TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

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

Esecuzione immobiliare promossa da:

***

contro:

***

Giudice:

Dott. Fernando Scolaro

Custode Giudiziario:

Avv. Andrea Belli

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 8
Completezza documentazione ex art. 567 8
Titolarità 8
Confini 8
Consistenza 9
Cronistoria Dati Catastali 9
Dati Catastali 9
Corrispondenza catastale 10
Patti 11
Stato conservativo 11
Parti Comuni 11
Servitù, censo, livello, usi civici 11
Caratteristiche costruttive e distributive prevalenti 11
Stato di occupazione 11
Provenienze Ventennali 12
Formalità pregiudizievoli 13
Normativa urbanistica 13
Regolarità edilizia 15
Vincoli od oneri condominiali 15
Stima / Formazione lotti 16
Elenco Allegati e Fotografie 20
Riepilogo bando d'asta 21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 568/2023 del R.G.E 23
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 225.000,00 23
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 25

INCARICO

All'udienza del 16.4.2024, il sottoscritto Arch. Carlo Caruso, con studio in via Licinio Calvo 56, int.9 - 00136 - Roma (RM), e_mail *** ,
veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16.4.2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile ubicato in Roma:
appartamento in via del Fosso di Tor Pagnotta 77, piano 2, int. 3

DESCRIZIONE

Piena proprietà di immobile in via del Fosso di Tor Pagnotta 77: **appartamento** sito al piano catastale 2 , int. 3.
L'appartamento è censito al catasto fabbricati di Roma: Foglio 889, Part. 1254, Sub. 3, Zc. 6, Categoria A/7, classe 4, consistenza catastale 6,5 vani, superficie catastale totale 158 mq, totale escluse aree scoperte 154 mq, rendita euro 973,52
Confini:

- a Nord affaccio su corte di pertinenza di altra u.i.u. al piano terra
- a Ovest affaccio su corte di pertinenza di altra u.i.u. al piano terra
- a Sud affaccio su corte di accesso all'edificio
- a Est affaccio su corte di accesso all'edificio e confine con corpo scale condominiale

L'immobile viene posto in vendita in lotto unico per il diritto di Piena Proprietà (1/1)
L'edificio in cui si trova l'appartamento oggetto di stima è costituito prevalentemente da residenze.

In ordine alla conformità urbanistica si è appurato che l'edificio in cui si trova l'appartamento oggetto di stima era stato edificato senza titolo abilitativo.
Successivamente per l'immobile oggetto di perizia è stata ottenuta concessione in sanatoria 93748 del 24.2.1998

L'unico fascicolo reso disponibile dall'Ufficio Condono Edilizio riguarda altro sot, ma l'elaborato grafico contiene i disegni dell'intero edificio. Riguardo l'appartamento oggetto di stima, questi disegni corrispondono allo stato dei luoghi a meno del tramezzo tra cucina e soggiorno, che è stato demolito e a meno del tramezzo tra soggiorno e corpo scale che è rappresentato in maniera non chiara; per il conseguimento della conformità urbanistica sarà necessaria una pratica edilizia in sanatoria: si stima un importo di € 3.800,00 compresi gli oneri di segreteria, le sanzioni, e il compenso del professionista che dovrà aggiornare anche la planimetria catastale conformemente al titolo urbanistico.

Sarà necessario ottenere dichiarazioni di conformità di impianti per conseguire la completa conformità edilizia.

La planimetria catastale dell'appartamento agli atti dell'Agenzia del Territorio corrisponde allo stato dei luoghi, a meno della variazione interna. Con il conseguimento del titolo abilitativo si dovrà allineare anche la planimetria catastale.
Si accede all'edificio dal numero civico 77 (cancello pedonale) e dal civico 75 (cancello carrabile); la corte che circonda l'edificio, e che bisogna attraversare per arrivare al corpo scale, non è autonomamente individuata nell'elenco immobili come bene comune non censibile, e verosimilmente è di proprietà di terzi.

L'appartamento si raggiunge mediante un corpo scale che serve anche altre unità immobiliari; non è presente ascensore.
Dalla porta di ingresso dell'appartamento si accede direttamente al soggiorno, che è comunicante con un vano destinato a cucina.
Dal soggiorno si accede direttamente a un bagno e a un corridoio che distribuisce su tre camere e un altro bagno; risulta molto scarso il posizionamento del bagno piccolo, accessibile direttamente dal soggiorno.

L'esposizione è discreta: il soggiorno si affaccia a sud-est, due camere e un bagno a ovest, una camera e il bagno piccolo a nord, la cucina comunicante con il soggiorno a nord e a est.
La possibilità di ventilazione con ricambi d'aria naturale è ottima, perché le finestre si aprono sui quattro lati dell'edificio.

L'appartamento risulta in fase di lavori in corso:
l'impianto termico, non completato, è autonomo; non è stato fornito libretto di impianto
l'impianto elettrico, non completato, appare scarno; non è stata fornita dichiarazione di conformità a norma.

