
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. De Astis Alessandra, nell'Esecuzione Immobiliare 447/2020 del R.G.E.

promossa da

Omissis

Omissis

contro

Omissis



INCARICO

All'udienza del 13/02/2022, 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. , veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/02/2022 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 Valle del Bosco 25, interno 3, piano 2

DESCRIZIONE

Oggetto di pignoramento è un piccolo appartamento ad uso residenziale privo di pertinenze sito in Roma, Via Valle del Bosco 25 Loc. Isola Farnese/ La Storta.

L'immobile, presenta l'impianto distributivo originario dell'epoca di costruzione ed è composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, una stanza da letto, un servizio igienico ed un terrazzo.

Lo stato dei luoghi rilevato in seno di sopralluogo alla presenza del custode Giudiziario è risultato conforme rispetto alla planimetria in atti.

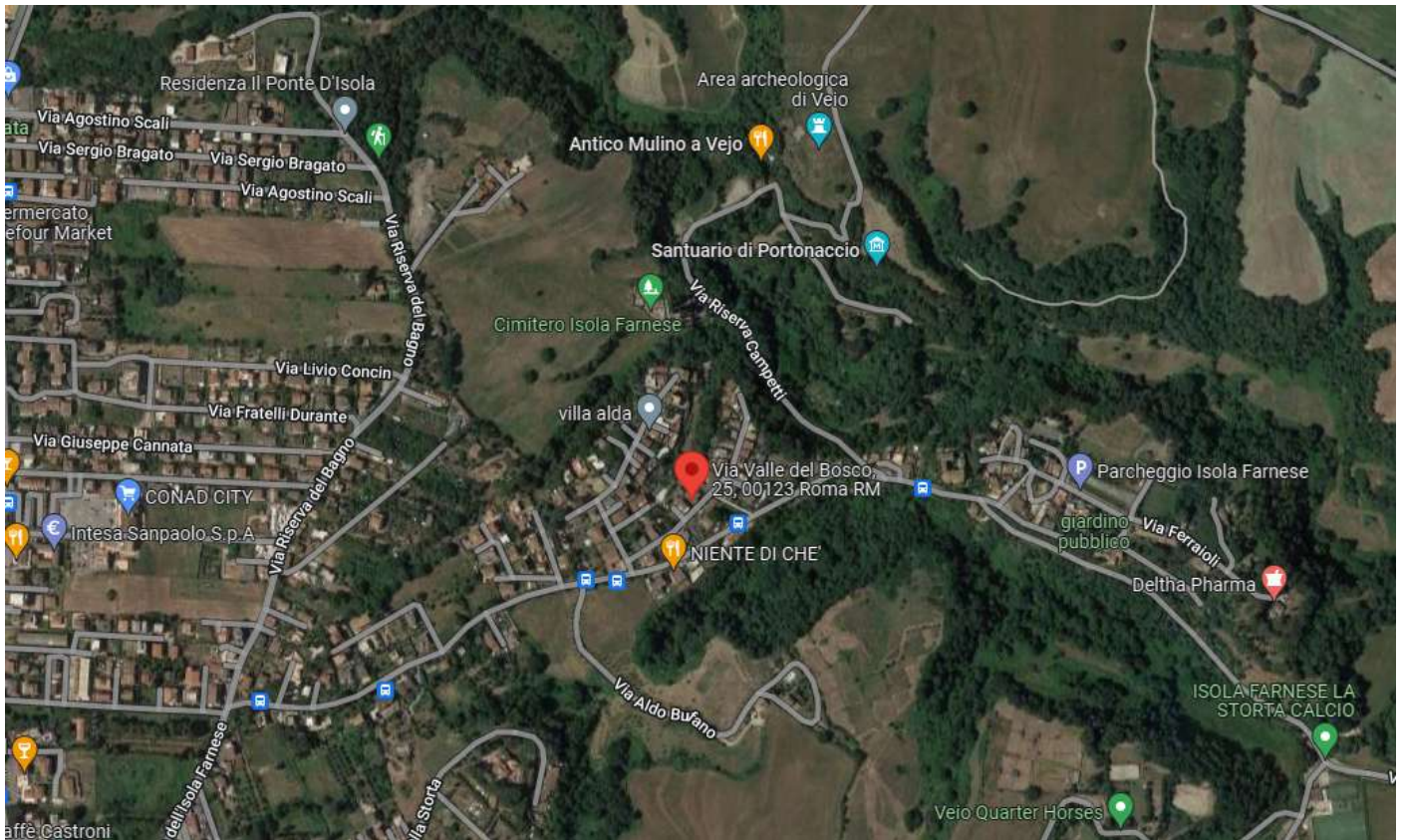
L'appartamento insiste in un fabbricato ad uso esclusivamente residenziale composto da tre piani fuori terra: con ingresso da un cancello in ferro pedonale, ci si immette in un cortile pavimentato in klinker dove si trova il portoncino in ferro e vetro che accede all'androne condominiale con il vano scala, privo di ascensore. Il fabbricato presenta facciata regolare in cortina ed è intercalato da balconi con parapetti di protezione in ferro.



Scorcio della palazzina



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



L'appartamento si trova nella zona denominata Isola Farnese, area dell'Agro Romano posta a Nord a poca distanza dalla via Cassia: La zona confina: a nord con il comune di Formello, ad est con la zona Prima Porta a sud con la zona La Giustiniana e ad ovest con la zona La Storta.

Posto all'interno del Parco di Veio, il borgo, di proprietà della famiglia Orsini, sorge in posizione isolata, fra la valle della Storta e la valle di San Sebastiano, su una rupe tufacea. Questa conformazione gli valse il nome di Insula.

Nel 1567, il cardinale Alessandro Farnese acquistò il borgo dagli Orsini, e lo inserì nel ducato di Castro assegnandogli l'appellativo familiare di Farnese.

L'area è periferica, priva di servizi e collegamenti.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Valle del Bosco 25, interno 3, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa :è presente in atti relazione notarile redatta dal Notaio Dott.Elio Cammarano Guerritore di Ravello in data 05/08/2020 ed acquisita copia dell'atto di compravendita a rogito notaio Dott.Fabrizio Guerritore, del 03/08/2017 Rep.12611 Racc.5725, trascritto a Roma 1 in data 07/08/2017 alle Formalità 67102 Registro Particolare e 98439 Registro Generale. E' stata inoltre acquisita visura ipotecaria aggiornata.

TITOLARITÀ

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

- Omissis (Proprietà 1/1)

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

- Omissis (Proprietà 1/1)

CONFINI

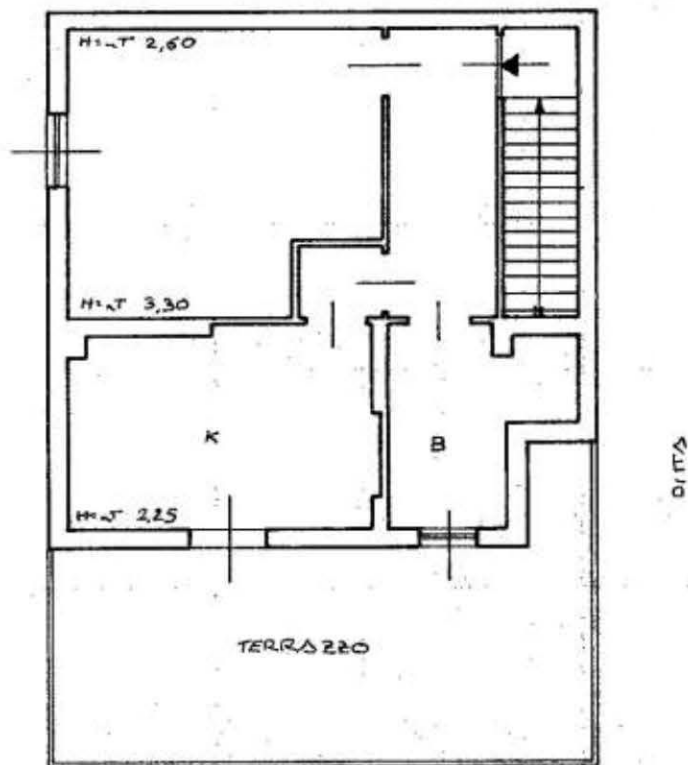
L'appartamento, privo di pertinenze, sito in Roma, Via Valle del Bosco 25 posto al piano secondo, distinto con il numero interno 3, meglio identificato all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Roma, Catasto Fabbricati, al Foglio 44, particella 320, sub 3, z.c. 6, Cat. A/4, Cl.6, Vani 3 Sup. Catastale mq.60,00 R.C. Euro 340,86, composto da ingresso, una stanza da letto, servizio igienico, soggiorno con angolo cottura e terrazzo confina con:

Appartamento: distacco su vano scala, distacco su Via Valle del Bosco, distacco su cortile condominiale, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	44,70 mq	47,50 mq	1,00	47,50 mq	3,00 m	secondo
Terrazza	22,00 mq	22,00 mq	0,25	5,50 mq	0,00 m	secondo
Totale superficie convenzionale:				53,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				53,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



L'appartamento ad uso residenziale privo di pertinenze, sito in Roma, Via Valle del Bosco 25 posto al piano secondo ed identificato dall'int.3 è un bilocale composto attualmente da soggiorno con angolo cottura, una camera, un servizio igienico ed un terrazzo.

Rispetto alla planimetria catastale originaria l'impianto distributivo non ha subito modifiche: l'appartamento non presenta una divisione tra zona notte e zona giorno in quanto, stante le piccole dimensioni, tutti gli ambienti si aprono sul corridoio che funge anche da ingresso.

Da Via Valle del Bosco, si accede per mezzo di un cancello in metallo sul cortile condominiale dove si affaccia la palazzina che compone il condominio: un portoncino in ferro e vetro immette nel piccolo androne condominiale dove è presente il vano scala, con rampe in cemento armato rivestite in marmo e parapetto in ferro mentre è assente l'ascensore.



Vano scala

Dal portoncino d'accesso dell'appartamento si entra direttamente nel corridoio su cui si affacciano tutti gli ambienti che compongono l'appartamento, con distribuzione originaria come da planimetria d'impianto, stanza da letto soggiorno/ cucina con terrazzo prospiciente e servizio igienico.



Soggiorno con angolo cottura



Terrazzo

In tutto l'appartamento è presente una pavimentazione in maiolicato: il servizio igienico presenta rivestimenti fino ad altezza di metri 2,00 circa ed è provvisto di rubinetteria e sanitari di tipo commerciale in buono stato. Gli infissi sono in alluminio anodizzato, mentre le porte interne sono in legno di colore scuro, di tipo economico.





Stanza da letto



Servizio igienico

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	44	320	3	6	A4	6	3 vari	60,00 mq mq	340,86 €	secondo	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

Nel sopralluogo eseguito presso l'immobile staggito, alla presenza del Custode nominato Avv. Russo, si rilevava che l'immobile presenta all'interno uno stato discreto, con finiture di tipo economico dell'epoca di costruzione mentre sul terrazzo risultavano evidenti distacchi di intonaco ed ammaloramenti generalizzati dovuti alla totale assenza di manutenzione.

La palazzina in cui insiste invece, in cortina, si presentava complessivamente in buono stato.

PARTI COMUNI

Non sussistono parti comuni

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnalano servitù gravanti sull'immobile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Altezza interna utile 3,00

Str. verticali: In cemento armato e tamponature a cappotto

Solai: in laterocemento

Copertura: a falde

Manto di copertura: con coppi e tegole

Pareti esterne: in cortina

Pareti interne: intonacate e verniciate

Pavimentazione interna: in maiolicato per tutti gli ambienti

Infissi esterni: in alluminio anodizzato

Infissi interni: porte in legno scuro di tipo economico

Impianto elettrico: presente 220 volt

Impianto idrico: presente

Impianto termico: autonomo con caldaia esterna per la produzione di acqua calda

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero per la procedura

Dal sopralluogo effettuato alla presenza del custode Giudiziario Avv. Russo, si constatava che l'immobile è nella disponibilità del debitore esecutato, pertanto libero per la procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/03/1995 al 03/08/2017	Omissis	Atto di donazione della nuda proprietà			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Federico Montesi	23/03/1995	54407	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma1	31/03/1995	0000	12279
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/08/2017 al 17/06/2022	Omissis	atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Fabrizio Guerritore	03/08/2017	12611	5725
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	07/08/2017	98439	67102
		Registrazione			
		Presso	Data	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 attualmente invariata.

Si precisa che gli usufruttuari Omissis sono deceduti rispettivamente in data ed in data

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Roma 1 il 07/02/2020
Reg. gen. 13426 - Reg. part. 2124
Quota: intero
Importo: € 220.000,00
A favore di Omissis
Contro Omissis
Capitale: € 173.900,00
Rogante: Tribunale di Roma
Data: 25/10/2019
N° repertorio: 58494
N° raccolta: 2019

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Roma 1 il 25/06/2020
Reg. gen. 60467 - Reg. part. 41527
Quota: intero
A favore di Omissis
Contro Omissis

NORMATIVA URBANISTICA



Gli strumenti urbanistici in base alla visura effettuata in data 14/06/2022 presso il portale del IX Dip.del Comune di Roma prevedono che la particella su cui insiste il fabbricato oggetto di pignoramento:

•Ricada in area destinata Città della Trasformazione) Ambiti a Pianificazione Particolareggiata Definita [Zone O del PRG previgente] del Nuovo Piano Regolatore approvato con D.C n°18 del 12/02/08

•Nella Carta per la Qualità non sono indicate prescrizioni

•La rete ecologica non indica prescrizioni

•Riguardo il PTPR, ricade:

Tav. A Beni paesaggistici d'insieme ((D.Lgs 42/2004, Art.136

Proposta comunale di recepimento del PTP - parzialmente accolta con prescrizione Sistema di paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti Urbani

Sistema dell'insediamento contemporaneo - tessuto urbano

Aree urbanizzate

Sono presenti i seguenti vincoli sull'area: Codice: 120355 - La Antica Veio In Localita Isola Farnese E Tratto Della Via Alberata Di Santa Cornelia Complesso Abbellito Dalle Acque Dalle Alberature E Dagli Antichi Ruderi Ingloba

120159 - Pubblicazione: Gu N. 65 Del 1966-03-14 - Emissione: 1966-02-15 - Legge istitutiva: L1497/39 A1 P3/4 - Vincolo Che Comprende Inglobandoli Vincoli Precedenti - Modificabilità Previa Autorizzazione

E' soggetta al vincolo archeologico e paesistico

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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 non presenta agibilità.

Il fabbricato di cui fa parte la porzione immobiliare è stato costruito in data anteriore all'1 settembre 1967 in assenza di licenza o concessione : risulta presentato al Comune di Roma domanda di sanatoria ai sensi della Legge 47/1985, in data 11 agosto 1986 al protocollo numero 169119; per cui è stata integralmente pagata in unica soluzione la relativa oblazione dovuta per la complessiva somma di lire 1.377.000 con versamenti eseguiti presso l'Ufficio Postale di Roma La Storta in data 13 marzo 1986 con bollettini numeri 347, 348 e 349; Sono stati inoltre versati i relativi oneri concessori dovuti per la complessiva somma di Lire 939.000 a mezzo bollettino postale numero 0018 in data 3 dicembre.

L'area su cui insiste il fabbricato è soggetta al vincolo archeologico e paesistico in riferimento ai quali è stato richiesto a Roma Capitale Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica Direzione Edilizia U.O. Condoni in data 1 agosto 2017 protocollo numero 133021 il rilascio del parere ex articolo 32 Legge 47/85.

Dall'accesso agli atti effettuato, non risulta rilasciata ancora la concessione in sanatoria richiesta per cui dal valore di stima finale andranno detratti i costi per la regolarizzazione urbanistica per il completamento della pratica di condono edilizio indicati cautelativamente in € 10.000,00 in quanto la sottoscritta CTU non si assume responsabilità in merito ad eventuali calcoli o conguagli quantificabili esclusivamente al momento del rilascio della concessione edilizia.

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

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Da quanto appreso in seno di sopralluogo, alla presenza dell'Avv. Russo, Custode della procedura, non sussiste nel fabbricato un condominio costituito.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Per dimensioni, caratteristiche e peculiarità di costituisce un unico lotto così composto:

Appartamento ad uso residenziale, privo di pertinenze, sito in Roma, Via Valle del Bosco 25 posto al piano secondo, distinto con il numero interno 3, Loc. Isola Farnese meglio identificato all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Roma, Catasto Fabbricati, al Foglio 44, particella 320, sub 3, z.c. 6, Cat. A/4, Cl.6, Vani 3 Sup. Catastale mq.60,00 R.C. Euro 340,86, composto da ingresso, una stanza da letto, servizio igienico soggiorno con angolo cottura e terrazzo confina con:

Appartamento: distacco su vano scala, distacco su Via Valle del Bosco, distacco su cortile condominiale, salvo altri.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Valle del Bosco 25, interno 3, piano 2
Oggetto di pignoramento è un piccolo appartamento ad uso residenziale privo di pertinenze sito in Roma, Via Valle del Bosco 25 Loc. Isola Farnese/ La Storta. L'immobile, presenta l'impianto distributivo originario dell'epoca di costruzione ed è composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, una stanza da letto, un servizio igienico ed un terrazzo. Lo stato dei luoghi rilevato in seno di sopralluogo alla presenza del custode Giudiziario è risultato conforme rispetto alla planimetria in atti. L'appartamento insiste in un fabbricato ad uso esclusivamente residenziale composto da tre piani fuori terra: con ingresso da un cancello in ferro pedonale, ci si immette in un cortile pavimentato in klinker dove dove si trova il portoncino in ferro e vetro che accede all'androne condominiale. Il fabbricato presenta facciata regolare in cortina alternato ed è intercalato da balconi con parapetti di protezione in ferro.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 320, Sub. 3, Zc. 6, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Il bene pignorato consiste in un appartamento ad uso 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 sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Fonti:

Borsa Immobiliare di Roma primo semestre 2022

Agenzia del Territorio secondo semestre 2021

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 Prestinenzza 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 Z55 Isola Farnese (Municipio: XV - ex Municipio XX), pari ad un valore che si attesta nella fascia di: •€/mq. 1.800,00 per le abitazioni.

