

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Luca Scalvedi, nell'Esecuzione Immobiliare 380/2019 del R.G.E.

promossa da

**** **Omissis** ****

Contro

**** **Omissis** ****

**** **Omissis** ****

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	6
Precisazioni.....	7
Patti.....	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	13
Allegati.....	14

Il GE in data 25.3.2024, revocando precedente esperto stimatore, conferiva incarico al sottoscritto Arch. Luca Scalvedi, con studio in Roma, email lucascalvedi@campoarchitetti.it, PEC lscalvedi@pec.archrm.it per la prosecuzione delle attività di stima, invitando lo stesso a prendere visione del fascicolo e a rappresentare quanto occorra in vista della prosecuzione dell'esecuzione.

Rinvenute alcune difformità nell'elaborato peritale in atti del 31.10.2023, effettuato accesso nell'immobile il 18.6.2024, eseguiti diversi accertamenti, rappresentato tutto ciò all'udienza del 17.7.2024, lo scrivente redige la presente nuova perizia immobiliare, rettificando/integrando testo e allegati della perizia del 31.10.2023.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento di tipo popolare ubicato in 00155 Roma - Via della Stazione di Tor Sapienza 19, interno 2, piano T, con posto auto scoperto int. 2, piano terra, Via della Stazione di Tor Sapienza 19

DESCRIZIONE

Appartamento ubicato in Roma via della Stazione di Tor Sapienza, 19, scala unica, interno 2, piano T, costituito da: due camere, cucina, bagno, disimpegno. La proprietà comprende anche un posto auto scoperto nella corte ove è situato l'edificio residenziale.

Via della Stazione di Tor Sapienza è all'interno del Grande Raccordo Anulare, nel quadrante nord-orientale della metropoli romana, fra via della Rustica, via Collatina a meridione, il tracciato ferroviario della Roma-Pescara e la penetrazione urbana dell'autostrada A 24, nei pressi del quartiere Z 8 – Tor Sapienza, Municipio V.

La zona è provvista delle necessarie opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

La tipologia edilizia è mista, prevalentemente residenziale anche se vi è presenza di capannoni industriali per piccole industrie. In zona insistono attività commerciali di diversa natura, negozi con generi di prima necessità, farmacie, uffici postali e banche.

Vista la prossimità con via Collatina, via di Portonaccio e via Prenestina, il quartiere è sufficientemente collegato e servito, da linee di trasporto pubblico su gomma (Rete ATAC) e su ferro linea (FS) Roma-Sulmona-Pescara fermata "Tor Sapienza". Al contrario non sono presenti nei pressi stazioni della rete metropolitana di Roma. Considerando la bassa densità insediativa in prossimità del bene in oggetto, e più precisamente a ridosso della linea ferroviaria, vi è un'adeguata dotazione di posti auto su suolo pubblico.

L'accesso su via della Stazione di Tor Sapienza 19 avviene percorrendo un viale carrabile su un'area pertinenziale (catastalmente senza particella ma graffata alla palazzina particella 135) che perimetra l'intero fabbricato.

L'accesso è costituito da un cancello carrabile in ferro a doppio battente .

L'edificio residenziale è composto da due piani fuori terra destinati a residenze e da un ulteriore piano destinato a terrazza piana praticabile ad uso condominiale.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 20.10.2022 dal precedente esperto stimatore e dal custode giudiziario con l'intervento di un fabbro.

Lo scrivente ha fatto nuovo accesso con il custode il 18.6.2024 per eseguire rilievo metrico e fotografico..

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato in 00155 Roma - Via della Stazione di Tor Sapienza 19, interno 2, piano T, con posto auto scoperto int. 2, piano terra, Via della Stazione di Tor Sapienza 19.

