

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Trifilio Pierluigi, nell'Esecuzione Immobiliare 1383/2022 del R.G.E.

contro:

OMISSIS (Esecutato 1)

CODICE FISCALE: omissis

nato a omissis - Proprietà 1/2

OMISSIS (Esecutato 2)

CODICE FISCALE: omissis

nato a omissis - Proprietà 1/2



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	4
 Completezza documentazione ex art. 567.....	4
 Titolarità.....	4
 Confini.....	4
 Consistenza.....	4
 Cronistoria Dati Catastali.....	5
 Dati Catastali.....	5
 Stato conservativo.....	6
 Parti Comuni.....	6
 Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
 Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
 Stato di occupazione.....	8
 Provenienze Ventennali.....	8
 Formalità pregiudizievoli.....	8
 Normativa urbanistica.....	8
 Regolarità edilizia.....	9
 Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	12

In data 19/09/2023 il sottoscritto Arch. Pierluigi Trifilio, con studio in Roma (RM), email p.trifilio@awn.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/09/2023 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 Pio Joris n. 19/F Interno 2 Piano 1 - (Coord. Geografiche: 41°53'58.7"N 12°35'34.1"E)

DESCRIZIONE

L'appartamento ad uso civile abitazione è posto al piano primo del civico 19/F di via Pio Joris, ed è contraddistinto con il numero interno due (2).

L'appartamento è censito al Catasto Fabbricati di Roma al Foglio 639, Particella 479, Subalterno 12, la consistenza è di vani catastali 4 e la superficie catastale totale è pari a 67 metri quadrati e 59 metri quadrati escluse le superfici scoperte .

L'appartamento è composto da ingresso-disimpegno unito alla cucina, soggiorno, una camera da letto, un bagno e due balconi esclusivi ed un terrazzo condiviso con altra unità immobiliare.

Confina con l'appartamento interno 1, vano scale, distacco verso vialetto di accesso condominiale, il distacco su altro Condominio limitrofo e il distacco su via Pio Joris, salvo altri.

Via Pio Joris è una traversa di via di Tor Sapienza, che congiunge in meno di un chilometro alla via Prenestina a sud ed alla via Collatina a nord, e a pochi minuti in auto dalla uscita 16 (via Prenestina) del Grande Raccordo Anulare di Roma.

L'area urbana è situata nella zona periferica Est della Città (Tor Sapienza), internamente al Grande Raccordo Anulare.

La zona urbanistica VIII - Tor Sapienza del Municipio Roma V di Roma Capitale si trova a sud del tratto urbano dell'Autostrada A24 e confina le seguenti zone urbanistiche: a nord con la zona VII Tor Cervara, a est con la zona IX Acqua Vergine, a sud con la zona XII Torre Spaccata ed il quartiere XXIII Alessandrino e ad a ovest con il quartiere XXII Collatino.

L'edificio è situato a meno di 200 metri da via di Tor Sapienza e nelle vicinanze dell'immobile sono presenti tutti i gradi di Scuole pubbliche, impianti sportivi, un Parco Cittadino ("Parco di Tor Sapienza") e tutti i principali servizi e attività commerciali.

Il Quartiere è contraddistinto da edilizia residenziale e commerciale.

Nelle vicinanze è presente il Grande Raccordo Anulare (uscita 16 - Prenestina). Su via di Tor Sapienza sono presenti le fermate degli autobus urbani che collegano il quartiere con la linea metropolitana C (stazioni "Mirti" o "Gardenie") e con la linea di tram della via Prenestina. A breve distanza a piedi è presente anche la stazione ferroviaria "Tor Sapienza".

La struttura sanitaria di riferimento è il Policlinico Casilino.



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 Pio Joris n. 19/F, Interno 2, Piano 1.

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:

- Omissis (Esecutato 1)
CODICE FISCALE: omissis
nato a omissis il omissis
- Omissis (Esecutato 2)
CODICE FISCALE: omissis
nato a omissis il omissis

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

- Esecutato 1 (Proprietà 1/2)
- Esecutato 2 (Proprietà 1/2)

CONFINI

L'appartamento confina con l'appartamento interno 1, vano scale, distacco verso vialetto di accesso condominiale, il distacco su altro Condominio limitrofo e il distacco su via Pio Joris, salvo altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	48,46 mq	60,92 mq	1	60,92 mq	3 mt	1
Balcone	7,63 mq	7,63 mq	0,25	1,91 mq		1
Terrazzo in comune con altra unità imm.	24,60 mq	24,60 mq	0,0	0,0 mq		1
Totale superficie convenzionale:				62,83 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				62,83 mq		

I valori di superficie sono congruenti con quelli indicati al Catasto.

