
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Pierini Susanna, nell'Esecuzione Immobiliare 149/2019 del R.G.E.

contro

[REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]
Nato a [REDACTED] *il* [REDACTED]



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Lotto 1.....	4
Descrizione.....	5
Titolarità.....	5
Consistenza.....	5
Dati Catastali.....	6
Stato conservativo.....	6
Stato di occupazione.....	6
Normativa urbanistica.....	6
Regolarità edilizia.....	7
Lotto 2.....	8
Descrizione.....	9
Titolarità.....	9
Consistenza.....	9
Dati Catastali.....	9
Stima / Formazione lotti.....	11
Lotto 1	11
Lotto 2	12
Riserve e particolarità da segnalare.....	13
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto 1	15
Lotto 2	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 149/2019 del R.G.E.....	16
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 115.010,80	16
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 6.588,00	16



INCARICO

In data 16/06/2019, il sottoscritto Arch. Pierini Susanna, con studio in Via Principe Eugenio, 15 - 00185 - Roma (RM), email s.pierini.arch@awn.it, PEC s.pierini.arch@pec.archrm.it, Tel. 06 446 81 20, Fax 06 446 81 20, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/10/2019 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 della Storta n. 186, edificio A, interno 10, piano 1
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Valle della Storta n.186, interno 10



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Valle della Storta n. 186, edificio A, interno 10, piano 1

DESCRIZIONE

L'appartamento è situato in complesso immobiliare sito in località Isola Farnese/La Storta in area periferica, raggiungibile da strada senza uscita di ridotte dimensioni che scende in piccola valle verde, non servita da mezzi pubblici. L'area condominiale è accessibile da cancello carrabile e uno pedonale posto su un cul de sac.

L'appartamento, posto al primo piano servito da scala a rampa unica lineare, ha accesso dall'androne del fabbricato A. Si presenta come un bilocale con angolo cottura, bagno e ripostiglio, con affacci su lato unico sul retro dell'edificio verso zona boschiva.

La soffitta ha altezza media pari a 1,50 metri essendo ricavata nel sottotetto a doppia falda.

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: [REDACTED]
Nato a [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	64,00 mq	72,00 mq	1,00	72,00 mq	2,70 m	primo
Soffitta	17,30 mq	17,30 mq	0,33	5,71 mq	1,50 m	
Totale superficie convenzionale:				77,71 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				77,71 mq		



La soffitta è direttamente collegata ed accessibile dall'appartamento con scala. L'altezza interna è variabile poiché segue l'andamento del tetto a doppia falda.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	46	672	12	6	A2	5	4,5	82 mq	627,5 €	1-2		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato dei luoghi è difforme dalla planimetria catastale in atti poiché è stato realizzato (dal precedente proprietario) un soppalco con struttura metallica di larghezza circa 1,80 ml per tutta la lunghezza della soffitta, nella quale è stata realizzata una tramezzatura e tamponatura, è stata anche modificata la scala di accesso cambiandone il verso di salita e la lunghezza.

Risulta inoltre riposizionata la porta del bagno.

La struttura metallica è reversibile e facilmente smontabile per eliminare l'aumento di superficie.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è in mediocre stato di conservazione, ha infissi in legno, pavimento ceramico in tutti gli ambienti, pareti tinteggiate, riscaldamento autonomo con caldaia interna.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava inoccupato e senza il collegamento delle utenze per energia elettrica e gas.

NORMATIVA URBANISTICA



L'area in cui è inserito l'immobile ricade nel perimetro del Parco Regionale di Veio (P.T.P. n.15/7) di cui al P.T.P.R. adottato dalla Regione Lazio nel 2007

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

L'Atto di provenienza, del notaio Francesco Vangi, riporta che l'immobile è stato realizzato in anni precedenti il 1967, ma che è stata rilasciata dalla XV ripartizione la Concessione in sanatoria n.13/S del 09/03/1994.

Dalla verifica presso l'Ufficio Condono del Comune di Roma non risultano aperte pratiche di sanatoria edilizia relative all'immobile. Nell'archivio delle Abitabilità/Agibilità del Comune di Roma non risulta il rilascio della stessa.

Le piccole difformità possono essere regolarizzate tramite presentazione telematica di CILA in sanatoria con il pagamento dei diritti di segreteria pari a euro 252,00 oltre la sanzione di euro 1000,00 per diversa distribuzione interna.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Valle della Storta n.186, interno 10

DESCRIZIONE

Il posto auto è situato in un complesso immobiliare sito in località Isola Farnese/La Storta, in area periferica, raggiungibile da strada senza uscita di ridotte dimensioni che scende in piccola valle verde, non servita da mezzi pubblici. L'area condominiale è accessibile da cancello carrabile e pedonale posto su un cul de sac.