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 ****

**** Omissis ****

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

**** Omissis **** (Proprietà 1/2)

**** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI

L'edificio nel quale è ubicato l'appartamento oggetto di esecuzione, è individuato dalla particella 135, foglio 657 e confina a nord-ovest con un lotto di altra proprietà (particelle 280 e 782), a nord-est con il tracciato di via della Stazione di Tor Sapienza, a sud-est con il terreno edificato contraddistinto dalla particella 786, infine a sudovest con due altre due particelle la 131 e 133.

L'appartamento confina con: vano scala, l'area comune esterna, altra proprietà, salvo altri.

Il posto auto confina con i box n°1 e n°3 e con l'area di manovra, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	52,03 mq	68,3 mq	1,00	68,3 mq	3,17 m	terra
Posto auto scoperto	18,3 mq	18,3 mq	0,27	4,9 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				73,2 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				73,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 04/07/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. Urbana, Fg. 657, Part. 135, Sub. 2, Zc. 6 Categoria A4 Cl.5, Cons. 3,5 vani Rendita € 334,41 Piano T Interno 2
Dal 04/07/2001 al 26/11/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. Urbana, Fg. 657, Part. 135, Sub. 2, Zc. 6 Categoria A4 Cl.5, Cons. 3,5 vani Rendita € 334,41 Piano T Interno 2
Dal 26/11/2007 al 31/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. Urbana, Fg. 657, Part. 135, Sub. 2, Zc. 6 Categoria A4 Cl.5, Cons. 3,5 vani Rendita € 334,41 Piano T Interno 2
Dal 31/03/2008 al 26/11/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. Urbana, Fg. 657, Part. 135, Sub. 2, Zc. 6 Categoria A4 Cl.5, Cons. 3,5 vani Rendita € 334,41 Piano T Interno 2
Dal 26/11/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Catasto Fabbricati Sez. Urbana, Fg. 657, Part. 135, Sub. 2, Zc. 6 Categoria A4 Cl.5, Cons. 3,5 vani Rendita € 334,41 Piano T Interno 2
Dal 25/10/2021 al 25/10/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 657, Part. 135, Sub. 2, Zc. 6 Categoria A4 Cl.5, Cons. 3,5 vani Rendita € 334,41 Piano T Interno 2

Posto auto scoperto

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/06/2001 al 26/06/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. Urbana, Fg. 657, Part. 135, Sub. 501 Categoria C6 Piano T Interno 2
Dal 26/06/2001 al 04/07/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. Urbana, Fg. 657, Part. 135, Sub. 501, Zc. 6 Categoria C6 Cl.8, Cons. 18 mq Rendita € 39,04 Piano T Interno 2
Dal 04/07/2001 al 26/06/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. Urbana, Fg. 657, Part. 135, Sub. 501, Zc. 6 Categoria C6 Cl.8, Cons. 18 mq Rendita € 39,04 Piano T Interno 2
Dal 26/06/2002 al 31/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. Urbana, Fg. 657, Part. 135, Sub. 501, Zc. 6 Categoria C6 Cl.8, Cons. 18 mq Rendita € 39,04 Piano T Interno 2

Dal 31/03/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. Urbana, Fg. 657, Part. 135, Sub. 501, Zc. 6 Categoria C6 Cl.8, Cons. 18 mq Rendita € 39,04 Piano T Interno 2
Dal 09/11/2015 al 25/10/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. Urbana, Fg. 657, Part. 135, Sub. 501, Zc. 6 Categoria C6 Cl.8, Cons. 18 mq Superficie catastale Tot. 18 mq Rendita € 39,04 Piano T Interno 2

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

APPARTAMENTO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	657	135	2	6	A4	5	VANI 3,5	Tot. 59 mq Escl. Aree scoperte 59 mq	334,41 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza fra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale vigente (RM1371158 26/11/2007) nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento (all.9).

La **planimetria d'impianto** (visura storica planimetria catastale) redatta dal geom. *** 31.1.1955 è errata in quanto raffigura la pianta dell'immobile adiacente identificato con l'int. 2 anziché 1. La planimetria d'impianto dell'adiacente int. 1, redatta anch'essa dal geom. *** il 31.1.1955, rappresenta invece la pianta dell'immobile all'int. 2. È evidente l'errore di raffigurazione in entrambi i casi. In tali documenti il civico indicato è il 15, mentre oggi è il 19 (all.9,11).

POSTO AUTO SCOPERTO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	657	135	501	6	C6	8	Mq 18	Tot. 18 mq	39,04 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza fra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale vigente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento (all.9).

PRECISAZIONI

Il sottoscritto ha aggiornato le visure catastali al 12.6.2024 (all. 9) e le ispezioni ipotecarie al 24.6.2024 (all 10). Ha quindi eseguito accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Roma richiedendo copia del modello 1, della planimetri catastale d'impianto e del modello 5. In risposta ha avuto solamente la copia del modello 1 (all. 11).

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

APPARTAMENTO

Lo stato conservativo dell'appartamento in oggetto è mediocre.

Durante l'accesso forzoso si è riscontrato che l'appartamento sembra essere disabitato da tempo, con quantità di polvere abnorme.

L'esperto stimatore precedente durante il sopralluogo non ha potuto verificare il funzionamento dell'impianto di condizionamento, dell'impianto di riscaldamento autonomo e del gas. L'unità esterna dei due split è allocata sulla muratura esterna dell'edificio in adiacenza al calpestio del battuto di cemento degradato che circonda il fabbricato. Non si è a conoscenza di autorizzazioni rilasciate dai proprietari degli altri alloggi in merito.

Lo stato manutentivo è mediocre.

I rivestimenti del bagno e della cucina così come i pavimenti non presentavano particolari "vizi".

Nella parte inferiore del muro di divisione con l'appartamento confinante vi sono distacchi di rasatura e spellicolamenti di tinteggiatura.

POSTO AUTO SCOPERTO

Lo stato conservativo del posto auto è fatiscente.

La pavimentazione è il battuto originario del terreno. Lo stallo è compreso fra due pareti murarie non intonacate. Durante i sopralluoghi risultava non mantenuto da tempo. Non è stato rilevato alcun impianto a servizio del posto auto.

Le parti comuni nella corte sono degradate.

PARTI COMUNI

Non vi è condominio. Le parti comuni sono quelle previste dall'articolo 1117, n. 1, 2 e 3 del codice civile: il suolo nel quale insiste l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni d'ingresso, i vestiboli, i portici, i cortili, tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune. Salvo altro.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

I beni non sono soggetti ad usi civici, a servitù e non sono presenti vincoli archeologici e paesaggistici.

FABBRICATO

Fondazioni: ignote

Strutture verticali: muratura portante

Solai: tipo misto

Copertura: piana a lastrico solare calpestabile e parapetto in muratura.

Pareti esterne: muratura intonacata e tinteggiata, stato di manutenzione mediocre, in cattive condizioni. Diffuse porzioni senza intonaco. Cornicione a sbalzo sormontato da tegole, condizioni mediocri.

Pareti interne: rivestimento vano scala e disimpegno soffitte in intonaco tinteggiato. Condizione: scadente.

Infissi esterni: portone atrio a due ante in ferro smaltato e vetro (condizioni mediocri). Tettoia portone: struttura reticolare in ferro, copertura in ondulato in vetroresina, condizioni mediocri.

Aree esterne: cancello carrabile/pedonale di accesso su strada in ferro smaltato a due ante, condizioni mediocri.

Recinzione in muratura intonacata e tinteggiata a vista sormontata da copertine in lastre di travertino, condizioni scadenti.

Pavimento intorno all'edificio: marciapiede in battuto di cemento, condizioni scadenti. Nella superficie restante della corte non vi è pavimento ma terreno.

Androne: soglia in travertino, pavimento in lastre tipo marmette.

Vano scala, alzate, pedate, zoccolino e pianerottoli in marmo, condizioni mediocri. Parapetto in muratura con copertina in marmo, condizioni mediocri. Il vano scala prende aria e luce da finestre che si aprono sull'interpiano.

