

TRIBUNALE DI ROMA

ASTE
GIUDIZIARIE® SEZIONE EE.II.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. De Astis Alessandra, nell'Esecuzione Immobiliare 41/2023 del R.G.E.

promossa da

(omissis)

ASTE
GIUDIZIARIE®
contro
(omissis)

ASTE
GIUDIZIARIE®

(omissis)



All'udienza del 28/11/2023, la sottoscritta Arch. De Astis Alessandra, con studio in Via Andrea Millevoi, 503 - 00178 - Roma (RM), email alessandra.de.astis@alice.it, PEC arch.deastis@legalmail.it, Tel. , Fax 06 51980043, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/11/2023 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 Robinie 172, interno 1, piano terra

PRECISAZIONE SULLA REGOLARITA' URBANISTICA

In riferimento alla regolarità urbanistica, eseguita con una complessa ed articolata ricerca, la scrivente precisa quanto segue:

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

In riferimento all'immobile oggetto di pignoramento si precisa che attraverso il portale SIPRE sono stati effettuati più accessi agli atti per individuare il fascicolo di progetto corretto in quanto di difficile individuazione.

-Dopo diverse ricerche che hanno condotto ad acquisire documentazione non riferita al fabbricato ed al cespite in oggetto, è stata acquistata copia del progetto approvato riferito al fascicolo 22465/1953 che tuttavia conteneva documentazione ed elaborati grafici riferiti ad altro fabbricato sito sulla Via Carnaro (zona Nomentana) erroneamente inseriti all'interno della cartella.

-E' stato effettuato pertanto un ulteriore accesso presso la Conservatoria dei registri immobiliari al fine di visionare il primo atto di compravendita originario ed estrarre eventualmente i dati urbanistici qualora presenti: in tale contesto è emerso che il fabbricato è stato realizzato dalla ditta Fratelli e successivamente acquisito da cielo a terra dall'Arch. primo intestatario dell'immobile al Catasto.

