
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Vignoli Vittorio, nell'Esecuzione Immobiliare 1030/2022 del R.G.E.

Promossa da:

**** *Omissis* ****

Contro

**** *Omissis* ****



INCARICO

In data 06/03/2023, il sottoscritto Arch. Vignoli Vittorio, con studio in Via Gian Domenico Romagnosi, 20 - 00196 - Roma (RM), email studiovignoli@libero.it, PEC vi.vignoli@pec.archrm.it, Tel. 3386577429, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/03/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

Oggetto di pignoramento è la piena proprietà del seguente immobile:
Appartamento con annessa cantina ubicato a Roma - Via Emilio Albertario n. 62, interno 8, piano 4°.

DESCRIZIONE

Il bene è ubicato in una zona semiperiferica ad est della città denominata Aurelio/Boccea, e situato in prossimità della piazza dei Giureconsulti e più precisamente in via Emilio Albertario civ. 62. L'area urbanisticamente definita è ben coperta sia da attrezzature pubbliche che da attività commerciali private. Il collegamento con il resto della città avviene sia mediante autobus di linea, sia attraverso la linea "A" della metropolitana, la cui fermata più vicina "Cornelia" si trova ad un centinaio di metri dal bene in oggetto. Via E. Albertario è una strada che collega via di Boccea con via Giambattista Pagano (**Allegato n. 1**).

L'immobile è parte di un edificio realizzato agli inizi degli anni '60 con l'accesso dalla strada mediante un cancello ed un viottolo comuni ad altro fabbricato (di uguale fattezze) distinto con il civico 60.

La costruzione con struttura portante in cemento armato, tamponature esterne rifinite a cortina e copertura in parte a tetto ed in parte piana, si sviluppa su 7 livelli dove al piano interrato sono presenti i box auto e le cantine, al piano terra dei negozi e ai restanti piani n. 11 abitazioni servite da un'unica scala completa di ascensore. Attualmente non vi è il servizio di portineria la cui guardiola, posta di fronte al cancello su strada, è comune al fabbricato civico 60.

Da una ricognizione visiva il fabbricato non presenta problematiche per le quali necessitano urgenti lavori di manutenzione (**foto da 1 a 4**).

L'appartamento oggetto di stima è posto al piano 4° ed è contraddistinto con l'interno n. 8. Esso è composto da ingresso/soggiorno, cucina abitabile con attiguo locale dispensa/lavanderia, disimpegno, camera da letto matrimoniale con bagno interno, due camere singole, un ulteriore bagno, e tre balconi rispettivamente accessibili dalla cucina, dalla camera matrimoniale e dal soggiorno; il tutto come riportato nell'elaborato grafico rappresentante lo stato dei luoghi (**Allegato n. 2**).

Esso si presenta in buono stato di manutenzione e con: pavimenti in parquet a tonda di nave, nel soggiorno, nel disimpegno e nelle camere da letto, in monocottura finto cotto, nella cucina e nella dispensa/lavanderia, in ceramica nei bagni; rivestimenti di gran parte delle pareti della cucina, della dispensa/lavanderia e dei bagni (a tutta altezza) in maioliche di ceramica 20x20 di vario genere e colore; pareti rifinite a tinta e/o a spatolato; soffitti rifiniti a tinta; porte interne in legno naturale così come gli infissi esterni complete di avvolgibili in pvc; portoncino d'ingresso blindato.

I soffitti del soggiorno, della camera matrimoniale e dei bagni sono controsoffittati con pannelli in cartongesso a quote differenti e con luci ad incasso, mentre nel disimpegno vi è un soppalco accessibile da una delle stanze singole (**foto da 5 a 24**).

Gli impianti presenti, tutti posti sottotraccia sono: elettrico, idrico, citofonico, t.v. e gas. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas a produzione di acqua calda sanitaria posta sul balcone antistante la cucina. All'interno delle stanze da letto e nel soggiorno vi sono degli split di condizionamento aria con rispettivi motori esterni.

L'altezza interna all'intradosso del solaio è di mt. 3,00 circa, lo spessore delle tamponature esterne varia da cm. 40 a cm. 20 circa mentre quello delle tramezzature interne di cm. 10 circa.

