

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'esperto ex art. 568 c.p.c. arch. Pietro Mattei, Esecuzione Immobiliare post legge 80

RGE n. 406/2020

Giudice dott.ssa Federica D'Ambrosio

Custode Giudiziario avv. Sandro de Marco

***Procedimento di Esecuzione Immobiliare promosso da
BNL S.p.A con sede legale in Roma via A. Spinelli n.30,
CF e P. IVA 09339391006, non in proprio, ma in nome e per conto della***

***VELA MORTGAGES S.r.l. con sede legale in Conegliano (TV), via Alfieri 1
CF e P.IVA 04104160264***

Contro

arch. Pietro Mattei

Consulente Tecnico presso il Tribunale Civile e Penale di Roma

Espropriazione ed Estimo -Progettazione Edilizia – Recupero e Ristrutturazione Edilizia

via del Giordano 44, 00144 Roma

arch.pm.@tiscali.it arch.p.mattei@pec.archrm.it



In data 22.09.2021, il sottoscritto Arch. Mattei Pietro, C.F. MTTPTR48A19H501B, iscritto presso l'Ordine Degli Architetti di Roma e Provincia al n.3369, con studio in Via del Giordano, 44 - 00144 - Roma, arch.p.mattei@pec.archrm.it veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. per la procedura in oggetto.

L'udienza di comparizione delle parti per l'esame della regolarità degli atti e per l'autorizzazione alla vendita, alla data della presente è stabilita per il 18.05.2022, ore 11,30.

L'Esperto, dopo aver svolto i sopralluoghi e raccolto tutte le informazioni necessarie presso i competenti Uffici ha redatto la seguente perizia di stima.

INDICE

Pagina 3, riepilogo incarico

Pagina 3, descrizione

Pagina 4, lotti per la vendita

Pagina 4, completezza della documentazione ex art. 567

Pagina 4, titolarità

Pagina 5, confini

Pagina 5, consistenza

Pagina 6, dati catastali

Pagina 7, stato conservativo

Pagina 7, stato di occupazione

Pagina 7, storia catastale- provenienze -formalità

Pagina 8, regolarità edilizia, vincoli

Pagina 9, stima

Pagina 10, riserve

Pagina 11, schema riassuntivo per la pubblicità

Pagina 12, elenco allegati

PREMESSA

I beni in vendita consistono nell'intera quota di proprietà di:

- Unità immobiliare di tipo residenziale; appartamento con cantina e box auto sito nel Comune di Roma, via Spinoza 26, cala E, int. 16 - piano ottavo

Al paragrafo seguente viene descritta l'attualità dei beni riscontrata dall' Esperto.

DESCRIZIONE

Ubicazione dell'immobile in vendita

L'immobile consiste in una abitazione civile, in catasto A/2, porzione di un fabbricato residenziale, situata in località Casal de' Pazzi, un'area semi periferica della città afferente al Municipio 4; (già Municipio V nella vecchia struttura amministrativa del Comune di Roma, ante delibera capitolina dell'11 marzo 2013,).

La zona è ad est del centro storico lungo l'asse di via Tiburtina, tra via Nomentana, il comune di Guidonia Montecelio, il fiume Aniene e l'autostrada A24.

Si evidenzia la presenza di grandi strutture commerciali e in particolare la "Tiburtina Valley", il più importante polo industriale della capitale.

Il fabbricato di cui è parte l'appartamento in vendita

Trattasi di un edificio residenziale, in particolare appartenente al lotto 73 di via Spinoza, di otto piani con copertura comune piana, dotato di una tipologia "a stecca." Data l'estensione che caratterizza il corpo di fabbrica, sono presenti più scale, ciascuna con elevatore, per raggiungere le residenze ai vari livelli; elementi accessibili da androni svetrati situati al piano "pilotis".

Il "pilotis" essendo il primo livello fuori terra libero tra i pilastri è assimilabile al piano terreno, e nel nostro caso si trova in quota leggermente sopraelevata rispetto alla prospiciente via Spinoza, mentre box auto e cantine sono presso i seminterrati dello stabile.

La costruzione risale alla fine degli anni settanta, ed è un esempio razionale per architettura, in particolare enfatizzata da file parallele di balconi aggettanti su ciascun piano.

La struttura è in cemento armato, le tamponature e tramezzi sono prefabbricati e laterizi.

Le finiture esterne comprendono pareti tinteggiate e a cortina.

Le parti comuni si presentano in uno stato manutentivo soddisfacente.

Il fabbricato dispone di allaccio alla fogna.