La zona di Castel di Leva è la più periferica della città a sud-est: è situata esternamente al raccordo anulare, tra Trigoria e Ciampino; si trova al di fuori del raccordo; la principale arteria è via Castel di Leva, che si interseca sulla via Ardeatina nei pressi del Divino Amore.
Il raccordo anulare si trova a 4,4 km di strada dall'immobile oggetto di perizia.
L'accessibilità agli immediati dintorni risulta buona mediante mezzi privati e scarsa con mezzi pubblici.
Nelle immediate vicinanze dell'immobile oggetto di stima è molto facile trovare parcheggio a qualsiasi ora.

Seguono piante risultanti dai rilievi del giorno 24.6.2024:

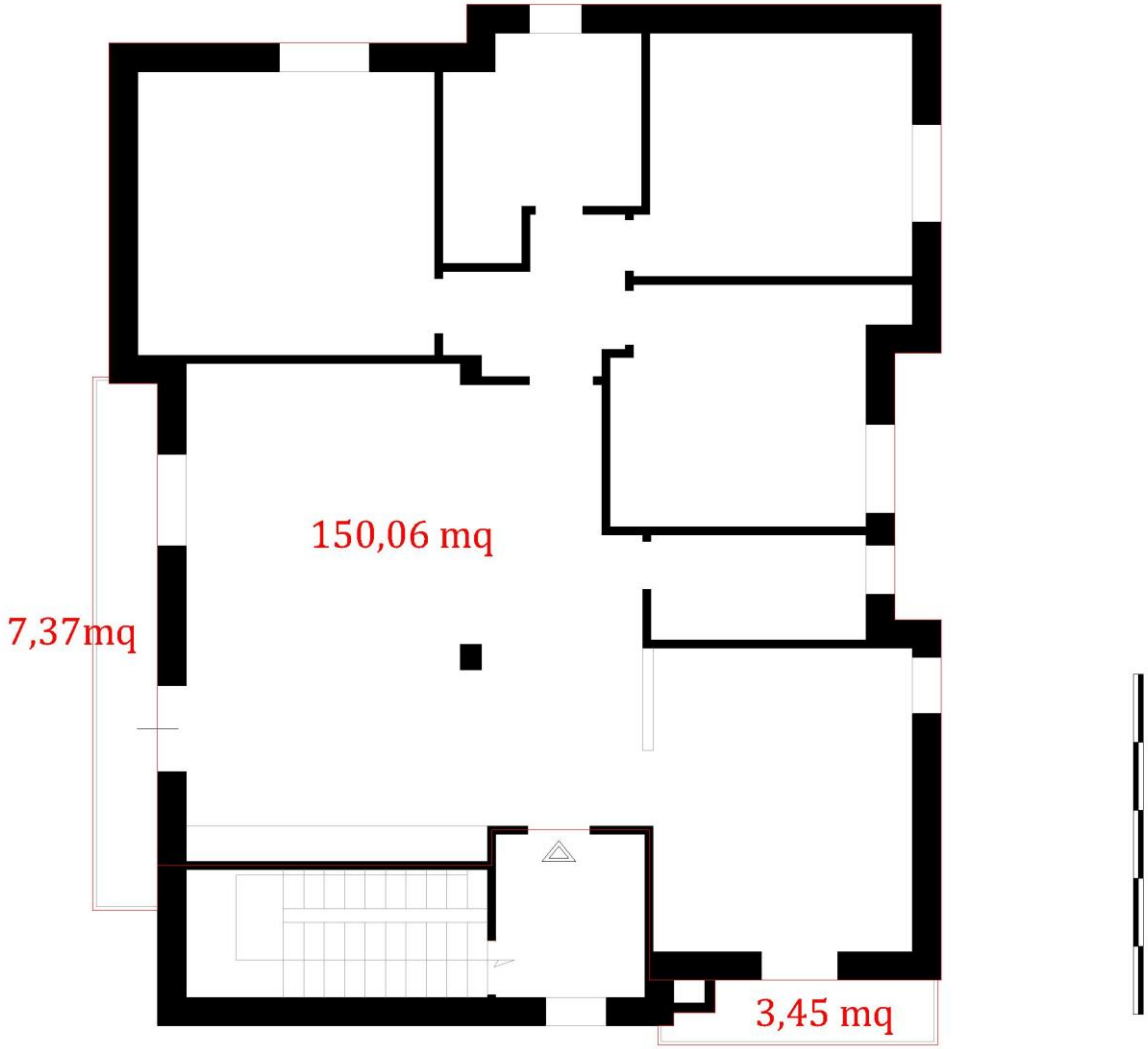
- a pag. 5 il rilievo dello stato dei luoghi
- a pag. 6 il conteggio delle superfici commerciali da omogeneizzare
- a pag. 7 il conteggio delle superfici nette

affaccio su altra u.i.u.



affaccio su altra u.i.u.

