

TRIBUNALE DI ROMA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperta ex art. 568 c.p.c. Arch. Trezza Eufemia, nell'Esecuzione Immobiliare 565/2021 del R.G.E.

promossa da

Codice fiscale: *****



contro

Codice fiscale: *****

Codice fiscale: *****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	7
Stato conservativo.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali	15
Stima / Formazione lotti.....	15



INCARICO

All'udienza del 29/12/2022, la sottoscritta Arch. Trezza Eufemia, con studio in Via Aufidio Namusa, 106 - Scala C interno 21 - 00169 - Roma (RM), email eufemia.trezza@gmail.com, PEC e.trezza@pec.archrm.it, Tel. ***
*****, Fax 06 99332077, veniva nominata Esperta ex art. 568 c.p.c., provvedimento notificato in data 16/01/2023 e in data 23/01/2023 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 Oslo n°5, scala C, interno 5, piano 4-5-6

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di pignoramento identifica un appartamento ubicato in Via Oslo n°5, nella zona periferica del Torrino, zona urbanistica 12C del Municipio Roma IX di Roma Capitale interna al G.R.A.

Il fabbricato in cui insiste il bene è parte di un più ampio complesso immobiliare ricadente nel Comparto Z26 del Consorzio Torrino Nord, con destinazione mista (abitazioni e negozi) e corredato di spazi ed attrezzature comuni, ivi inclusa una piscina condominiale. Gli edifici sono rivestiti in cortina, con piano pilotis ed altezza variabile fino ad un massimo di otto piani fuori terra oltre coperture ed interrato.

L'immobile in esame, parte del Condominio di Via Oslo n°5, articolato in quattro scale (A-B-C-D), identifica l'interno 5 della scala C e si sviluppa su tre piani, ovvero quarto, quinto e sesto; più in dettaglio lo stesso si compone: al piano quarto di soggiorno, camera, cucina, bagno e ampio balcone a livello; al piano quinto, raggiungibile mediante una scala interna ed una esterna, da disimpegno, tre camere e bagno, oltre balcone coperto ed ampio terrazzo a livello con annesso ripostiglio; al piano sesto, raggiungibile mediante una seconda scala esterna, da un lastrico, che identifica la copertura del fabbricato, ove è presente un manufatto verandato.

Il tutto risulta rappresentato nell'elaborato grafico di rilievo (allegato n°1) nonché nel report fotografico raccolto in sede di sopralluogo (allegato n°12).

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Oslo n°5, scala C, interno 5, piano 4-5-6

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati, coniugati all'epoca dell'acquisto (04/07/2002) in regime patrimoniale di comunione legale dei beni (successivamente mutato in regime di



separazione dei beni, come desunto da estratto per riassunto di atto di matrimonio):

- *****
Codice fiscale: *****
- *****
Codice fiscale: *****



L'immobile viene posto in vendita per l'intero diritto di piena proprietà in regime di separazione legale in capo a:

- *****
ASTE GIUDIZIARIE.it
- *****
ASTE GIUDIZIARIE.it

I debitori esecutati sono proprietari del bene per averlo acquistato dalla *****
*****" con atto di compravendita a rogito del Notaio Claudio Togna - Rep. n.107551/Racc.4579 del 04/07/2002 (allegato n°4): nel suddetto titolo gli acquirenti dichiaravano di essere coniugati in regime di comunione legale; gli stessi hanno successivamente scelto il regime di separazione dei beni (con atto Rep.133432 del 18/12/2002), come risulta dall'estratto per riassunto di atto di matrimonio acquisito dal Custode. Oggetto del trasferimento risultava essere tanto l'appartamento in oggetto quanto un box ed una cantina, unità immobiliari dotate di autonomi identificativi catastali e non pignorate, di talché le stesse non sono incluse nel lotto in vendita.

CONFINI

L'unità confina: al piano quarto con appartamento contiguo (int.14/scala D), vano scala, distacchi condominiali, salvo altri; al piano quinto con appartamenti contigui (interno 17/scala D e interno 6/scala C), distacco condominiale, salvo altri; al piano sesto con terrazzi/lastrici annessi agli appartamenti contigui (interno 17/scala D e interno 6/scala C) e distacco condominiale, salvo altri: i succitati confini, riportati nell'atto di provenienza del bene in capo ai debitori (allegato n°4), sono compatibili con quanto riportato nella planimetria catastale del bene (allegato n°2).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	85,00 mq	100,00 mq	1,00	100,00 mq	2,70 m	4
Balcone	59,00 mq	64,00 mq	0,25	16,00 mq	2,70 m	4
Abitazione	73,50 mq	85,00 mq	0,70	59,50 mq	2,60 m	5
Terrazzo	48,00 mq	51,00 mq	0,15	7,65 mq	2,60 m	5
Ripostiglio esterno	3,00 mq	3,40 mq	0,25	0,85 mq	2,60 m	5
Balcone coperto	14,20 mq	15,10 mq	0,35	5,28 mq	2,75 m	5



Vano verandato*	16,80 mq	20,40 mq	0,50	10,20 mq	2,85-2,30 m	6
Lastrico (terrazzo di copertura)	93,40 mq	102,30 mq	0,05	5,12 mq	0,00 m	6
Totale superficie convenzionale:				204,60 mq		

In merito al computo delle superfici convenzionali dell'unità, lo è stato effettuato a partire dalle consistenze effettivamente rilevate in loco, applicando differenti coefficienti di parametrizzazione in funzione delle risultanze della documentazione tecnica acquisita, per la cui disamina di dettaglio si rimanda al paragrafo "Regolarità edilizia", rilevando la pendenza di domande di condono (per ampliamenti e cambi di destinazione d'uso, perlopiù relative ai piani quinto e sesto, salvo una minore superficie al piano quarto) che, ove respinte, determinerebbe per l'aggiudicatario la necessità di un ripristino, a propria cura e spese, delle configurazioni di progetto.

In ragione di tale stato di cose è stato applicato coefficiente di parametrizzazione pari a 0,70 alle consistenze interne del piano quinto, atteso che da progetto esso identificava un lavatoio-stenditoio privato con annessi terrazzo e balcone coperto, interessato da più istanze di condono aventi ad oggetto tanto il cambio di destinazione d'uso a residenza (per disimpegno, bagno e contigua camera) quanto ampliamenti (realizzazione di due camere, l'una di mq.9,50 circa sul terrazzo principale e l'altra di mq.18,00 circa sul balcone coperto). Stante l'incertezza circa l'esito delle istruttorie demandato all'U.C.E., che determinerebbero in caso di rigetto la necessità di ripristino delle destinazioni e volumetrie di progetto (attività che resterebbero ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario), si è ritenuto opportuno applicare sin d'ora in via prudenziale un deprezzamento mediante decurtazione della relativa superficie convenzionale.

Medesima valutazione è stata effettuata tanto per il ripostiglio esterno al piano quinto quanto per il vano verandato presente sul lastrico di copertura, manufatti entrambi realizzati senza titolo ed oggetto di due distinte domande di sanatoria per ampliamento, tuttora come già detto non evase: la relativa consistenza è stata sin d'ora parametrata in decremento atteso che in caso di rigetto delle istanze i manufatti si qualificerebbero come abusivi e non sanabili, e pertanto da rimuovere a cura e spese dell'aggiudicatario.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/11/2001 al 15/04/2002	*****.Sedù ***** (1) Proprieta' fino al 15/04/2002 DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 27/11/2001 Pratica n. 1157149 in atti dal 27/11/2001 COSTITUZIONE (n. 13505.1/2001)	Catasto Fabbricati Fg. 859, Part. 345, Sub. 108, Zc. 5 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5,5 vani Rendita € 1.619,09 Piano 4-5-6
Dal 15/04/2002 al 04/07/2002	*****.Sedù ***** (1) Proprieta' 1/1 fino al 15/04/2002 DATI DERIVANTI DA Atto del 15/04/2002 Pubblico ufficiale TOGNA CLAUDIO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 10544 - ATTO DI SCISSIONE E COSTITUZIONE DI NUOVE SOCIETA' Rettificata dalla trasc. n.19854/2005 Trascrizione n. 26305.1/2002 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 22/04/2002 e DATI DERIVANTI DA Atto del 15/04/2002 Pubblico ufficiale TOGNA CLAUDIO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 10544 - ATTO DI SCISSIONE E COSTITUZIONE DI NUOVE SOCIETA' Rettifica la trasc. n.26305/2002 Trascrizione n.	Catasto Fabbricati Fg. 859, Part. 345, Sub. 108, Zc. 5 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5,5 vani Rendita € 1.619,09 Piano 4-5-6

