

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE IV – ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. n. 644/2018

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Paolo Toccini

promossa da

*****Omissis*****

contro

*****Omissis*****

*****Omissis*****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni.....	5
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 644/2018 del R.G.E.....	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 154.700,00	12

INCARICO

All'udienza del 10/10/2018, il sottoscritto Ing. Paolo Toccini, con studio in Via Delle Coppelle, 3 - Roma (RM), email: studiar.ing@gmail.com, PEC: paolo.toccini@pec.it, Tel. 066787740, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/12/2018 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 Pontina n. 659 con ingresso da via Romeo Collalti n. 4, scala Unica, interno 1, piano Terra

DESCRIZIONE

L'appartamento oggetto di esecuzione è porzione di un fabbricato di due piani fuori terra oltre seminterrato, ubicato nel Comune di Roma, via Romeo Collalti n. 4 (in catasto via Pontina n. 659), nel quartiere denominato Spinaceto, territorio dell'attuale Municipio IX (ex XII), a confine con il quartiere Vallerano Castel di Leva.

L'unità immobiliare, che occupa parte del piano terra-rialzato del fabbricato, è articolata in un ingresso, un soggiorno, una cucina, tre camere e due bagni, oltre a un disimpegno. Completa il bene un balcone esterno accessibile sia dal soggiorno, sia da una delle camere.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Romeo Collalti n. 4 (in catasto Via Pontina n. 659), scala Unica, interno 1, piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, come da certificazione notaio Pietro Sormani del 10 maggio 2018 depositata in atti. Occorre precisare, che nel certificato viene riportato l'indirizzo presente in catasto e nell'atto di pignoramento (via Pontina n. 659) al posto di quello reale (via Romeo Collalti n. 4).

Dal certificato emerge, altresì, che nell'atto di trascrizione del pignoramento viene riportata una erronea descrizione delle consistenze di proprietà degli eseguiti (1/2 a testa) rispetto a quella effettiva (3/4 per ****Omissis**** e 1/4 per ****Omissis****).

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti eseguiti:



- ****Omissis**** (Proprietà 3/4)
Codice fiscale: ****Omissis****

- ****Omissis**** (Proprietà 1/4)
Codice fiscale: ****Omissis****

al riguardo occorre precisare che, come riportato anche nel "Certificato notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c." sottoscritto dal notaio Pietro Sormani in data 10 maggio 2018, mentre nell'atto di pignoramento non vengono specificate le quote, nella relativa trascrizione vengono indicate quote diverse, pari a 1/2 ciascuno.

CONFINI

L'immobile in questione, censito al catasto fabbricati del comune di Roma al foglio 1130, particella 193 e subalterno 1, confina:

- a nord-est con distacco verso via Romeo Collalti;
- a sud-est con distacco verso via Romeo Collalti;
- a sud-ovest con distacco verso la particella 194;
- a nord-ovest con i subalterni 2 e 503.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	98,00 mq	102,00 mq	1,00	102,00 mq	2,95 m	Terra rialzato
Balcone	8,00 mq	8,00 mq	0,25	2,00 mq	0,00 m	Terra rialzato
Totale superficie convenzionale:				104,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				104,00 mq		

NOTE SULLA CONSISTENZA

Di seguito viene illustrata la metodologia per il calcolo della consistenza.

L'abitazione è composta da un ingresso, un soggiorno, una cucina, tre camera e due bagni, oltre al disimpegno.

La consistenza degli ambienti così definiti, ammonta, al lordo delle murature e tramezzature interne, a circa 102,00 mq (circa 98,00 mq netti) che, considerato un coefficiente di omogeneizzazione pari a 1,00 porta ad una superficie convenzionale pari, appunto, a 102,00 mq.

Dal locale soggiorno e da una delle stanze è possibile accedere ad un balcone esterno coperto (dal balcone superiore) di circa 8,00 mq che, applicato un coefficiente di omogeneizzazione pari a 0,25, porta ad una superficie convenzionale del balcone di 2,00 mq.

Il totale della superficie convenzionale ammonta, quindi, a circa 104,00 mq.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/10/1992 al 14/07/2011	****Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 1130, Part. 193, Sub. 1, Zc. 6 Categoria A4 Cl.5, Cons. 6 vani Rendita € 573,27 Piano Terra
Dal 14/07/2011 al 03/07/2019	****Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 1130, Part. 193, Sub. 1, Zc. 6 Categoria A4 Cl.5, Cons. 6 vani Rendita € 573,27 Piano Terra

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1130	193	1	6	A4	5	6 vani	131 mq	573,27 €	T	

Corrispondenza catastale

L'immobile in questione non è pienamente conforme alla planimetria catastale, oltre che per l'errata indicazione dell'indirizzo (via Pontina n. 659 al posto di via Romeo Collalti n. 4), per la diversa ubicazione della cucina (posizionata a sinistra dell'ingresso e catastalmente rappresentata adiacente al soggiorno e con accesso diretto al balcone). Risultano altresì errori di rappresentazione grafica per un diverso posizionamento e dimensione delle finestre e per un disallinamento delle partizioni murarie interne.

