

TRIBUNALE DI ROMA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

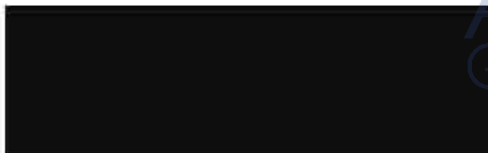
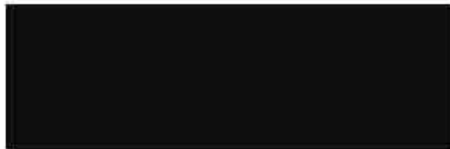
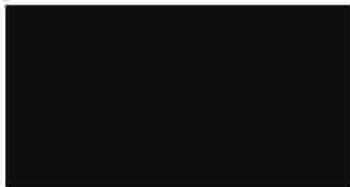
SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Ferrara Fabio, nell'Esecuzione Immobiliare 1880/2013 del R.G.E.

promossa da

Banca delle Marche Spa

contro



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Beni :

Bene 1: Appartamento Via Costantino Sabbati n.1 interno 13

Bene 2: Appartamento Via Masurio Sabino n. 9 interno A

Bene 3: Appartamento Via Costantino Sabbati n.1 interno 12

BENE 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA COSTANINO SABBATI, 1 INTERNO 13

ASTE
GIUDIZIARIE.it



INCARICO

Con udienza del 14 novembre 2014, il sottoscritto Arch. Ferrara Fabio, con studio in Piazza Roberto Malatesta, 32 interno 1B - 00176 - Roma (RM), email f.ferrara@inwind.it, PEC f.ferrara@pec.archrm.it, Tel. 06 274 049, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e nella stessa data accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. Perna Barbara presso il Tribunale di Roma.

PREMESSA

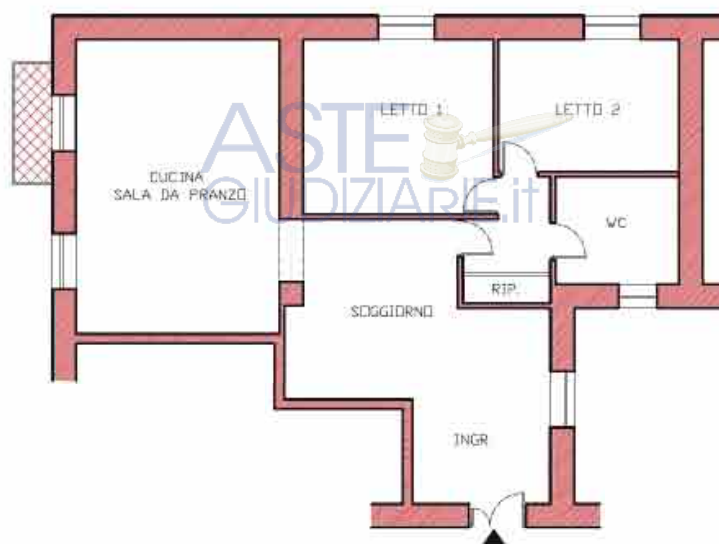
Il bene n.1 oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Costantino Sabbati, 1 interno 13.
(Coordinate geografiche: Lat 41.8830889, Long 12.5667574)

DESCRIZIONE

Trattasi di immobile con destinazione d'uso civile abitazione, di 3 camere, cucina-pranzo e un bagno.

La distribuzione degli spazi interni è caratterizzata da un ingresso, dal quale si accede direttamente al soggiorno e al disimpegno, che serve due camere da letto e un bagno. Dal soggiorno si accede a un'ampia cucina con zona pranzo dotata di un piccolo balcone.



Planimetria dello stato di fatto

L'edificio, di cui l'alloggio fa parte, è costituito, da n° 14 appartamenti, posti su n° 3 piani, più piano terra a destinazione d'uso civile abitazione e commerciale.