	19854.1/2005 Reparto PI di ROMA 1 - Pratica n. RM in atti dal 16/03/2005	
Dal 04/07/2002 al 04/04/2003	1 ***** nato a ***** il ***** ***** (1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con ***** fino al 11/09/2006 2 ***** nata a ***** il ***** (1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con ***** fino al 11/09/2006 DATI DERIVANTI DA Atto del 04/07/2002 Pubblico ufficiale TOGNA CLAUDIO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 10755 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 49941.1/2002 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 08/07/2002	Catasto Fabbricati Fg. 859, Part. 345, Sub. 108, Zc. 5 Categoria A2 Cl.5 Rendita € 1.619,09 Piano 4-5-6
Dal 04/04/2003 al 11/09/2006	1 ***** nato a ***** il ***** ***** (1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con ***** fino al 11/09/2006 2 ***** nata a ***** il ***** (1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con ***** fino al 11/09/2006 DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/04/2003 Pratica n. 302328 in atti dal 04/04/2003 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 15106.1/2003)	Catasto Fabbricati Fg. 859, Part. 345, Sub. 108, Zc. 5 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5,5 vani Rendita € 1.619,09 Piano 4-5-6
Dal 11/09/2006 al 09/11/2015	1 ***** nato a ***** il ***** ***** (1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con ***** fino al 11/09/2006 2 ***** nata a ***** il ***** (1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con ***** fino al 11/09/2006 DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 11/09/2006 Pratica n. RM0668299 in atti dal 11/09/2006 AMPL.-C.D`USO- (n. 88387.1/2006) e da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/09/2006 Pratica n. RM0668922 in atti dal 11/09/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 88498.1/2006)	Catasto Fabbricati Fg. 859, Part. 345, Sub. 595, Zc. 5 Categoria A2 Cl.5, Cons. 8,5 vani Rendita € 2.502,23 Piano 4-5-6
Dal 09/11/2015 al 16/02/2023	1 ***** nato a ***** il ***** ***** (1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con ***** 2 ***** ***** nata a ***** *****) il ***** ***** (1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con ***** DATI DERIVANTI DA Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Catasto Fabbricati Fg. 859, Part. 345, Sub. 595, Zc. 5 Categoria A2 Cl.5, Cons. 8,5 vani Superficie catastale Totale: 214 mq Totale escluse aree scoperte: 189 mq Rendita € 2.502,23 Piano 4-5-6

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Per le variazioni catastali dell'unità in oggetto, dalla sua costituzione - ove si identificava con l'originario subalterno 108 - all'attualità di cui all'odierno subalterno 595, si fa riferimento alla "Visura Storica per Immobile" acquisita (allegato n°3).



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	859	345	595	5	A2	5	8,5 vani	Totale: 214 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 189 mq	2502,23 €	4-5-6	

Corrispondenza catastale

In merito alla planimetria catastale dell'immobile pignorato si evidenzia che l'ultimo elaborato grafico, depositato presso il Catasto Fabbricati in data 11/09/2006 (allegato n°2/a) presenta alcune difformità rispetto allo stato dei luoghi riscontrato mediante rilievo in sede di accesso. In particolare per quanto riguarda il piano quarto, oltre ad una discrasia dimensionale in merito alla consistenza del corpo di fabbrica, in particolare per i vani insistenti lungo il versante prospiciente il balcone (cucina e soggiorno), si segnalano difformità di prospetto (una minore ampiezza della finestra del soggiorno). Per quanto riguarda il piano quinto si rilevano modeste difformità di prospetto ed interne (per la camera padronale), oltre ad una leggera traslazione delle scale esterne; per quanto riguarda il piano sesto si rilevano una discrasia dimensionale del lastrico ed una leggera traslazione della scala esterna.

STATO CONSERVATIVO

L'unità presenta un apprezzabile stato di conservazione e manutenzione, come da elaborati fotografici raccolti in sede di sopralluogo. Parimenti dicasi per lo stato manutentivo del compendio di cui l'unità è parte, ivi inclusi gli spazi comuni (allegato n°12).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di pignoramento identifica in un appartamento ubicato in Via Oslo n°5, nella zona periferica del Torrino, zona urbanistica 12C del Municipio Roma IX di Roma Capitale interna al G.R.A.