Per sanare le difformità indicate, è necessario procedere ad una variazione catastale.

PRECISAZIONI

L'immobile oggetto di esecuzione, diversamente da quanto indicato in atti, ha accesso da via Romeo Collalti n. 4 (nel pignoramento viene indicato l'indirizzo catastale di via Pontina n. 659).

Inoltre, occorre precisare che la proprietà dell'immobile risulta essere in parte ****Omissis**** (per una quota pari a 3/4 del totale) ed in parte ****Omissis**** (per una quota pari a 1/4 del totale). Tuttavia, come riportato anche nel "Certificato notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c." sottoscritto dal notaio Pietro Sormani in data 10 maggio 2018, mentre nell'ipoteca volontaria veniva indicata la corretta consistenza delle proprietà (3/4 ****Omissis**** e 1/4 ****Omissis****), nella

trascrizione del pignoramento venivano indicate consistenze diverse (1/2 ciascuno).

STATO CONSERVATIVO

Lo stato dell'immobile e dei relativi impianti sono in normali condizioni di conservazione.

PARTI COMUNI

Le parti comuni dell'immobile, non costituitosi in condominio, sono rappresentate dagli spazi esterni non pertinenziali e dal corpo scale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla cartografia della Regione Lazio (Piano Territoriale Paesistico Regionale TAV.B) e dalla attestazione del Comune di Roma Prot. 1603 del 24/01/2008 risulta che il suolo non è gravato da usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui l'immobile oggetto di pignoramento fa parte, ha struttura portante in cemento armato e muratura con solai latero-cementizi, più precisamente, secondo quanto risulta nel Certificato di idoneità statica" a firma ****Omissis**** e "Perizia Giurata" a firma ****Omissis**** di cui all'istanza di condono prot. n. 77483 del 28/11/1985, in "...muratura a blocchetti di tufo con cordoli perimetrali di coronamento in c.a. ai vari piani ... integrata da pilastri in c.a. poggianti su plinti collegati al resto della muratura tramite travature in c.a. ... le fondazioni di tipo diretto e lineare sono ottenute per approfondimento del piano di posa della muratura ... le strutture orizzontali (solai) sono eseguite con struttura mista in c.a. e laterizio, mentre gli elementi aggettanti sono costituiti da soletta in c.a. alleggerito ... le scale sono realizzate in c.a. e trovano lateralmente incastro nella muratura".

La finitura esterna è ad intonaco tintecciato, con cambio colore del marcapiano, e la copertura è a terrazzo praticabile, con propria individuazione catastale.

Dal cancello pedonale su strada, civico n. 4 di via Romeo Collalti (traversa di via Pontina), si accede ad una area esterna comune dalla quale, oltrepassando il portone in alluminio, si raggiunge la scala condominiale in marmo con pareti intonacate e tintecciate, che consente l'accesso agli appartamenti del piano terra e primo ed al lastrico solare (il fabbricato è privo di ascensore).

L'immobile in questione, posto al piano terra-rialzato, ha altezza interna pari a circa 2,95 ml e presenta esposizione sud-ovest (finestra e portafinestra del soggiorno e di una camera), sud-est (finestra di due camere e di un bagno) e nord-est (finestre della cucina e di un bagno).

Dal portoncino blindato dell'appartamento è possibile accedere ad un ingresso, separato, a destra, a mezzo di un muretto basso e di un arco, dal soggiorno-pranzo, con termocamino e pavimento in monocottura. Sulla sinistra dell'ingresso si trova la cucina, con rivestimento alle pareti. Tramite una porta a soffietto l'ingresso è collegato ad un disimpegno che consente a sinistra l'accesso ad una camera con bagno, di fronte ad un bagno e a due camere sulla destra; completa l'immobile il balcone accessibile dagli ambienti posti a sud-ovest (soggiorno-pranzo e una camera).

L'appartamento presenta serramenti esterni in alluminio con persiane in ferro ed è dotato degli impianti di riscaldamento, elettrico, idrico, gas e di condizionamento in parte degli ambienti; il tutto in



STATO DI OCCUPAZIONE

Come da verbale di accesso in data 2 agosto 2019, l'immobile risulta essere "...nel possesso del debitore esecutato e della sua famiglia composta da ****Omissis****".

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/03/1970 al 06/01/1988	****Omissis****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Aurelio Cinque	07/03/1970	330923	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	27/03/1970	29270	19891
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/01/1988 al 14/07/2011	****Omissis****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	22/04/1991	37976	21756
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/07/2011	****Omissis****	Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	29/01/2013	9830	7482
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 6 - Eur Torrino	18/06/2012	2823	9990

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Roma 1 il 04/06/2015
Reg. gen. 55803 - Reg. part. 8832
Importo: € 157.377,00
A favore di ****Omissis****
Contro ****Omissis****
Rogante: Claudio Cerini
Data: 03/06/2015
N° repertorio: 223601
N° raccolta: 70531

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma 1 il 27/04/2018
Reg. gen. 47665 - Reg. part. 33802
A favore di ****Omissis****
Contro ****Omissis****

Nella trascrizione del pignoramento viene erroneamente indicata la proprietà come suddivisa in parti uguali tra i due proprietari, mentre la reale consistenza delle due quote, risulta essere pari a 3/4 (****Omissis****) e 1/4 (****Omissis****).

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile in questione ricade nella "Città da ristrutturare", "Tessuti - Prevalentemente residenziali" del Piano Regolatore Generale (PRG) vigente di Roma Capitale, all'interno dell'area individuata come Programma Integrato n. 6. Come disposto dalle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del PRG, nell'area in cui ricade l'immobile sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi di categoria MO (Manutenzione Ordinaria), MS (Manutenzione Straordinaria), RC (Risanamento Conservativo) e RE (Ristrutturazione Edilizia).

Rispetto alla Tavola A ("Sistemi ed ambiti del paesaggio") del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR), l'area in questione risulta fare parte del "Paesaggio degli insediamenti urbani" ed inclusa negli "Ambiti di recupero e valorizzazione Paesaggistica". Inoltre, l'area risulta gravata dal vincolo "ricognitivo", riportato nella Tavola B ("Beni paesaggistici"), relativo alla "Protezione di aree di interesse archeologico" (art. 41 delle Norme Tecniche di Attuazione del PTPR). Il regime vincolistico paesaggistico rende necessario, per interventi esterni, la richiesta di apposita autorizzazione di

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta edificato senza titolo e oggetto di domanda di concessione in sanatoria prot. n. 77483/85 a seguito della quale risulta rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n. 298134 del 5.5.2003.

Detto immobile tuttavia non è pienamente conforme all'elaborato di cui alla citata pratica di condono edilizio essenzialmente per la diversa ubicazione della cucina (posizionata a sinistra dell'ingresso e rappresentata adiacente al soggiorno e con accesso diretto al balcone), per un diverso posizionamento e dimensione di alcune finestre e per un disallinamento delle partizioni murarie interne all'appartamento.

Le difformità descritte sono sanabili, previo ottenimento di tutti i pareri di competenza necessari, a mezzo di apposita pratica edilizia a sanatoria.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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) con ingresso da via Romeo Collalti n. 4 (in catasto e in atti Via Pontina n. 659), scala unica, interno 1, piano terra-rialzato
L'appartamento oggetto di esecuzione è porzione di un fabbricato di due piani fuori terra oltre seminterrato, sito nel quartiere denominato Spinaceto, territorio dell'attuale Municipio IX (ex XII), a confine con il quartiere Vallerano Castel di Leva. L'unità immobiliare, che occupa parte del piano terra-rialzato del fabbricato, è articolata in un ingresso, un soggiorno, una cucina, tre camere e due bagni, oltre a un disimpegno. Completa il bene un balcone esterno accessibile sia dal soggiorno, sia da una delle camere.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1130, Part. 193, Sub. 1, Zc. 6, Categoria A4

Valore di stima del bene: € 182.000,00

Allo scopo di addivenire alla formulazione del giudizio di stima del valore attuale dell'immobile in esame, il sottoscritto ha svolto un'indagine di mercato nella zona di interesse, acquisendo informazioni sia direttamente, sia presso operatori del settore, il cui esito viene sintetizzato di seguito.

La stima del bene tiene conto delle destinazioni d'uso così come riportate nella scheda riepilogativa della consistenza dell'immobile e dei seguenti valori unitari rilevati:

- 1) valori unitari indicati dall'Agenzia delle Entrate (Banca dati delle quotazioni immobiliari - OMI) per abitazioni di tipo economico in normale stato conservativo, posti all'interno della zona in esame (E21 - Suburbana/Spinaceto - Tor Dé Cenci), che vanno da un minimo di 1.450 €/mq ad un massimo di 2.150 €/mq.
- 2) valori unitari indicati dal Borsino Immobiliare per abitazioni di tipo economico in buono

stato conservativo per la medesima zona, che variano da un minimo di €/mq 1.479 ad un massimo di €/mq 2.123.

3) valori unitari attribuiti dalle Agenzie immobiliari poste sul territorio, che variano da un minimo di 1.500 €/mq ad un massimo di 2.300 €/mq.

Tenuto conto dei valori sopra indicati e delle caratteristiche specifiche intrinseche dell'immobile in questione, si ritiene possa essere assunto un valore unitario pari a 1.750 €/mq di superficie commerciale convenzionale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Pontina n. 659 con ingresso da via Romeo Collalti n. 4, scala Unica, interno 1, piano Terra	104,00 mq	1.750,00 €/mq	€ 182.000,00	100,00%	€ 182.000,00
Valore di stima:					€ 182.000,00

Valore di stima: € 182.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 154.700,00

L'immobile si presenta in normali condizioni di conservazione; si considera una decurtazione del 5 % in relazione agli oneri di regolarizzazione urbanistica (sanatoria edilizia e pratica catastale), nonché una ulteriore decurtazione del 10 % in relazione all'assenza di garanzia e presenza di eventuali vizi.

Il valore dell'immobile così ottenuto ammonta a € 154.700,00 (centocinquantaquattrosettecento/00 euro) a corpo e non a misura.

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 dal Giudice e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, 3 ottobre 2019

L'esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Toccini Paolo

- All. 1 Ubicazione immobile
- All. 2 Documentazione fotografica
- All. 3 Certificato notarile
- All. 4 Documentazione catastale
- All. 5 Restituzione grafica rilievo
- All. 6 Conformità catastale
- All. 7 Legittimità edilizia
- All. 8 Conformità edilizia
- All. 9 Indagine di mercato



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) con ingresso da via Romeo Collalti n. 4 (in catasto e in atti Via Pontina n. 659), scala unica, interno 1, piano terra-rialzato. L'appartamento oggetto di esecuzione è porzione di un fabbricato di due piani fuori terra oltre seminterrato, sito nel quartiere denominato Spinaceto, territorio dell'attuale Municipio IX (ex XII), a confine con il quartiere Vallerano Castel di Leva. L'unità immobiliare, che occupa parte del piano terra-rialzato del fabbricato, è articolata in un ingresso, un soggiorno, una cucina, tre camere e due bagni, oltre a un disimpegno. Completa il bene un balcone esterno accessibile sia dal soggiorno, sia da una delle camere.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1130, Part. 193, Sub. 1, Zc. 6, Categoria A4

Destinazione urbanistica: L'immobile in questione ricade nella "Città da ristrutturare", "Tessuti - Prevalentemente residenziali" del Piano Regolatore Generale (PRG) vigente di Roma Capitale, all'interno dell'area individuata come Programma Integrato n. 6. Come disposto dalle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del PRG, nell'area in cui ricade l'immobile sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi di categoria MO (Manutenzione Ordinaria), MS (Manutenzione Straordinaria), RC (Risanamento Conservativo) e RE (Ristrutturazione Edilizia). Rispetto alla Tavola A ("Sistemi ed ambiti del paesaggio") del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR), l'area in questione risulta fare parte del "Paesaggio degli insediamenti urbani" ed inclusa negli "Ambiti di recupero e valorizzazione Paesaggistica". Inoltre, l'area risulta gravata dal vincolo "ricognitivo", riportato nella Tavola B ("Beni paesaggistici"), relativo alla "Protezione di aree di interesse archeologico" (art. 41 delle Norme Tecniche di Attuazione del PTPR). Il regime vincolistico paesaggistico rende necessario, per interventi esterni, la richiesta di apposita autorizzazione di competenza.

Prezzo base d'asta: € 154.700,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 644/2018 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 154.700,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Pontina n. 659 con ingresso da via Romeo Collalti n. 4, scala Unica, interno 1, piano terra-rialzato		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1130, Part. 193, Sub. 1, Zc. 6, Categoria A4	Superficie	104,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato dell'immobile e dei relativi impianti sono in normali condizioni di conservazione.		
Descrizione:	L'appartamento oggetto di esecuzione è porzione di un fabbricato di due piani fuori terra oltre seminterrato, ubicato nel Comune di Roma, via Romeo Collalti n. 4 (in catasto via Pontina n. 659), nel quartiere denominato Spinaceto, territorio dell'attuale Municipio IX (ex XII), a confine con il quartiere Vallerano Castel di Leva. L'unità immobiliare, che occupa parte del piano terra-rialzato del fabbricato, è articolata in un ingresso, un soggiorno, una cucina, tre camere e due bagni, oltre a un disimpegno. Completa il bene un balcone esterno accessibile sia dal soggiorno, sia da una delle camere.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		