Impianto elettrico vano scala e disimpegno soffitte: non a norma.

Dotazioni: citofono, cassetta postale esterna.

APPARTAMENTO

Esposizione: doppio affaccio

Altezza interna utile: 317.

Condizioni generali: normali.

Pareti: intonacate e tinteggiate. Condizioni: normali, presenza di parti con distacco della rasatura nella parte inferiore della parete muraria confinante con l'appartamento adiacente.

Rivestimenti: cucina: mattonelle a correre; bagno: ceramiche in monocottura h cm 200 circa. Condizioni: normali.

Soffitti: tinteggiati colore bianco, condizioni normali.

Pavimentazione interna: ceramiche in monocottura effetto cotto. Bagno: ceramiche in monocottura Condizioni: normali.

Infissi esterni: ante finestre in alluminio colore bianco a doppio vetro, persiane in ferro smaltato, soglie e davanzali in marmo. Portoncino in legno, soglia in marmo. Condizioni: infissi in alluminio: normali; persiane: mediocri.

Infissi interni porte in tamburato rivestito con compensato nobilitato (alcune hanno specchiature in vetro) in legno tipo ciliegio fattura economica, conservazione normale.

Le utenze degli impianti sono staccate, non è dato sapere se sono funzionanti, non hanno certificazione, sono tutti del tipo sottotraccia.

Sanitari in vetrochina. Doccia con piatto in ceramica e box. Adduzione idrica e scarico per lavatrice nel bagno.

Impianto termico: autonomo, caldaia a gas, radiatori in alluminio.

Climatizzatori a pompa di calore con unità esterna nelle due camere.

Impianto acqua sanitaria: boiler elettrico nel bagno

POSTO AUTO SCOPERTO

Pavimentazione: al rustico, è un semplice battuto del vecchio pavimento in terra originario;

Assenza di impianti.

L'appartamento e il posto auto al momento dell'accesso risultavano liberi. Nell'appartamento erano presenti arredi di varia natura.

PROVENIENZE VENTENNALI

APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA STAZIONE DI TOR SAPIENZA, 19, SCALA UNICA, INTERNO 2, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
06/07/2008	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ -successione legale data morte***			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio_FRANCO Mauro - Sede Roma (RM) - C.F.: FRN MRA 39M24 F397 X	31/03/2008	109573	12756
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	09/04/2008	43148	22816
		Registrazione			
		Reg. N°	Vol. N°		
Dal 09/04/2008	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio_FRANCO Mauro - Sede Roma (RM) - C.F.: FRN MRA 39M24 F397 X	31/03/2008	109573	12756
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	09/04/2008	22817	43149
		Registrazione			
		Reg. N°	Vol. N°		
Dal 04/07/2001 al 09/04/2008	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paolo Salaris	04/07/2001	5236	3625
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	06/07/2001	39313	60907
		Registrazione			
		Reg. N°	Vol. N°		
Dal 18.01.1999 al 04/07/2001	**** Omissis ****	SUCCESSIONE***			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			18/01/1999		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	26/08/2008	66660	110320
		Registrazione			
		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;

POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA STAZIONE DI TOR SAPIENZA, 19,
INTERNO 2, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
06/07/2008	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ -successione legale data morte***			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio_FRANCO Mauro - Sede Roma (RM) - C.F.: FRN MRA 39M24 F397 X	31/03/2008	109573	12756
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	09/04/2008	43149	22817
		Registrazione			
		Reg. N°	Vol. N°		
Dal 09/04/2008	S**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio_FRANCO Mauro - Sede Roma (RM) - C.F.: FRN MRA 39M24 F397 X	09/04/2008	109573	12756
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	09/04/2008	22817	43149
		Registrazione			
		Reg. N°	Vol. N°		
Dal 04/07/2001 al 09/04/2008	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paolo Salaris	04/07/2001	5236	3625
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	06/07/2001	39313	60907
		Registrazione			
		Reg. N°	Vol. N°		
		19/07/2001	10789	1-v	
Dal 18.01.1999 al 04/07/2001	**** Omissis ****	SUCCESSIONE ***			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			18/01/1999		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	26/08/2008	66660	110320
		Registrazione			
		Reg. N°	Vol. N°		