Il fabbricato in cui insiste il bene è parte di un più ampio complesso immobiliare, ricadente nel Comparto Z26 del Consorzio Torrino Nord, costituito - per quanto risultante da Regolamento condominiale - da 11 scale (suddivise in tre condomini residenziali), nonché da un locale interrato adibito a boxes e da una corte interna all'edificio con posti auto all'aperto, aiuole e piscina condominiale (tutti identificanti un quarto condominio). I manufatti edilizi che lo compongono sono rivestiti in cortina e si sviluppano con sezione variabile fino ad otto piani fuori terra, oltre copertura ed interrato, e presentano destinazione mista a negozi (perlopiù a piano



strada, ove è presente anche un piano pilotis) ed abitazioni. Dal carteggio edilizio acquisito si evince che l'ossatura portante è di tipo intelaiato, con travi e pilastri di calcestruzzo gettati in opera. mentre gli orizzontamenti portanti sono costituiti da solai parzialmente prefabbricati con lastre in c.a. (predalles) per l'interrato e con tralicci con fondelle in laterizio ai piani superiori.

L'immobile in esame, parte del Condominio di Via Oslo n°5, è articolato in quattro scale (A-B-C-D): all'unità pignorata, identificante l'interno 5 della scala C, si perviene per il tramite dei collegamenti verticali (scala ed ascensore) che si dipartono dall'androne condominiale.

L'appartamento si sviluppa come già detto su tre piani, quarto, quinto e sesto, collegati mediante una scala interna ed una esterna tra livello quarto e quinto, nonché mediante ulteriore scala esterna di raccordo che dal piano quinto giunge al piano sesto che identifica, per l'area di interesse, il piano di copertura dell'edificio.

Gli infissi interni dell'unità sono perlopiù in legno con vetrocamera e tapparelle in pvc, provvisti sugli oggetti dei piani quarto e quinto di tende retrattili; le pareti sono intonacate e tinteggiate, le porte interne sono in legno tamburato. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo; sono altresì presenti climatizzatori in alcuni vani. L'impianto elettrico è dotato di salvavita ed è presente impianto videocitofonico.

Entrando nel dettaglio della configurazione interna, per il tramite di un portoncino blindato, insistente sul pianerottolo comune del piano quarto, si accede all'unità de qua, di altezza interna pari a ml.2,70 e perlopiù pavimentata, fatta eccezione per il servizio igienico, in marmo rosa. Si individua un primo vano, adibito a soggiorno, provvisto di camino rivestito in travertino, comunicante con un ampio balcone a livello; dal soggiorno si perviene ad un ulteriore vano, recante le medesime finiture della precedente ed adibito ad ulteriore zona giorno, che disimpegna tanto un bagno finestrato, pavimentato e rivestito in marmo e specchi e provvisto di sanitari, lavabo e doccia, quanto una cucina con piano cottura in marmo, comunicante mediante portafinestra con l'ampio balcone a livello già citato. Su detto oggetto, provvisto di balaustra con struttura in metallo e tamponature in vetro, insiste una scala a chiocciola in metallo preposta al collegamento con il terrazzo del sovrastante piano quinto.

Nel vano centrale del piano è presente una scala rivestita in legno, che conduce al quinto piano ove si individua la zona notte dell'immobile, di altezza interna pari a ml.2,60: la scala approda in un disimpegno, pavimentato come l'intera estensione del livello in parquet, sul quale si affacciano i vani che lo compongono. Più in dettaglio a partire da destra e procedendo in senso orario si individua dapprima un servizio igienico finestrato, rivestito in gres e dotato di sanitari lavabo e doccia. Segue una prima camera, provvista di climatizzatore e parzialmente rivestita in stucco, comunicante con un balcone coperto che si affaccia sul cortile interno: su detto oggetto, pavimentato in gres e rivestito in cortina, si affaccia anche una seconda camera padronale, rivestita in boiserie lignea e delimitata da infissi in alluminio e vetro lungo l'affaccio sul balcone.

Da ultimo, sull'opposto versante del piano quinto, si individua una terza camera, anch'essa parzialmente rivestita in stucco, comunicante con il disimpegno anzitutto nonché con un ampio terrazzo a livello pavimentato in gres, anch'esso provvisto di balaustra con struttura in metallo e tamponature in vetro come il sottostante, ove è presente un ripostiglio verandato con struttura in alluminio.