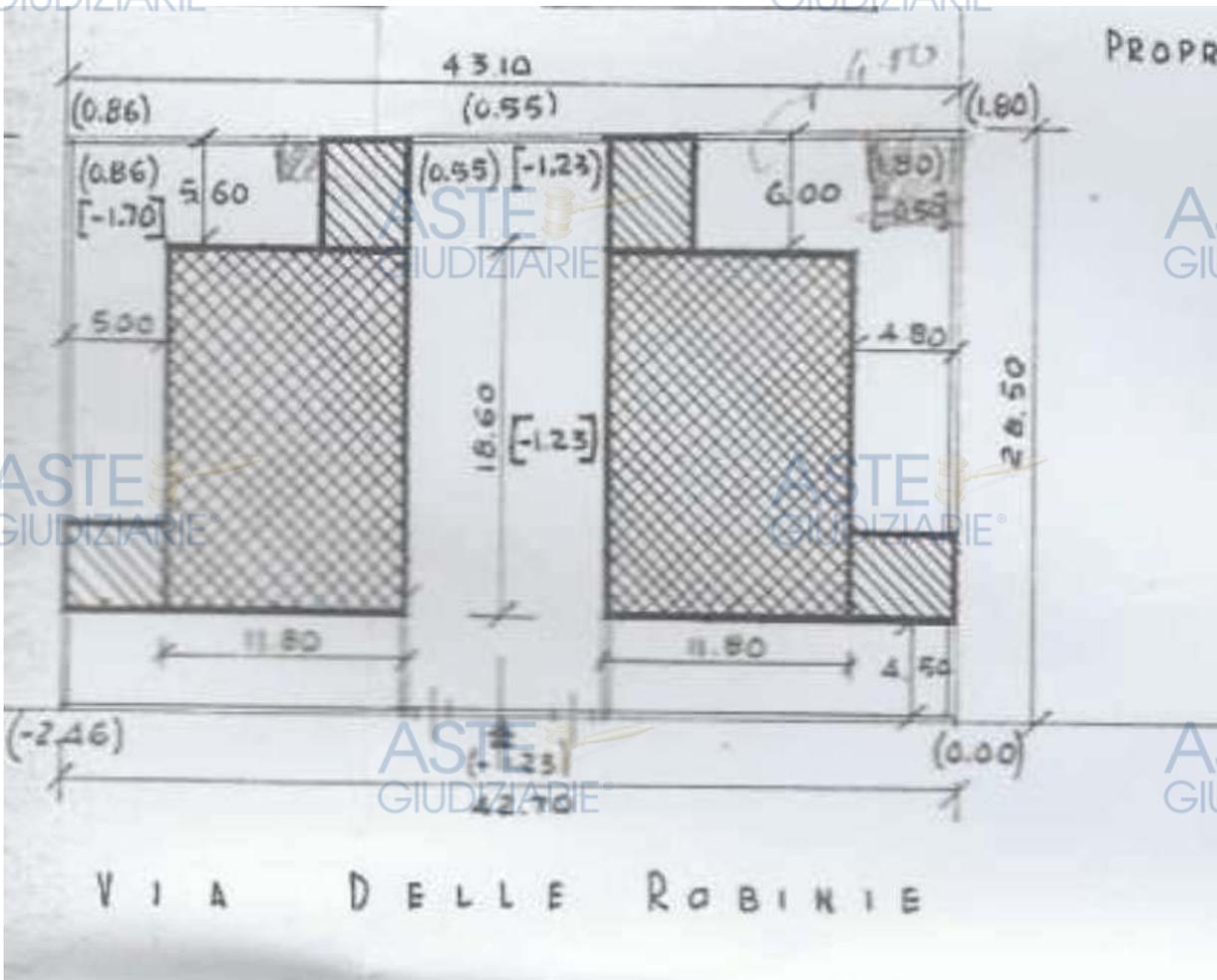
-A seguito di ciò la sottoscritta ha trasmesso con PEC istanza di sollecito per l'evasione delle pratica corretta in data 07/03/2024 e 19/03/2024 per poi recarsi personalmente presso l'Archivio Edilizio P.A.U. in data 21/03/2024, al fine di evidenziare l'errore ed acquisire la documentazione, rimasta senza esito.

-Da un successivo accesso effettuato presso l'Ufficio e, da un ulteriore ricerca effettuata al terminale con il tecnico preposto, sono emersi i protocolli di progetto 22465/1953 e successive varianti n°36148/54 e 38817/55 (presentato per un cambio di destinazione d'uso da negozio ad autorimesse).

Dall'esame del fascicolo 36148/54, infine, variante dell'originario 22465/53 finalmente è stato possibile visionare il progetto presentato per la realizzazione dei due villini A e B realizzati dai Fratelli su Via delle Robinie 170 e 172.