RILIEVO



SUPERFICI COMMERCIALI da omogeneizzare



SUPERFICI UTILI

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente bene ubicato in Roma:

appartamento in via del Fosso di Tor Pagnotta 75-77, piano catastale 2, int. 3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE

Il certificato notarile ***(allegato 1)*** redatto il 19.6.2023 dalla Dott.ssa Giulia Barbagallo, Notaio in Palermo, è completo.

TITOLARITA'

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

per 95/100 a ***

***

e

***

per 5/100 a

***

in virtù di contratto di compravendita del 05/05/2010 Pubblico ufficiale PACIFICO CARLO Rep. 19090/5796 TRASCRIZIONE del 24/05/2010 - Registro Particolare 36997 Registro Generale 63612 (***allegato 2***)

L'immobile viene posto in vendita in lotto unico per il diritto di piena proprietà.

CONFINI

Da quanto rilevato nel corso del sopralluogo*:*

a Nord affaccio su corte di pertinenza di altra u.i.u. al piano terra

a Ovest affaccio su corte di pertinenza di altra u.i.u. al piano terra

a Sud affaccio su corte di accesso all'edificio

a Est affaccio su corte di accesso all'edificio e confine con corpo scale condominiale

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale	Altezza	Piano catastale
Abitazione	111,70 mq	150,06 mq	1,00	150,70 mq	290	1
Balconi fino a 25 mq	10,12 mq	10,82 mq	0,30	3,24 mq		1
Totale superficie commerciale omogeneizzata appartamento con balconi:				**153,94 mq**		
Incidenza condominiale:				**0,00**	**%**	
Superficie commerciale omogeneizzata complessiva:				**153,94 mq**		

Le Superfici commerciali sono state omogeneizzate in base alle *Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare* dell'Agenzia delle Entrate ***(allegato 3).***

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Il certificato storico catastale ***(allegato 4)*** riporta correttamente i passaggi di proprietà e le quote in capo ai diversi proprietari, conformemente ai titoli.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	889	1254	3	6	A/7	4	6,5 vani	tot: 158 mq tot escluse aree scoperte: 154 mq	973,52	1	

CORRISPONDENZA CATASTALE

I dati catastali dell'appartamento sono desunti dal Certificato Storico Catastale. ***(allegato 4)***

La planimetria catastale dell'appartamento ***(allegato 5)*** corrisponde allo stato dei luoghi, a meno del tramezzo tra cucina e soggiorno, che risulta demolito; rimane un dubbio sulla rappresentazione del muro a confine con il corpo scala. Agli atti dell'agenzia del territorio non risulta depositato l'elaborato planimetrico. La corte che circonda l'edificio, e che bisogna attraversare per arrivare al corpo scale, non è autonomamente individuata nell'elenco immobili (***allegato 6***) come bene comune non censibile, e verosimilmente è di proprietà di terzi.

Si è verificato il Foglio di Mappa 889 (***allegato 7***), di cui si riporta estratto, con evidenziazione della particella 1254.



Si evidenziano le incongruenze tra il foglio di mappa e la foto aerea:
nel foglio di mappa non è rappresentata correttamente la via del Fosso di Tor Pagnotta.



PATTI

non risultano contratti di locazione in essere: il giorno del sopralluogo nell'immobile si sono effettuati i rilievi alla presenza del debitore esecutato***

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'interno dell'appartamento è scarso.

PARTI COMUNI

Il corpo scala che serve l'edificio è raggiungibile dal cortile (part. 1254) al civico n. 77 (cancello pedonale) e al civico 75 (cancello carrabile) di via del Fosso di Tor Pagnotta;
La corte che circonda l'edificio, e che bisogna attraversare per arrivare al corpo scale, non è autonomamente individuata nell'elenco immobili come bene comune non censibile, e verosimilmente è di proprietà di terzi.
L'immobile oggetto di perizia al piano catastale 2.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si sono rinvenute servitù gravanti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E DISTRIBUTIVE PREVALENTI

Dalla porta di ingresso si accede direttamente al soggiorno, che è comunicante con un vano destinato a cucina. Dal soggiorno si accede direttamente a una camera, a un bagno, e a un corridoio che distribuisce su altre due camere e un altro bagno. La distribuzione è dunque scadente, perché non c'è una chiara distinzione tra zona giorno e zona notte; inoltre risulta pessimo il posizionamento del bagno piccolo, accessibile direttamente dal soggiorno.

L'esposizione è discreta: il soggiorno si affaccia a sud-est, due camere e un bagno a ovest, una camera e il bagno piccolo a nord, la cucina comunicante con il soggiorno a nord e a est.
La possibilità di ventilazione con ricambi d'aria naturale è ottima, perché le finestre si aprono sui quattro lati dell'edificio.