In particolare l'appartamento in vendita, consistenza e distribuzione interna

L'unità come verificato nel corso del sopralluogo dell'11 novembre 2021, si presenta nello stato di seguito descritto.

L'appartamento è all'ultimo piano, (ottavo), un soprastante livello è quello terminale coincidente con la copertura. Una volta varcata la porta blindata dell'interno 16, si accede nella zona "living dell'abitazione, costituita da uno spazio indiviso adibito a soggiorno, oltre un vano separato come cucina abitabile.

Tutto l'ambiente living è ben illuminato da una parete con porte finestre e finestre che aprono su di un ampio balcone da cui è possibile una profonda veduta su l'area periferica e sub urbana di Roma est.

Attraverso disimpegno rettangolare in parte utilizzato come vano ripostiglio con finestra, si raggiunge la zona letto, dove si trovano due vani con due bagni. Il servizio attiguo alla camera padronale dispone di un pratico disimpegno anti bagno.

In particolare la camera da letto padronale apre su di un secondo balcone di cui dispone la casa.

Finiture ed utenze

L'appartamento proviene da una ristrutturazione eseguita negli anni 2005/ 2007 ma presenta tuttora un ottimo aspetto, con finiture di buon livello qualitativo.

I pavimenti sono con parquet a doghe, le porte interne sono di legno.

Gli infissi esterni metallici con serrande esterne. Le principali utenze, acqua luce gas sono attive.

I paramenti intonacati e tinteggiati sono in buono stato.

L'impianto di riscaldamento con caldaia a gas e piastre radianti è a produzione di acqua calda.

L'immobile al momento risulta arredato e occupato dai signori esecutati.

Cantina e box auto

La cantina si trova al piano seminterrato S2 n. 77, ed è costituita da un piccolo vano quadrangolare privo di finestre e con una porta metallica. Allo stato risulta ingombra di materiali di varia natura che rendono arduo l'accesso all'interno.

La cantina costituisce un annesso dell'appartamento.

Il box auto/autorimessa al piano seminterrato S1 n. 59 è un vano rettangolare con porta di accesso metallica, tipo basculante. Data la superficie interna il box è adatto per un'auto di medie /grandi dimensioni.

Rifiniture basiche in mediocri condizioni manutentive in entrambe le dotazioni dell'appartamento

Il box auto/autorimessa costituisce un'unità immobiliare autonoma.

NB. le piante dell'appartamento, cantina e box auto sono sostanzialmente conformi alle planimetrie catastali allegate al presente elaborato, per le consistenze si veda il punto CONSISTENZA.

Il condominio risulta costituito, dalla tabella di proprietà "A" i millesimi afferenti all'immobile pignorato ammontano a 62,749.

LOTTE PER LA VENDITA

Per la vendita è previsto un unico lotto:

1 Appartamento in Roma, via Spinoza n.26, int. 16, sc E, piano S2-8, con cantina annessa e box auto. Benché trattasi di due unità immobiliari autonome, (appartamento con annessa cantina / box auto), si è ritenuto di predisporre un unico lotto, in quanto la vendita separata, risulterebbe con ogni probabilità meno fruttuosa.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto del presente procedimento appartengono per una quota di proprietà pari ad ½ ciascuno ai coniugi in regime di separazione legale dei beni:

CONFINI

L'appartamento in oggetto, (int. 16 scala E), confina con altro appartamento stessa scala int.15, appartamento interno 16 scala D, vano scala salvo altri;

l'annesso vano cantina al secondo livello interrato distinta al n.77, confina con cantina n.78, corridoio di accesso salvo altri;

il box auto posto al livello seminterrato S1 e distinto al n.59, confina con i box ai numeri 57-60-61, spazio di manovra salvo altri.

CONSISTENZA

<u>Appartamento con annessa cantina</u>	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
F. 282 P.45 Sub.88 Roma, via Spinoza 26, sc. E; p.8° - S2						
Appartamento	mq 120,0	mq 132,00	1,00	mq 132,0	H/md 2,80	P. 8°
Balconi	mq 32,00	mq 34,00	0.30	mq 10,20		
Cantina	mq 7,00	mq 7,50	0.25	mq 1.87	H/md 2.60	S.2
Totale superficie convenzionale				mq.144,07		
Incidenza Condominiale				mq 6,00		
Superficie convenzionale per stima, complessiva in cifra semplice				mq 150,07 mq 150,00		
<u>Box auto unità immobiliare autonoma</u> F 282 P 45 sub 259 via Spinoza 22, P. S1 n.59						
Autorimessa/box auto	m19,22 21,00			mq 21,00	H/md 2.60 S.1	