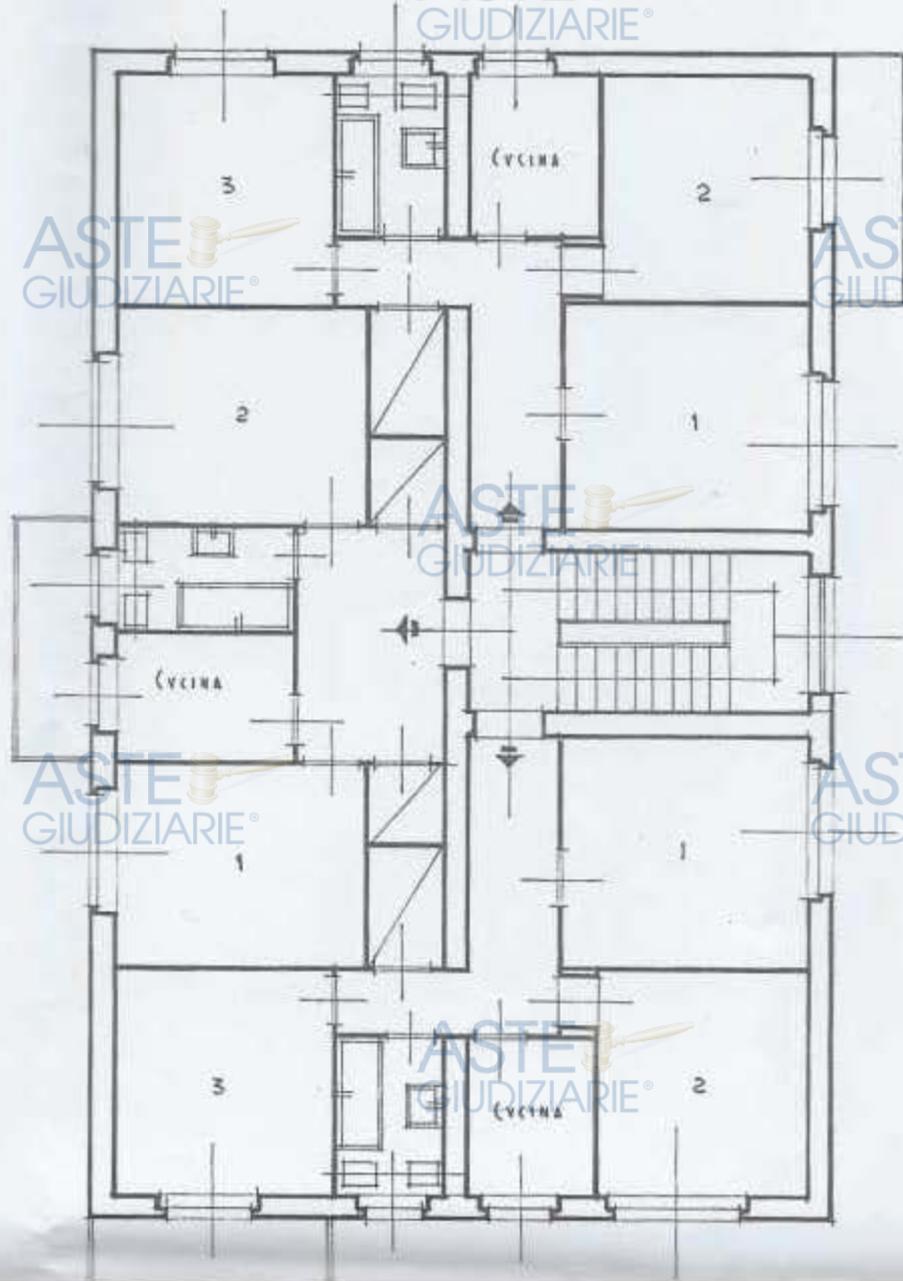
Tali elaborati tuttavia sono risultati totalmente e profondamente diversi da quanto realizzato.

Il fabbricato infatti è completamente diverso sia nei prospetti, sia nella planimetria in quanto doveva essere realizzato un piano S1 mai edificato, con ingresso attraverso un corpo scala attualmente assente.