Si tratta di posto auto scoperto a raso, realizzato nell'area condominiale con apposizione di strisce verniciate in bianco, denominato n.10

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: [REDACTED]

Nato a [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,20 mq	12,20 mq	1,00	12,20 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				12,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,20 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
	46	1146	23	6	C6	8		12 mq	26,03 €	T	

Corrispondenza catastale

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



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Trattandosi di due beni ben identificati catastalmente e separati, è possibile la formazione di n. 2 lotti. Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Valle della Storta n. 186, edificio A, interno 10, piano 1

L'appartamento è situato in complesso immobiliare sito in località Isola Farnese/La Storta in area periferica, raggiungibile da strada senza uscita di ridotte dimensioni che scende in piccola valle verde, non servita da mezzi pubblici. L'area condominiale è accessibile da cancello carrabile e uno pedonale posto su un cul de sac. L'appartamento, posto al primo piano servito da scala a rampa unica lineare, ha accesso dall'androne del fabbricato A. Si presenta come un bilocale con angolo cottura, bagno e ripostiglio, con affacci su lato unico sul retro dell'edificio verso zona boschiva. La soffitta ha altezza media pari a 1,50 metri essendo ricavata nel sottotetto a doppia falda.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 672, Sub. 12, Zc. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 143.763,50

Il dato del valore unitario di stima è stato ricavato dal confronto e dall'analisi dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I. - Agenzia delle Entrate) e quelli del Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma.

Il riferimento è per l'O.M.I. ai valori del I semestre 2019 - Roma (Rm) in zona Suburbana/LA STORTA E/26: abitazioni di tipo civile compresi tra € 1.850,00 / € 2.650,00 per mq, per stato conservativo normale; per il Listino Ufficiale 1-2019 (periodo rilevazione luglio-dicembre 2018) in Zone dell'Agro e Quartieri Marini ZONA NORD - Z51 La Storta: Abitazioni I fascia € 1850,00 /II fascia € 1.600,00 per mq. Considerando le attuali tendenze del mercato immobiliare ed i volumi di compravendita registrati, le condizioni intrinseche del bene immobile (stato di conservazione, altezza, affacci), quelle del contesto sociale in cui si trova e la composizione del suo tessuto edilizio-urbanistico, si è ritenuto di adottare il valore pari ad €/mq 1850,00 comune ad entrambi i riferimenti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento	77,71 mq	1.850,00 €/mq	€ 143.763,50	100,00%	€ 143.763,50



Roma (RM) - via Valle della Storta n. 186, edificio A, interno 10, piano 1					
Valore di stima:					€ 143.763,50

Valore di stima: € 143.763,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%
Altro	10,00	%

Valore finale di stima: € 115.010,80

E' stato proposto un deprezzamento del valore unitario di stima adottato per tenere conto dello stato mediocre di conservazione e della posizione/affaccio (primo piano/retro), delle pratiche per la regolarizzazione urbanistica, della mancanza di abitabilità e dei mancati pagamenti delle quote condominiali 2019.

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Valle della Storta n.186, interno 10

Il posto auto è situato in un complesso immobiliare sito in località Isola Farnese/La Storta, in area periferica, raggiungibile da strada senza uscita di ridotte dimensioni che scende in piccola valle verde, non servita da mezzi pubblici. L'area condominiale è accessibile da cancello carrabile e pedonale posto su un cul de sac. Si tratta di posto auto scoperto a raso, realizzato nell'area condominiale con apposizione di strisce verniciate in bianco, denominato n.10

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 1146, Sub. 23, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 7.320,00

Il dato del valore unitario di stima è stato ricavato dal confronto e dall'analisi dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I. - Agenzia delle Entrate) e quelli del Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma. Il riferimento è per l'O.M.I. ai valori del I semestre 2019 - Roma (Rm) in zona Suburbana/LA STORTA E/26: posti auto scoperti compresi tra € 400,00/600,00 per mq, per stato conservativo normale; per il Listino Ufficiale 1-2019 in Zone dell'Agro e Quartieri Marini ZONA NORD - Z51 La Storta: box e posti auto € 1.100,00 per mq. Considerando le attuali tendenze del mercato immobiliare ed i volumi di compravendita registrati, le condizioni intrinseche del bene immobile (posizione), quelle del contesto sociale in cui si trova e la composizione del suo tessuto edilizio-urbanistico, si è ritenuto di adottare il valore pari ad €/mq 600,00.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Posto auto Roma (RM) - via Valle della Storta n.186, interno 10	12,20 mq	600,00 €/mq	€ 7.320,00	100,00%	€ 7.320,00
				Valore di stima:	€ 7.320,00

Valore di stima: € 7.320,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	10,00	%

Valore finale di stima: € 6.588,00

E' stato proposto un deprezzamento del valore unitario di stima adottato per tenere conto della posizione e raggiungibilità del bene, appetibile per i soli condomini.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si segnala che è stato evidenziato dall'Amministratore pro tempore [REDACTED] un debito con il Condominio Via Valle della Storta 186 pari ad euro 3.267,13 aggiornato al 06/12/2019, per Rate gestione ordinaria 2019 e Lavori di messa in sicurezza con ripristino.

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 22/12/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Pierini Susanna



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - planimetrie catastali (Aggiornamento al 30/10/2019)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - visure catastali tipo storica (Aggiornamento al 30/10/2019)
- ✓ N° 1 Foto - ricognizione fotografica (Aggiornamento al 26/11/2019)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto compravendita Notaio Vangi (Aggiornamento al 06/09/2013)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica (APE)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Valle della Storta n. 186, edificio A, interno 10, piano 1

L'appartamento è situato in complesso immobiliare sito in località Isola Farnese/La Storta in area periferica, raggiungibile da strada senza uscita di ridotte dimensioni che scende in piccola valle verde, non servita da mezzi pubblici. L'area condominiale è accessibile da cancello carrabile e uno pedonale posto su un cul de sac. L'appartamento, posto al primo piano servito da scala a rampa unica lineare, ha acceso dall'androne del fabbricato A. Si presenta come un bilocale con angolo cottura, bagno e ripostiglio, con affacci su lato unico sul retro dell'edificio verso zona boschiva. La soffitta ha altezza media pari a 1,50 metri essendo ricavata nel sottotetto a doppia falda.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 672, Sub. 12, Zc. 6, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'area in cui è inserito l'immobile ricade nel perimetro del Parco Regionale di Veio (P.T.P. n.15/7) di cui al P.T.P.R. adottato dalla Regione Lazio nel 2007

Prezzo base d'asta: € 115.010,80

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Valle della Storta n.186, interno 10

Il posto auto è situato in un complesso immobiliare sito in località Isola Farnese/La Storta, in area periferica, raggiungibile da strada senza uscita di ridotte dimensioni che scende in piccola valle verde, non servita da mezzi pubblici. L'area condominiale è accessibile da cancello carrabile e pedonale posto su un cul de sac. Si tratta di posto auto scoperto a raso, realizzato nell'area condominiale con apposizione di strisce verniciate in bianco, denominato n.10
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 1146, Sub. 23, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 6.588,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 149/2019 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 115.010,80

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Valle della Storta n. 186, edificio A, interno 10, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 672, Sub. 12, Zc. 6, Categoria A2	Superficie	77,71 mq
Stato conservativo:	L'appartamento è in mediocre stato di conservazione, ha infissi in legno, pavimento ceramico in tutti gli ambienti, pareti tinteggiate, riscaldamento autonomo con caldaia interna.		
Descrizione:	L'appartamento è situato in complesso immobiliare sito in località Isola Farnese/La Storta in area periferica, raggiungibile da strada senza uscita di ridotte dimensioni che scende in piccola valle verde, non servita da mezzi pubblici. L'area condominiale è accessibile da cancello carrabile e uno pedonale posto su un cul de sac. L'appartamento, posto al primo piano servito da scala a rampa unica lineare, ha accesso dall'androne del fabbricato A. Si presenta come un bilocale con angolo cottura, bagno e ripostiglio, con affacci su lato unico sul retro dell'edificio verso zona boschiva. La soffitta ha altezza media pari a 1,50 metri essendo ricavata nel sottotetto a doppia falda.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 6.588,00

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Valle della Storta n.186, interno 10		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 1146, Sub. 23, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	12,20 mq
Descrizione:	Il posto auto è situato in un complesso immobiliare sito in località Isola Farnese/La Storta, in area periferica, raggiungibile da strada senza uscita di ridotte dimensioni che scende in piccola valle verde, non servita da mezzi pubblici. L'area condominiale è accessibile da cancello carrabile e pedonale posto su un cul de sac. Si tratta di posto auto scoperto a raso, realizzato nell'area condominiale con apposizione di strisce verniciate in bianco, denominato n.10		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