STATO DI OCCUPAZIONE

Come risulta dal Verbale di Accesso del Custode Giudiziario, il giorno del sopralluogo 24.6.2024 l'immobile risultava disabitato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Il pignoramento che ha generato la procedura di esecuzione immobiliare è stato trascritto il 12.6.2023

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/05/2010	***	**1 - Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio PACIFICO CARLO in Roma	05/05/2010	19090	5796
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma 1	24/05/2010	63612	36997
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/09/1983 al 05/05/2010	***	**2 – Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio FENOALTEA FABRIZIO in Roma	21/09/1983	11866	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma 1	24/09/1983	63510	48361
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Si allegano le visure ipotecarie ***(allegato 8).***

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento, sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

formalità da cancellare, come riportate nell'elenco fornito dall'Agenzia delle Entrate:

ISCRIZIONE del 24/05/2010 - Registro Particolare 14533 Registro Generale 63613 Pubblico ufficiale PACIFICO CARLO Repertorio 19091/5797 del 05/05/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
ISCRIZIONE del 24/02/2017 - Registro Particolare 4009 Registro Generale 21164 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 24284 del 16/04/2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
TRASCRIZIONE del 12/06/2023 - Registro Particolare 53754 Registro Generale 73393 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI ROMA Repertorio 15965 del 17/05/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

NORMATIVA URBANISTICA

In ordine alla verifica della conformità urbanistica:

L'edificio in cui si trova l'appartamento oggetto di stima è costituito da residenze, ed era stato edificato senza titolo abilitativo. Successivamente è stata presentata domanda di condono ai sensi della legge 47 /1985.
L'Ufficio Archivio del DPAU, tramite il sistema di prenotazione on line SIPRE, ha consentito visura e copia del fascicolo condono (***allegato 9***) relativo alla pratica sot 2, che non corrisponde all'immobile oggetto di questa perizia; dei seguenti documenti presenti nel fascicolo, il *15 - elaborato grafico* riguarda l'intero edificio, e tali disegni (***allegato 10***) potrebbero essere ritenuti probatori come titolo abilitativo anche per l'immobile oggetto di perizia:

1 - Domanda di condono L. 47_85 mod. R
2 - Certificato residenza richiedente
3 - Modello Redditi
4 - Integrazione documenti
5 - Copie versamenti
6 - Verbale ricevimento dichiarazione
7 - Relazione descrittiva
8 - Tabella riepilogo calcoli
9 - Domanda accesso atti
10 - Domanda Ministero
11 - Richiesta rilascio documenti
12 - Atto propulsivo
13 - Denuncia variazione catasto
14 - Atto notorio epoca abuso
15 - Elaborato grafico
16 - Documentazione fotografica
17 - Camicia istruttoria
18 - Perizia giurata
19 - Richiesta destinazione urbana e vincolo

La Concessione edilizia in sanatoria 93748 del 24.2.1998 (***allegato 11***) non è disponibile tra i documenti del fascicolo forniti dall'Ufficio Condono Edilizio, ma è stata fornita direttamente da parte esecutata.
Tra i documenti forniti dal DPAU non è presente il certificato di abitabilità condono.

Dal confronto tra i disegni del fascicolo condono edilizio e lo stato dei luoghi si constata che è stato eliminato il tramezzo tra cucina e soggiorno. Nelle planimetrie non è chiara la separazione tra il soggiorno e il corpo scale: manca una sezione verticale per individuare inequivocabilmente che al di sotto del solaio che copre il corpo scale il tramezzo si trovi sul filo esterno del volume scale, e al di sopra del solaio si trovi un altro tramezzo traslato in profondità per acquisire più spazio a vantaggio dell'appartamento, come si vede dalla foto:



CONCLUSIONE SULLA CONFORMITÀ URBANISTICA:
Si ripete che l'ufficio Condono Edilizio ha fornito fascicolo relativo ad altro sot dello stesso edificio; i disegni dell'intero edificio potrebbero essere ritenuti probatori riguardo la conformità urbanistica.
La concessione in sanatoria è stata fornita da parte esecutata.
Sarà necessaria pratica edilizia di sanatoria per l'adeguamento dei tramezzi interni: si stima un importo di € 3.800,00 compresi gli oneri di segreteria, le sanzioni, e il compenso del professionista che dovrà aggiornare anche la planimetria catastale conformemente al titolo urbanistico. Nella pratica potrà rientrare anche la sanatoria del tramezzo tra soggiorno e corpo scale, procedendo con una firma congiunta della pratica anche da parte dei comproprietari del corpo scale.
L'importo stimato di 3.800,00 deve essere detratto dal valore di stima.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non è stato fornito da parte esecutata il certificato energetico dell'immobile
- 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 idrosanitario.