PIANTA PIANO TIPO

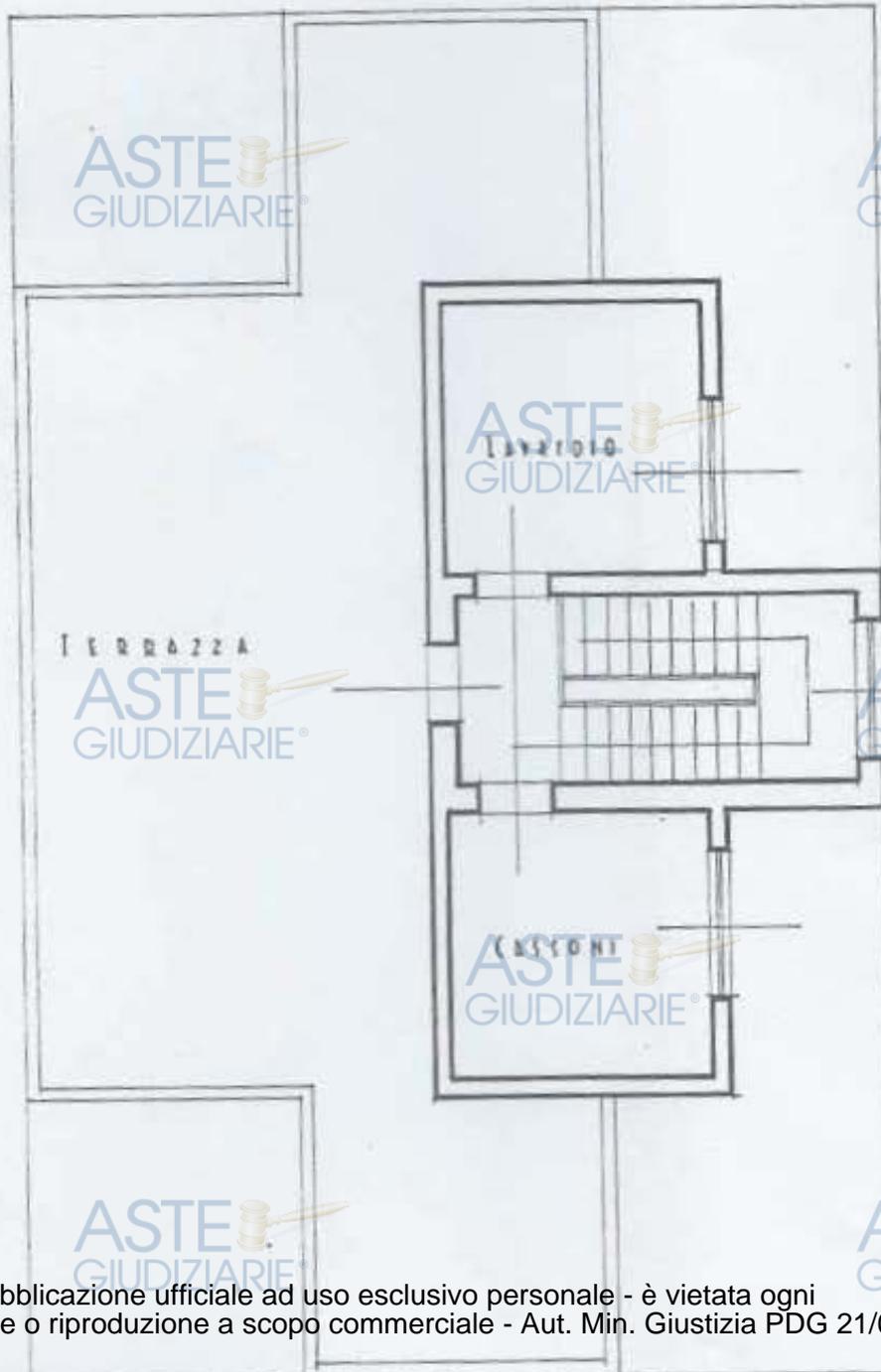
VILLINO "A"



LA COPERTURA
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

VILLINO "A."

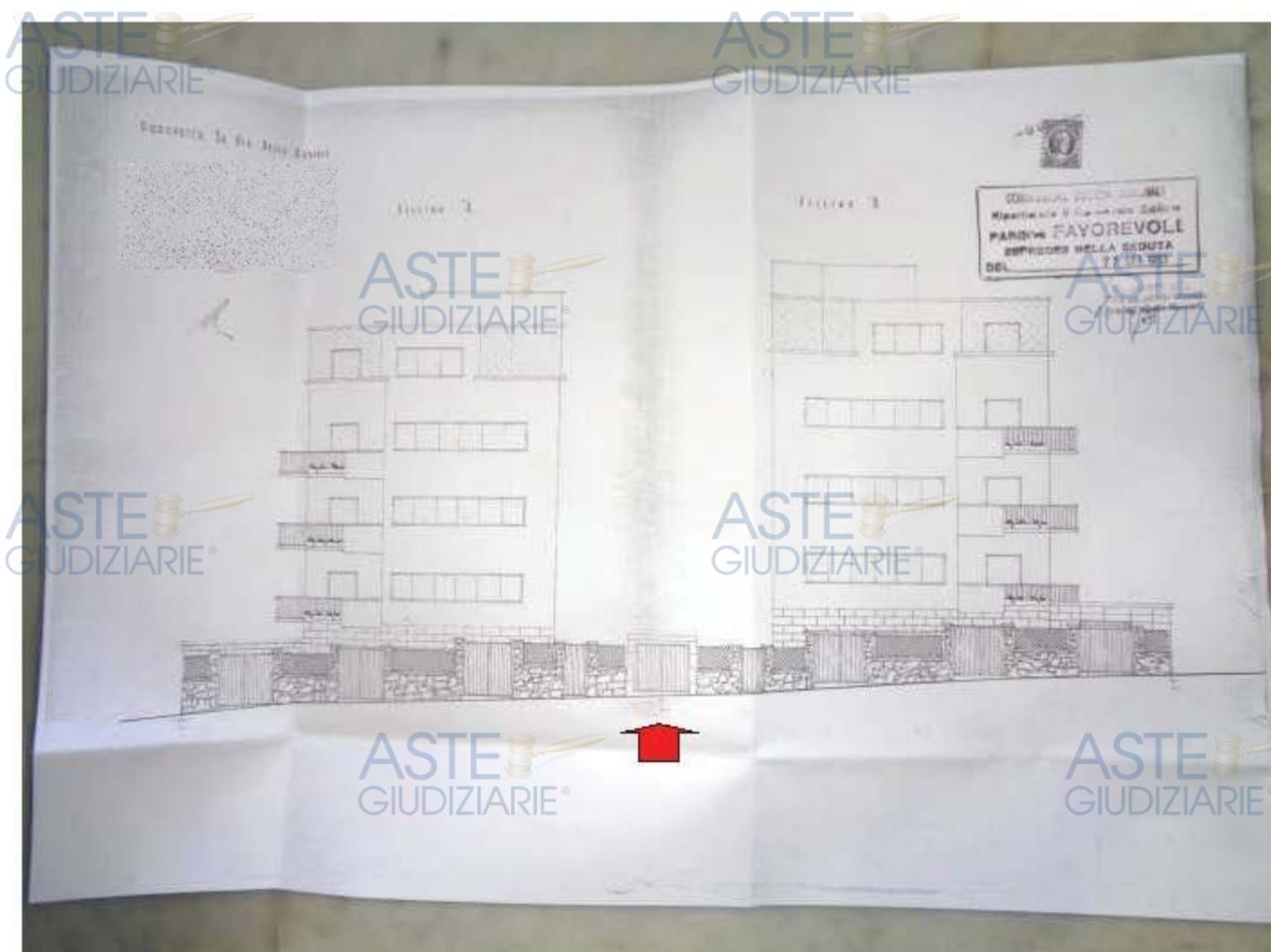


ASTE GIUDIZIARIE®

TERRAZZA
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

CANTONI
ASTE GIUDIZIARIE®



Prospetto su Via delle Robinie: differenze tra elaborato grafico assentito e stato di fatto



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

PROSPETTO SUL CORTILE



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

COMMISSIONE CIVILE
Ripartizione V (Cantieri Edili)
PATERNO FAVOREVOLE
DECRETATO NELLA SEDUTA
DEL 22 SET 1951

Aut. Min. Giustizia

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Prospetto sul cortile d'ingresso: differenze tra elaborato grafico assentito e stato di fatto

ASTE GIUDIZIARIE®

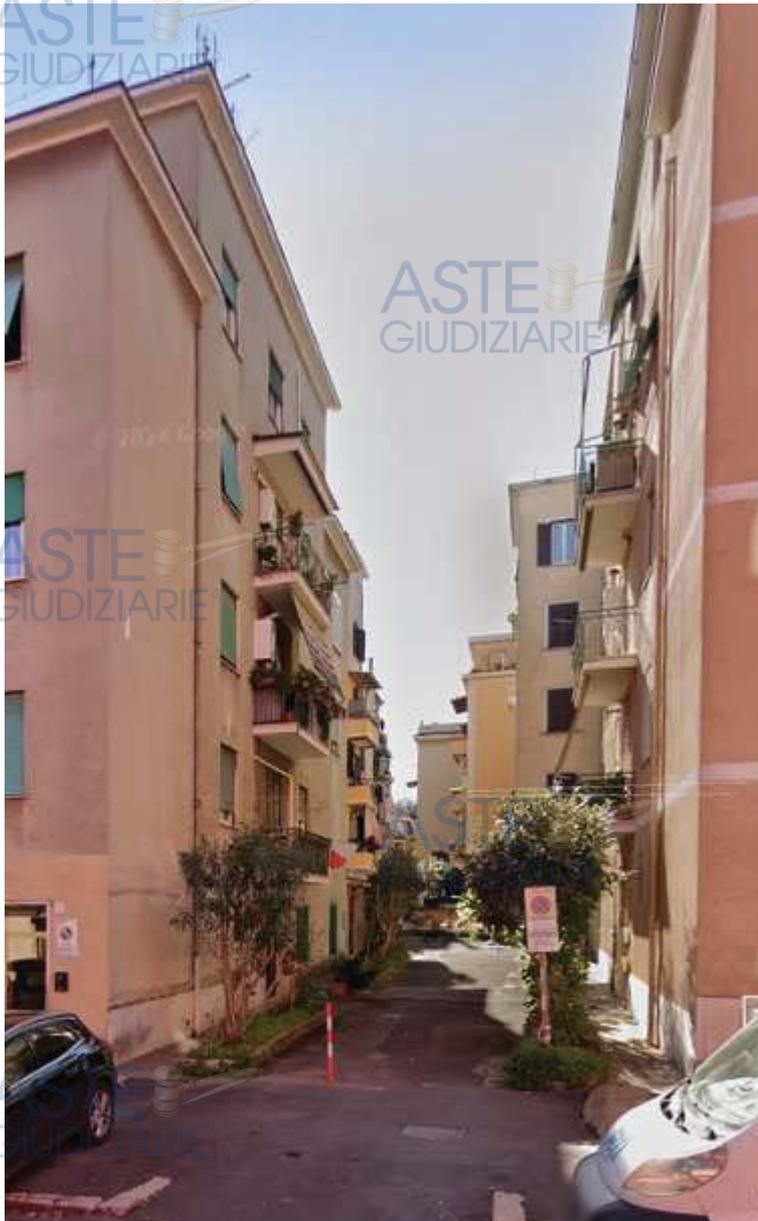
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



All'interno, dal portoncino d'ingresso posto a livello strada si accede direttamente all'androne: è assente la scala esterna e quella interna e tutto il piano s1.

Inoltre gli appartamenti risultano disposti sia nella distribuzione interna, sia nel fabbricato in modo totalmente diverso.

Riguardo il certificato di Agibilità risulta rilasciato certificato n°1065 del 09/11/1954, tuttavia non corretto in quanto non coerente con il progetto approvato e lo stato dei luoghi, mentre riguardo la licenza edilizia non è stato possibile ottenerne copia corretta in quanto non reperita presso gli archivi del P.A.U. Comune di Roma. La licenza originaria trasmessa dal SIPRE in riferimento al fabbricato è la n°2162/1953 che tuttavia non risulta corretta in quanto autorizza la costruzione di quattro autorimesse in altra via.

Per tali profonde difformità costruttive, **ritenute dalla scrivente insanabili**, sarà applicata un forte decurtazione in quanto l'immobile oggetto di pignoramento immobiliare non potrà essere oggetto di successivi trasferimenti.

Alla luce di quanto esposto si ritiene corretta l'applicazione di un coefficiente pari al 50% del valore di stima.

Non è, comunque, possibile escludere che l'amministrazione, previo necessario e doveroso accertamento esteso all'intero organismo edilizio, ed all'esito di indagini e verifiche specialistiche sulle strutture, contesti la realizzazione di opere costituenti " variazioni essenziali" (art.32 D.P.R. 38072001 ed art.17 L.R.15/2008 al progetto originario e pertanto sanzionabili ai sensi dell'art. 31 D.P.R. 380/2001 e art. 15 l.R. 15/2008.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il condominio risulta costituito ed intervenuto nella procedura esecutiva per € 2.323,86 : la scrivente decurterà dalla stima finale € 672,00, pari all'ammontare delle ultime due annualità, che resteranno a carico dell'eventuale aggiudicatario : la rata ordinaria mensile ammonta a circa 56,00 € a bimestre.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Oggetto di pignoramento è un appartamento che per dimensioni e caratteristiche non può essere diviso; si costituisce pertanto un unico lotto così composto:

Appartamento ad uso residenziale privo di pertinenze sito in Roma, Via delle Robinie n. 172 loc. Centocelle posto al piano terra int.1 composto da cucina, camera da letto, servizio igienico e disimpegno ; meglio censita all'Agenda del Territorio, Ufficio Provinciale di Roma, Catasto Fabbricati al foglio 946, particella 510,subalterno 5, z.c. 4, categoria A/3, classe 1, vani 2,5, R.C. Euro 329,24

Confini: distacco su appartamento interno 2, distacco su vano scala, distacco su proprietà condominiale, salvo altri,

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via delle Robinie 172, interno 1, piano terra
Oggetto di pignoramento immobiliare è un appartamento ad uso residenziale privo di pertinenze, sito in Roma, Via delle Robinie 172, loc. Centocelle. L'appartamento insiste in un fabbricato composto da quattro piani fuori terra: con destinazione prevalentemente residenziale presenta attività commerciali al piano terra. La facciata molto semplice, in intonaco civile di colore beige si presenta molto regolare, con andamento tipico dell'edilizia presente in zona, con balconi con parapetti in ferro. L'ingresso all'edificio, protetto da piccola copertura è posto in un vialetto pedonale perpendicolare a Via delle Robinie. Con accesso da portoncino in ferro e vetro, l'androne condominiale presenta pavimentazione alla palladiana in pezzi di marmo colorati, originario dell'epoca di costruzione: è presente un ascensore. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 946, Part. 510, Sub. 5, Zc. 4, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 108.900,00

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 comfort, 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, nonché l'esame di alcune documentazioni ufficiali quale B.I.R e le quotazioni OMI nonché un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima. Il bene pignorato consiste in un appartamento a destinazione residenziale privo di pertinenze.

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetico comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Fonti:

Borsa Immobiliare di Roma secondo semestre 2023

Agenzia del Territorio primo semestre 2023

Borsino immobiliare

Agenzie immobiliari Toscano/Gabetti/Tecnocasa

Bibliografia:

“Stima dei Terreni edificabili” di Massimo Curatolo e Licia Palladino Ed.DEI- Tipografia del Genio Civile

“Guida alla stima delle abitazioni “ di Antonella e Luigi Prestinenzia Puglisi Ed.DEI- Tipografia del Genio Civile “Principi di Economia ed Estimo” di Carlo Forte e Baldo de’Rossi Ed. Etas Libri

1°Valore di riferimento

Le indagini effettuate sulla Borsa Immobiliare di Roma I/2022, hanno evidenziato offerte per immobili ricadenti nell’area definita Q19 Prenestino Centocelle (Municipio: V - ex Municipio VII), pari ad un valore che si attesta nella fascia di: •€/mq. 2.400,00- 2.100,00 per le abitazioni.

2°Valore di riferimento

Riguardo il primo semestre 2023, l’OMI indica invece per immobili ricadenti nella medesima zona definita Periferica/CENTOCELLE (PIAZZA DEI MIRTII) D14 importi che si attestano: •€/mq. 1.950,00 – 2.750,00 per le abitazioni.

3°Valore di riferimento

Il Borsino Immobiliare indica per immobili a destinazione residenziale ubicati nella zona suindicata Zona PRENESTINA CENTOCELLE PIAZZA DEI MIRTII importi compresi tra €/mq. 1.800,00 –2.500,00 per le abitazioni.

4°Valore di riferimento

Il valore unitario attribuito al mq. dalle Agenzie immobiliari poste sul territorio indicano importi che si aggirano tra € 2.000,00 ed € 2.600,00 per le abitazioni.

In relazione alle peculiarità dell’immobile, alle sue caratteristiche, alla sua posizione la piano terra, nonché in riferimento all’impianto distributivo, si considera il valore di stima medio basso pari ad €/mq. 1.800,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via delle Robinie 172, interno 1, piano terra	52,80 mq	1.800,00 €/mq	€ 108.900,00	100,00%	€ 108.900,00
Valore di stima:					€ 108.900,00

Valore di stima: € 108.900,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Stato d’uso e di manutenzione	15,00	%
Spese condominiali insolute	672,00	€

Valore di stima: € 81.000,00

DECURTAZIONE PER IRREGOLARITA' URBANISTICHE

In relazione al valore di stima desunto, pari ad € 108,900 si dovranno applicare delle decurtazioni in relazione all'assenza di garanzie per eventuali vizi occulti pari al 10% nonché in relazione allo stato d'uso e manutenzione rilevato, pari al 15% per un totale di € 81.875,00 da cui si detraranno le spese condominiali pari alla due ultime annualità pari ad € 672,00 per un importo totale arrotondato ad arrotondati ad € 81.000,0: tale valore finale dovrà essere decurtato del 50% in relazione alle problematiche esposte in riferimento alla irregolarità urbanistica presente su tutto il fabbricato.: $81.000,00 - 50\% = € 40.500,00$

Valore finale di stima: € 40.500,00

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta Esperta 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 27/08/2024

Allegati integrazione:

Allegato 12- Stralcio di progetto approvato

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. De Astis Alessandra

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 40.500,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via delle Robinie 172, interno 1, piano terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 946, Part. 510, Sub. 5, Zc. 4, Categoria A3	Superficie	52,80 mq
Stato conservativo:	L'appartamento, come già precisato è in pessime condizioni in quanto privo di qualsivoglia intervento di manutenzione ordinaria, di impianto di riscaldamento e con finiture originali dell'epoca di costruzione. Sono presenti inoltre fenomeni di condensa nel servizio igienico e nella cucina.		
Descrizione:	Oggetto di pignoramento immobiliare è un appartamento ad uso residenziale privo di pertinenze, sito in Roma, Via delle Robinie 172, loc. Centocelle. L'appartamento insiste in un fabbricato composto da quattro piani fuori terra: con destinazione prevalentemente residenziale presenta attività commerciali al piano terra. La facciata molto semplice, in intonaco civile di colore beige si presenta molto regolare, con andamento tipico dell'edilizia presente in zona, con balconi con parapetti in ferro. L'ingresso all'edificio, protetto da piccola copertura è posto in un vialetto pedonale perpendicolare a Via delle Robinie. Con accesso da portoncino in ferro e vetro, l'androne condominiale presenta pavimentazione alla palladiana in pezzi di marmo colorati, originario dell'epoca di costruzione: è presente un ascensore.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione scaduto		