Il terrazzo in comune con altra unità immobiliare, sebbene riportato in catasto, non può essere valutato in quanto non presente nel progetto originale assentito.

Poiché si tratta di un edificio in muratura portante le pareti esterne presentano uno spessore importante, ed essendo l'appartamento di piccola metratura eccedono il 10% della superficie interna (comprensiva delle superfici calpestabile e delle pareti divisorie). Di tale peculiarità si è tenuto conto nella valutazione finale.

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/12/1985 al 02/10/1989	omissis (CF omissis) nata a omissis e omissis (CF omissis) nato a omissis Diritto di Proprietà per 1/2 cadauno. Proprietà 1/1 totale.	Catasto Fabbricati Comune di ROMA (H501) (RM) Foglio 639 Particella 479 Subalterno 6 Rendita: Lire 1.720, Zona censuaria 6, Categoria A/4, Classe 7, Consistenza 4,0 vani, Partita: 196892
Dal 02/10/1989	(ESECUTATO 1) omissis e (ESECUTATO 2) omissis Diritto di Proprietà per 1/2 cadauno. Proprietà 1/1 totale.	Catasto Fabbricati Comune di ROMA (H501) (RM) Foglio 639 Particella 479 Subalterno 12 Rendita: Euro 537,12, Rendita: Lire 1.040.000, Zona censuaria 6, Categoria A/4, Classe 7, Consistenza 4,0 vani , Partita: 196892

Gli attuali titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Sezione	Dati identificativi		Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Dati di classamento		Rendita	Piano	Graffato
	Foglio	Part.					Consiste nza	Superficie catastale			
	639	479	12	6	A/4	7	4	67 mq	537,12 €	1	

Catasto terreni (CT)										
Foglio	Dati identificativi		Porz.	Zona Cens.	Qualità	Dati di classamento		Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
	Part.	Sub.				Classe	Superficie ha are ca			
639	479									

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'appartamento oggetto di stima presenta l'ingresso-disimpegno e la cucina uniti in un unico ambiente, con l'abbattimento del muro divisorio tra gli ambienti originari (come meglio riportato nell'elaborato grafico redatto dallo scrivente - cfr all. [9]).

Sul terrazzo condiviso con altra unità immobiliare è presente un volume aggiuntivo in profilati metallici e pannelli plastici (in policarbonato), utilizzato come deposito (v. elaborato grafico in all. [8]). Al di sopra della porta finestra è presente una piccola tettoia.

L'appartamento è venduto nello stato di fatto e il futuro proprietario dovrà quindi rimuovere il volume aggiuntivo e la tettoia sul terrazzo e ripristinare la muratura interna originaria, presentare una regolarizzazione urbanistica (CILA in sanatoria per le sole opere interne) e provvedere all'aggiornamento catastale.

L'importo dei costi e per le spese accessorie inerenti la regolarizzazione, le certificazioni di Legge, le pratiche edilizie, l'aggiornamento catastale, gli onorari professionali, l'IVA e i costi vari connessi è valutato pari ad € 2.500,00. Tale importo è detratto dal valore della presente stima.

STATO CONSERVATIVO

L'**appartamento** oggetto di stima al momento del sopralluogo risultava abitato e appariva in uno stato manutentivo leggermente al di sotto della media.

L'appartamento non necessita, apparentemente, di urgenti opere di manutenzione .

Al momento del sopralluogo sono stati richiesti alla parte Esecutata i certificati di conformità degli impianti che non sono stati trasmessi allo scrivente. Il quadro elettrico risulta sprovvisto di salvavita e gli impianti in generale risultano in uno stato manutentivo al di sotto della media.

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.

I relativi costi per la regolarizzazione (pratiche edilizie, aggiornamento catastale, onorari professionali, IVA e costi vari connessi) sono tenuti in considerazione nel valore unitario della stima.

PARTI COMUNI

Il Compendio oggetto della presente procedura è parte di un Condominio denominato "Via Pio Joris, 19/F".

L'immobile in Condominio è costituito da una palazzina avente accesso da numero civico 19/F di via Pio Joris in Roma.

L'Amministratore p.t. ha inoltrato il Regolamento condominiale, le carature millesimali (tabella A e tabelle derivate) riguardanti l'immobile oggetto di perizia, il costo annuale condominiale e lo stato dei pagamenti a carico dell'appartamento in questione; ha inoltre comunicato, in data 12/01/2024, che in merito a eventuali anomalie e criticità (lavori urgenti, accertamenti/cause civili o similari inerenti l'immobile pignorato, parti comuni e servizi che concorrono ad incrementare il valore del compendio pignorato, eventuali parti comuni che producono reddito) *non si rilevano annotazioni* (documenti condominiali in allegato [15]).

Il **Regolamento di Condominio**, citato in maniera generica nell'Atto di compravendita, è stato trasmesso dall'Amministratore e viene allegato (cfr all. [15]) alla presente consulenza; la futura parte acquirente/aggiudicataria sarà obbligata ad osservare detto regolamento anche per i suoi eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo. Dalla lettura del regolamento si rileva che, oltre alle consuete parti comuni (area di sedime, strutture, impianti fognario, acqua e gas, ingresso, scale), sono in comune i locali di servizio e le terrazze condominiali del piano sommitale.

L'appartamento ha accesso diretto dalla porta-finestra del soggiorno ad un **terrazzo in condivisione** con altro immobile del Condomino limitrofo. A tale terrazzo condiviso si accede dal soggiorno dell'appartamento pignorato tramite porta finestra e tre gradini.

L'uso condiviso di questo terrazzo, sebbene richiamato nell'Atto di acquisto, non è apparentemente riportato nel Regolamento Condominiale. Si rileva inoltre che, come descritto nel paragrafo relativo alla conformità edilizia, il progetto edilizio assentito riporta tale terrazzo sia sprovvisto di accessi dall'appartamento che sprovvisto di parapetti.

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 né diritti di livello. L'immobile non è sottoposto alle norme relative alla edilizia agevolata e convenzionata.



Si rileva la presenza di due Atti d'Obbligo, con cui il Costruttore si impegnava per se, i suoi eredi ed aventi causa *a sistemare e mantenere in buono stato la strada di accesso al costruendo edificio e a vincolare irrevocabilmente e definitivamente il lotto di terreno [...] al servizio della progettata costruzione.*

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'**edificio** è composto da sei piani fuori terra (quattro piani oltre ai piani terra e sottotetto-servizi).

L'edificio è prevalentemente residenziale, con appartamenti dal piano primo al piano attico, e presenta esercizi commerciali su strada (apparentemente in parte riconvertiti in abitazioni).

L'appartamento oggetto di stima è situato al piano primo e distinto con il numero interno 2.

L'accesso all'edificio avviene sul lato retro rispetto a via Pio Joris, tramite un breve tratto asfaltato chiuso da un paletto para-pedonale su cui si apre un vialetto condominiale chiuso da un cancello, pavimentato con spezzato di marmo.

All'**androne condominiale** vero e proprio si perviene tramite un portone in ferro e vetri con sovrastante pensilina parapigioggia.

L'androne ha una semplice pavimentazione in marmette, pareti rifinite in intonaco tintecciato. Nel sottoscala è presente il vano dei contatori elettrici (chiuso con sportello in alluminio) e le cassette postali, il tutto in condizioni al disotto della media.

Non è presente ascensore, al piano primo, dove è presente l'appartamento oggetto di perizia, al quale si perviene tramite la scala di distribuzione ai piani.

L'edificio ha **struttura portante** in muratura (elementi verticali, orizzontali e solai) e copertura piana con terrazza di servizio.

Le **facciate**, in medie condizioni manutentive, presentano le seguenti **finiture**: a piano terra rivestimento in travertino (fino a circa un metro di altezza), ai piani superiori rivestimento in cortina con balconi a sbalzo, sotto-balconi con finitura in intonaco tintecciato e parapetti metallici verniciati.

L'appartamento presenta **esposizione su tre lati**:

- a ovest, su via Pio Joris, affacciano, con porte-finestra sul balconcino, cucina e camera da letto,
- a sud, sul terrazzo in condivisione e con distacco dal Condominio attiguo, dove affacciano, con finestra e porta finestra, il bagno e il soggiorno,
- ad est, sul vialetto-corte condominiale, affaccia con porta-finestra il soggiorno e il relativo balconcino.

L'appartamento è composto da ingresso-disimpegno unito alla cucina, un soggiorno, una camera da letto, un bagno, due balconi esclusivi ed un terrazzo condiviso con altra unità immobiliare.

Tutti gli ambienti presentano pavimenti in ceramica e pareti ad intonaco tintecciato (ad eccezione di bagno e cucina che presentano piastrelle fino a circa due metri di altezza), gli infissi sono in legno con vetro singolo; solo l'infisso della camera da letto è in alluminio e di più recente esecuzione; le porte sono in legno.

Il servizio igienico è dotato di lavabo, bidet, wc, attacco per la lavatrice e box doccia, con finiture datate ma apparentemente tutte funzionanti.

I due balconi sono pavimentati con ceramica e sono in buone condizione manutentive. Il terrazzo condiviso è pavimentato con manto impermeabilizzante.

L'altezza interna dell'appartamento è di 3 metri ca.

Gli impianti (elettrico, idrico e gas) sono sottotraccia e al momento del sopralluogo venivano espressamente richieste (con separato elenco documenti) le certificazioni di conformità previste dalla Legge ma non venivano fornite.

L'impianto di riscaldamento risulta autonomo, con caldaia a gas (per riscaldamento e acqua calda sanitaria - di cui è stato visionato il libretto di impianto durante il sopralluogo); tale caldaia risulta presente sul balconcino limitrofo al soggiorno; i termosifoni sono in alluminio ed è presente un termo-arredo nel bagno.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo nell'immobile erano presenti gli Esecutati, che dichiaravano di abitare nell'immobile con omissis.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/10/1989	(ESECUTATI) Diritto per 1/2 della proprietà ciascuno. 1/1 Totale Proprietà.	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Omissis	02/10/1989	8442	3319
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate dallo scrivente presso l'Agenzia delle entrate di Roma1 ed aggiornate al 16/05/2024 sono risultate le seguenti formalità:

Elenco sintetico delle formalità:

1. ISCRIZIONE del 30/09/2022 - Registro Particolare 25588 Registro Generale 125943 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 1518 del 02/05/2022 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.
2. TRASCRIZIONE del 02/02/2023 - Registro Particolare 8948 Registro Generale 12823 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI ROMA Repertorio 41073 del 15/12/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

NORMATIVA URBANISTICA

Nel Piano Regolatore del Comune di Roma l'area ricade in "Città da Ristrutturare" PRG - Sistemi e Regole 1:10.000 Componente Sistema insediativo - Città da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali. Norme Tecniche di attuazione del PRG Comunale Artt 51, 52 e 53.

Strumento di attuazione: Programma Integrato "PRINT res. mun. VII n. 2 Tor Sapienza - Città da ristrutturare"

OMI Zona Roma - zona OMI: E14/Suburbana/TOR SAPIENZA-ZONA INDUSTRIALE VIA DELL'OMO (VIALE GIORGIO DE CHIRICO)

Zona Urbanistica: 7C Tor Sapienza

Piano Paesaggistico: PTPR_A: Paesaggi degli Insediamenti Urbani PTPR_B: Aree urbanizzate del PTPR

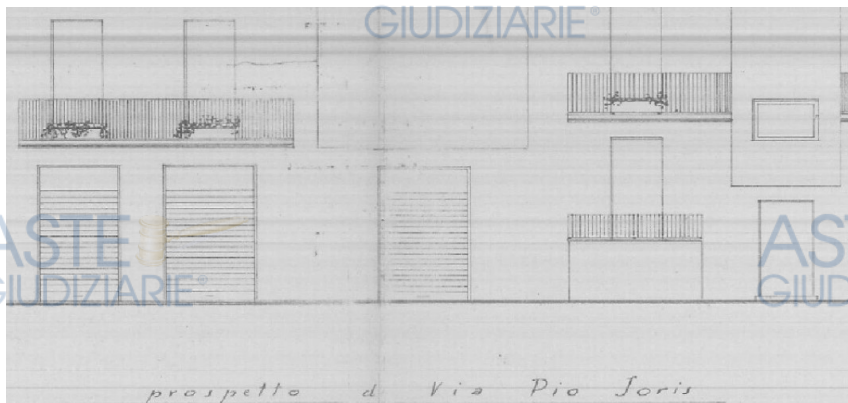
REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

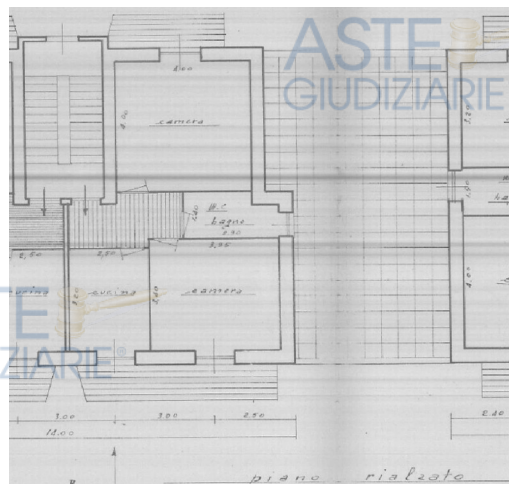
Dalle visure eseguite presso il Comune di Roma risulta che l'**edificio**, sito in via Pio Joris 19/F, nel suo complesso, è stato edificato in base a:

- Progetto assentito n. 21819 del 1957, con successiva variante n. 1526/57 (recante parere favorevole del 16/07/1957 - stralci in allegato),
- Licenza Edilizia n. 1147/AR rilasciata dal Comune di Roma il 12/09/1957 (in allegato),
- Abitabilità n. 190bis del 13/11/1958 (in allegato).

Lo scrivente ha richiesto copia della licenza edilizia e dell'abitabilità ed estratto stralci del progetto approvato dalla Commissione edilizia nel 1957 relativo a tutto l'edificio.



Stralcio progetto 1957 - Prospetto su Via Pio Joris (assenza del parapetto)



Stralcio progetto 1957 - Pianta Piano primo (rialzato) particolare (assenza del varco murario e parapetto)

Limitatamente all'interno dell'appartamento si rileva che la pianta catastale attuale è complessivamente conforme a quella riporta nel piano rialzato (primo) del progetto assentito del 1957.

Tuttavia **il terrazzo comune con altra unità immobiliare e la relativa porta-finestra di accesso** dall'appartamento, sebbene rappresentati nella planimetria catastale, non erano previsti nel progetto assentito, poiché tale area è rappresentata sprovvista di parapetti, quindi adibita solo a lastrico di copertura degli ambienti al piano terra.

L'appartamento nel progetto originario risultava composto da un ingresso con disimpegno, due stanze, una cucina, un bagno, e due balconi. **Oggi invece** l'immobile risulta composto da un unico ambiente ingresso-disimpegno-cucina, due stanze, un bagno e due balconi, oltre al succitato terrazzo comune con altra unità immobiliare, su cui sono presenti un vano-ripostiglio e una tettoia non previsti.

Il titolo edilizio di tali modifiche è stato ricercato senza esito, anche presso la parte esecutata.

L'appartamento è venduto nello stato di fatto e il futuro proprietario dovrà quindi (come già indicato nel paragrafo relativo alla conformità catastale) rimuovere il volume aggiuntivo e la tettoia sul terrazzo e ripristinare la muratura interna originaria oppure presentare una regolarizzazione urbanistica (CILA in sanatoria per le sole opere interne) e provvedere all'aggiornamento catastale.



*Situazione attuale - Piano primo (rialzato).
Particolare del varco murario (con soprastante tettoia)*



*Situazione attuale - Piano primo (rialzato).
In primo piano parapetto metallico (in secondo piano il nuovo volume - deposito).*

L'importo dei costi e per le spese accessorie inerenti la regolarizzazione, le certificazioni di Legge, le pratiche edilizie, l'aggiornamento catastale, gli onorari professionali, l'IVA e i costi vari connessi è valutato pari ad € 2.500,00. Tale importo è detratto dal valore della presente stima.