L'immobile è situato in zona est di Roma: quartiere periferico Prenestino-Centocelle. La zona è ben servita dai mezzi pubblici attraverso linee bus, tram e metropolitana (linea C). Con mezzo privato le strade di collegamento principali sono Via P. Togliatti e Via Tor dei Schiavi, attraverso le quali si raggiungono le vie consolari Prenestina e Casilina. Non vi sono, nelle immediate vicinanze, spazi di verde pubblico e attrazioni turistiche di particolare rilevanza. Per quanto riguarda i servizi commerciali, su via dei Castani è presente una elevata concentrazione di negozi nei vari settori. Fra gli

elementi di disturbo, sono da considerare soprattutto il traffico sulle vie limitrofe a quella interessata, con i relativi problemi legati allo smog e alla carenza di parcheggio.

Gli edifici della zona sono prevalentemente del tipo semi-intensivo, 5/6 piani, e sono generalmente di mediocre livello di pregio e finiture.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: [REDACTED]

Partita IVA: [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Precisazioni integrative:

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell' esecutato, in forza dell'atto di acquisto trascritto a suo favore.

CONFINI

L'appartamento confina con vano scala, chiostrina, Via dei Castani, cortile privato, interni 12 e 14.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	85,70 mq	107,00 mq	1,00	107,00 mq	2,85 m	3
Balcone scoperto	2,00 mq	2,00 mq	0,25	0,50 mq		
Totale superficie convenzionale:				107,50 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/12/1986 al 20/12/1996		Voltura n. 72396/1987 in atti dal 01/03/1989
Dal 20/12/1995 al 29/03/2001		Voltura n. 110328.1/995 in atti dal 29/11/2000

All'attualità l'immobile risulta intestato a nome della società esegutata: per 1/1. La società titolare catastale corrisponde con quella reale.

Precisazioni integrative:

Fino al 12/12/1986 l'immobile risultava intestato a ciascuno per 1/2. L'appartamento all'epoca risultava ubicato in Via dei Castani 108, al foglio di mappa 24, nn. 1513 e 1512 subb. 1 e 2.

Il fabbricato, di cui fa parte l'immobile esegutato, è stato edificato sulla particella di terreno n. 64 al foglio 944 (come risulta dalla visura storica al catasto terreni allegata).

DATI CATASTALI

Si riportano i soli dati catastali identificativi, come da indicazioni del G.E.

Comune censuario: Roma

Dati identificativi			
Sezione	Foglio	Part.	Sub.
	944	64	16

Corrispondenza catastale

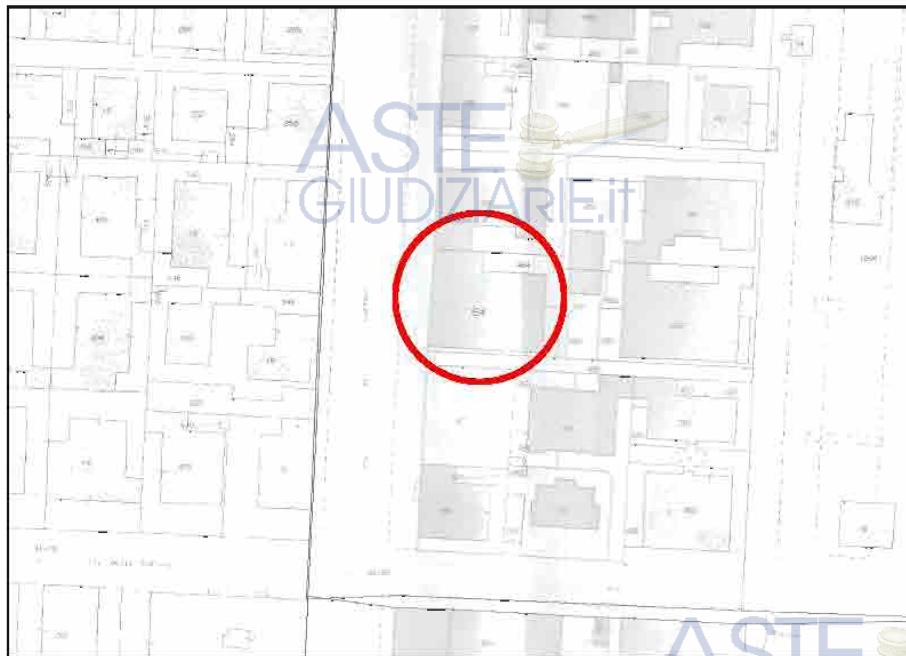
Lo stato dei luoghi, rilevato attraverso rilievo in loco, non corrisponde alla planimetria catastale agli atti del NCEU. Le difformità riscontrate consistono in una diversa distribuzione degli spazi interni. In particolare:

- il ripostiglio è stato annesso al soggiorno;
- una delle tre camere è stata annessa al locale con destinazione d'uso cucina;
- una camera da letto è stata ridimensionata per ampliare il bagno.

In planimetria catastale, inoltre:

- non è rappresentato il balconcino con affaccio su via dei Castani;
- è rappresentata una finestra nell'attuale cucina, sul lato cortile, non esistente allo stato di fatto.

Tali modifiche non sono state completamente legittimate urbanisticamente, pertanto non è stato possibile procedere all'aggiornamento degli elaborati catastali.

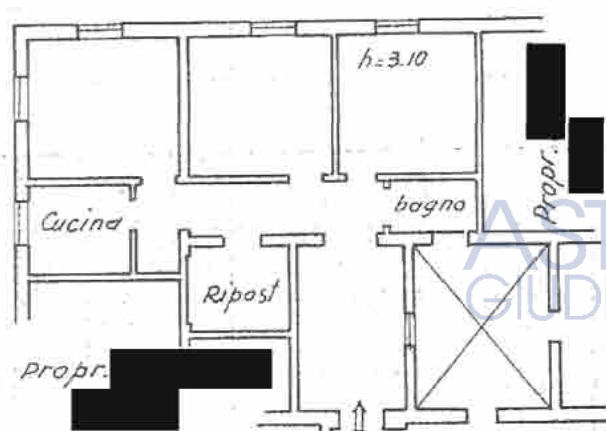


Mappa catastale

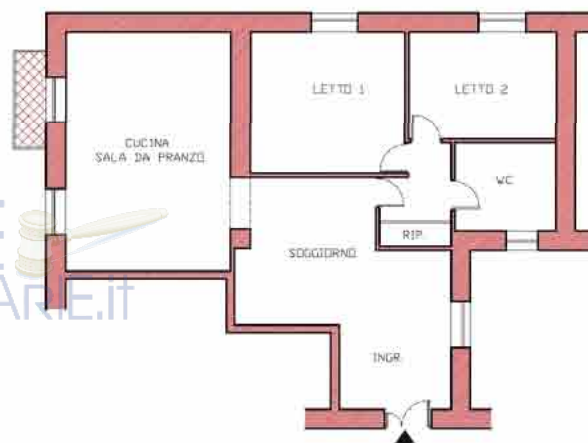




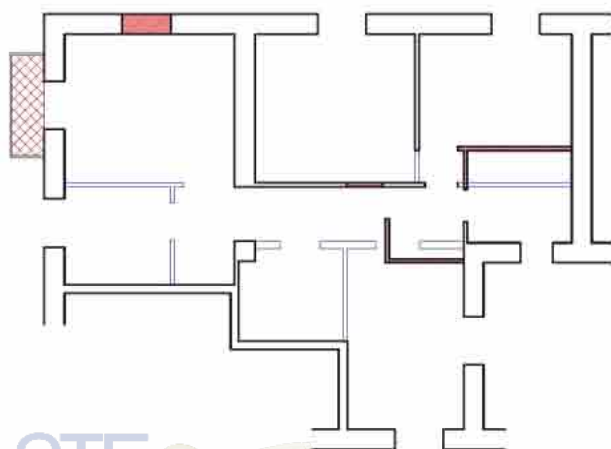
Ortofoto



Planimetria catastale



Stato reale



Sovrapposizione della planimetria catastale con lo stato reale

- CORRISPONDENZE
- PLANIMETRIA CATASTALE
- STATO REALE

Precisazioni integrative:

I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, corrispondono con le risultanze catastali.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c. E' stato depositato modulo per il controllo della documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono: terrazzo condominiale, lavatoi, lavanderia, stenditoi e alloggio del portiere (in proprietà con il condomino di Via Costantino Sabbati n.7).

SERVITÙ

Sull'immobile risulta trascritta servitù permanente di galleria a favore del Comune di Roma contro la [REDACTED] ed altri 20 soggetti, in virtù dell'atto amministrativo di [REDACTED] del 30/11/2009 Rep. 6 (in allegato è riportata la nota di trascrizione).

Dall'atto di compravendita dell'interno 12 dello stesso fabbricato del 1953, si evince la presenza di servitù passiva di passaggio a favore della limitrofa palazzina di proprietà della [REDACTED]

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento si trova in ottimo stato di manutenzione.

L'altezza interna utile è pari a cm 2,85.

La struttura portante dell'edificio è in muratura mista, con spessore cm 50 e il solaio è in latero-cemento.

La copertura è piana, con terrazzo praticabile ad uso condominiale.

Le pareti finestrate delle camere da letto sono esposte a nord, il balconcino e la finestra della cucina-pranzo sono orientati ad ovest, con affaccio su via dei Castani, mentre il soggiorno prende aria e luce da una finestra che affaccia in una chiostrina.

I pavimenti sono in marmo cm 45x45 nella zona giorno e in parquet nelle camere da letto. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera. Le bussole interne sono in legno e vetro, con apertura a battente o a scorrere.

Per quanto riguarda gli impianti, quello elettrico è dotato di salvavita e messa a terra. Il riscaldamento è autonomo, con caldaia murale che produce anche l'acqua calda corrente. E' presente impianto di aria condizionata. L'edificio non è dotato di impianto di ascensore.

L'edificio, di cui l'appartamento fa parte è rivestito da intonaco per esterni, senza elementi decorativi, e si trova in buono stato di manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'amministratore della società [REDACTED] e dalla sua famiglia.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/05/1952 al 21/09/1990	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		P. Pomar	03/05/1952	44739	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 21/09/1990 al 04/05/1995	[REDACTED]	Conservatoria registro beni immobiliari di Roma	13/12/1952	49076	34248
		Successione testamentaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Vincenzo Silvestroni	21/09/1990	75	
		Registrazione			
Dal 04/05/1995 al 29/03/2001	[REDACTED]	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	07/02/1991	7320	B
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pietro Girolami	04/05/1995	46212	
Dal 29/03/2001	[REDACTED] proprietario pel/1.	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria registro immobiliare di Roma	09/05/1995	29987	17368
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Fernando De Paola	29/03/2001	127287	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria registro immobiliare di Roma	11/04/2001	31081	20419

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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.

L'atto di provenienza è inserito come allegato alla presente relazione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Roma aggiornate al 26/01/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria**
Iscritto a Roma il 09/05/1995
Reg. gen. 29988 - Reg. part. 5767
Importo: € 100.709,10
A favore di Gabetti Mutui Spa
Contro [REDACTED]
(La Gabetti Mutui Spa risulta essere creditore fondiario della [REDACTED])
- **Ipoteca giudiziale**
Iscritto a Roma il 29/07/2013
Reg. gen. 76030 - Reg. part. 10989
Importo: € 70.000,00
A favore di Banca delle Marche Spa
Contro [REDACTED]

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma il 12/11/2013
Reg. gen. 109441 - Reg. part. 79263
Quota: Intera proprietà
A favore di Banca delle Marche Spa
Contro [REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile, in base al vigente PRG di Roma, si trova in zona T1: città consolidata, tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità insediativa.

Nulla risulta dalle carte della rete ecologica.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Presso i Servizi Edilizi di Roma Capitale è stata reperita la seguente documentazione:

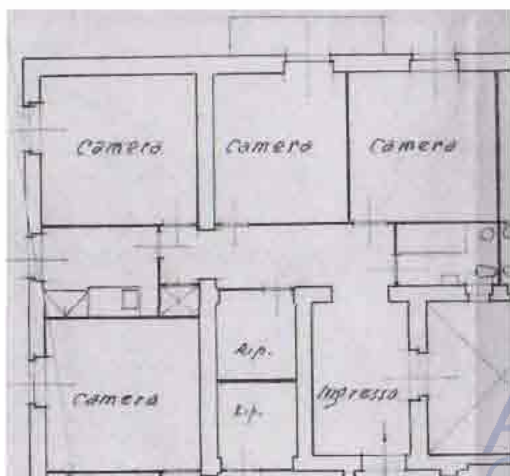
- progetto n. 4018/1954;
- licenza edilizia n. 2230/1954;
- dichiarazione d'abitabilità n. 723/1954.



Da visura effettuata presso l'ufficio condono edilizio di Roma Capitale, non risultano istanze di sanatoria presentate per l'immobile in questione.

Corrispondenza dello stato reale con il progetto autorizzato

Lo stato dei luoghi, rilevato attraverso rilievo in loco, non corrisponde alla planimetria del progetto relativa alla originaria licenza edilizia. Le difformità riscontrate consistono in una diversa distribuzione degli spazi interni e nella diversa posizione del balcone.

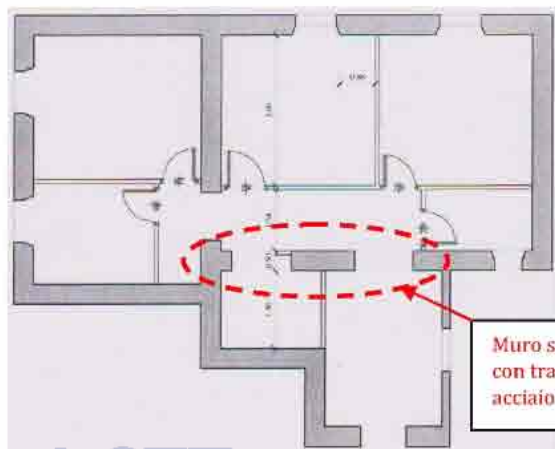


Planimetria di progetto

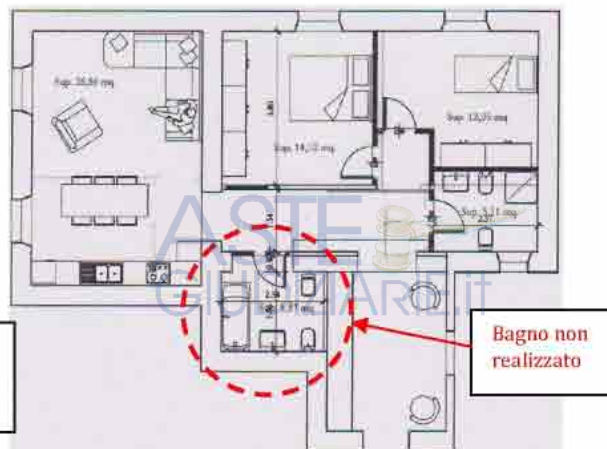


Stato reale

Le modifiche interne sono state in parte legittimate con DIA del 4 maggio 2006. Nelle planimetrie di progetto e ante opera non viene però rappresentato il balcone, ed è inoltre progettato un secondo bagno, in realtà non realizzato.



DIA ante opera



DIA progetto

Le difformità urbanistiche relative al balcone e alla diversa distribuzione degli spazi interni possono essere comunque sanate, previa istruttoria di sanatoria. Avendo sostituito la componente strutturale di un muro portante con un architrave in acciaio, sono stati forniti dall'esecutato i relativi calcoli. Tuttavia, le modifiche strutturali necessitano di progetto approvato dal Genio Civile. Le spese tecniche da affrontare per sanare lo stato di fatto possono essere sommariamente stimate in circa euro 5.000,00.