Gli immobili sopra trattati non sono comodamente divisibili in natura

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF) Comune di Roma Intestati:

Dati identificativi (n.1 Unità immobiliare uso residenziale)				Dati di classamento							
Via Spinoza 26, Roma P 8°- S2 Sc. E											
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
urbana	282	45	88	6	A/2	6	8 vani	162 mq	€ 1.301,47	P 8°	

Catasto fabbricati (CF) Comune di Roma Intestati:

Dati identificativi (n.1 Unità immobiliare, box auto)				Dati di classamento							
Via Spinoza 26, Roma P S1n.59											
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
urbana	282	45	259	6	C/6	11	20 mq		€ 69,21	P S1	

PRECISAZIONI SUI DATI CATASTALI

Variazioni catastali intervenute per unità A/2

09.11.2015 inserimento dati superficie;

10.10.2008 variazione nel classamento del 05.08.2009 prot. RM 1229516 in atti dal 05.08.2009,

10.10.207 variazione per nuova distribuzione per ristrutturazione

01.01.92 variazione quadro tariffario

Variazioni catastali intervenute per unità C/6

09.11.2015 variazione per inserimento dati superficie

01-01,1992 variazione quadro tariffario

Le unità in questione e sopra indicate, insistono catastalmente sul terreno CT al F.282 Mapp.45

CFR. allegati n.1 e n.2 planimetrie catastali, allegato n. 3 mappa catastale e n.4 e n.5 rispettive visure

NB la mappa catastale alla data della presente non risulta aggiornata, non riportando la sagoma del fabbricato di cui sono porzioni immobiliari i beni in vendita.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si trova in uno stato conservativo più che soddisfacente.

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili sono occupati dai proprietari dell'immobile pignorato.

STORIA CATASTALE- PROVENIENZE VENTENNALI - FOMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dati catastali:

intestatari, identificazioni e variazioni come riportato al precedente punto" DATI CATASTALI".

Procedimento promosso da

BNL S.p.A con sede legale in Roma via A. Spinelli n.30,
CF e P. IVA 09339391006, non in proprio, ma in nome e per conto della
VELA MORTAGES S.r.l. con sede legale in Conegliano (TV), via Alfieri 1
CF e P.IVA 04104160264

Contro gli attuali intestatari dei beni

Storico Ventennale

Provenienze

-I beni immobili in oggetto sono pervenuti a ***

(generalizzati come sopra), per compravendita, rogito del Notaio Minniti Giuseppe, Roma, il 06.06.2005, rep.5554/2836, trascritto il 16.06.2005 ai nn.78712/46197; acquistati (come reg. patrimoniale: bene personale) per quota di ciascuno di 1/3 dai signori:

-I suddetti venditori e per le rispettive quote di 1/3 ciascuno a seguito di atto di morte con accettazione tacita di eredità del ***
Notaio Minniti Giuseppe Roma, trascritto il 16.06.2005 ai nn. 78711/46196; da***

*** per quota 1/1 in proprietà a seguito atto assegnazione socio Coop. Edilizia del 19.04.1983 rep. 26573/2477, Notaio Pollera Giancarlo, Roma, atto trascritto il 17.05.1983 nn. 34673/26310, per acquisto *** quota 1/1 in proprietà.

Gravami

1-Costituzione di Fondo Patrimoniale, atto del 07.07.2007 rep. 7337, notaio Minniti Giuseppe, Roma, trascritto a Roma il 13.07.2006 ai nn. 92641/54749 a carico di:

2, (generalizzati come sopra), e a

favore degli stessi per le rispettive quote di ½ ciascuno.

2-Ipoteca Volontaria per concessione a garanzia di mutuo, atto del 20.11.2007, Notaio Minniti Giuseppe Roma, rep. 9867/5144, iscritto il 26.11.2007 ai nn. 208049/51256 per una somma tot. di € 660.000,00, somma cap.le € 330.000,00, scadenza 25 anni; a carico di:

quota 1/2, coniugi in regime di separazione

dei beni, e a favore di BNL spa, Roma via Veneto 119, qu ota 1/1 in proprietà.

