

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Cicognani Ambra Marina, nell'Esecuzione Immobiliare 170/2020 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO

Immobile sito in Roma in Via Giuseppe Carampi, 19

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Fg. 177 – P.IIa 626 – Sub. 9

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	6
Stato conservativo.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Elenco Allegati	12

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

A seguito di nomina del Giudice dell'Esecuzione in data 09.12.2020 la sottoscritta Arch. Cicognani Ambra Marina, con studio in Viale delle Accademie, 47 - 00147 - Roma (RM), email ambra.cicognani@fastwebnet.it, PEC a.cicognani@pec.archrm.it, Tel. 06 97842581 - *****, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23.12.2020 accettava l'incarico.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA GIUSEPPE CARAMPI 19

DESCRIZIONE

Il bene oggetto della presente relazione di stima è un appartamento ubicato nella parte nord-ovest della città di Roma all'interno del GRA. La zona, originariamente agricola e parte dell'Agro Romano nel primo dopoguerra vide il formarsi di un primo nucleo abitativo, che tra gli anni '50 e la fine degli anni '60 dello scorso secolo subì un forte sviluppo, soprattutto nelle aree limitrofe alla linea ferroviaria Roma-Viterbo, oggi FR3. Con il Giubileo del 2000 e con il raddoppio della Ferrovia Roma-Viterbo la zona si sviluppò per l'intensificarsi di nuove infrastrutture quali scuole, mercati, uffici, attività commerciali e botteghe artigiane, ecc. Le alterne fasi dello sviluppo edilizio sono riscontrabili dalle caratteristiche tipologiche degli edifici in quanto riflettono i cambiamenti, avvenuti negli anni, del mercato immobiliare. Nella zona coesistono varie tipologie abitative: costruzioni con le tipiche caratteristiche dell'edilizia spontanea risalenti al secondo dopoguerra, piccole palazzine di taglio economico di 5/6 piani edificate attorno agli anni '60, comprensori signorili e villette indipendenti realizzati in anni più recenti. Attualmente è la 50° zona, urbanisticamente la 20H di Roma, amministrativamente rientra nel Municipio XIV (ex 19 Circoscrizione), è collegata agli altri quartieri della città da diverse Linee di autobus e dalla FL3 Ottavia.

L'immobile oggetto della presente perizia estimativa è sito al civico 19 di Via Giuseppe Carampi, una traversa di Via Casal del marmo, una strada ubicata in prossimità della stazione FL3 Ottavia.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA GIUSEPPE CARAMPI 19

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

E' stata depositata in cancelleria in data 16.03.2020 la relazione notarile del Dott. Maurizio Lunetta, Notaio in San Giuseppe Jato (Palermo), attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari alla data del 04.03.2020.

La sottoscritta ha reperito documentazione aggiuntiva e aggiornata presso i seguenti Uffici:

- Catasto: estratto di mappa (ALL. 2), planimetria d'impianto (ALL 8), visura storica catastale e l'ultima planimetria in atti (ALL 3);
 - Conservatoria dei Registri Immobiliari: trascrizioni e iscrizioni (ALL 4);
 - Archivio notarile: l'atto di provenienza (ALL 11);
 - Ufficio Condono Edilizio del Comune di Roma: la concessione in sanatoria (ALL 5).
- L'Esperto ha effettuato ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Municipio XIV, ma non le è stata prodotta documentazione (ALL 6).