Si potrà conseguire la regolarità edilizia con il conseguimento delle dichiarazioni sopra elencate, e al completamento dei lavori.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'edificio non è gestito da un Condominio, e le spese comuni sono ripartite *"in maniera amichevole"*, come dichiarato dal debitore esecutato il giorno del primo sopralluogo.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

METODO PER LA STIMA:
Il metodo utilizzato è il sintetico diretto comparativo, che si basa sul confronto del cespite oggetto di valutazione con altri beni immobili aventi analoghe caratteristiche e localizzati nella stessa zona.

Le valutazioni sono state compiute sulla base dei rilievi effettuati,
e il sopralluogo presso il bene immobile e il quartiere è stato effettuato anche per valutare:
- la zona in cui è situato il bene
- le caratteristiche della strada in cui è situato il bene
- lo stato generale dell'edificio
- il livello delle finiture e lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare
- le principali caratteristiche ascendenti o discendenti, che fanno oscillare il valore intorno al valore medio di analoghi beni immobili della stessa zona

il criterio di valutazione è il seguente:

A. individuazione della superficie commerciale
B. definizione del valore medio al metro quadrato di beni immobili analoghi (per categoria e zona)
C. calibrazione del valore del singolo cespite in relazione alle specifiche caratteristiche riscontrate
D. calcolo del valore del bene da stimare (assunto libero)

- *La SUPERFICIE COMMERCIALE indicata a pag.8 è stata conteggiata in base alle Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate* ***(allegato 3)****, relativamente al punto 2 - IMMOBILI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE - UNITA' IMMOBILIARE PARTE DI UN EDIFICIO*

http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/file/Nsilib/Nsi/Documentazione/omi/Manuali+e+guide/Istruzioni+determinazione/consistenza.pdf

*Si riportano in dettaglio i criteri di omogeneizzazione delle superfici commerciali nell'****allegato 12***

A. Per l'individuazione del VALORE MEDIO al metro quadro (più probabile punto di incontro tra domanda e offerta) di analoghi beni immobili della stessa zona, sono state effettuate delle ricerche su siti web, pubblicazioni cartacee e agenzie immobiliari.
A titolo di verifica, il valore medio riscontrato è stato confrontato con dati di organi preposti all'osservazionedei prezzi sul territorio: tra questi, si è scelto l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, perché consente una monitorizzazione dei prezzi estremamente capillare e per zone omogenee, e ha consolidato negli anni una grande attendibilità.
Si constata inoltre che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare - OMI - consente anche il raffronto di valori per la stessa zona anche negli anni passati (è una pubblicazione semestrale).

Da questo confronto, emerge che i prezzi riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio siano inferiori di circa il 15% ai prezzi richiesti per la vendita (dati reperiti sul mercato)
Vengono quindi presi come riferimento per il valore medio i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

B. Per la CALIBRAZIONE DEL VALORE del bene immobile oggetto di questa Perizia di stima, si valutano le principalicaratteristiche ascendenti e discendenti, che fanno oscillare il valore intorno alla media.
Tenute presenti le indicazioni ricavabili dalle predette pubblicazioni specializzate, in seguito a riscontrate valutazioni del mercato, e tenendo ben presente la zona di appartenenza, i ***PARAMETRI GENERALI*** ***per un bene immobile ad USO ABITATIVO*** *per valutare di quanto il valore finale oscilli intorno al valore medio, sono i seguenti:*

CARATTERISTICHE DISCENDENTI	***fino ad un massimo di:***
assenza nelle immediate vicinanze dei servizi primari e secondari e relativa distanza:	*- 1%*
livello qualitativo dell'edificio (proporzionato al valore medio della zona):	*- 2%*
prospicienza su spazi di scarso pregio, su strade molto rumorose, su locali affollati:	*- 5%*
distribuzione interna degli ambienti di scarso pregio e/o scarsa flessibilità distributiva:	*- 3%*
esposizione degli ambienti principali a nord:	*- 4%*
esposizione di tutti gli ambienti su un unico lato dell'edificio	*- 6%*
altezza rispetto al piano stradale - piano seminterrato:	*- 25%*
altezza rispetto al piano stradale - piano terra:	*- 10%*
altezza rispetto al piano stradale - piano rialzato:	*- 5%*
altezza rispetto al piano stradale - primo piano:	*- 2%*
finiture e stato di manutenzione di livello basso (proporzionate al valore medio della zona):	*- 12%*
assenza di ascensore per appartamenti al 4° piano o superiore	*- 7%*
assenza di ascensore per appartamenti al 3° piano	*- 5%*
assenza di ascensore per appartamenti al 2° piano	*- 3%*
assenza di ascensore per appartamenti al 1° piano o piano rialzato	*- 2%*