Per quanto riguarda i beni pignorati:

- 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 variata;

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

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Roma il 03/04/2008
Reg. gen. 40416 Reg. part. 8483
Quota: 1/1
Importo: € 360.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 180.000,00
Percentuale interessi: 6,030 %
Rogante: notaio Franco Mauro
Data: 31/03/2008
N° repertorio: 109574/12757

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Verbale di pignoramento Tribunale Civile di Roma, con sede in Roma (RM) - C.F.: 80255370589
rep 3036, racc 2019
Trascritto a Roma il 27/03/2019
Reg. gen. 34898 - Reg. part. 24170
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in:

1) **Piano Regolatore Generale** vigente di Roma Capitale, adottato con D.C.C. n.33 del 19/20.03.2003 e approvato con D.C.C. n. 18 del 12.02.2008, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 14.3.2008.

Elaborati prescrittivi, sistemi e regole 1:10000. Sistema insediativo: Città da ristrutturare - Tessuti prevalentemente residenziali

2) **Piano Territoriale Paesaggistico Regionale** (PTPR), approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2.

Tav.A. Sistema del paesaggio insediativo: paesaggio degli insediamenti urbani.

Tav.B. Beni paesaggistici. Aree urbanizzate del PTPR. Vincoli dichiarativi: nessuno. Vincoli ricognitivi di legge: nessuno. Vincoli dichiarativi di piano: nessuno.

Tav.C. Beni del patrimonio naturale: nessuno. Beni del patrimonio culturale: tessuto urbano.

Tav.D. recepimento proposte comunali di modifica dei p.t.p. accolte, parzialmente accolte e prescrizioni: Accolta/parzialmente accolta, con prescrizione (058091_P394).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non è possibile stabilire se sussistano difformità rispetto al progetto originario.

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile. Il certificato di abitabilità del 28.4.1956 fa riferimento al civico 15, 12 odierno (all. 5).

Il precedente esperto stimatore arch. Carlo Mariani, acquisita la planimetria catastale d'impianto (all. 6), ha appreso il nome del costruttore dell'edificio nel quale è posto l'appartamento pignorato.

Richiesto l'accesso agli atti in ordine al progetto originario del fabbricato anzidetto il 3.10.2023, la responsabile dell'archivio progetti di Roma Capitale il 12.10.2023 ha attestato **l'irreperibilità del progetto 2871/1953** (all.4).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In assenza di documentazione ufficiale, non è possibile asseverare la legittimità edilizia.

Può essere utile esaminare la **planimetria d'impianto**, che rappresenta lo stato dei luoghi subito dopo la costruzione del fabbricato. Previa visura storica, si ottiene la planimetria catastale redatta dal *** del 31.1.1955, riscontrando che è errata in quanto raffigura la pianta dell'immobile adiacente identificato con l'int. 2 anziché 1.

La planimetria d'impianto dell'adiacente int. 1, redatta anch'essa dal geom. *** il 31.1.1955, rappresenta invece la pianta dell'immobile pignorato all'int. 2.

Come si è riferito, **è evidente l'errore di raffigurazione** in entrambi i casi.

Considerando tale elaborato grafico, benché afferente per errore ad altra u.i. - lo stato dei luoghi attuale presenta difformità nella distribuzione interna. Non si è a conoscenza di titoli autorizzativi per tali modifiche di tramezzatura.