La cantina posta al piano interrato e contraddistinta con il numero 8 è di forma rettangolare dalle dimensioni di ml. 3,90 x 1,80 circa ed un'altezza interna di mt. 3,60 circa. Il pavimento è in mattonelle di gres rosso da cm. 7,5 x 15, il soffitto e le pareti sono intonacate e tinteggiate, la porta di accesso è in lamiera. E' presente l'impianto d'illuminazione (**foto 25, 26**).



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione risulta completa.

Si evidenzia che sono state depositate:

L'istanza di vendita in data 05/10/2022

La relazione notarile a firma del dott.ssa **** Omissis **** in data 27/10/2022

La nota di trascrizione del pignoramento in data 03/10/2022

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene alla seguente esecutata:

- **** Omissis ****

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

- **** Omissis ****

L'immobile perveniva all'esecutata con i seguenti titoli:

- con atto di compravendita a rogito notaio **** Omissis **** del 16/12/1996 rep. 30971 trascritto a Roma 1 in data 08/01/1997 alla formalità 628 - 1/2 del diritto di usufrutto (**Allegato n. 3**);
- con atto di donazione a rogito notaio **** Omissis **** del 12/10/2011 rep. 171263 trascritto a Roma 1 il 21/10/2011 alla formalità 75285 - 1/1 il diritto di nuda proprietà ed 1/2 del diritto di usufrutto (**Allegato n. 4**);
- con atto di donazione a rogito notaio **** Omissis **** del 11/05/2016 rep. 172433 trascritto a Roma 1 il 25/05/2016 alla formalità 39768 - 3/10 il diritto di proprietà (**Allegato n. 5**). I 3/10 del diritto di proprietà erano stati in precedenza venduti dall'esecutata al donante (proprio figlio **** Omissis ****) con atto di compravendita a rogito notaio **** Omissis **** in data 07/03/2014 rep. 25370 trascritto a Roma 1 in data 12/03/2014 alla formalità 18184.

CONFINI

Da quanto è stato possibile accertare in loco e sulla base della documentazione reperita, l'appartamento confina con: vano scala, locale ascensore, appartamento int. 9, distacco istituto scolastico "La Salle", distacco condominio via Gregorio XI, distacco condominio via E. Albertario n. 60, salvo altri.

La cantina confina con: corridoio cantine, cantina n. 7 autorimessa condominiale, cantina n. 11 salvo altri.

Per quanto concerne la cantina, nell'atto di provenienza viene indicata erroneamente come cantina confinante la numero 5 anziché la numero 7, come riportato nella planimetria catastale e come accertato in loco.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	132,70 mq	156,40 mq	1,00	156,40 mq	3,00 mt	4°
Balconi e terrazza	33,50 mq	33,50 mq	0,33	11,06 mq	3,00 mt	4°
Cantina	7,00 mq	7,70 mq	0,25	1,94 mq	3,60 mt	Interrato
Totale superficie convenzionale:				169,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				169,40 mq		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	375	234	10	5	A7	6	6,5	178 mq. escluse aree scoperte 170 mq	1493,85 €	4-S1	

La planimetria catastale (**Allegato n. 6**), depositata in occasione della domanda di condono, risulta difforme dallo stato dei luoghi in quanto non vengono riportate le ulteriori modifiche apportate all'appartamento successivamente. Poiché, come meglio di seguito verrà descritto, queste ultime modifiche sono prive di autorizzazioni comunali e che sarà necessario provvedere alla loro regolarizzazione da parte del futuro



aggiudicatario, si è ritenuto corretto non aggiornare la planimetria catastale. Si rimane comunque a disposizione qualora si ritenesse indispensabile provvedere al deposito di nuova planimetria presso l'Agenzia del Territorio.

Si evidenzia inoltre che, come riportato nella visura storica (**Allegato n. 7**) l'immobile risulta erroneamente censito con la categoria catastale A/7 (abitazioni in villini) anziché A/2 (abitazioni di tipo civile).

Poiché detto errore riguarda però tutti gli appartamenti presenti nell'edificio non è stato possibile modificarne l'attuale categoria in quanto è necessaria la presentazione di una richiesta congiunta di tutti gli attuali proprietari. L'estratto di mappa (**Allegato n. 8**) conferma la corrispondenza della particella attribuita al fabbricato nella visura.

PARTI COMUNI

Le parti comuni nonché tutti i diritti, obblighi e riserve sono indicati nel regolamento di condominio (**Allegato n. 9**), fornito dall'amministrazione condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

STATO DI OCCUPAZIONE

A seguito dell'accesso avvenuto in data 19/05/2023 (**Allegato n. 10**) e da quanto si è appreso, l'appartamento è occupato dall'esecutata unitamente al proprio figlio **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/01/1997 al 12/10/2011	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	16/12/1996	30971	4997
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	08/01/1997	880	628
		Registrazione			
		Reg. N°	Vol. N°		
Dal 12/10/2011 al 07/03/2014	**** Omissis ****	Donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	12/10/2011	171263	10548
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	21/10/2011	117863	75285
		Registrazione			
		Reg. N°	Vol. N°		
Dal 07/03/2014 al 11/05/2016	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	07/03/2014	25370	17417
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	12/03/2014	28442	18184
		Registrazione			
		Reg. N°	Vol. N°		
Dal 11/05/2016 al 24/04/2023	**** Omissis ****	Donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis **** i	11/05/2016	172433	11307
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	25/05/2016	58334	39768
		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;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 24/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Roma 1 il 10/08/2010

Reg. gen. 102223 - Reg. part. 24649

Quota: 100%

Importo: € 173.644,80

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

Contro **** *Omissis* ****

Capitale: € 86.822,40

Percentuale interessi: 2,577 %

Rogante: notaio **** *Omissis* ****

Data: 05/08/2010

N° repertorio: 19

N° raccolta: 16

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Roma 1 il 29/07/2014

Reg. gen. 84090 - Reg. part. 11536

Quota: 3/10

Importo: € 78.000,00

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

Contro **** *Omissis* ****

Capitale: € 58.050,00

Spese: € 5.582,62

Interessi: € 14.367,38

Rogante: **** *Omissis* ****

Data: 25/06/2014

N° repertorio: 1163

Note: L'ipoteca ricade anche su altri immobili esclusi dalla presente procedura.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Roma 1 il 16/12/2015

Reg. gen. 129553 - Reg. part. 21873

Quota: 3/10

Importo: € 37.455,00

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

Contro **** *Omissis* ****

Capitale: € 35.800,00

Rogante: **** *Omissis* ****

Data: 03/04/2015

N° repertorio: 8122



Trascrizioni

• Verbale di pignoramento immobiliare

Trascritto a Roma 1 il 09/11/2018
Reg. gen. 129349 - Reg. part. 89945
Quota: 3/10
A favore di **** *Omissis* ****
Contro **** *Omissis* ****

• Verbale di pignoramento immobili

Trascritto a Roma 1 il 15/10/2019
Reg. gen. 121399 - Reg. part. 84661
Quota: 3/10
A favore di **** *Omissis* ****
Contro **** *Omissis* ****

• Verbale di pignoramento immobili

Trascritto a Roma 1 il 27/09/2022
Reg. gen. 123839 - Reg. part. 87291
Quota: 1/1
A favore di **** *Omissis* ****
Contro **** *Omissis* ****

NORMATIVA URBANISTICA

Da accertamenti eseguiti presso la sala visure del IX Dipartimento del Comune di Roma, risulta che l'edificio, di cui è parte l'immobile, ricade in base al Nuovo Piano Regolatore Generale, approvato con Deliberazione Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008, nel sistema Insediativo - Città Consolidata - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera -T3. La carta della Qualità non riporta alcuna prescrizione, così come "la Tavola della rete ecologica". Rispetto al Piano Territoriale Paesistico Regionale adottato con Deliberazione Giunta Regionale Lazio n. 556 del 25/07/2007 e successiva Deliberazione n. 1025 del 21/12/2007 esso ricade in:

Tav. "A": " Sistema del Paesaggio Insediativo" - Paesaggio degli insediamenti urbani.

Tav. "B": "Beni Paesaggistici" Aree urbanizzate dei PTPR.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Sulla base della documentazione reperita risulta che il fabbricato è stato edificato in base alla licenza edilizia n. 781/A rilasciata in data 27/04/1962 progetto protocollo n. 9124/1962 e successiva variante licenza n. 158 del 27/03/1965 progetto prot. 32300/1964. In data 15/10/1965 veniva rilasciata licenza di abitabilità n. 1268.