CARATTERISTICHE ASCENDENTI	***fino ad un massimo di:***
presenza nelle immediate vicinanze di servizi primari e secondari e relativa distanza:	*+ 3%*
distanza di fermata della metropolitana inferiore a 600 metri	*+ 3%*
livello qualitativo dell'edificio (proporzionato al valore medio della zona):	*+ 3%*
prospicienza su spazi di alto pregio e su strade molto silenziose:	*+ 4%*
ottima distribuzione interna degli ambienti e elevata flessibilità distributiva:	*+ 3%*
esposizione degli ambienti principali a sud:	*+ 4%*
altezza rispetto al piano stradale – piano attico:	*+ 20%*
altezza rispetto al piano stradale – ultimo piano in assenza di piano attico nell'edificio:	*+ 15%*
finiture e stato di manutenzione di ottimo livello (proporzionate al valore medio della zona):	*+ 20%*

ANALISI DI MERCATO

Dall'elenco di altri immobili reperiti sul mercato ***(allegato 13)*** si può notare che l'offerta di analoghi appartamenti è molto scarsa in questa zona: focalizzando la ricerca ad un'area di caratteristiche omogenee, e di dimensione di circa 800 m x 400 m, gli immobili in vendita di superficie compresa tra 80 mq e 120 mq sono solo 3.

Dal riepilogo dell'analisi di mercato ***(allegato 14)*** si ricava che il prezzo medio richiesto per gli appartamenti è di circa €/mq 1.925,^{00}
Tale valore medio è basato sull'analisi di soli altri 3 immobili sul mercato, e non appare attendibile.

Nella zona Omi in cui si trova l'immobile i dati più recenti sono:



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Comune: ROMA **Fascia/zona:** Suburbana/CASTEL DI LEVA (VIA DI TOR CHIESACCIA)

Codice zona: E157 **Microzona:** 174

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico **Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	2150	3000	L	7,3	10,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1650	2450	L	7	10,3	L
Ville e Villini	Normale	1950	2900	L	8	11,3	L

Per gli appartamenti A/7, il valore medo Omi è di: (1.950,^{00} + 2.900,^{00}) / 2 = 2.425,^{00} €/mq commerciale.

Si assumono quindi come parametro di riferimento i valori OMI.

Le caratteristiche intrinseche dell'appartamento (rispetto a beni analoghi nella stessa zona), sono così stimate:

CARATTERISTICHE DISCENDENTI

assenza nelle immediate vicinanze dei servizi primari e secondari e relativa distanza:	*- 1%*
livello qualitativo dell'edificio (proporzionato al valore medio della zona):	*- 2%*
distribuzione interna degli ambienti di scarso pregio e/o scarsa flessibilità distributiva:	*-1%*
finiture e stato di manutenzione di livello basso (proporzionate al valore medio della zona):	*- 12%*
assenza di ascensore per appartamenti al 2° piano	*- 3%*
immobile non abitabile perché lavori interni non finiti – necessità di lavori all'esterno	*-15%*

CARATTERISTICHE ASCENDENTI

altezza rispetto al piano stradale – ultimo piano in assenza di piano attico nell'edificio:	*+ 2%*

Dalla somma di queste caratteristiche discendenti e ascendenti appare congruo che per l'appartamento in questione il valore medio OMI di 2.425,^{00} euro/mq commerciale debba essere diminuito del 32%:

2.425,^{00} Euro/mq x 0,68 = 1.649,^{00} Euro/mq

Nota: il valore di 1.649,^{00} è inferiore al valore minimo Omi perché i lavori all'interno dell'immobile non sono finiti.

Il valore della piena proprietà dell'immobile, assunto libero da qualsiasi gravame ed onere, è di:

153,94 mq commerciali x 1.649,^{00} Euro/mq = Euro 253.847,^{06}

(Euro duecentocinquantatremilaottocentoquarantasette/06)

Da questa somma bisogna detrarre l'importo di € 3.800,00 per la necessaria pratica edilizia di regolarizzazione.

Il valore della piena proprietà dell'appartamento
in cifra tonda si può approssimare a Euro 250.000,^{00}
(Euro DUECENTOCINQUANTAMILA/00)

Si ripete che l'Ufficio Condono Edilizio ha fornito fascicolo di un altro sot dello stesso edificio, e non ha reso possibile la completa verifica della conformità urbanistica.

Da questo importo bisogna detrarre una percentuale per assenza di garanzia, che viene determinata del 10%: il prezzo di base d'asta è 225.000,00 (duecentoventicinquemila/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 30.10.2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Carlo Caruso

Gli allegati e le fotografie sono parte integrante della presente perizia. Aggiornamento al 10.10.2024

ELENCO ALLEGATI:

1) Certificazione Notarile del 19.6.2023
2) Atto di Provenienza (nota e titolo)
3) Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili OMI
4) Certificato storico catastale appartamento
5) Planimetria catastale appartamento
6) Elenco immobili
7) Foglio di mappa 889
8) Visure ipotecarie
9) Fascicolo Condono
10) Elaborato grafico – disegni dell'intero edificio
11) Licenza in sanatoria 93748 del 24.2.1998
12) Dettaglio dei Criteri di omogeneizzazione delle superfici commerciali
13) Ricerca di mercato
14) Analisi di mercato in sintesi