Precisazioni integrative:

In base alle notizie che si sono potute reperire, attraverso le indagini svolte, si può far risalire l'epoca in cui è stato realizzato il fabbricato, di cui l'immobile fa parte, al 1954.

VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

E' stata reperita la seguente documentazione relativa al Condominio di Via Costantino Sabbati n. 1, allegata alla presente relazione:

- regolamento del condominio e tabelle millesimali;
- bilancio consuntivo anno 2014;
- bilancio preventivo anno 2015.

Dalla suddetta documentazione si evince, in particolare quanto segue:

Millesimi condominiali attribuiti all'immobile: 57,00

Il condominio non risulta proprietario di beni che producono una rendita.

Dai verbali delle assemblee di condominio, risultano in corso di acquisizione preventivi per l'esecuzione di lavori di impermeabilizzazione del terrazzo condominiale e per la posa in opera di un cancello.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Considerate le caratteristiche geometriche e contestuali, si ritiene che l'immobile non è comodamente divisibile e quindi può essere venduto in un unico lotto.

L'immobile è stato valutato utilizzando i seguenti criteri:

- a) sono stati considerati i fattori principali che incidono sulla determinazione del valore di mercato dell'immobile: la zona, l'edificio di cui l'unità immobiliare fa parte e le caratteristiche proprie dell'unità immobiliare da stimare;
- b) è stata effettuata indagine al fine di determinare il valore venale caratteristico della zona ove ricade l'immobile da stimare, prendendo in considerazione i dati forniti dagli operatori del mercato immobiliare e i principali borsini immobiliari per la città di Roma, in particolare:
 - listino ufficiale della borsa immobiliare di Roma, pubblicato dalla CCIAA;
 - dati dell'osservatorio dei valori immobiliari pubblicati dall'Agenzia delle Entrate;
- c) sono stati apportati dei coefficienti correttivi che tengono conto delle caratteristiche proprie

dell'immobile da stimare:

- il coefficiente K1 tiene conto della dimensione;
- il coefficiente K2 tiene conto del piano;
- il coefficiente K3 tiene conto dello stato di manutenzione dell'unità immobiliare e dell'edificio;
- il coefficiente K4 tiene conto dei fattori di contesto, ovvero, l'orientamento, la vista, le fonti di rumore, la presenza di parti comuni di particolare utilità, ecc...;

Dalla media dei valori riscontrati, si è ricavato un valore venale caratteristico per la zona interessata, con riferimento all'attualità, di € 2.560,00 al mq.

Tale valore si riferisce ad un appartamento con caratteristiche medie: uno stato normale di manutenzione, una superficie di 80-120 mq, situato ad un piano intermedio ecc...pertanto è stato necessario applicare i coefficienti correttivi nelle seguenti misure:

- K1 1,00
- K2 1,00
- K3 0,99 (buono stato di finiture e manutenzione interno, assenza ascensore: $1,10 \times 0,90$)
- K4 0,95 (affaccio in chiostrina del soggiorno)

Moltiplicando fra di loro i quattro coefficienti correttivi risulta un K totale pari a 0,94.

Il valore venale totale dell'immobile all'attualità si può quindi calcolare come segue:

$$V_v = V_{mq} \times S_c \times K_t$$

Ovvero

$$V_v = 2.560,00 \times 107,50 \times 0,94 = \text{€ } 258.800,00$$

Alla cifra così stimata, si ritiene di applicare una detrazione forfettaria pari a € 5.000,00 per spese tecniche di sanatoria dello stato di fatto.

Inoltre, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, si propone di applicare al valore stimato una riduzione nella misura del 15%.

Pertanto si propone un prezzo a base d'asta così determinato e arrotondato al primo migliaio:

$$P_{ba} = (258.800,00 - 5.000,00) \times 0,85 = \text{€ } 216.000,00$$

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, 29 luglio 2015

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Firmato digitalmente da

Fabio FERRARA

CN - FERRARA Fabio
Ordine degli Architetti PPC
di Roma e provincia
C IT

ASTE
GIUDIZIARIE.it