Escluse ulteriori difformità e/o variazioni essenziali che potrebbero essere individuate solo confrontando lo stato attuale dei luoghi con l'ultimo progetto autorizzato per la costruzione dell'edificio, nel caso fosse possibile dimostrare in futuro il suo stato legittimo, per regolarizzare il realizzato in difformità con quanto rappresentato nella planimetria catastale d'impianto (lavori interni non autorizzati) occorre dare incarico a un tecnico di redigere una comunicazione di inizio lavori asseverata (C.I.L.A.) in sanatoria da protocollare presso il Municipio competente. La C.I.L.A. in sanatoria comporta il pagamento di € 251,24 di diritti di segreteria, una sanzione pecuniaria pari ad €1.000,00, salvo variazioni, l'aggiornamento catastale (€500,00) oltre il compenso del tecnico, valutabile in circa €1.000,00 esclusi oneri di legge.

Per l'irreperibilità del progetto originario, si è considerata una riduzione del valore pari al 10%, ricompresa nell'ambito dell' "assenza della garanzia di vizi del bene venduto".

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

La palazzina non ha un amministratore e da informazioni avute durante i sopralluoghi non sono state prese decisioni circa lavori straordinari da eseguire.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

• **Bene N° 1** – Appartamento di tipo popolare ubicato in 00155 Roma - Via della Stazione di Tor Sapienza, 19, scala unica, interno 2, piano T, con posto auto scoperto int. 2, piano terra, Via della Stazione di Tor Sapienza, 19 interno 2, piano T.

Appartamento ubicato in Roma via della Stazione di Tor Sapienza, 19, scala unica, interno 2, piano T, costituito da: due camere, cucina, bagno, disimpegno. La proprietà comprende anche un posto auto scoperto nella corte ove è situato l'edificio residenziale.

Via della Stazione di Tor Sapienza è all'interno del Grande Raccordo Anulare, nel quadrante nord-orientale della metropoli romana, fra via della Rustica, via Collatina a meridione, il tracciato ferroviario della Roma-Pescara e la penetrazione urbana dell'autostrada A 24, nei pressi del quartiere Z 8 – Tor Sapienza, Municipio V.

La zona è provvista delle necessarie opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

La tipologia edilizia è mista, prevalentemente residenziale anche se vi è presenza di capannoni industriali per piccole industrie. In zona insistono attività commerciali di diversa natura, negozi con generi di prima necessità, farmacie, uffici postali e banche.

Vista la prossimità con via Collatina, via di Portonaccio e via Prenestina, il quartiere è sufficientemente collegato e servito, da linee di trasporto pubblico su gomma (Rete ATAC) e su ferro linea (FS) Roma-Sulmona-Pescara fermata "Tor Sapienza". Al contrario non sono presenti nei pressi stazioni della rete metropolitana di Roma.

Considerando la bassa densità insediativa in prossimità del bene in oggetto, e più precisamente a ridosso della linea ferroviaria, vi è un'adeguata dotazione di posti auto su suolo pubblico.

L'accesso su Via della Stazione di Tor Sapienza 19 avviene percorrendo un viale carrabile su un'area pertinenziale (catastalmente senza particella ma graffata alla palazzina particella 135) che perimetra l'intero fabbricato.

L'accesso è costituito da un cancello carrabile in ferro a doppio battente .

L'edificio residenziale è composto da due piani fuori terra destinati a residenze e da un ulteriore piano destinato a terrazza piana praticabile ad uso condominiale.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 20.10.2022 dal precedente esperto stimatore e dal custode giudiziario con l'intervento di un fabbro.

L'appartamento è identificato al catasto Fabbricati - Fg. 657, Part. 135, Sub 2.

Il posto auto scoperto è identificato al catasto Fabbricati - Fg. 657, Part. 135, Sub 501.