ELENCO FOTOGRAFIE:

1. l'edificio da via del Fosso di Tor Pagnotta
2. soggiorno
3. angolo cottura
4. balcone sud
5. balcone est
6. bagno piccolo
7. letto 1
8. bagno grande
9. letto 2
10. letto 3

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

Piena proprietà di immobile in via del Fosso di Tor Pagnotta 77: **appartamento** sito al piano catastale 2 , int. 3.
L'appartamento è censito al catasto fabbricati di Roma: Foglio 889, Part. 1254, Sub. 3, Zc. 6, Categoria A/7, classe 4, consistenza catastale 6,5 vani, superficie catastale totale 158 mq, totale escluse aree scoperte 154 mq, rendita euro 973,52
Confini:

a Nord affaccio su corte di pertinenza di altra u.i.u. al piano terra
a Ovest affaccio su corte di pertinenza di altra u.i.u. al piano terra
a Sud affaccio su corte di accesso all'edificio
a Est affaccio su corte di accesso all'edificio e confine con corpo scale condominiale

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

L'edificio in cui si trova l'appartamento oggetto di stima è costituito esclusivamente da residenze.

In ordine alla conformità urbanistica si è appurato che l'edificio in cui si trova l'appartamento oggetto di stima era stato edificato senza titolo abilitativo.
Successivamente per l'immobile oggetto di perizia è stata ottenuta concessione in sanatoria 93748 del 24.2.1998
L'unico fascicolo reso disponibile dall'Ufficio Condono Edilizio riguarda altro sot, ma l'elaborato grafico contiene i disegni dell'intero edificio. Riguardo l'appartamento oggetto di stima, questi disegni corrispondono allo stato dei luoghi a meno del tramezzo tra cucina e soggiorno, che è stato demolito e a meno del tramezzo tra soggiorno e corpo scale che è rappresentato in maniera non chiara; per il conseguimento della conformità urbanistica sarà necessaria una pratica edilizia in sanatoria: si stima un importo di € 3.800,00 compresi gli oneri di segreteria, le sanzioni, e il compenso del professionista che dovrà aggiornare anche la planimetria catastale conformemente al titolo urbanistico.
Sarà necessario ottenere dichiarazioni di conformità di impianti per conseguire la completa conformità edilizia.

La planimetria catastale dell'appartamento agli atti dell'Agenzia del Territorio corrisponde allo stato dei luoghi, a meno della variazione interna. Con il conseguimento del titolo abilitativo si dovrà allineare anche la planimetria catastale.
Si accede all'edificio dal numero civico 77 (cancello pedonale) e dal civico 75 (cancello carrabile); la corte che circonda l'edificio, e che bisogna attraversare per arrivare al corpo scale, non è autonomamente individuata nell'elenco immobili come bene comune non censibile, e verosimilmente è di proprietà di terzi.
L'appartamento si raggiunge mediante un corpo scale che serve anche altre unità immobiliari; non è presente ascensore.
Dalla porta di ingresso dell'appartamento si accede direttamente al soggiorno, che è comunicante con un vano destinato a cucina.

Dal soggiorno si accede direttamente a un bagno e a un corridoio che distribuisce su tre camere e un altro bagno; risulta molto scarso il posizionamento del bagno piccolo, accessibile direttamente dal soggiorno.

L'esposizione è discreta: il soggiorno si affaccia a sud-est, due camere e un bagno a ovest, una camera e il bagno piccolo a nord, la cucina comunicante con il soggiorno a nord e a est.
La possibilità di ventilazione con ricambi d'aria naturale è ottima, perché le finestre si aprono sui quattro lati dell'edificio.

L'appartamento risulta in fase di lavori in corso:
l'impianto termico, non completato, è autonomo; non è stato fornito libretto di impianto
l'impianto elettrico, non completato, appare scarno; non è stata fornita dichiarazione di conformità a norma.