Dalla visura eseguita presso l'Archivio del IX Dipartimento del Comune di Roma non si è potuto verificare l'ultimo progetto approvato in quanto non presente nel fascicolo. Tenuto conto che per l'edificio è stato a suo tempo rilasciato il certificato di abitabilità, si può ritenere che la costruzione inizialmente fosse urbanisticamente regolare.

Per l'appartamento, a seguito di un ampliamento realizzato sul terrazzo a metà degli anni '70, la allora proprietaria del bene, presentò ai sensi della prima legge sul condono edilizio n. 47/85, in data 26/03/1986 domanda di sanatoria prot. n. 56333 per una superficie residenziale pari a mq. 29,89.

Sulla base della documentazione ricevuta dall'Ufficio del Condono Edilizio, risultano allegati alla domanda; Mod. R, elaborato grafico, relazione tecnica descrittiva ed il verbale di dichiarazione. L'oblazione autodeterminata di Lire 499.000, è stata pagata in un'unica soluzione (**Allegato n. 11**).

Sulla base di quanto sopra si ritiene che non sussistano motivi ostativi al rilascio della sanatoria richiesta, salvo l'integrazione della documentazione mancante e degli oneri concessori e dei diritti dovuti. La superficie di mq. 29,98 indicata nella richiesta di sanatoria è in linea con quella rilevata.

Il costo presunto per il rilascio della concessione in sanatoria comprensiva delle spese tecniche ed amministrative può essere quantificato forfettariamente in €. 2.000,00 circa.

Dal confronto tra l'elaborato grafico, allegato alla domanda di condono, e lo stato attuale sono state riscontrate alcune difformità riguardanti sia l'arretramento di una parte della parete esterna sia delle



modifiche apportate alle tramezzature interne per una diversa distribuzione degli ambienti oltre alla realizzazione di controsoffitti e del soppalco nel disimpegno.

Dall'informativa ricevuta dal Municipio XIII in risposta alla richiesta di accesso agli atti presentata dallo scrivente, non risulta l'esistenza di alcun titolo edilizio per i lavori di cui sopra. Considerato che gli stessi sono stati realizzati in conformità alle norme urbanistico/edilizie vigenti, essi potranno essere regolarizzati dal futuro aggiudicatario mediante la presentazione di una C.I.L.A. in sanatoria, il cui costo comprensivo di spese tecniche e sanzioni amministrative può essere quantificato forfettariamente in €. 3.500,00 circa.

Entrambi gli importi sopra indicati saranno decurtati in sede di stima dal valore finale del bene.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Come riportato nella documentazione fornita dall'amministrazione condominiale, inviata a mezzo pec in data 20/04/2023, risulta la seguente situazione:

1) Saldo consuntivo anno 2022 a debito €. 958,24

2) Saldo preventivo anno 2023 a debito €. 2.259,81 (*Allegato n. 12*)

Si evidenzia che nell'anno 2015 è avvenuto il distacco dell'appartamento dall'impianto di riscaldamento centralizzato, per passare all'autonomo, così come riportato nella scheda tecnica (*Allegato n. 13*).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Si è proceduto alla formazione di un lotto unico così costituito:

Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Emilio Albertario n. 62, interno 8, piano 4 con annessa cantina, piano interrato, interno 8.

L'appartamento oggetto di stima è posto al piano 4° ed è contraddistinto con l'interno n. 8. Esso è composto da ingresso/soggiorno, cucina abitabile con attiguo locale dispensa/lavanderia, disimpegno, camera da letto matrimoniale con bagno interno, due camere singole, un ulteriore bagno, e tre balconi rispettivamente accessibili dalla cucina, dalla camera matrimoniale e dal soggiorno; il tutto come riportato nell'elaborato grafico rappresentante lo stato dei luoghi.

Esso si presenta in buono stato di manutenzione e con: pavimenti in parquet a tonda di nave, nel soggiorno, nel disimpegno e nelle camere da letto, in monocottura finto cotto, nella cucina e nella dispensa/ lavanderia, in ceramica nei bagni; rivestimenti di gran parte delle pareti della cucina, della dispensa/lavanderia e dei bagni (a tutta altezza) in maioliche di ceramica 20x20 di vario genere e colore; pareti rifinite a tinta e/o a spatolato; soffitti rifiniti a tinta; porte interne in legno naturale così come gli infissi esterni complete di avvolgibili in pvc; portoncino d'ingresso blindato.

