Grande Raccordo Anulare.

La zona è contraddistinta prevalentemente da edilizia spontanea residenziale con edifici di ridotte dimensioni di due/tre piani.

Nei quartieri limitrofi sono presenti scuole, servizi e le principali attività commerciali.

Con cinque minuti a piedi è raggiungibile la stazione della linea Metropolitana C di "Torre Angela", che collega con il centro della città.

La struttura sanitaria di riferimento è il Policlinico Tor Vergata, dotato di Pronto Soccorso H24.

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


LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Carlo Saraceni, 10, interno 7, piano 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:

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

- Esecutato (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile oggetto di perizia confina con vano scale comuni e appartamenti interni 6 e 8, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	81,72 mq	92,45 mq	1	92,45 mq	2,90 m	2
Balconi scoperti	12,85 mq	12,85 mq	0,25	3,21 mq	0,00 m	2
Cantina	4,20 mq	4,80 mq	0,20	0,96 mq	2,10 m	terra
Totale superficie convenzionale:						96,62 mq
Incidenza condominiale:						0,00 %
Superficie convenzionale complessiva:						96,62 mq

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nella planimetria catastale è rappresentata unitamente all'appartamento una cantina, senza indicazione precisa dell'ubicazione (non sono indicati piano, numero identificativo o confini); tale cantina, non citata esplicitamente nell'atto di provenienza e nel pignoramento dell'immobile ma in possesso dell'attuale proprietario esecutato (che ne ha le chiavi ed ha dichiarato di esserne in possesso insieme all'appartamento dall'acquisto), è parte del calcolo della superficie catastale come indicata in visura (probabilmente è considerata quale pertinenza). Si fa presente che la consistenza commerciale della cantina è poco meno di 1 metro quadrato.

Tenuto conto delle diverse modalità di calcolo la superficie sui luoghi è congruente con quanto riportato al Catasto.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/08/2002 al 04/03/2014 ***		Catasto Fabbricati Fg. 1020, Part. 2560, Sub. 508, Zc. 6 Categoria A4 Cl.5, Cons. 5,0 vani Rendita € 477,72 Piano 2
Dal 04/03/2014 al 19/11/2014		Catasto Fabbricati Fg. 1020, Part. 2560, Sub. 508, Zc. 6 Categoria A4 Cl.5, Cons. 5,0 vani Rendita € 477,72 Piano 2 Superficie catastale 94 mq
Dal 19/11/2014 al 20/03/2025		Catasto Fabbricati Fg. 1020, Part. 2560, Sub. 508, Zc. 6 Categoria A4 Cl.5, Cons. 5,0 vani Rendita € 477,72 Piano 2 Superficie catastale 94 mq

DATI CATASTALI

Sezione	Dati identificativi	Catasto fabbricati (CF)						Rendita	Piano	Graffato
		Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	
		1020	2560	508	6	A4	5	5,0 vani	94 mq	477,72 €

Foglio	Dati identificativi		Catasto terreni (CT)			Dati di classamento		Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca			
1020	2560									

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile oggetto di perizia presenta le seguenti difformità interne:

- la porta della cucina è in diversa posizione sulla stessa parete;
- la porta della stanza 2 è in diversa posizione sulla stessa parete;
- il balcone 1 presenta sui luoghi una maggiore consistenza rispetto alla planimetria catastale, per lo spostamento del divisorio dall'adiacente balcone di circa 50 cm;
- i pilastri addossati alla parete nord dell'appartamento non sono rappresentati nella planimetria catastale.

Per quanto riguarda la cantina rappresentata in planimetria catastale (senza una precisa indicazione dell'ubicazione, del piano, del numero identificativo o dei confini), dal confronto tra quanto rappresentato e la cantina visitata durante il sopralluogo su indicazione del debitore esecutato (che ne ha le chiavi ed ha dichiarato di esserne in possesso insieme all'appartamento dall'acquisto), sono emerse le seguenti difformità:

- la porta e la finestra sono in posizione scambiata tra di loro;
- sono presenti alcuni piccoli disallineamenti delle pareti, con una consistenza leggermente ridotta. Si tiene conto della particolare situazione della cantina nella decurtazione percentuale per assenza di garanzia.

L'immobile viene trasferito nello stato di fatto ed il futuro acquirente/aggiudicatario dovrà regolarizzare le difformità con la presentazione di una CILA in sanatoria e con la presentazione di una variazione catastale. I relativi costi di ripristino saranno detratti dal valore di stima.