3-Ipoteca Conc. Amm.va/Riscossione Ruolo atto del 05.02.2016 rep. 5267/9716 EQUITALIA SUD spa Roma iscrizione del 08.02.2016 nn.12598/1857, somma totale € 49.410,66 somma capitale € 24.705,33; a carico di:

quota 1/2 di proprietà e a favore di EQUITALIA SUD spa Roma via Cristoforo Colombo 271, (R.F.11210661002), quota ½ di proprietà

4-Ipoteca Giudiziale Ordinanza di Condanna, atto del 20.04.2017 rep. 1479/2016 Tribunale di Ancona, iscrizione del 24.05.2017 ai nn. 59827/10480, somma totale € 20.000,00, somma capitale € 13.000,00 a carico di:

quota ½ proprietà e favore per ½ proprietà ***

richiedente

5-Ipoteca Conc. Amm.va/Riscossione, atto del 13.10.2017 rep. 10321/9717, Agenzia Delle Entrate-Riscossione Roma, via Cristoforo Colombo 271, iscrizione del 10.11.2017 nn. 130850/23806, Somma tot. €257.101,54 Somma Cap.le € 128.550,77, a carico di:

quota 1/2 proprietà, e a favore di Agenzia Delle Entrate- Riscossione

Roma, Roma via Cristoforo Colombo 271, quota 1/2 proprietà.

6-Ipoteca Conc. Amm.va Riscossione atto del 14.06.2018 rep. 12128/9718 Agenzia Delle Entrate-Riscossione Roma, a via Cristoforo Colombo 271, iscrizione del 18.06.2018 nn. 70388/12593, Somma Tot. € 202.220,84 Somma Cap.le € 101.110,42, a carico di:

1/2 proprietà, e a favore di Agenzia Delle Entrate- Riscossione

Roma, Roma via Cristoforo Colombo 271, quota 1/2 proprietà.

7-Atto Esecutivo o Cautelare, verbale pignoramento degli immobili in oggetto, atto del 09.03.2020 rep.6716, Uff.le Giudiziario Tribunale di Roma, atto trascritto il 12.06.2020 ai nn. 55247/37884 a carico di:

½ di proprietà e***

, coniugi

e a favore di VELA MORTAGES srl con sede a Conegliano, CF/P.IVA 041104160264, quota 1/1 di proprietà.

PRG (zona T3)

Sistema insediativo- Città consolidata- Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera.



Gli immobili in oggetto presentano legittime preesistenze per urbanistica ed edilizia, in quanto frutto di edificazione con titolo autorizzativo; licenza edilizia n. 388 C, rilasciata dal Comune di Roma in data 16 febbraio 1978.

Stante il titolo richiamato, la regolare situazione legale per Edilizia ed Urbanistica riguardante l'appartamento deriva da una successiva Denuncia di Inizio Attività, (per ristrutturazione), ai sensi dell'art. 22 e 23 D.P.R. /0 6 giugno 2001 e s.m.i., in particolare la DIA al prot. CE 2500/49834 del 29.07.2005.

Autorizzazione al tempo presentata dai proprietari presso il Municipio di competenza, e conclusasi regolarmente come verificato dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico di riferimento, risultando la regolare denuncia di fine lavori e l'aggiornamento catastale

L'intervento si è svolto quindi nella legalità, e in particolare è consistito in:

- demolizioni e ricostruzioni con modifica dell'originaria distribuzione interna
- rifacimento degli impianti tecnici della casa.

CFR. allegato n 6 planimetria post operam.

Detto quanto sopra, dal riscontro della planimetria post operam frutto dell'intervento eseguito nell'anno 2005 e lo stato di fatto, si riscontrano nel suo interno contenute difformità, (in particolare nei servizi e cucina). Conseguentemente per la Regolarità Edilizia deve essere presentata presso il Municipio di zona una CILA in sanatoria.

Il costo della sanatoria in questa sede viene indicato di massima, nell'importo di circa € 3.500,00, (€ 1.000,00 per oblazione, € 251,24 per diritti di segreteria, € 1.700,00 compenso per il tecnico, € 500,00 per aggiornamento catastale, € 50,00 diritti di variazione Agenzia del Territorio.)

Certificato di abitabilità - Il certificato di abitabilità riguardante l'appartamento attualmente non è presente, ma potrà essere richiesto dopo la detta sanatoria.

L'immobile pur essendo per Urbanistica ed Edilizia dotato di una legittima preesistenza, presenta allo stato alcune difformità da regolarizzare, pertanto la Regolarità Edilizia non è presente.