La zona di Castel di Leva è la più periferica della città a sud-est: è situata esternamente al raccordo anulare, tra Trigoria e Ciampino; si trova al di fuori del raccordo; la principale arteria è via Castel di Leva, che si interseca sulla via Ardeatina nei pressi del Divino Amore.
Il raccordo anulare si trova a 4,4 km di strada dall'immobile oggetto di perizia.
L'accessibilità agli immediati dintorni risulta buona mediante mezzi privati e scarsa con mezzi pubblici.
Nelle immediate vicinanze dell'immobile oggetto di stima è molto facile trovare parcheggio a qualsiasi ora.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 568/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 225.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	via del Fosso di Tor Pagnotta 77		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobili:	Foglio 889, Part. 1254, Sub. 3, Zc. 6, Categoria A/7, classe 4, consistenza catastale 6,5 vani, sup. catastale totale 158 mq, sup. totale escluse aree scoperte 154 mq, rendita euro 973,52	**Superfici commerciali omogeneizzate**	Appartamento con balcone: 153,94 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'appartamento è scarso. Risultano lavori in corso non completati.		
Descrizione:	Piena proprietà di immobile in via del Fosso di Tor Pagnotta 77: **appartamento** sito al piano catastale 2 , int. 3. L'appartamento è censito al catasto fabbricati di Roma: Foglio 889, Part. 1254, Sub. 3, Zc. 6, Categoria A/7, classe 4, consistenza catastale 6,5 vani, superficie catastale totale 158 mq, totale escluse aree scoperte 154 mq, rendita euro 973,52 Confini: a Nord affaccio su corte di pertinenza di altra u.i.u. al piano terra a Ovest affaccio su corte di pertinenza di altra u.i.u. al piano terra a Sud affaccio su corte di accesso all'edificio a Est affaccio su corte di accesso all'edificio e confine con corpo scale condominiale L'immobile viene posto in vendita in lotto unico per il diritto di Piena Proprietà (1/1) L'edificio in cui si trova l'appartamento oggetto di stima è costituito prevalentemente da residenze. In ordine alla conformità urbanistica si è appurato che l'edificio in cui si trova l'appartamento oggetto di stima era stato edificato senza titolo abilitativo. Successivamente per l'immobile oggetto di perizia è stata ottenuta concessione in sanatoria 93748 del 24.2.1998 L'unico fascicolo reso disponibile dall'Ufficio Condono Edilizio riguarda altro sot, ma l'elaborato grafico contiene i disegni dell'intero edificio. Riguardo l'appartamento oggetto di stima, questi disegni corrispondono allo stato dei luoghi a meno del tramezzo tra cucina e soggiorno, che è stato demolito e a meno del tramezzo tra soggiorno e corpo scale che è rappresentato in maniera non chiara; per il conseguimento della conformità urbanistica sarà necessaria una pratica edilizia in sanatoria: si stima un importo di € 3.800,00 compresi gli oneri di segreteria, le sanzioni, e il compenso del professionista che dovrà aggiornare anche la planimetria catastale conformemente al titolo urbanistico. Sarà necessario ottenere dichiarazioni di conformità di impianti per conseguire la completa conformità edilizia. La planimetria catastale dell'appartamento agli atti dell'Agenzia del Territorio corrisponde allo stato dei luoghi, a meno della variazione interna. Con il conseguimento del titolo abilitativo si dovrà allineare anche la planimetria catastale. Si accede all'edificio dal numero civico 77 cancello pedonale e dal civico 75 (cancello carrabile). L'appartamento si raggiunge mediante un corpo scale che serve anche altre unità immobiliari; non è presente ascensore. Dalla porta di ingresso dell'appartamento si accede direttamente al soggiorno, che è comunicante con un vano destinato a cucina. Dal soggiorno si accede direttamente a un bagno e a un corridoio che distribuisce su tre camere e un altro bagno; risulta pessimo il posizionamento del bagno piccolo, accessibile direttamente dal soggiorno.		

	L'esposizione è discreta: il soggiorno si affaccia a sud-est, due camere e un bagno a ovest, una camera e il bagno piccolo a nord, la cucina comunicante con il soggiorno a nord e a est. La possibilità di ventilazione con ricambi d'aria naturale è ottima, perché le finestre si aprono sui quattro lati dell'edificio. L'appartamento risulta in fase di lavori in corso: l'impianto termico, non completato, è autonomo; non è stato fornito libretto di impianto l'impianto elettrico, non completato, appare scarno; non è stata fornita dichiarazione di conformità a norma. La zona di Castel di Leva è la più periferica della città a sud-est: è situata esternamente al raccordo anulare, tra Trigoria e Ciampino; si trova al di fuori del raccordo; la principale arteria è via Castel di Leva, che si interseca sulla via Ardeatina nei pressi del Divino Amore. Il raccordo anulare si trova a 4,4 km di strada dall'immobile oggetto di perizia. L'accessibilità agli immediati dintorni risulta buona mediante mezzi privati e scarsa con mezzi pubblici. Nelle immediate vicinanze dell'immobile oggetto di stima è molto facile trovare parcheggio a qualsiasi ora.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

Ipoteche

ISCRIZIONE del 24/05/2010 - Registro Particolare 14533 Registro Generale 63613
Pubblico ufficiale PACIFICO CARLO Repertorio 19091/5797 del 05/05/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

ISCRIZIONE del 24/02/2017 - Registro Particolare 4009 Registro Generale 21164
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 24284 del 16/04/2015
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Trascrizioni

Pignoramento:

TRASCRIZIONE del 12/06/2023 - Registro Particolare 53754 Registro Generale 73393
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI ROMA Repertorio 15965 del 17/05/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI