

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Amato Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 728/2023 del R.G.E.



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	4
Dati Catastali	4
Precisazioni	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 728/2023 del R.G.E.	14
Lotto Unico	14

All'udienza del 21/05/2024, il sottoscritto Arch. Amato Alessandro, con studio in Via Giuseppe Mussi, 5 - 00139 - Roma (RM), email archiamato@gmail.com;aleamato72@libero.it, PEC al.amato@pec.archrm.it, Tel. 338 4740571, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via delle Palme n. 25, interno 11, piano 5

Si tratta di un piccolo appartamento posto al piano 5° del fabbricato condominiale di Via delle Palme n. 25. L'accesso avviene tramite un vialetto da un cancello metallico posto sulla strada. Si trova nel quartiere Prenestino - Centocelle vicino Via di Tor de Schiavi nel quadrante est della capitale - municipio 5. Dista circa 350 m in linea d'aria dalla fermata della metro. L'appartamento che allo stato è privo di arredamenti ed è vuoto è formato da un unico ambiente, un bagno, un angolo cottura (predisposizione), una veranda ed un balcone.

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via delle Palme n. 25, interno 11, piano 5

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

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

- *** (Proprietà 1/1)

Il debitore non risulta coniugato e si tratta dunque di bene personale

CONFINI

L'immobile confina con altra unità immobiliare int. 12, Via delle Palme, distacchi condominiali.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	31,00 mq	42,00 mq	1	42,00 mq	2,20 m	5
Totale superficie convenzionale:				42,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				42,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 27/03/1991	***	Catasto Fabbricati Fg. 643, Part. 1204, Sub. 11 Categoria A2
Dal 27/03/1991 al 01/01/1992		Catasto Fabbricati Fg. 643, Part. 1204, Sub. 11 Categoria A2
Dal 01/01/1992 al 19/05/2004		Catasto Fabbricati Fg. 643, Part. 1204, Sub. 11 Categoria A2
Dal 19/05/2004 al 16/10/2024		Catasto Fabbricati Fg. 643, Part. 1204, Sub. 11, Zc. 4 Categoria A2 Cl.1, Cons. 1,5 Superficie catastale 30 mq Rendita € 510,00 Piano 5

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	643	1204	11	4	A2	1	1,5	30 mq	263,39 €	5	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale in atti non corrisponde allo stato dei luoghi ed è stata presentata nel 1974. Le difformità sono le seguenti:

- la destinazione è locale uso sgombero e non abitazione.
- l'altezza è cm 220 e non cm 240.
- non è presente il piccolo tramezzo basso nell'angolo cottura.
- non è presente la veranda

Le difformità sono dovute al fatto che non è stata presentata nuova planimetria dopo i condoni.

PRECISAZIONI

e l'immobile in oggetto risulta catastalmente intestato come segue:

- *** nuda proprietà
*** a verificare
*** quota da verificare

procedere all'allineamento dell'intestazione catastale come da titolarità corretta.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è vuoto, privo di arredi e non appare utilizzabile allo stato.

Necessita di risanamento di porzioni di intonaco su pareti, risanamento di tinta di pareti e soffitti, verifica ed eventuale revisione degli impianti, bagno compreso (il box doccia è rovinato ed i sanitari sono rinnovabili) e degli infissi, salvo altro.

La veranda presenta un infisso non funzionante in corrispondenza dell'uscita sul balcone, che invece appare risanato ed in buone condizioni. Sopra parte del balcone, dalla copertura condominiale aggetta un materiale di morfologia ondulata ed aspetto compatibile anche con materiale tipo "eternit" (da verificare con ditta specializzata).

La proprietà riferisce di lavori condominiali che hanno interessato il balcone sopra citato risalenti al 2021.

La proprietà riferisce anche che non è presente riscaldamento né produzione di acqua calda sanitaria, anche se da un esame visivo compaiono dei radiatori per cui potrebbe essere presente un impianto centralizzato non attivo; la proprietà riferisce che è presente l'impianto del gas anche se non attivo.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono quelle condominiali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si è a conoscenza di servitù ed usi civici

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

APPARTAMENTO

Trattasi di appartamento facente parte di un fabbricato condominiale con 5 piani fuori terra più locali tecnici in copertura.

La struttura portante è in cemento armato con tamponature.

La facciata è tinteggiata ad intonaco, con ampi balconi.

Il cancello di ingresso è in metallo.

Il pavimento dell'appartamento è in piastrelle tipo "cotto"- "grès porcellanato"; il bagno e la zona angolo cottura sono rivestiti alle pareti.

L'altezza utile interna è di cm 220 nell'ambiente principale e cm 260 di media circa nella veranda (con copertura inclinata).

Nel bagno sono presenti sanitari e doccia ed è dotato di ampia finestra.

Le porte e le finestre sono in legno.

I radiatori sono metallici. La porta di ingresso è tipo blindata.

Non sono state rilasciate certificazioni di conformità degli impianti al sottoscritto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/03/1991 al 19/05/2004	***	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Cerini	27/03/1991	23147	3664
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	08/04/1991	19681	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 1	15/04/1991		
		Compravendita			
Dal 19/05/2004 al 22/02/2023		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Aldo Garofalo - notaio in Roma	19/05/2024	91967	11760
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	03/06/2024	37641	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Consolidamento di usufrutto a nuda proprietà			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 22/02/2023 al 16/10/2024	***		22/02/2023		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Non ci sono atti successivi al pignoramento. L'atto di provenienza è stato reperito dal Ctu e viene allegato alla perizia.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 16/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Roma il 08/11/2012
Reg. gen. 109869 - Reg. part. 15430
Quota: 1/1 nuda proprietà
Importo: € 40.000,00
A favore di Gruppo Toscano spa
Contro ***
Capitale: € 25.000,00
Data: 06/06/2012
N° repertorio: 74320

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma il 28/10/2003
Reg. gen. 92950 - Reg. part. 61047
Note: 1. Annotazione n. 35933 del 09/05/2007 (CANCELLAZIONE)
- **Pignoramento**
Trascritto a Roma il 07/08/2023
Reg. gen. 103542 - Reg. part. 76512
Quota: 1/1
A favore di ***
Contro ***

IL pignoramento del 2003 ha subito la seguente annotazione:
1. Annotazione n. 35933 del 09/05/2007 (CANCELLAZIONE)

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nel Prg di Roma approvato e poi adottato in Città Consolidata T1 - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa.
Non ricade nella Carta della Qualità.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Sono presenti i seguenti titoli urbanistici :

- il progetto n. 41479 del 1971 in cui la destinazione dell'immobile è lavatoio. (è stato reperito tramite Sipre)
- il progetto n. 37294 del 1972 presentato solo per voltura della licenza edilizia.(visionato c/o archivio Comune Roma)
- Licenza di costruzione n. 555 del 1972 e Voltura n. 577 del 1973.
- La planimetria catastale in atti è del 17/12/1974 e la destinazione riportata è Locale ad uso sgombero.
- Domanda Agibilità n. 29203 del 1974 e relativo Certificato di agibilità n. 387 del 1976.
- Domanda di condono n. 86/62892-1 del 27/03/1986 (è stato reperito tramite Sipre)
- Domanda di condono n. 86/62892-2 (si riferisce ad altro immobile int.12 -reperito tramite Sipre)
- Concessione n. 144570 del 18/11/1998 relativa a sot.1 (nostro immobile)

E' presente anche la Domanda di condono n. 86/62892-2 che si riferisce ad altro immobile int.12 ma nel cui fascicolo sono presenti anche alcuni documenti relativi all'int.11. Le due domande di condono del 1986, citate sopra, dalle visure effettuate, presentano alcuni documenti in comune ripetuti per entrambe le domande.

Nel fascicolo n. 86/62892-1 vi è una domanda mod. 47/85- R presentata per due abitazioni per una superficie complessiva di mq 44,48; una domanda modello 47/85 - A presentata da *** n. progressivo 0643410805 sot 1 relativa ad un'abitazione di mq 22,20. I bollettini risultano regolarmente pagati. E' stata rilasciata relativa concessione n. 144570 del 18/11/1998 per mq 22,20 di residenziale. E' presente una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà del 27/03/1986 in cui i *** dichiara di aver cambiato la destinazione dell'int.11 da locale uso sgombero ad abitazione nel 1975. Inoltre è presente una dichiarazione di stato lavori relativa all'int. 12, una variazione catastale relativa all'int.12, una perizia giurata del 26/09/2021 per la richiesta di agibilità dell'int.12 con allegata una planimetria catastale relativa all'interno 12.

Nel fascicolo n. 86/62892-2 vi è una domanda mod. 47/85 R presentata per due abitazioni per una superficie complessiva di mq 44,48; una domanda modello 47/85 - A presentata da *** n. progressivo 0643410805 sot 2 relativa ad un'abitazione di mq 22,28. I bollettini risultano regolarmente pagati. E' stata rilasciata relativa concessione n. 144569 del 18/11/1998 per mq 22,28 di residenziale. E' presente una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà del 27/03/1986 in cui il *** dichiara di aver cambiato la destinazione dell'int.11 da locale uso sgombero ad abitazione nel 1975. Inoltre è presente una dichiarazione di stato lavori relativa all'int. 12, una variazione catastale relativa all'int.12, una perizia giurata del 26/09/2021 per la richiesta di agibilità dell'int.12 con allegata una planimetria catastale relativa all'interno 12.

- Domanda di Condoni n. 0/504437/0 del 03/03/2004 (è stato reperito tramite Sipre)

Si riferisce ad un ampliamento per una veranda realizzata su parte del balcone di mq 8,11 netti e mq 8,50 lordi. E' presente la domanda, i bollettini pagati per oneri concessori ed oblazione. L'elaborato grafico allegato alla domanda è conforme allo stato dei luoghi attuale. La concessione però non è stata ancora ritirata ma l'Uscio riferisce che è definibile tramite procedura semplificata e silenzio assenso. In atti è presente anche un procedimento penale per il presente abuso nei confronti di *** (che aveva presentato la domanda) risoltosi con estinzione a seguito di pagamento di oblazione.

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

L'ultima autorizzazione è dunque allo stato la concessione in sanatoria n. 144570 del 1998 relativa al condono del 1986 a cui non è allegato un grafico o una planimetria catastale e quindi non è possibile dichiararne la corrispondenza rispetto allo stato dei luoghi attuale.

Nell'ultima domanda di condono, la più recente, quella del 2004, è allegato un elaborato grafico che corrisponde allo stato dei luoghi attuale ma, come detto, la pratica non è ancora definita perchè non è stata rilasciata la relativa concessione che andrà dunque ritirata previo produzione di eventuale documentazione integrativa e di eventuale congruaggio economico.

Non sono stati rilasciati al sottoscritto certificati di conformità degli impianti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'amministrazione comunica un debito al 09/07/2024 pari ad € 9.627,86.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via delle Palme n. 25, interno 11, piano 5
Si tratta di un piccolo appartamento posto al piano 5° del fabbricato condominiale di Via delle Palme n. 25. L'accesso avviene tramite un vialetto da un cancello metallico posto sulla strada. Si trova nel quartiere Prenestino - Centocelle vicino Via di Tor de Schiavi nel quadrante est della capitale - municipio 5. Dista circa 350 m in linea d'aria dalla fermata della metro. L'appartamento che allo stato è privo di arredi ed è vuoto è formato da un unico ambiente, un bagno, un angolo cottura

(predisposizione), una veranda ed un balcone.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 643, Part. 1204, Sub. 11, Zc. 4, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 96.957,00

Per il criterio di stima si è proceduto nel modo seguente. E' stato visionato il valore OMI 1/2024 (ultimo pubblicato) zona D/14 periferica /Centocelle, che per le abitazioni civili riporta un valore minimo di € 2.100,00/mq ed un valore massimo di € 2.900,00/mq.

E' stata poi effettuata una ricerca comparativa di mercato con operatori di mercato di zona. Considerando le caratteristiche dell'immobile già descritte nei paragrafi precedenti, la dimensione, le condizioni, la posizione, il piano, le finiture interne, si è ritenuto di assumere come valore di mercato più probabile € 2.700,00/mq. Moltiplicando detto valore per la superficie lorda di mq 42 si ottiene la valutazione di € 113.400,00.

Detto valore è peraltro allineato con le indagini di mercato on line effettuate per beni analoghi nella zona.

Visto quanto riportato nei paragrafi dei dati catastali e regolarità edilizia in relazione alla necessità di definizione e ritiro della concessione relativa alla domanda del 2004, si attribuisce un deprezzamento indicativo cautelativo del 5%.

Da cui si ottiene € 113.400,00 - 5% = € 107.730,00.

Per il deprezzamento dovuto alla vendita d'asta ai sensi dell'art.568 cpc "assenza delle garanzie di vizi del bene venduto" viene poi detratto un ulteriore 10%. Concludendo si ottiene:

€ 107.730,00 - 10% = € 96.957,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via delle Palme n. 25, interno 11, piano 5	42,00 mq	2.308,50 €/mq	€ 96.957,00	100,00%	€ 96.957,00
Valore di stima:					€ 96.957,00

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.

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Amato Alessandro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visura catasto
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali
- ✓ N° 4 Altri allegati - Ispezioni conservatoria
- ✓ N° 5 Foto
- ✓ N° 6 Tavola del progetto
- ✓ N° 7 Altri allegati - Domande Sipre Condoni
- ✓ N° 8 Altri allegati - Visura Condono 1986
- ✓ Altri allegati - 9- Visura Condono 2004
- ✓ N° 10 Altri allegati - Restituzione grafica



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via delle Palme n. 25, interno 11, piano 5
Si tratta di un piccolo appartamento posto al piano 5° del fabbricato condominiale di Via delle Palme n. 25. L'accesso avviene tramite un vialetto da un cancello metallico posto sulla strada. Si trova nel quartiere Prenestino - Centocelle vicino Via di Tor de Schiavi nel quadrante est della capitale - municipio 5. Dista circa 350 m in linea d'aria dalla fermata della metro. L'appartamento che allo stato è privo di arredamenti ed è vuoto è formato da un unico ambiente, un bagno, un angolo cottura (predisposizione), una veranda ed un balcone. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 643, Part. 1204, Sub. 11, Zc. 4, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nel Prg di Roma approvato e poi adottato in Città Consolidata T1 - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa. Non ricade nella Carta della Qualità.



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 728/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via delle Palme n. 25, interno 11, piano 5		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 643, Part. 1204, Sub. 11, Zc. 4, Categoria A2	Superficie	42,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile è vuoto, privo di arredi e non appare utilizzabile allo stato. Necessita di risanamento di porzioni di intonaco su pareti, risanamento di tinta di pareti e soffitti, verifica ed eventuale revisione degli impianti, bagno compreso (il box doccia è rovinato ed i sanitari sono rinnovabili) e degli infissi, salvo altro. La veranda presenta un infisso non funzionante in corrispondenza dell'uscita sul balcone, che invece appare risanato ed in buone condizioni. Sopra parte del balcone, dalla copertura condominiale aggetta un materiale di morfologia ondulata ed aspetto compatibile anche con materiale tipo "eternit" (da verificare con ditta specializzata). La proprietà riferisce di lavori condominiali che hanno interessato il balcone sopra citato risalenti al 2021. La proprietà riferisce anche che non è presente riscaldamento nè produzione di acqua calda sanitaria, anche se da un esame visivo compaiono dei radiatori per cui potrebbe essere presente un impianto centralizzato non attivo; la proprietà riferisce che è presente l'impianto del gas anche se non attivo.		
Descrizione:	Si tratta di un piccolo appartamento posto al piano 5° del fabbricato condominiale di Via delle Palme n. 25. L'accesso avviene tramite un vialetto da un cancello metallico posto sulla strada. Si trova nel quartiere Prenestino - Centocelle vicino Via di Tor de Schiavi nel quadrante est della capitale - municipio 5. Dista circa 350 m in linea d'aria dalla fermata della metro. L'appartamento che allo stato è privo di arredamenti ed è vuoto è formato da un unico ambiente, un bagno, un angolo cottura (predisposizione), una veranda ed un balcone.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		