2°Valore di riferimento

L'Agenzia del Territorio, nella Banca dati delle quotazioni immobiliari, relativa al secondo semestre 2021, indica invece per immobili ricadenti nella medesima zona definita Suburbana/PARCO DI VEIO PRATO DELLA CORTE (VIA FORMELLESE) importi che si attestano: •€/mq. 1.800,00 -2.500,00 per le abitazioni di tipo civile.

3°Valore di riferimento

Il Borsino Immobiliare indica per immobili a destinazione residenziale ubicati nella zona suindicata

Zona Zona ZONA CASSIA ISOLA FARNESE VIA CERQUETTA importi compresi tra €/mq. 1.700,00 - 2.600,00 per gli appartamenti.

4° Valore di riferimento

Il valore unitario attribuito al mq. dalle Agenzie immobiliari poste sul territorio indicano importi che si aggirano tra € 1.800,00 ed € 2.600,00 per gli appartamenti.

In relazione alle peculiarità ed alla posizione dell'immobile si considera il valore di stima pari ad €/mq. 2.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Valle del Bosco 25, interno 3, piano 2	53,00 mq	2.000,00 €/mq	€ 106.000,00	100,00%	€ 106.000,00
				Valore di stima:	€ 106.000,00

Valore di stima: € 106.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	5,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5000,00	€

Valore finale di stima: € 85.000,00

In relazione all'importo stimato di € 106.000,00 è necessario effettuare delle decurtazioni in relazione all'assenza di garanzie e vizi, nonché in relazione allo stato d'uso ed alla vetustà dell'immobile del 15%: andranno inoltre detratti i costi per la regolarizzazione urbanistica determinati per il completamento della pratica di condono edilizio indicati cautelativamente in € 10.000,00 in quanto la sottoscritta CTU non si assume responsabilità in merito ad eventuali calcoli o conguagli quantificabili esclusivamente al momento del rilascio della concessione edilizia, per un totale di € 85.100,00 arrotondato ad € 85.000,00

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 20/06/2022

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

Allegati:

Allegato 1-Atto di provenienza

Allegato 2-Visura catastale

Allegato 3-Planimetria catastale

Allegato 4-Estratto di mappa

Allegato 5-Visura ipotecaria

Allegato 6- Domanda di condono

Allegato 7- Certificato di collaudo statico

Allegato 8- Relazione giurata

Allegato 9- Pagamenti

Allegato 10- Foto condono

Allegato 11-Elaborato fotografico

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 447/2020 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 85.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Valle del Bosco 25, interno 3, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 320, Sub. 3, Zc. 6, Categoria A4	Superficie	53,00 mq
Stato conservativo:	Nel sopralluogo eseguito presso l'immobile staggito, alla presenza del Custode nominato Avv. Russo, si rilevava che l'immobile presenta all'interno uno stato discreto, con finiture di tipo economico dell'epoca di costruzione mentre sul terrazzo risultavano evidenti distacchi di intonaco ed ammaloramenti generalizzati dovuti alla totale assenza di manutenzione. La palazzina in cui insiste invece, in cortina, si presentava complessivamente in buono stato.		
Descrizione:	Oggetto di pignoramento è un piccolo appartamento ad uso residenziale privo di pertinenze sito in Roma, Via Valle del Bosco 25 Loc. Isola Farnese/ La Storta. L'immobile, presenta l'impianto distributivo originario dell'epoca di costruzione ed è composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, una stanza da letto, un servizio igienico ed un terrazzo. Lo stato dei luoghi rilevato in seno di sopralluogo alla presenza del custode Giudiziario è risultato conforme rispetto alla planimetria in atti. L'appartamento insiste in un fabbricato ad uso esclusivamente residenziale composto da tre piani fuori terra: con ingresso da un cancello in ferro pedonale, ci si immette in un cortile pavimentato in klinker dove si trova il portoncino in ferro e vetro che accede all'androne condominiale. Il fabbricato presenta facciata regolare in cortina alternata ed è intercalato da balconi con parapetti di protezione in ferro.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato dal debitore, libero per la procedura		