VINCOLI

Non si riscontrano vincoli demaniali o del genere storici, artistici, alberghieri

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Appartamento con cantina come annesso, e box auto LOTTO UNICO

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Appartamento con annessa cantina F. 282 P.45 Sub.88 Roma, via Spinoza 26, sc. E; p.8° - S2	150,00 mq	€/mq 2.750,00	€ 412.500,00	1/1	€ 412.500,00

NB il valore unitario indicato di €/mq 2.750,00 è stato calcolato in considerazione del buono stato manutentivo dell'immobile e delle migliorie apportate in seguito ad una ristrutturazione.

box auto

Identificativo corpo	Superficie lorda	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<u>Box auto unità immobiliare autonoma</u> F 282 P 45 sub 259 via Spinoza 22, P. S1 n.59	21,00 mq	€/mq 1.200,00	€ 25.200,00	1/1	€ 25.200,00

Valore complessivo del lotto formato da un'appartamento con cantina come annesso e box auto

€ 412.500,00 + € 25.200,00 = € 437.700,00 in cifra semplice € 438.000,00

Decurtazioni al prezzo sopra indicato

Al valore di stima dell'immobile sopra indicato viene inizialmente sottratto il costo presunto di regolarizzazione edilizia indicato in € 3.500,00. Pertanto € 438.000,00 - € 3.500,00 = € 434.500,00
Ed infine viene applicata una decurtazione dell'8% in considerazione di assenza di garanzia del bene venduto: € 434.500,00 - (8% di 434.500,00) = € 399.740,00
in cifra semplice € 400.000,00

Valore stimato per il lotto al netto delle decurtazioni applicate:

€ 400.000,00
(quattrocentomila/00)

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Per Urbanistica ed Edilizia gli immobili presentano legittime preesistenze, sebbene presso l'appartamento si riscontrano piccole difformità. Al punto Regolarità Edilizia, è stato indicato procedimento e costo di massima per la regolarizzazione.
La mappa catastale non riporta la sagoma del fabbricato di cui sono porzioni i beni in vendita.
I beni pignorati sono inclusi nell'atto di costituzione di fondo patrimoniale riportato al precedente punto: Storico Ventennale, "Gravami"

Roma, li 5/aprile/2022

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

arch. Pietro Mattei

Unico lotto composto da un appartamento con annessa cantina, oltre un box auto;
valore stimato e € 4000.000,00 al netto delle decurtazioni;

Ubicazione: Comune di Roma via Spinoza 26, interno 16 sc. E, piano 8° con un vano annesso come cantina n.78 al piano S2, oltre un box auto al n. 59, questo ultimo con ingresso dal civico 22/30, P.S1

Diritto Reale, proprietà quota 1/1

Identificazione Catastale

Catasto fabbricati (CF) Comune di Roma Intestati:

Dati identificativi (n.1 Unità immobiliare uso residenziale)				Dati di classamento							
Via Spinoza 26, Roma P 8°- S2 Sc. E											
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
urbana	282	45	88	6	A/2	6	8 vani	162 mq	€ 1.301,47	P 8°	

Catasto fabbricati (CF) Comune di Roma Intestati:

Dati identificativi (n.1 Unità immobiliare, box auto)				Dati di classamento							
Via Spinoza 26, Roma P S1n.59											
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
urbana	282	45	259	6	C/6	11	20 mq		€ 69,21	P S1	

Descrizione riepilogativa

L'immobile consiste in una abitazione civile dotata di una cantina come annesso e un box auto. L'appartamento proviene da una ristrutturazione che ne ha migliorato funzionalità e livello qualitativo delle finiture, sito al ottavo ed ultimo piano di uno stabile condominiale gode di due affacci contrapposti, uno in particolare con un'ampia veduta su Roma est.

La superficie utile dell'alloggio di circa 150 mq risulta così distribuita:

zona living indivisa adibita a soggiorno, con una separata cucina abitabile affacciante su di un balcone/terrazzo, a seguire attraverso un disimpegno prospiciente un vano ripostiglio, (allo stato una cameretta o piccolo ufficio) segue la zona notte dell'appartamento, questa ultima composta da due camere e due bagni oltre un secondo balcone.

Certificazione Abitabilità non presente, da richiedere dopo una regolarizzazione edilizia il cui costo è di circa € 3.500,00.

ELENCO ALLEGATI

- 1 Planimetria catastale dell'immobile, appartamento con cantina come annesso
- 2 Planimetria catastale del box auto
- 3 Mappa catastale
- 4 Visura catastale storica dell'immobile, appartamento
- 5 Visura catastale storica del box auto
- 6 Pianta post operam dopo l'intervento di ristrutturazione
- 7 Atto di provenienza
- 8 Atto di Costituzione di Fondo Patrimoniale
- 9 APE
- 10 Documentazione fotografica