I soffitti del soggiorno, della camera matrimoniale e dei bagni sono controsoffittati con pannelli in cartongesso a quote differenti e con luci ad incasso mentre, nel disimpegno vi è un soppalco accessibile da una delle stanze singole.

Gli impianti presenti, tutti posti sottotraccia sono: elettrico, idrico, citofonico, t.v. e gas. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas a produzione di acqua calda sanitaria posta sul balcone antistante la cucina. All'interno delle stanze da letto e nel soggiorno vi sono degli split di condizionamento aria con rispettivi motori esterni.

L'altezza interna all'intradosso del solaio è di mt. 3,00 circa, lo spessore delle tamponature esterne varia da cm. 40 a cm. 20 circa mentre quello delle tramezzature interne di cm. 10 circa

La cantina posta al piano interrato e contraddistinta con il numero 8 è di forma rettangolare dalle dimensioni di ml., 3,90 x 1,80 circa ed un'altezza interna di mt. 3,60 circa. Il pavimento è in mattonelle di gres rosso da cm. 7,5 x 15, il soffitto e le pareti sono intonacate e tinteggiate, la porta di accesso è in lamiera. E' presente l'impianto d'illuminazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 375, Part. 234, Sub. 10, Zc. 5, Categoria A7

Per la definizione del più probabile valore di mercato del bene all'attualità, saranno applicati due diversi criteri di stima, mediandone poi i risultati ottenuti. Il primo criterio è quello per valore commerciale, che si articola nel reperimento di dati elementari relativi a prezzi di mercato di beni similari, che presentano affinità costruttive, commerciali ed ubicative a quello in oggetto, secondo un parametro unitario, che in questo caso è rappresentato dal prezzo in €/mq. di superficie lorda ragguagliata. Il secondo criterio è quello della capitalizzazione di reddito, che consiste nella capitalizzazione al 3,00% del reddito annuo lordo per locazione, previa la detrazione di tutte le spese quantificabili nel 27% del reddito stesso.



Le fonti, dalle quali sono state desunte le quotazioni di mercato riscontrabili nella zona che ne hanno determinato il più probabile valore di mercato, sono state: "Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma" redatto dalla Camera di Commercio; "Osservatorio dei Valori Immobiliari" a cura del Ministero delle Finanze, Agenzia del Territorio; Borsino Immobiliare.it. Successivamente sono state assunte informazioni da agenti immobiliari operanti nell'area interessata.

- Stima per valore commerciale: dall'analisi dei dati reperiti ed in considerazione della tipologia dell'immobile, della sua ubicazione, superficie, livello di piano e stato manutentivo, si può attribuire ad esso un valore di €. 3.300,00/mq. che moltiplicato per la superficie lorda ragguagliata determinata in mq. 169,40, determina un valore complessivo di €. 559.020,00.
- Stima per capitalizzazione: considerato il reddito mensile presunto pari a €. 1.400,00 si ha un reddito annuo di €. 16.800,00 detraendo da tale importo un'aliquota del 27% pari a €. 4.536,00 per sfiti, manutenzione e tasse, si ottiene un importo di €. 12.264,00 che, capitalizzato al 3,00%, determina un valore complessivo di €. 408.800,00.

Mediando i due risultati, si ottiene un importo di €. 483.910,00 che detratto della somma necessaria per la regolarizzazione della situazione urbanistico catastale, quantificata in €. 5.500,00 determina un importo arrotondato di €. 478.500,00 che può essere ritenuto il valore di mercato più probabile, dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Il prezzo di vendita, ridotto del 10% in ragione delle peculiari condizioni del mercato immobiliare e tenuto conto delle ridotte garanzie del compratore nella vendita pubblica è pari a un importo arrotondato di €. 430.000,00 (quattrocentotrentamila/00 euro).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento con annessa cantina - Roma - Via Emilio Albertario n. 62, interno 8, piano 4- S1	169,40 mq	0,00 €/mq	€ 430.000,00.	1/1	€ 430.000,00
Valore di stima:					€ 430.000,00

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 07/06/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Vignoli Vittorio