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

Valore di stima del bene: € 126.000,00

Il più probabile valore di mercato dell'immobile all'attualità, inteso come rapporto di equivalenza tra il bene e la moneta in una situazione di libera contrattualità, è individuato con il metodo comparativo, confrontando l'immobile pignorato con immobili analoghi ubicati nella medesima zona. Svoltata un'indagine sul mercato immobiliare locale e nel sito di aste giudiziarie, analizzati i dati relativi ad immobili analoghi e alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, si assume il valore unitario di €/mq 2.100 per il lotto in discussione. Il posto auto, considerato pertinenza, concorre alla definizione della superficie commerciale mediante superficie ragguagliata. Si applicano quindi i parametri ascendenti e le influenze discendenti in ragione delle specificità dell'immobile pignorato che differenziano il complesso edilizio dagli

altri di zona. La presenza di una corte, la facilità di parcheggio per la disponibilità in essa di un posto auto, l'esposizione su più lati, il riscaldamento autonomo, la via silenziosa, costituiscono elementi di appetibilità. La vetustà e lo stato di conservazione mediocre del fabbricato, la classe energetica, gli impianti non certificati, sono elementi di riduzione del valore immobiliare. Effettuati gli aggiustamenti mediante coefficienti correttivi, la stima del più probabile valore unitario di mercato del bene è pari a €/mq 1.962,00. Pertanto il valore degli immobili pignorati è pari a €/mq 1.962,00 x mq 73 = € 143.226,00.

Il valore unitario stimato rientra nella forbice delle quotazioni consultabili nella Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate che suddivide il territorio in microzone, aree ove i livelli di mercato sono omogenei e in cui si registrano caratteristiche urbanistiche, ambientali e socio economiche simili. L'OMI prende in considerazione i prezzi di vendita effettivamente dichiarati negli atti di compravendita. Dal 2006 i valori riportati negli atti pubblici, almeno per l'abitativo, rispecchiamo fedelmente i prezzi reali e questo ha portato i valori dell'OMI ad essere estremamente attendibili. Il secondo semestre 2023 per la zona E14, Suburbana/Tor Sapienza-zona industriale via dell'Omo (viale Giorgio De Chirico), microzona catastale n. 109, la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'OMI riporta il valore per stato conservativo normale di abitazioni di tipo economico in condizioni normali da 1.500 a 2.150 €/mq. La stima è confermata da quanto direttamente riferito al sottoscritto da agenti immobiliari di zona riguardo al prezzo indicato nelle transazioni di immobili analoghi, dalle offerte commerciali di vendita debitamente adattate nella medesima zona per immobili simili e dalle vendite giudiziarie avvenute nei pressi.

Dal prezzo di stima occorre decurtare a favore dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile gli oneri per la regolarizzazione edilizia e catastale pari a circa € 3.000,00, salvo altro. Pertanto € 143.226,00 - 3.000,00 = € 140.226,00 (valore decurtato dai costi per la regolarizzazione edilizia).

Ai sensi dell'art.568/569 comma primo del Codice di Procedura Civile, nella determinazione del valore di mercato si deve applicare una riduzione per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che l'esperto ritiene pari al 10%. Pertanto: €140.226 x 0,9 = € 126.203,40 arrotondabile a € 126.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento in 00155 Roma - Via della Stazione di Tor Sapienza 19, interno 2, piano T e posto auto scoperto int. 2 piano T	73,00 mq	1.962 €/mq	€ 143.226,00	100,00%	€ 143.226,00
Valore di stima:					€ 143.226,00
Valore decurtato dai costi per la regolarizzazione edilizia pari a circa €3.000,00					€ 140.226,00
Riduzione per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" pari al 10%					€ 126.203,40
Valore di stima finale					€126.000,00

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 23.11.2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Luca Scalvedi

ELENCO ALLEGATI:

1. Foto aeree e dell'esperto del 18.6.2024
2. Foto scattate dal precedente ctu

ASTE
GIUDIZIARIE®

3. Piante immobili pignorati
4. Attestazione Roma Capitale irreperibilità Progetto 2871/1953
5. Certificato di agibilità 1956_580
6. Planimetria catastale impianto errata del 1955
7. Atto provenienza: compravendita Notaio Franco rep 109573 del 31.3.2008
8. Atto Notaio Salaris rep 5236 del 4.7.2001
9. Documentazione catastale
10. Ispezioni ipotecarie al 24.6.2024
11. Accesso atti catasto
12. Perizia privacy

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®