

TRIBUNALE DI ROMA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Cicognani Ambra Marina, nell'Esecuzione Immobiliare 494/2018 del R.G.E.



contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



Immobile sito in Roma in Via Monti di San Paolo 41H

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Fg. 1110 – P.IIA 284 – Sub. 500



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	6
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti	11



INCARICO

All'udienza del 10/12/2018, la sottoscritta Arch. Cicognani Ambra Marina, con studio in Via Accademia del Cemento, 79 - 00147 - Roma (RM), email ambra.cicognani@fastwebnet.it, PEC a.cicognani@pec.archrm.it, Tel. 06 97842581, Cell. 338 2802819, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/01/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

L'oggetto del pignoramento è : "Appartamento sito al primo piano, distinto con il numero interno due, composto di ingresso-soggiorno, veranda con angolo-cottura, disimpegno, tre camere, bagno e balcone; confinante con distacco su Via Monti di Primavalle, vano scala, appartamento interno uno, salvo altri. Quanto detto risulta censito in catasto fabbricati del Comune di Roma al foglio 1100, particella 284, sub 500, z.c. 7, categoria A/3, classe 3, vani 4,5, Via dei Monti di San Paolo n. 41H, piano 1, interno 2, R.C. euro 604,25".

Si segnala che:

- l'identificativo catastale foglio 1100 - p.la 284 - sub 500 per allineamento mappe è stato bonificato l'11.05.2009 (prot. n. 49056.1/2009) e la soppressione ha originato l'immobile censito al foglio 1110 - p.la 284 - sub 500, come indicato nella relazione notarile;

- il confine con "distacco su Via dei Monti di Primavalle" al posto di Via di Monti di San Paolo erroneamente indicato nell'atto di pignoramento deriva dall'atto di provenienza (ALL 10 pag. 2) che descrive il confine del bene con il "distacco su Via dei Monti di Primavalle" in luogo di Via di Monti di San Paolo. Si precisa che l'atto di compravendita precedente del Notaio Gian Vittore Di Fazio (ALL 9) la descrizione dei confini è riportata corretta.

Da quanto riferito il bene oggetto della procedura è:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Monti di San Paolo 41H, int. 2, piano 1.

DESCRIZIONE

L'oggetto della presente esecuzione immobiliare è un appartamento ubicato nella parte sud/ovest di Roma, precisamente in Via dei Monti di San Paolo, una strada della frazione Acilia situata lungo la Via del Mare, all'esterno del GRA, ricadente nel Municipio X (già XIII Circoscrizione) di Roma Capitale.



Fino ai primi decenni del XX secolo la zona era chiamata Monti di San Paolo, poi in seguito al programma di "Roma Marittima" per la sistemazione e risanamento dell'Agro Romano si intervenne nella piana alluvionale del Tevere con la bonifica degli stagni di Ostia, e nel 1919 vennero edificati i primi edifici e nacque la borgata rurale del Borgo Acilio.

Il 28 ottobre 1928 fu aperta la Roma-Ostia, conosciuta come "Via del Mare", strada che attraversa e divide in due Acilia come del resto fa la ferrovia Roma-Ostia che insieme alla via Ostiense le scorrono parallele.

Il progetto dell'attuale Acilia fu redatto nel 1939 e terminato dopo 8 mesi con una prima realizzazione nel 1940 a poche settimane dall'ingresso dell'Italia nella seconda guerra mondiale. Furono lottizzati i terreni intorno alla via del Mare, all'altezza di Borgo Acilio, in frazioni di circa 1000 metri quadri ciascuna e attraverso una schema di vie a reticolto ortogonale, furono collegate tra loro.

Oggi Acilia ospita un'edilizia sia popolare che residenziale, un polo industriale, è servita da attività commerciali, scuole, luoghi di culto e di svago, da centri sportivi e quanto necessario per lo svolgimento delle attività, anche grazie alla presenza della rete dei trasporti urbani e alla vicinanza della linea Roma-Lido con due stazioni: Acilia e Casal Bernocchi-Centro Giano.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Monti di San Paolo 41H, int. 2, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

E' stato depositata in data 17.01.2017 la relazione notarile del Dott. Maurizio Lunetta, Notaio in San Giuseppe Jato (PA), attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari alla data del 10.05.2018, relativi all'immobile pignorato. La suddetta certificazione risale fino all'atto di compravendita del 10.01.1978 a rogito del Notaio Massimi Otello rep. 11338/4650.

L'Esperto ha provveduto a verificare il fascicolo relativo alla suddetta procedura e a visionare:

- presso l'Ufficio Piano Regolatore del Comune di Roma: la destinazione urbanistica della particella catastale di cui l'immobile in oggetto è parte;

L'Esperto ha provveduto a visionare e richiedere copia dei seguenti documenti relativi all'immobile oggetto della procedura:

- presso il Catasto: la visura storico-catastale e la planimetria (ALL 2);
- presso la Conservatoria dei RR. II. di ROMA 1: visura ipotecaria (ALL 3);
- presso l'Ufficio Condono Edilizio: domanda concessione edilizia in sanatoria (ALL 7) e concessione edilizia in sanatoria n. 321908 del 17.09.2004 (ALL 8);
- presso l'archivio notarile: atto di compravendita rep. 84668 del 09.03.1998 (ALL 10);
- presso l'archivio abitabilità del Comune di Roma: certificato di abitabilità n. 405/1957.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comune legale dei beni.



CONFINI

L'immobile nell'atto di provenienza (ALL 10) è indicato confinante con distacco su Via Monti di Primavalle, vano scala, appartamento int. 1, salvo altri, ma si ritiene che sia stato indicato erroneamente Via Monti di Primavalle al posto di Via dei Ponti di S.Paolo come indicato nell'atto di compravendita precedente (ALL 9).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	71,50 mq	79,35 mq	1,00	79,35 mq	3,00 m	primo
Balcone	6,30 mq	6,30 mq	0,30	1,89 mq	2,60 m	primo
Veranda	11,25 mq	11,25 mq	0,60	6,76 mq	2,60 m	primo
Totale superficie convenzionale:				88,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				88,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/06/1977 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1100, Part. 284, Zc. 7 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4,5 VANI Rendita € 1,46 Piano 1
Dal 01/01/1992 al 09/03/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1100, Part. 284, Zc. 7 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4,5 VANI Rendita € 604,25 Piano 1
Dal 09/03/1998 al 03/06/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1100, Part. 284, Zc. 7 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4,5 VANI Rendita € 604,25 Piano 1



Dal 03/06/2004 al 06/10/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1100, Part. 284, Sub. 500, Zc. 7 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4,5 VANI Rendita € 604,25 Piano 1
Dal 06/10/2004 al 11/05/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1100, Part. 284, Sub. 500, Zc. 7 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4,5 VANI Superficie catastale 88 mq Rendita € 604,25 Piano 1
Dal 11/05/2009 al 09/05/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1110, Part. 284, Sub. 500, Zc. 7 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 88 mq Rendita € 604,25 Piano 1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	1110	284	500	7	A3	3	4,5 vani		604,25 €	Primo		

Corrispondenza catastale

Si precisa che la planimetria catastale depositata in catasto il 13.09.2004 è conforme con il progetto allegato alla domanda di concessione edilizia in sanatoria del 05.04.1988, a meno di una lieve traslazione di un tramezzo del corridoio, pertanto dovrà essere redatto nuovo DOCFA aggiornato.

PRECISAZIONI

Si precisa che durante il sopralluogo è stato richiesto il regolamento condominiale e i riferimenti dell'amministrazione dello stabile, che non sono stati rilevati nelle parti comuni, ma è stato riferito agli ausiliari che per lo stabile non c'è un amministrazione, né sono a conoscenza di un Regolamento condominiale.

Si segnala che nell'ART. 2 dell'atto di provenienza (ALL 10) a rogito del Notaio Alessandro Taddei del 06.10.2004 è indicato: ..."*Quanto in oggetto viene compravenduto nello stato di fatto ... e del regolamento di condominio vigente che la parte acquirente dichiara di accettare e si obbliga a rispettare*"; mentre l'atto di provenienza precedente (ALL 9) a rogito del Notaio Gian Vittore Di Fazio del 09.03.1998 non menziona il Regolamento di condominio.

Si segnala inoltre che, nell'atto di provenienza precedente (ALL 9) a rogito del Notaio Gian Vittore Di Fazio del 09.03.1998 appendice 4) l'oggetto della vendita comprende ..." *con annesso terrazzo di copertura con piccolo ripostiglio cui si accede dalla scala comune*"... bene non riscontrabile nell'atto del Notaio Taddei e non oggetto del pignoramento.

Si precisa che dalle informazioni dalla documentazione reperita in origine l'immobile era costituito da due piani (piano terra con negozi e piano primo con due appartamenti) coperti con terrazza calpestabile; durante i sopralluoghi è stato rilevato che sul terrazzo di copertura, in corrispondenza del bene in oggetto è stata realizzata un'altra volumetria.



STATO CONSERVATIVO

Durante il sopralluogo è stato rilevato il discreto stato conservativo del bene sia nelle parti esterne, comuni interne, che all'interno dell'appartamento. E' stato riferito che durante le precipitazioni atmosferiche l'acqua percola dal solaio di copertura della veranda.

PARTI COMUNI

Si precisa che non è stato possibile appurare se il bene è parte di un fabbricato costituito in condominio, ma durante il sopralluogo si è appreso che non ci sono oneri condominiali, né sussiste un amministratore, né è stato possibile reperire il regolamento condominiale. Negli atti di provenienza non sono specificate le parti comuni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui è parte l'oggetto del pignoramento è una costruzione originariamente composta al piano terra da negozi, al piano primo da due appartamenti e da un ripostiglio al piano di copertura. Il portone di accesso, ubicato nella mezzeria della costruzione, è al civico 41/H (già 41E) di Via dei Monti di San Paolo, oltrepassato il quale e salite tre rampe di scale si giunge al pianerottolo del primo piano dove sono due appartamenti.

L'oggetto della presente relazione estimativa è l'appartamento di sinistra, int. 2, censito attualmente al NCEU al Fg 1110 - p.la 284 - sub 500.

Allo stato attuale l'appartamento al suo interno è composto da un ambiente con funzione di ingresso/soggiorno, un corridoio, da cui si accede a due camere da letto e a un bagno, un'altra camera, veranda ad uso cucina e un balcone coperto (ALL 11).

I pavimenti, presumibilmente risalgono agli anni '70 dello scorso secolo, sono di tipo ceramico diverse nei vari ambienti, il bagno ha il rivestimento delle pareti (alto fino a ca. 2 mt) di tipo ceramico di dimensioni 20x20 cm, la zona cottura è ubicata nella veranda che ha tre pareti costituite da muratura fino all'altezza di ca 90 cm, dove non sono presenti gli elettrodomestici sono rivestite con doghe di legno, e infissi in alluminio e vetro per la parte restante. Le pareti interne ed i soffitti dell'appartamento sono intonacati e tinteggiati di colore chiaro. L'altezza interna è pari a ca. 3 mt.; nel corridoio è presente un soppalco la cui altezza è circa cm 210 da terra. Le finestre e le portafinestre hanno gli infissi in alluminio, avvolgibili in pvc. Le porte interne sono in legno, la porta d'ingresso è blindata.

La veranda occupa circa 2/3 dell'originario balcone costituito originariamente da parapetto in muratura e ringhiera in ferro; per la realizzazione della veranda è stata tamponata la zona dove era la ringhiera.

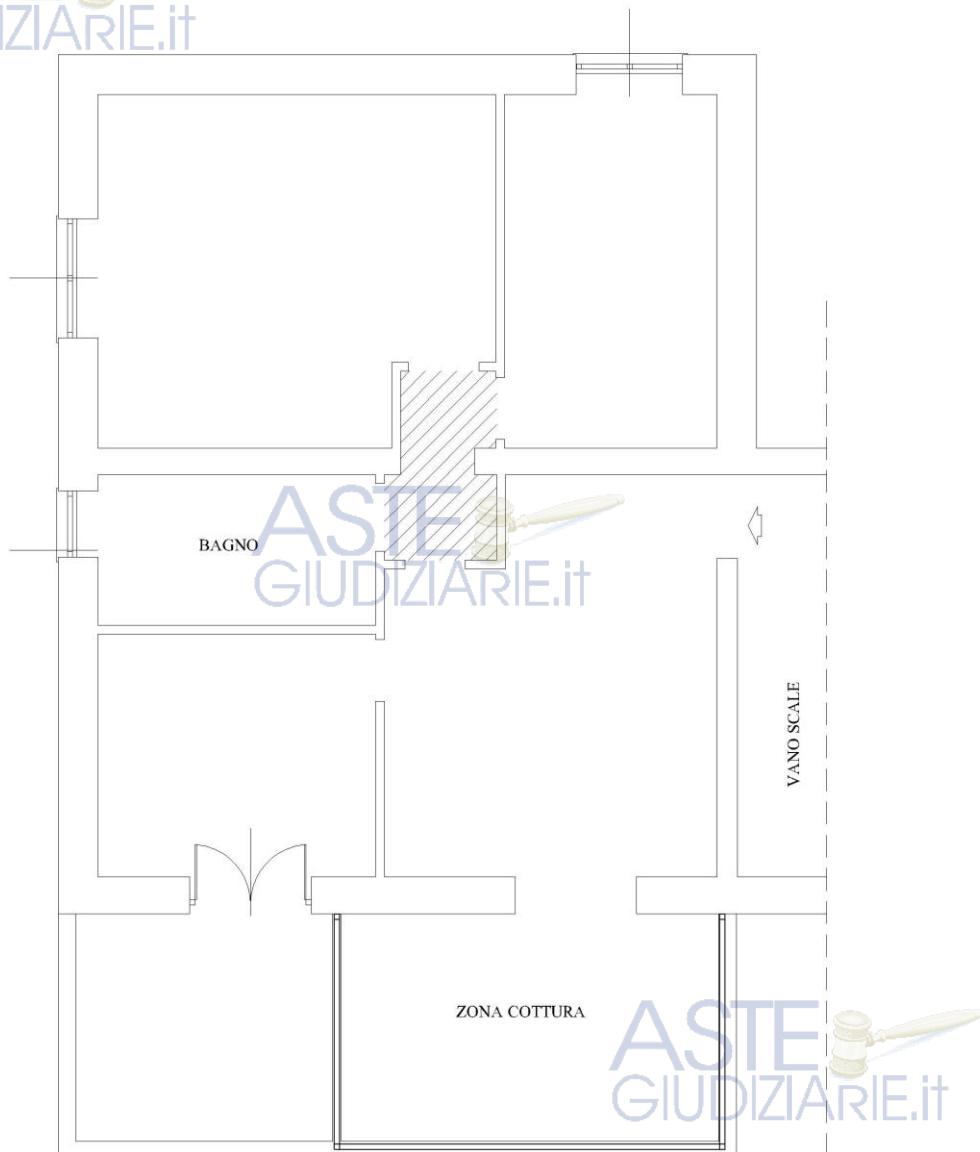
Si precisa che anche la parte di balcone non verandata è coperta con una struttura similare a quella della zona tamponata.

L'impianto di riscaldamento è costituito da termosifoni in ogni stanza e caldaia nel terrazzo, ma durante il sopralluogo è stato riferito, come da verbale di sopralluogo, di essere fatiscente e non funzionante, non sono presenti condizionatori; è presente l'impianto elettrico, l'impianto idrico, citofonico e antenna TV.

Durante il sopralluogo sono state richieste le certificazioni degli impianti e la documentazione urbanistica amministrativa relativa all'immobile, ma non è stato prodotto alla sottoscritta alcuna documentazione.

L'esposizione è su tre lati; i prospetti intonacati hanno un basamento in lastre di travertino. Le parti condominiali interne hanno pavimento in marmette, gradini in marmo, assenza di battiscopa ringhiera in ferro. Non è presente l'ascensore.

Nella certificato di collaudo del 25.01.1957 dell'Ing. Alessandro Palmieri si apprende che la costruzione è stata realizzata ...: "con muri portanti alla romana con ricorsi doppi di mattoni ogni 90 cm, interrotti, a quota di ogni piano, da cordoli. La fondazione di detti muri è stata eseguita in cavo andante, fino a raggiungere il cappellaccio. Fra i cordoli sono tessuti solai di tipo S.A.P. aventi spessore 16 cm. ed intertasse di cm. 25. per le luci maggiori (ca ml. 4,30) il solaio è stato rinforzato con sovrapposizione di una caldana dello spessore di cm. 2... La scala è costituita da una soletta portante, uscendo a sbalzo dai cordoli. Le uniche altre strutture in cemento armato, sono costituite da piattabande che raggiungono una luce massima di m. 2,50."...



SOPPALCO NON CALPESTABILE

STATO DI OCCUPAZIONE

Durante il sopralluogo del 17.04.2019, come indicato nel verbale di sopralluogo effettuato assieme al custode Dott. Giovanni Caravetta, l'immobile era occupato dai comodatari **** Omissis **** e **** Omissis **** con le loro figlie minorenni, come da contratto di comodato del 19.10.2018 serie 3 n. 3880 Uff. Terr. Roma Acilia7 del 19.10.2018, i quali hanno dichiarato che anche i debitori risiedono nel suddetto immobile.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/01/1978 al 09/03/1998	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Otello Massimo	10/01/1978	11338	4650
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA	01/02/1978	7394	6089
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/03/1998 al 06/10/2004	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gian Vittore Di Fazio	09/03/1998	84668	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA1	11/03/1998	12567	8926
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/10/2004 al 09/05/2018	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alessandro Taddei	16/10/2004	9329	4558
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA1	13/10/2004	121788	79294
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 05/04/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da cessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 13/10/2004
Reg. gen. 121789 - Reg. part. 31489
Importo: € 344.000,00
Rogante: Notaio Alessandro Taddei
Data: 16/10/2004
Nº repertorio: 9330
Nº raccolta: 4559
Note: Si precisa che l'oggetto è l'immobile de quo, identificato catastalmente al Fg 1100 Part.lla 284 Sub 500.

Trascrizioni

- **Atto di compravendita**
Trascritto a Roma il 13/10/2004
Reg. gen. 121788 - Reg. part. 79294
- **Atto esecutivo o cautelare . verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 09/05/2018
Reg. gen. 51879 - Reg. part. 36662



Si precisa che il bene pignorato era identificato al NCEU al Fg 1100 P.la 284 Sub 500. Tale unità immobiliare è stata soppressa l'11.05.2009 ed è stata variata con protocollo RM 0632034, per bonifica identificativo catastale n. 49056.1/2009, nell'unità identificata al NCEU al Fg 1110 P.la 284 Sub 500.

NORMATIVA URBANISTICA

Dalla visura effettuata presso l'ufficio del Piano Regolatore del Comune di Roma è risultato che la part.la 284 del foglio 1110 risulta compresa nel nuovo PRG, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 18/2008, con la seguente destinazione urbanistica:

Città da ristrutturare - Tessuti prevalentemente residenziali all'interno del programma integrato n°1.

Rete ecologica : ambito da filari alberati

Carta per la qualità: nessuna prescrizione

PTPR TAV. A "Paesaggio degli insediamenti urbani"

TAV. B "Aree urbanizzate del PTPR"

PTP n. 2 della 13/14 Circoscrizione di Roma L.R. 24/98

Cono di volo aeroporto di Fiumicino - Limitazioni relative a ostacoli e ai pericoli per la navigazione aerea (art. 707 commi 1,2,3,4 del codice di navigazione) dell'aeroporto di Roma Fiumicino "Leonardo da Vinci" approvate con Decreto Dirigenziale n. 62264 del 09/06/2015.

Secondo il PRG previgente, del 1965, approvato con DPR del 016.12.1965 l'area ricadeva in zona F - Ristrutturazione urbanistica.



REGOLARITÀ EDILIZIA

Si ritiene opportuno per una migliore comprensione riepilogare di seguito le fasi costruttive del bene in oggetto, come dedotto dalla documentazione reperita:

- presentazione da parte di **** Omissis **** del progetto n° 11171/55, approvato il 04.08.1955 (ALL 4) e successiva licenza di costruzione n° 2336 del 18.10.1955,

- durata dei lavori dal 01.08.1955 al 30.11.1956 (ALL 5),

- rilascio il 12.03.1957 dell'abitabilità n. 405 (ALL 6),

-presentazione da parte del nuovo proprietario **** Omissis **** di domanda di concessione in sanatoria prot. n° 28983/1986 per la realizzazione di una veranda di mq 11,25 sul terrazzo (ALL 7).

Consultando la domanda di concessione in sanatoria e la planimetria allegata (ALL 7) si apprende che la realizzazione della veranda è avvenuta nel 1975, ma nell'elaborato grafico sono indicate modifiche rispetto ai titoli autorizzativi che non sono oggetto della domanda di condono medesimo. Nello specifico dal raffronto tra la planimetria di progetto del 1955 (ALL 4) e la planimetria dell'immobile per la richiesta di concessione edilizia in sanatoria del 05.04.1988 (ALL 7), conforme con la planimetria catastale in atti depositata il 13.09.2004 (ALL 2), a meno della lieve traslazione di un tramezzo nel corridoio, si evince (ALL 12) la diversa distribuzione degli spazi interni e la tamponatura di due finestre, una sul prospetto posteriore e l'altra su quello laterale, si nota anche che la costruzione è stata realizzata con una profondità ridotta (ca 45 cm) rispetto al progetto 11171/1955, che ha comportato la diversa posizione della porta di accesso.

- concessione in sanatoria n. 321908 del 17.09.2004 per l'ampliamento di 11,25, mq ritirata dalla nuova proprietaria **** Omissis **** (ALL 8).

Durante il sopralluogo del 17.04.2019 sono state rilevate le seguenti altre difformità:

- presenza di un soppalco non calpestabile in corridoio alto ca. 210 cm da terra,

- lieve traslazione di un tramezzo del corridoio,

- terrazzo coperto con la stessa struttura della veranda.

Da quanto relazionato si ritiene che dovrà essere presentata, da parte di un tecnico abilitato, pratica edilizia in sanatoria per la regolarizzazione di quanto realizzato in difformità dalle autorizzazioni e sanabile nel rispetto degli strumenti urbanistici con conseguente redazione di DOCFA catastale. Per quanto concerne le opere non legittimabili si precisa che dovranno essere rimossi la copertura del terrazzo, non condonata, e il soppalco in quanto l'altezza sottostante (ca 210 cm) è inferiore a quella consentita dalla normativa.

Relativamente agli impianti sono state richieste le certificazioni, ma non sono state fornite, pertanto si ritiene necessaria almeno la verifica da parte di ditte specializzate, le cui conformità sono necessarie per la presentazione della richiesta di agibilità parziale che, qualora non rispondenti ai requisiti si dovrà adeguarli alla normativa vigente.

I costi per la regolarizzazione non è possibile definirli con precisione, orientativamente sono indicati tra € 12.000,00 e € 15.000,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Durante il sopralluogo si è appreso che non c'è un amministratore condominiale, perché non sussiste un condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Monti di San Paolo 41H, interno 2, piano 1
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1110, Part. 284, Sub. 500, Zc. 7, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 140.000,00

Essendo lo scopo della stima quello di determinare il prezzo al quale l'immobile potrà essere venduto in un mercato di libera contrattazione, si ritiene opportuno utilizzare il metodo sintetico-comparativo, basato sul confronto delle quotazioni di mercato di immobili con caratteristiche assimilabili per zona, metratura, piano, caratteristiche costruttive, ecc.

METODO SINTETICO-COMPARATIVO

Al fine di reperire esperienze di mercato analoghe si è proceduto esaminando gli annunci relativi ad immobili in vendita pubblicati nelle principali riviste di settore e nei siti specializzati nella compravendita immobiliare, quindi quelli raccolti dall'indagine effettuata in loco presso alcune agenzie immobiliari ben radicate sul territorio in oggetto; i risultati ottenuti dalle indagini svolte sono stati tra loro confrontati per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile di cui trattasi. A seguito delle su citate ricerche è emersa una scarsità di offerte di acquisto contrapposta a molte proposte di vendita, dovute alla staticità del mercato immobiliare, sia per la crisi economica in atto, sia per il fatto che gli immobili non sono più un bene rifugio in quanto soggetti a forti tassazioni. E' chiaro che alla domanda si contrappone la carenza di offerta da parte degli acquirenti e che quando è presente viene richiesto uno sconto che oscilla tra il 5% e il 15% del prezzo di offerta iniziale.

Dalle ricerche svolte il valore di mercato nella zona è all'interno della forbice €/mq 1.300,00 - €/mq 2.400,00, valore supportato dalle quotazioni rilevate (ALL. 10) da:

- Agenzia Entrate - OMI (Osservatorio Immobiliare) relative al 2° semestre 2018 (ultimo periodo pubblicato),

Provincia: ROMA Comune: ROMA

Zona Suburbana E 31 - Acilia nord (Via dei Monti di San Paolo)

Microzona catastale n.: 223

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Abitazioni civili in stato conservativo NORMALE da €/mq 1.500,00 a €/mq 2.200,00

Abitazioni di tipo economico in stato conservativo NORMALE da €/mq 1.350,00 - €/mq 2.000,00

- Borsino immobiliare

Provincia: ROMA Comune: ROMA

ABITAZIONI CIVILI in stato conservativo NORMALE da €/mq 1.602,00 a €/mq 2.110,00

ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO in stato conservativo NORMALE da €/mq 1.446,00 a €/mq 1.954,00

- Annuncio pubblicato con caratteristiche assimilabili al bene in oggetto richiesta €/mq 2.000,00, considerando lo sconto pari a ca il 10% ==> €/mq 1.800,00.

Dalle considerazioni precedenti per le caratteristiche estrinseche (ubicazione in un quartiere semi-centrale ben servito dalla rete di trasporti pubblici, presenza di attività commerciali e servizi nelle vicinanze, aspetto generale esterno in discreto stato di manutenzione, vetustà circa 50 anni) e per le caratteristiche intrinseche (superficie commerciale media, ubicazione al piano primo, assenza dell'ascensore, finestre su tre lati, esposizione a nord/est - sud/est - sud/ovest, scarsa panoramicità, stato di conservazione interno mediocre, si ritiene congruo indicare in €/mq 1.750,00 il più probabile valore di mercato del bene in oggetto nelle condizioni attuali, da cui: €/mq 1.750,00 x 88,00 mq ==> € 154.000,00. Per quanto riferito nel capitolo relativo alla regolarità edilizia, la stima è effettuata in base alla documentazione ad oggi reperita, al valore così ottenuto devono essere detratti i costi relativi alla regolarizzazione edilizia dovuta all'attuale distribuzione degli spazi interni senza autorizzazione urbanistico/amministrativa, alla presentazione di nuovo accatastamento e di domanda di agibilità parziale per i lavori effettuati, i cui costi sono orientativamente ipotizzabili tra € 12.000,00 e € 15.000,00, da cui € 140.000,00 in cifra tonda.

A tale importo deve essere applicata la percentuale di decurtazione pari a circa il 10% per la mancata garanzia circa i vizi che l'immobile potrebbe presentare trattandosi di una vendita all'asta ==> € 126.000,00.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima

presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Total
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via dei Monti di San Paolo 41H, int. 2, piano 1	88,00 mq	1.591,00 €/mq	€ 140.000,00	100,00%	€ 140.000,00
Valore di stima:					€ 140.000,00

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

Roma, li 31/05/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Cicognani Ambra Marina

ELENCO ALLEGATI:

N° 1 - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 17/04/2019)

N° 2 - NCEU - Visura storica e planimetria (Aggiornamento al 26/03/2019)

N° 3 - RR. II. - Ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 05/04/2019)

N° 4 - Progetto 11171/1955

N° 5 - Istanza prot. 9547/1957

N° 6 - Certificato di abitabilità 405/1957 (Aggiornamento al 12/03/1957)

N° 7 - Domanda concessione edilizia in sanatoria prot. 28983 (Aggiornamento al 18/07/1986)

N° 8 - Concessione edilizia in sanatoria 321908 (Aggiornamento al 17/09/2004)

N° 9 - Atto compravendita rep. 84668/1998 (Aggiornamento al 09/03/1998)

N° 10 - Atto di provenienza rep. 9329/2004 (Aggiornamento al 06/10/2004)

N° 11 - Schema planimetrico rilevato (Aggiornamento al 17/04/2019)

N° 12 - Schema planimetrico difformità

N° 13 - Indagine di mercato (Aggiornamento al 27/05/2019)

N° 14 - Attestato Prestazione Energetica