TITOLARITÀ

In virtù delle risultanze della Conservatoria dei Registri Immobiliari il bene risulta intestato a:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile in oggetto confina con il vano scale condominiale, l'appartamento int. 8 e distacchi su due lati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	90,30 mq	108,00 mq	1,00	108,00 mq	2,85 m	3
Balcone semiscoperto	10,70 mq	10,70 mq	0,35	3,74 mq	2,85 m	3
Totale superficie convenzionale:				111,74 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/06/1984 al 31/01/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 177, Part. 626, Sub. 9, Zc. 5 Categoria A2 - Cl.3, Cons. 5,5 VANI Rendita € 2,07 - Piano 4
Dal 31/01/2002 al 30/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 177, Part. 626, Sub. 9, Zc. 5 Categoria A2 - Cl.3, Cons. 5,5 VANI Rendita € 1.193,02 Piano 4
Dal 30/12/2002 al 20/05/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 177, Part. 626, Sub. 9, Zc. 5 Categoria A2 - Cl.3, Cons. 5,5 VANI Rendita € 1.193,02 Piano 4
Dal 20/05/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 177, Part. 626, Sub. 9, Zc. 5 Categoria A2 - Cl.3, Cons. 5,5 VANI Rendita € 1.193,02 Piano 4
Dal 09/11/2015 al 24/09/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 177, Part. 626, Sub. 9, Zc. 5 Categoria A2 - Cl.3, Cons. 5,5 VANI Superficie catastale 113 mq Rendita € 1.193,02 Piano 4
Dal 24/09/2019 al 19/02/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 177, Part. 626, Sub. 9, Zc. 5 Categoria A2 - Cl.3, Cons. 5,5 VANI Superficie catastale 120 mq Rendita € 1.193,02 Piano 4

Si segnala che manca la registrazione dell'atto di compravendita del 09.07.1990 a rogito del Notaio Antonio Carella n. 53871/3187 trascritto a Roma 1 in data 23.07.1990 ai nn. 65268/37409 con cui **** Omissis **** ha venduto il bene a **** Omissis **** (ALL 3).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	177	626	9	5	A2	3	5,5	120 mq	1193,02 €	4		

Si segnala che la visura storica catastale non è aggiornata.

STATO CONSERVATIVO

Durante il sopralluogo del 04.03.2021 l'Esperto stimatore ha constatato il mediocre stato di conservazione del fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto. Durante l'accesso, avvenuto in data 15.07.2021, è stato rilevato lo stato di trascuratezza dell'immobile probabilmente dovuto all'essere privo di mobilia e non abitato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Lo stabile in cui è ubicato l'immobile in oggetto è un fabbricato a destinazione residenziale costituito da quattro piani fuori terra e copertura piana a terrazza, con due appartamenti a piano. L'accesso pedonale all'edificio è garantito da un portone sito al civico numero 19 di Via Giuseppe Carampi. La palazzina è stata edificata alla fine degli anni '70 dello scorso secolo. Presenta le caratteristiche tipiche dell'edilizia residenziale economica di quegli anni, sebbene i prospetti siano in cortina di colore crema con spigoli e marcapiani di colore marrone; i balconi hanno i parapetti in ferro; non è presente l'ascensore; la scala ha i gradini in marmo di tipo botticino con corrimano in ferro e legno, le pareti sono in quarzo di colore grigio con battiscopa in marmo, i pianerottoli sono in ceramica, gli infissi delle scale in ferro; gli spazi condominiali interni sono ridotti all'essenziale; la struttura portante è in cemento armato. Oggetto del pignoramento è l'appartamento interno 7, sito al piano quarto della palazzina.

Durante il sopralluogo è stata rilevata la seguente distribuzione planimetrica: ingresso/living con zona cottura, piccolo ripostiglio, due camere, due bagni, piccolo disimpegno, balcone. All'interno il bene presenta le pareti e i soffitti intonacati e tinteggiati in colore chiaro, a meno del living che ha un controsoffitto ispezionabile con pannelli removibili. I pavimenti sono nel living e nel ripostiglio di tipo "ceramico" di formato quadrato montato a rombo, nelle camere in parquet; il bagno principale ha il pavimento in piastrelle ceramiche ed il rivestimento in mosaico di altezza variabile, il bagno con accesso dalla camera ha il pavimento e il rivestimento a parete in piastrelle di ceramica di colore bianco di formato cm 20x20. L'altezza interna dei locali è di ca mt 2,85, tranne negli ambienti controsoffittati dove è circa cm. 270. L'affaccio è su tre lati, pertanto l'immobile risulta luminoso essendo esposto a nord-est, ovest, sud-ovest.

Gli infissi esterni sono in alluminio di colore bianco, le porte interne sono in legno.

Sono presenti, sebbene le utenze non sono attive, perché da quanto appreso durante il sopralluogo da diversi mesi l'immobile non è abitato, l'impianto elettrico, idrico e del gas.

STATO DI OCCUPAZIONE

Durante il sopralluogo, come indicato nel verbale di accesso effettuato assieme alla custode, Avv. Maria Elena Taruffi, il bene è risultato libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/07/1990 al 31/01/2002	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Carella	09/07/1990	53871	3187
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	23/07/1990	65268	37409
		Registrazione			
Dal 31/01/2002 al 30/12/2002	**** Omissis ****	DECRETO DI TRASFERIMENTO*			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			31/01/2002		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA	15/02/2002	14775	9697
		Registrazione			
Dal 30/12/2002 al 17/01/2020	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Claudio Cerini	30/12/2002	190401	48310
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA	08/01/2003	1223	934
		Registrazione			

* Tribunale Ordinario IV Sezione Settore Immobiliare di Roma Rep. n. 73418/2002.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA1 aggiornate al 16.04.2022 (ALL 4), sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a ROMA il 24/03/2005
Reg. gen. 35991 - Reg. part. 9668
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Notaio Carlo Pacifico
Data: 16/03/2005
N° repertorio: 16240
N° raccolta: 4482
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da concessione a garanzia di residuo prezzo
Iscritto a ROMA il 03/02/2006
Reg. gen. 12390 - Reg. part. 3578
Importo: € 76.200,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Notaio Claudio Cerini
Data: 30/12/2002
N° repertorio: 190401

Trascrizioni

- **DECRETO TRASFERIMENTO DEL TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA**
Trascritto a ROMA il 15/02/2002
Reg. gen. 14775 - Reg. part. 9697
- **ATTO DI COMPRAVENDITA**
Trascritto a ROMA il 08/01/2003
Reg. gen. 1223 - Reg. part. 934
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **DOMANDA GIUDIZIALE**
Trascritto a ROMA il 05/06/2009
Reg. gen. 72853 - Reg. part. 38679
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ROMA il 15/05/2015
Reg. gen. 47827 - Reg. part. 35229
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ROMA il 19/02/2020
Reg. gen. 18607 - Reg. part. 13431

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

• **DOMANDA GIUDIZIALE**

Trascritto a ROMA il 28/05/2020
Reg. gen. 49851 - Reg. part. 34203
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Dalla visura effettuata degli elaborati del Piano Regolatore del Comune di Roma è risultato che la part.lla 626 del foglio 177 risulta compresa nel nuovo PRG, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 18/2008, con la seguente destinazione urbanistica:

- Sistema insediativo "Città da ristrutturare - programmi integrati prevalentemente residenziali" art. 51/52/53 delle NTA - Tipologia di strumento: programma integrato PRINT res. mun. XIX n. 1 Ottavia città da ristrutturare Municipio XIV;
- PPTR: Tavola A proposta comunale di recepimento del PTP parzialmente accolta con prescrizione; Sistemi e ambiti del paesaggio: Paesaggio degli insediamenti urbani; Tavola B: Beni Paesaggistici: Aree Urbanizzate del PTPR.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalle ricerche effettuate presso gli uffici del Comune di Roma è emerso che il fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto, è stato realizzato senza licenza edilizia, ma oggetto di domanda di concessione edilizia in sanatoria prot. n. 86/000228291/002 presentata alla Ripartizione XV in data 20.11.1986, concessionata in data 14.12.1999 con il n. 207110 (ALL 5).

Dalla documentazione presente nel fascicolo condono (documentazione fotografica, copia dei versamenti, perizia giurata, concessione edilizia, domanda sanatoria L. 47/85 mod. R) si riscontra che nella perizia giurata a firma dell'Ing. ***** è indicato che il fabbricato risulta completo in ogni sua parte ed occupato sin dal 1966, mentre nella domanda presentata da **** Omissis **** è indicato che è stato ultimato nel 1982 (ALL 5). Si precisa che nel fascicolo reperito oltre a non essere presente l'atto notorio relativo all'epoca dell'abuso non vi è alcun elaborato grafico; per completezza si riferisce che mancano anche: la relazione descrittiva, la planimetria catastale ed il certificato di agibilità.

Da quanto riferito non sono stati reperiti documenti che attestino con certezza la data di costruzione del fabbricato, né la distribuzione degli spazi e delle aperture, pertanto si ritiene ragionevole supporre che la planimetria dell'immobile sia stata conforme alla prima planimetria catastale in atti, risalente al 06.06.1984 (ALL 8). L'immobile ha subito una radicale ristrutturazione presumibilmente alla fine dello scorso decennio, ma le ricerche effettuate presso il Municipio competente non hanno reso possibile il reperimento di alcuna pratica edilizia (vedi ALL 6). La documentazione reperita presso il catasto consente di affermare che in data 23.09.2019 è stata presentata una variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni protocollo n. RM 0481281, la cui planimetria è conforme con lo stato dei luoghi rilevato (ALL 3).

Si precisa che confrontando la planimetria depositata in catasto nel 1984 (ALL 8) con l'ultima planimetria in atti del 20219 (ALL 3), conforme allo stato dei luoghi rilevato, risultano state realizzate opere sostanzialmente consistenti nell'ampliamento del bagno a discapito della cucina, nella realizzazione di una zona cottura nel salone, nella realizzazione in un secondo bagno, nella demolizione di alcuni tramezzi interni e nella successiva ricostruzione di pareti divisorie interessando anche le aperture.

Le difformità riscontrate tra le due planimetrie catastali consistono in:

- demolizione di tramezzi interni per ca. 15 ml,
- ricostruzione tramezzi per ca. 8 ml,
- realizzazione di un secondo bagno con accesso dalla camera,
- realizzazione di finestra nel secondo bagno,
- ampliamento della finestra del bagno principale,
- chiusura solo dall'interno della portafinestra dell'originaria cucina.

Da quanto riferito, la mancanza di dati certi non hanno consentito all'ufficio tecnico del Municipio di competenza di fornire documentazione che garantisca la regolarità urbanistica del bene nel suo stato attuale, né le ricerche svolte hanno permesso di reperire documentazione in merito. Al fine della certezza della regolarità dello stato dei luoghi si ritiene necessario presentare una pratica edilizia in sanatoria che legittimi la planimetria catastale in atti.

Dalle ricerche effettuate non è stata reperita l'agibilità.

Per regolarizzare il bene si valuta orientativamente un importo pari a € 10.000,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Dalla documentazione fornita dall'amministrazione del condominio al 24.02.2022 per l'immobile in oggetto risultano non saldate rate condominiali per complessivi € 2.785,81.

Si precisa che non sono stati forniti i millesimi condominiali (ALL 9).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA GIUSEPPE CARAMPI 19
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 177, Part. 626, Sub. 9, Zc. 5, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 223.000,00

Essendo lo scopo della stima quello di determinare il prezzo al quale l'immobile potrà essere venduto in un mercato di libera contrattazione, si ritiene opportuno utilizzare il metodo sintetico-comparativo, basato sul confronto delle quotazioni di mercato di immobili con caratteristiche assimilabili per zona, metratura, piano, ecc..

METODO SINTETICO-COMPARATIVO

Al fine di reperire esperienze di mercato analoghe si è proceduto esaminando gli annunci relativi ad immobili in vendita pubblicati nelle principali riviste di settore e nei siti specializzati nella compravendita immobiliare, quindi quelli raccolti dall'indagine effettuata in loco presso alcune agenzie immobiliari ben radicate sul territorio in oggetto; i risultati ottenuti dalle indagini svolte sono stati tra loro confrontati per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile di cui trattasi. A seguito delle succitate ricerche svolte è emersa una scarsità di offerte di acquisto contrapposta a molte proposte di vendita, dovuta alla staticità del mercato immobiliare, sia per la crisi economica in atto, sia per il fatto che gli immobili non sono più un bene rifugio in quanto soggetti a forti tassazioni. E' chiaro che alla domanda si contrappone la carenza di offerta da parte degli acquirenti. Dalle

considerazioni precedenti e dalle caratteristiche intrinseche: superficie commerciale media, luminosità buona essendo al piano terzo (quarto catastale) con finestre su tre lati, presenza di un balcone in parte coperto dall'aggetto della copertura condominiale, stato di conservazione interno discreto/buono, vetustà circa 40 anni, aspetto generale esterno con alcune criticità dovute alla trascuratezza stato di manutenzione soprattutto dei balconi, buona ubicazione in quanto il bene è sito in prossimità della stazione FL3 Ottavia, la scrivente ritiene congruo attribuire all'immobile nel suo stato attuale un valore pari ad €/mq 2.300,00.

Tale valore è supportato dalle quotazioni indicate da:

- **Immobiliare.it** che per la zona OTTAVIA LUCCHINA VIA DELLA LUCCHINA indica valori tra €/mq 2.060,00 e € 3.057,00 per abitazioni in stabili di 1° fascia e valori tra €/mq 1.703,00 e € 2.370,00 per abitazioni in stabili di 2° fascia;

- dalle indicazioni dell'**Agenzia delle Entrate** - OMI (Osservatorio Immobiliare) relative al 2° semestre 2021 (ultimo periodo pubblicato), che riporta per la zona suburbana OTTAVIA LUCCHINA (VIA DELLA LUCCHINA) - codice di zona E 114, microzona catastale n. 91, tipologia prevalente abitazioni di tipo civile, destinazione residenziale, valori che oscillano tra €/mq 1.750,00 e €/mq 2.500,00 per abitazioni di tipo civile e tra € 1.550,00 e €/mq 2.250,00 per abitazioni di tipo economico (ALL 7).

Da cui: €/mq 2.300,00 x mq 112 = € 257.600,00

Al valore così ottenuto devono essere detratti i costi relativi alla regolarizzazione urbanistica non avendo il Municipio XIV reperito la documentazione che legittimi lo stato dei luoghi, da cui:

€ (257.600,00 - 10.000,00) = € 247.600,00

e la decurtazione pari a circa il 10% per la mancata garanzia circa i vizi che l'immobile potrebbe presentare trattandosi di una vendita all'asta, da cui:

€ 222.840,00 e € 223.000,00 in cifra tonda.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - VIA GIUSEPPE CARAMPI n. 19	112,00 mq	1.991,07 €/mq	€ 223.000,00	100,00%	€ 223.000,00
				Valore di stima:	€ 223.000,00

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta Esperto ex art. 568 c.p.c., ha inviato alle parti in data 24.04.2022 la relazione peritale di stima che deposita integrata dell'atto di provenienza (ALL 11) presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, li 14/05/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Cicognani Ambra Marina

ELENCO ALLEGATI:

N° 1 - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 15/07/2021)

N° 2 - NCEU - Estratto di mappa

N° 3 - NCEU - Visura storica e Planimetria

N° 4 - RR.II Ispezione ipotecaria

N° 5 - U.C.E. Concessione edilizia in sanatoria

N° 6 - Richiesta di domanda di pratiche edilizie

N° 7 - Indagine di mercato

N° 8 - NCEU - Planimetria 1984

N° 9 - Estratto conto condominiale

N° 10 - Schema planimetrico rilevato

N° 11 - Atto di provenienza