L'importo dei costi e per le spese accessorie inerenti la regolarizzazione e messa in pristino, le certificazioni di Legge, le pratiche edilizie, l'aggiornamento catastale, gli onorari professionali, l'IVA e i costi vari connessi è valutato pari ad € 2.000,00. Tale importo sarà detratto dal valore della presente stima e tale costo dovrà essere affrontato del futuro acquirente/aggiudicatario.

STATO CONSERVATIVO

L'**edificio** nel suo insieme è in stato conservativo nella media della zona.

L'**appartamento** oggetto di stima al momento del sopralluogo risultava abitato dal debitore esecutato che dichiarava di risiedervi insieme al coniuge ed un figlio minorenne; durante il sopralluogo è emersa l'esistenza di un contratto di locazione a terzi. Nel corso della Procedura è stato comunicato che per tale contratto è stata presentata disdetta (v. quesito relativo allo stato di occupazione e allegati).

L'appartamento appariva in stato conservativo mediocre, con diffusa presenza di umidità e muffe su soffitti e pareti, con la precisazione che al momento del sopralluogo non stati rinvenuti stallicidi attivi; a riguardo si fa rilevare che al di sopra dell'appartamento è presente un terrazzo-lastrico solare condominiale, di cui non si è potuto visionare lo stato manutentivo (l'esecutato ha dichiarato di non essere in possesso delle chiavi). Le

finiture interne sono datate e in cattivo stato conservativo (in particolare gli infissi, alcuni presentano vetri o chiusure rotti).

Gli impianti elettrico, idrico e del gas sono sotto traccia e apparentemente funzionanti, ed è presente una caldaia per acqua calda sanitaria sul balcone 1; l'impianto di riscaldamento è invece assente e non sono presenti termosifoni. L'Esecutato riferiva che per la climatizzazione utilizzano la sola unità di condizionamento (caldo-freddo) nella stanza 3 (con unità esterna sul balcone 2).

Al momento del sopralluogo sono stati richiesti alla parte Esecutata i certificati di conformità degli impianti che non sono stati trasmessi allo scrivente nei tempi stabiliti.

L'appartamento è venduto nello stato di fatto, il futuro proprietario dovrà, come anticipato, provvedere a regolarizzare e mettere a norma gli impianti dell'immobile. Si tiene conto di tale mancanza nella decurtazione percentuale per assenza di garanzia.

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto di perizia è posto al secondo piano dell'edificio costituente il Condominio *Via Carlo Saraceni, 10.*

L'Amministratore pro-tempore ha dichiarato di non essere in possesso del Regolamento condominiale (che non è esplicitamente richiamato neanche nell'Atto di provenienza). L'Amministratore ha anche comunicato che il blocco cantine, che si trova in una struttura separata raggiungibile dal cortile dell'edificio, non fa parte del Condominio e non è compresa nelle carature millesimali.

Debbono in ogni caso considerarsi, come da Codice Civile, le seguenti parti comuni:

- area di sedime, strutture, impianti dagli allacci su strada alla diramazione di allaccio dei singoli appartamenti, impianti comuni di energia elettrica, telefono, smaltimento delle acque etc.;
- il portone, l'androne, le scale di distribuzione ai piani, la copertura dell'edificio;
- il piazzale privato a lato dell'edificio con la relativa recinzione e il cancello di accesso e tutti i relativi impianti.

La futura parte acquirente/aggiudicataria sarà obbligata, anche per i suoi eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo, ad osservare in ogni caso gli usi e le consuetudini e l'eventuale Regolamento di Condominio, in particolare per quanto riguarda l'utilizzo delle parti comuni, e a partecipare alle relative spese.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva, dalla lettura dell'atto di provenienza, l'esistenza di esplicite servitù gravanti sul bene pignorato.

Non si rilevano usi civici. L'immobile non è sottoposto alle norme relative alla edilizia agevolata e convenzionata.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto di esecuzione, con accesso dal civico 10 di via Carlo Saraceni, è composto da tre piani fuori terra, oltre ad un livello seminterrato ed al lastrico solare-terrazzo condominiale con il torrino scale, ed è prevalentemente residenziale.

Lo spazio comune al lato dell'edificio, di fronte al portone di accesso alla palazzina (che si trova sul fianco destro rispetto a via Saraceni) è costituito da un'area privata, recintata con un cancello in ferro di larghezza idonea al passaggio carrabile, contrassegnato dal civico 10, e da muri verso gli adiacenti condomini; in tale area,

pavimentata con mattonelle da esterni, sono presenti le bocche di lupo degli immobili presenti al livello seminterrato.

L'edificio ha struttura portante in muratura e pilastri in cemento armato, solai in latero cemento e copertura a terrazzo con torrino (confronta perizia giurata in domanda di Condonio in allegato).

Le facciate presentano finiture in intonaco tinteggiato e balconi aggettanti. I balconi presentano parapetti in ferro verniciato e i sotto-balconi sono rifiniti con intonaco tinteggiato. Il torrino scale è rifinito con intonaco tinteggiato e presenta infissi in ferro verniciato.

Dal piazzale privato comune si raggiunge il portone in ferro e vetro sul lato della palazzina, protetto da una tettoia in muratura, che si apre su un piccolo androne pavimentato in marmo; dall'androne con una piccola rampa si raggiunge il pianerottolo del piano terra, su cui si aprono le porte di due appartamenti e le scale che conducono ai piani superiori, e la rampa di scale che conduce al piano interrato.

Non è presente l'ascensore. Con le scale comuni si raggiunge il pianerottolo del secondo piano, su cui si apre il portoncino blindato dell'appartamento oggetto di esecuzione, oltre ad altri due appartamenti.

L'appartamento è composto da un primo ambiente, che costituisce ingresso e corridoio di distribuzione a tutti gli ambienti, una cucina posta di fronte all'ingresso, un bagno e una camera a destra e due camere a sinistra. Sono presenti due balconi, entrambi sul lato sud (unico affaccio di tutto l'appartamento) accessibili rispettivamente dalle stanze 1 e 3 con due porte-finestra.

Tutti i pavimenti sono in mattonelle di ceramica dorate ed in stato manutentivo mediocre; le pareti di tutto l'appartamento sono rifinite con intonaco tinteggiato, con residui di carta da parati in alcuni ambienti, i soffitti, con altezza media degli ambienti di 2,90 metri ca. sono anch'essi rifiniti in intonaco tinteggiato; la cucina presenta piastrelle in ceramica alle pareti fino a ca. 1,50 metri; il servizio igienico è piastrellato con ceramica a tutta altezza, è dotato di lavabo, wc, bidet e vasca da bagno. Come meglio descritto nel quesito relativo allo stato manutentivo soffitti e parti hanno diffusi segni di umidità e muffa (pur in assenza di stillicidi attivi al momento del sopralluogo).

Tutti gli infissi sono in legno con vetro singolo (alcuni con chiusure o vetri rotti), con avvolgibili in pvc con cassettoni. Le porte interne sono in legno.

Risulta presente un quadro elettrico situato nell'ingresso.

Gli impianti elettrico, idrico e del gas sono sotto traccia e apparentemente funzionanti, ed è presente una caldaia per acqua calda sanitaria sul balcone 1; l'impianto di riscaldamento è invece assente (non ci sono termosifoni) ed esiste una sola unità di condizionamento nella stanza 3 (con unità esterna sul balcone 2).

Al momento del sopralluogo sono stati richiesti alla parte Esecutata i certificati di conformità degli impianti che non sono stati trasmessi allo scrivente.

I balconi hanno pavimento in klinker rosso e parapetto in metallo smaltato.

Dal piazzale privato si raggiunge un volume separato, alto un piano, in cui sono presenti delle cantine.

Poiché in planimetria catastale è rappresentata una cantina (senza una precisa indicazione dell'ubicazione, del piano, del numero identificativo o dei confini), durante il sopralluogo su indicazione del debitore esecutato (che ne ha le chiavi ed ha dichiarato di esserne in possesso insieme all'appartamento dall'acquisto) è stata visionata la cantina recante il numero 7. La cantina si presentava ingombra di materiali e non del tutto ispezionabile. Presenta con pavimento in marmette, pareti intonacate e la copertura in onduline a vista (probabilmente in eternit, apparentemente non degradate); la porta di accesso metallica è in zinco non verniciato, la apertura di aerazione è sprovvista di infisso e protetta da grata in ferro; è presente un interruttore elettrico con un punto luce, apparentemente funzionante.

L'immobile risulta occupato dal debitore Esecutato. Si precisa che al momento del sopralluogo l'Esecutato faceva presente che era in corso di validità un contratto di locazione (anno 2022 Registrato al n. serie 3T n. 11735) a terzi. Successivamente il legale della parte Esecutata trasmetteva a mezzo mail una comunicazione inviata dell'Agenzia delle Entrate (recante data 12/03/2025 prot. 25031218151919840 - 000001) dalla quale si evince la risoluzione del contratto di locazione succitato (comunicazione in allegato 13).

PROVENIENZE VENTENNIALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Rogante	Ricongiungimento di usufrutto	Data	Repertorio N°
Dal 11/08/2002 al ***	Omissis nato a omissis Diritto di Proprietà per 1/1			11/08/2002	Raccolta N°
		Presso	Trascrizione	Data	Reg. gen. Reg. part.
		Presso	Registrazione	Data	Reg. N° Vol. N°
Dal*** 19/11/2014 al 19/11/2014	Omissis nato a omissis Diritto di Proprietà per 1/3	Rogante	Dichiarazione di successione	Data	Repertorio N° Raccolta N°
		Presso	Trascrizione	Data	Reg. gen. Reg. part.
		Presso	Registrazione	Data	Reg. N° Vol. N°
Dal*** 3/2014 al 19/11/2014	Omissis nato a omissis Diritto di Proprietà per 1/3	Roma	Dichiarazione di successione	Data	Repertorio N° Raccolta N°
		Rogante	Trascrizione	Data	Reg. gen. Reg. part.
		Presso	Registrazione	Data	Reg. N° Vol. N°
Dal*** 11/2014	Omissis nato a omissis per il Diritto di Proprietà per 1/3	Roma	Dichiarazione di successione	Data	Repertorio N° Raccolta N°
		Presso	Trascrizione	Data	Reg. gen. Reg. part.
		Presso	Registrazione	Data	Reg. N° Vol. N°
Dal 19/11/2014	Esecutato nato in omissis C.F.: omissis Diritto di Proprietà per 1/1	Roma	Compravendita	Data	Repertorio N° Raccolta N°
		Rogante	Trascrizione	Data	Reg. gen. Reg. part.
		Roma 3	Registrazione	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.



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 18/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE del 21/11/2014 - Registro Particolare 17400 Registro Generale 125273 Pubblico ufficiale omissis Repertorio 26217/18188 del 19/11/2014 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
 - TRASCRIZIONE del 27/11/2023 - Registro Particolare 105827 Registro Generale 143493 Pubblico ufficiale UFF. GIUD UNEP CORTE D'APPELLO DI ROMA Repertorio 34917 del 03/11/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Inoltre sempre dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA1 aggiornate al 18/03/2025 sono risultate le seguenti ulteriori formalità/notizie:

- TRASCRIZIONE del 08/10/2014 - Registro Particolare 76707 Registro Generale 108574 Pubblico ufficiale ROMA 5 - TUSCOLANO Repertorio 3190/9990 del 31/07/2014 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
 - TRASCRIZIONE del 21/11/2014 - Registro Particolare 89186 Registro Generale 125254 Pubblico ufficiale omissis Repertorio 26216/18187 del 19/11/2014 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
 - TRASCRIZIONE del 21/11/2014 - Registro Particolare 89187 Registro Generale 125255 Pubblico ufficiale omissis Repertorio 26216/18187 del 19/11/2014 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

NORMATIVA URBANISTICA

Nel **Piano Regolatore** del Comune di Roma l'area ricade in Sistema insediativo - Città da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali

Strumento di Attuazione - TIPOLOGIA DI STRUMENTO: Programma Integrato **DENOMINAZIONE:** PRINT res. mun. VIII n.9: Torre Angela - Arcacci - Città da ristrutturare **MUNICIPIO:** VI

Carta Qualità: Fuori perimetro

Zona OMII: E15/Suburbana/TORRE ANGELA (VIA DEL TORBACCIO DI TORBENOVA)

Suddivisione Toponomastica: ZONA XIII - TORRE ANGELA

Zona urbanistica: ZONA FC – Torre Angela - Municipio Roma VI (ex Municipio VIII) di Roma Capitale

Piano Paesaggistico:

- Ptpr_a: Paesaggio degli Insediamenti Urbani
 - Ptpr_b: Aree Urbanizzate del PTPR.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto della presente perizia è stato edificato in assenza di licenza edilizia.

Per l'appartamento oggetto di perizia è stata presentata domanda di Concessione edilizia in Sanatoria n. 86/100135/4 e successivamente **rilasciata in data 16/10/1998 la Concessione edilizia in Sanatoria n. 137939** (titolo riportato in allegato 11.1).

Si precisa che la Concessione in sanatoria riguarda sia l'appartamento interno 7 (oggetto di perizia) che gli appartamenti contraddistinti con gli interni 6 e 8, per una superficie residenziale totale di sanatoria pari a 228.77 mq residenziali e 30.80 mq non residenziali (cfr Concessione in allegato).

Dal confronto tra l'elaborato grafico presente nel fascicolo di sanatoria edilizia e lo stato attuale si evince che:

1. l'appartamento presenta una diversa distribuzione interna (cucina e bagno in posizioni invertite) e con tramezzi di divisione traslati;
2. la cantina, come oggi rilevata, non risulta rappresentata nella planimetria di sanatoria e non risulta descritta nella perizia giurata di sanatoria.

Per quanto attiene le difformità interne all'appartamento vale quanto già riportato nel quesito inerente le difformità catastali e si ribadisce quindi che l'immobile viene trasferito nello stato di fatto e il futuro acquirente dovrà necessariamente provvedere alla regolarizzazione edilizia con una CILA in sanatoria per opere interne ed alla presentazione di una variazione catastale. I relativi costi di ripristino stimati pari ad € 2.000 saranno detratti dal valore di stima.

Per quanto attiene invece la cantina come identificata/segnalata sui luoghi dall'Esecutato (non richiamata nell'atto di acquisto, nella visura catastale e nell'elaborato grafico di sanatoria) lo scrivente ha provveduto a chiedere ulteriori informazioni all'Ufficio Condomo edilizio in merito ad un eventuale ulteriore istanza di sanatoria per la sola cantina (con precisa richiesta di accesso agli atti per una potenziale sanatoria presente per delle cantine - interni 6-7-8). Si precisa però che, alla data odierna, tale istanza non ha avuto ancora esito (risulta senza risposta alla data odierna e quindi non vi è oggi possibilità di stabilire se la cantina sia stata mai oggetto di richiesta di sanatoria edilizia o meno).

Al momento del sopralluogo lo scrivente CTU richiedeva documentazione edilizia e le certificazioni degli impianti ma la parte Esecutata non forniva la documentazione richiesta nei tempi convenuti.

Si tiene conto della particolare condizione della cantina nella decurtazione percentuale per assenza di garanzia.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 750

L'Amministratore pro-tempore ha trasmesso con PEC del 12/03/2023 (in allegato 12.1):

- Situazione dei versamenti per gli anni 2023-2024,
- Bilanci approvati con i relativi riparti,

e comunicava che "per quanto riguarda la documentazione tecnica compreso il regolamento di condominio non è in ns. possesso"

Dalla lettura della documentazione inviata si evince che:

- risultano scadute rate per € 369; tale importo sarà portato in detrazione (quale quota da versare dal futuro aggiudicatario al Condominio) dalla seguente stima – salvo altre in scadenza;
- la caratura millesimale associata all'appartamento è pari ad 96mm/1000mm di tabella A (Proprietà).

Si precisa che eventuali vincoli od oneri condominiali che dovessero venire richiesti successivamente resteranno comunque a carico dell'acquirente - aggiudicatario (ultime due annualità), come previsto dalle norme di Legge, in quanto il futuro acquirente sarà comunque obbligato solidalmente al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente (art 63, c. 4°, Disp. Att. Codice Civile).

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 Carlo Saraceni, 10, interno 7, piano 2

L'appartamento è composto da ingresso/disimpegno, cucina, tre camere, un bagno e due balconi. L'edificio sorge nella zona periferica Est della Città, esternamente al Grande Raccordo Anulare, nel quartiere di Torre Angela. Torre Angela è la tredicesima zona di Roma nell'Agro romano, indicata con Z. XIII del Municipio Roma VI (ex VIII) di Roma Capitale; confina con le seguenti zone urbanistiche: a nord con la zona Z. IX Acqua Vergine, a sud-est con la zona Z. XIV Borgesiana, a sud con le zone Z. XVII Torre Gaia e Z. XVI Torrenova, a ovest con la zona Z. XII Torre Spaccata. Via Carlo Saraceni si trova a nord di via Casilina, nel tratto extraurbano, a circa due chilometri dal Grande Raccordo Anulare. La zona è contraddistinta prevalentemente da edilizia spontanea residenziale con edifici di ridotte dimensioni di due/tre piani. Nei quartieri limitrofi sono presenti scuole, servizi e le principali attività commerciali. Con cinque minuti a piedi è raggiungibile la stazione della linea Metropolitana C di "Torre Angela", che collega con il centro della città. La struttura sanitaria di riferimento è il Policlinico Tor Vergata, dotato di Pronto Soccorso H24.

Identificato al catasto Fabbricati - Foglio 1020, Particella 2560, Subalterno 508, Zona censuaria 6, Categoria A4.

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

Il valore di mercato è calcolato nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima per comparazione.

Una volta apportati i correttivi si perviene al seguente valore di stima dei beni, come da dettagli qui di seguito riportati e già considerato lo stato manutentivo, le criticità già esplicitate etc.

Per una stima corretta sono stati utilizzati almeno tre comparabili rispondenti a queste condizioni:

- i comparabili individuati sono il più simili possibili all'immobile da valutare;
- i comparabili sono esclusivamente nella stessa zona;
- le compravendite individuate sono non antecedenti a 18 mesi dalla data di redazione perizia.

Il dettaglio del calcolo e i riferimenti dei comparabili sono riportati nell'allegato [1].

PROBABILE VALORE DI MERCATO: € 127.901

DECURTAZIONI

Sono da detrarre dalla presente:

- gli **oneri per pratiche edilizie e catastali** (CILA in sanatoria e per aggiornamenti catastali), stimati pari a **€ 2.000**, come meglio descritto precedentemente nel capitolo relativo alla regolarità urbanistica e catastale;
- gli **oneri condominiali noti**, come meglio descritto precedentemente nel capitolo relativo a vincoli e oneri condominiali, quantificato pari circa a **€ 369**.

VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI (€ 127.901 - € 2.369): € 125.532

VALORE DI ESECUZIONE DELL'IMMOBILE

Tenuto conto del fatto che non trattasi di libera contrattazione di compravendita (valore di mercato), l'art. 568 c.p.c. dispone di dover applicare una ulteriore decurtazione del valore di mercato come sopra calcolato, praticata per l'**assenza della garanzia per vizi del bene venduto**.

Lo scrivente, ritiene quindi dover applicare una riduzione, rispetto al valore di mercato sopra calcolato, in rapporto alle caratteristiche intrinseche del compendio, alla presunta assenza delle certificazioni degli impianti, minore platea per presenza di limiti soggettivi, per futuri oneri di trasformazione per il diritto di piena proprietà, alle difficoltà riscontrabili da terzi in una vendita di tal tipo, pari a ca. al **15%** del valore di mercato sopra calcolato, in accordo con quanto stabilito dal GE.

Per quanto precede, dai valori ottenuti con il metodo di stima suddetto e le relative riduzioni sopra esposte, si ricava il seguente valore di esecuzione immobiliare:

LOTTO UNICO

APPARTAMENTO-CANTINA-POSTO AUTO

€ 106.700 (diciasi EURO CENTOSEIMILASETTECENTO/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - via Carlo Saraceni, 10, interno 7, piano 2	96,62 mq	1.104,33 €/mq	€ 106.700	100,00%	€ 106.700

Valore di stima: € 106.700

Si segnala che il valore risultante della quota parte della cantina è pari a € 1060.

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 14/04/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Trifilio Pierluigi

- [1] Stima per comparazione;
- [2] Verbale di accesso;
- [3] Estratto di mappa catastale;
- [4] Visura storica catastale;
- [5] Planimetria catastale;
- [6] Visura Ipotecaria;
- [7] Atto di provenienza;
- [8] Planimetria con restituzione dell'esistente (stato di fatto);
- [9] Planimetria con difformità rilevate;
- [10] Elaborati fotografici;
- [11] Documentazione edilizia – Concessione in sanatoria del 1989 e stralci domanda di sanatoria;
- [12] Documentazione condominiale – Tabelle Millesimali e precisazione debito pregresso.
- [13] Contratto di locazione e successiva risoluzione comunicata all'Agenzia delle Entrate.