In merito alla irregolarità edilizia del terrazzo in comune con altra unità immobiliare, tenuto conto che il terrazzo non risulta riportato nel progetto assentito (in origine era previsto lastrico senza parapetti) nella presente stima non viene considerata la relativa consistenza.

L'ipotesi di sanare lo stato di fatto risulta oggettivamente difficoltosa in quanto:

- sono coinvolti sia il Condominio che altro/i soggetto/i terzo/i (due amministrazioni di Condominio, il privato sottostante, il privato limitrofo),
- le norme vigenti impongono che, nel caso di specie (varco su muratura portante) sia verificata la cosiddetta "doppia conformità", ovvero gli interventi di cui si chiede la sanatoria debbano essere autorizzabili sia riguardo alla normativa vigente, sia riguardo alla normativa in vigore all'epoca della realizzazione abusiva,
- anche nell'ipotesi che la "doppia conformità" in futuro venga abolita, gli articoli di riferimento (artt. 36 e 37 del Testo unico DPR 380/01) riguardano solo le procedure urbanistiche e non anche a quelle strutturali; di conseguenza l'iter strutturale (dichiarare oggi la conformità di un intervento abusivo di tipo strutturale eseguito presumibilmente negli anni passati) potrebbe comunque portare ad un esito negativo.

Pertanto nella presente stima si è previsto il solo costo per la messa in pristino del vano murario (chiusura del varco in muratura portante) e delle relative pratiche (comunicazione del ripristino al genio civile e relativa pratica urbanistica).

Si precisa che gli adempimenti catastali sono già stati valutati e inseriti nella detrazione precedente.

L'importo per la messa in pristino del varco murario e opere accessorie, gli onorari professionali, l'IVA e i costi vari connessi è valutato pari ad € 2.500,00. Tale importo è detratto dal valore della presente stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente (ultime due annualità), come previsto dalle norme e dal regolamento di Condominio.

Millesimi:

Dai dati acquisiti presso l'Amministrazione del "Condominio Via Pio Joris 19F" (in allegato Regolamento di Condominio e Quote Millesimali inoltrate dall'amministratore del Condominio), in riferimento ai beni oggetto di pignoramento si ha:

Tabella A (Proprietà Generale)

appartamento int. 2	m/m 87/1000
----------------------------	-------------

Tabella B (Spese di Scala)

appartamento int. 2	m/m 122 /1000
----------------------------	---------------

Spese condominiali preventivi:

Importo medio annuo delle spese condominiali a carico dell'appartamento: € 650 ca

Costi consuntivi:

Al 12/01/2024 risultavano quote dovute al Condominio per € **105,49**, come da estratto conto allegato.

L'importo sopra riportato (salvo ulteriori conguagli consuntivi per le due ultime annualità), potrà essere richiesto al futuro acquirente (da versare dal futuro aggiudicatario) e sarà quindi portato in detrazione dal valore di stima.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - L'appartamento ad uso civile abitazione è posto al piano primo del civico 19/F di via Pio Joris, ed è contraddistinto con il numero interno due (2). L'appartamento è censito al Catasto Fabbricati di Roma al Foglio 639, Particella 479, Subalterno 12, la consistenza è di vani catastali 4 e la superficie catastale totale è pari a 67 metri quadrati, escluse aree scoperte 59 metri quadrati. L'appartamento è composto da ingresso-disimpegno unito alla cucina, soggiorno, una camera da letto, un bagno e due balconi esclusivi ed un terrazzo condiviso con altra unità immobiliare. Confina con l'appartamento interno 1, vano scale, distacco verso vialetto di accesso condominiale, il distacco su altro Condominio limitrofo e il distacco su via Pio Joris, salvo altri. Via Pio Joris è una traversa di via di Tor Sapienza, che congiunge in meno di un chilometro alla via Prenestina a sud ed alla via Collatina a nord, e a pochi minuti in auto dalla uscita 16 (via Prenestina) del Grande Raccordo Anulare di Roma. L'area urbana è situata nella zona periferica Est della Città (Tor Sapienza), internamente al Grande Raccordo Anulare. La zona urbanistica VIII - Tor Sapienza del Municipio Roma V di Roma Capitale si trova a sud del tratto urbano dell'Autostrada A24 e confina le seguenti zone urbanistiche: a nord con la zona VII Tor Cervara, a est con la zona IX Acqua Vergine, a sud con la zona XII Torre Spaccata ed il quartiere XXIII Alessandrino e ad ovest con il quartiere XXII Collatino. L'edificio è situato a meno di 200 metri da via di Tor Sapienza e nelle immediatezze dell'immobile sono presenti tutti i gradi di Scuole pubbliche, impianti sportivi, un Parco Cittadino ("Parco di Tor Sapienza") e tutti i principali servizi e attività commerciali. Il Quartiere è contraddistinto da edilizia residenziale e commerciale. Nelle vicinanze è presente il Grande Raccordo Anulare (uscita 16 - Prenestina). Su via di Tor Sapienza sono presenti le fermate dei bus urbani che collegano sia con la linea metropolitana C (stazioni "Mirti" o "Gardenie") sia con la linea di tram della via Prenestina per Stazione Termini. A breve distanza a piedi è presente anche la stazione ferroviaria "Tor Sapienza". La struttura sanitaria di riferimento è il Policlinico Casilino. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Identificato al catasto Fabbricati - Foglio 639 Particella 479 Subalterno 12, Zc. 6, Categoria A4, Classe 7, consistenza 4 vani, superficie totale 67 mq, totale escluse aree scoperte 59 mq, rendita Euro 537,12 e al catasto Terreni - Foglio 639 Particella 479.

Il valore di mercato dell'Immobile è calcolato nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui al Market Comparison Approach.

Una volta apportati i correttivi di seguito descritti si perviene al seguente valore di stima del bene, come da dettagli qui di seguito riportati e già considerato lo stato manutentivo, le criticità già esplicitate (altezza di piano, finiture) 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 12 mesi dalla data di redazione perizia.

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

PROBABILE VALORE DI MERCATO: € 100.482,00

DECURTAZIONI

Sono da detrarre dalla presente stima:

- gli oneri condominiali per un importo pari ca a € 105,49;
- l'importo per la regolarizzazione delle difformità urbanistiche e catastali interne e per la rimozione della tettoia e del volume esterno, le certificazioni di Legge, le pratiche edilizie, l'aggiornamento catastale, gli onorari professionali, l'IVA e i costi vari connessi valutato pari ad € 2.500,00.
- l'importo per la messa in pristino del varco murario sul terrazzo comune, opere accessorie, le pratiche edilizie, gli onorari professionali, l'IVA e i costi vari connessi valutato pari ad € 2.500,00.

Si perviene quindi al seguente

VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI (€100.437,00 - € 5.105,49): ca € 95.330

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, alle oggettive incognite sopra descritte ed alle difficoltà riscontrabili da terzi in una vendita di tal tipo, pari a ca. il 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

PREZZO BASE: €81.000,00 (dicasi EURO OTTANTUNOMILA/00)

L'immobile risulta pignorato e posto in vendita nella sua interezza, nello stato di fatto attuale.

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – Appartamento ubicato a Roma (RM) – Via Pio Joris n. 21, Interno 2, Piano 1, al catasto FabbricatiFoglio 639 Particella 479 Subalterno 12 Z.C 6, Categoria Catastale A/4, Classe 7, Consistenza 4 vani Superficie Catastale totale 67 mq, escluse aree scoperte 59 mq.	62,83 mq	1.289,20 €/mq	€ 81.000	1/1	€ 81.000
Valore di stima:					€ 81.000

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 20/05/2024

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ALLEGATI

- [1] Stima dell'immobile con il metodo MCA Market Comparison Approach;
- [2] Verbale di accesso;
- [3] Estratto di mappa catastale;
- [4] Visura storica;
- [5] Planimetria catastale;
- [6] Visura Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- [7] Atto notarile compravendita;
- [8] Planimetria con restituzione dell'esistente (stato di fatto);
- [9] Planimetria con difformità rilevate;
- [10] Elaborato fotografico;
- [11] Progetto assentito 21819 variante approvata 16/07/1957 – stralci e documentazione varia;
- [12] Licenza Edilizia n. 1957_1147-AR e documentazione edilizia dell'edificio – atti d'obbligo 1952 e 1957;
- [13] Abitabilità Edificio 190bis - 1958;
- [14] Documenti caldaia;
- [15] Documenti condominiali;
- [16] Certificati anagrafe.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