Sul terrazzo si individuano tanto la scala a chiocciola di collegamento con il sottostante piano quarto, quanto un'ulteriore scala metallica esterna di collegamento con il terrazzo di copertura al piano sesto ed ultimo, per la porzione di fabbricato in esame. Detto lastrico, corredato perimetralmente di balaustra in metallo e vetro nonché di fioriere prefabbricate, è pavimentato in gres e rivestito con erba sintetica ed è altresì dotato di doccia esterna. Sulla sua superficie, in posizione pressoché baricentrica, si individua una veranda, con struttura in legno e aperture costituite da ante scorrevoli, tetto a doppia falda rivestito in coppi e corredato di gronda: l'altezza è variabile da un massimo di ml. 2,85 ad un minimo di ml.2,20 e l'interno è pavimentato in gres effetto mosaico e corredato di climatizzatore.

STATO DI OCCUPAZIONE

All'atto del sopralluogo esperito congiuntamente al Custode in data 08/09/2023, il bene risultava essere nella disponibilità dell'esecutata Sig.ra ***** e delle tre figlie nate dal matrimonio con l'ulteriore

debitore Sig. *****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/07/2002	***** natoa ***** il ***** e ***** ***** nata a ***** ** il ***** * (1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con ***** Codice Fiscale/P.IVA: *****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Claudio Togna	04/07/2002	10755	4579
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	05/07/2002	75649	49941
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 3	09/07/2002	8995	IV

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'ASISTE delle entrate di Roma 1 aggiornate al 20/10/2023 (allegato n°11), sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Relativamente al sub.595 (odierno identificativo catastale del bene):

ISCRIZIONE del 17/02/2010 - Registro Particolare 3932 Registro Generale 17497

Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 618/2009 del 11/12/2009

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

A favore di *****

Contro ***** (1/2) e ***** (1/2)

per € 300.000,00

N.B. Riguarda anche altre u.i. non pignorate

ISCRIZIONE del 06/04/2011 - Registro Particolare 7542 Registro Generale 37118

Pubblico ufficiale EQUITALIA POLIS S.P.A. Repertorio 72/7111 del 30/03/2011

IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

A favore di EQUITALIA POLIS S.P.A.

Contro ***** (1/2)

per € 2.024.621,34

N.B. Riguarda anche altre u.i. non pignorate

ISCRIZIONE del 03/08/2011 - Registro Particolare 18832 Registro Generale 90922

Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 17710/2008 del 22/10/2008

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

A favore di *****
Contro ***** (1/2) e ***** (1/2)
per € 250.000,00
N.B. Riguarda anche altre u.i. non pignorate

TRASCRIZIONE del 05/08/2013 - Registro Particolare 59739 Registro Generale 79747
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI - III SEZIONE CIVILE Repertorio 8738/2013 del 25/07/2013
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO
A favore di *****
Contro ***** (1/1) in regime di comunione legale
N.B. Riguarda anche altre u.i. non pignorate

ISCRIZIONE del 19/11/2019 - Registro Particolare 25829 Registro Generale 137244
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 17200/9719 del 18/11/2019
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE
Contro ***** (1/2) in regime di comunione legale
per € 112.078,72
N.B. Riguarda anche altre u.i. non pignorate

TRASCRIZIONE del 16/06/2021 - Registro Particolare 54825 Registro Generale 78811
Pubblico ufficiale CORTE DI APPELLO DI ROMA Repertorio 12654 del 18/05/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
A favore di *****
Contro ***** (1/1) in regime di comunione legale

TRASCRIZIONE del 16/06/2021 - Registro Particolare 54826 Registro Generale 78812
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Repertorio 4414 del 24/05/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
A favore di *****
Contro ***** (1/1) in regime di comunione legale

Relativamente al sub.108 (precedente identificativo catastale del bene):

ISCRIZIONE del 05/07/2006 - Registro Particolare 23837 Registro Generale 87648
Pubblico ufficiale PIRRO ROSARIO Repertorio 7396 del 28/06/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONSENSO AD ISCRIZIONE DI IPOTECA
A favore di *****
Contro ***** (1/2) e ***** (1/2)
per € 3.000.000,00
N.B. Riguarda anche altre u.i. non pignorate

ANNOTAZIONE del 16/06/2008 - Registro Particolare 17053 Registro Generale 74718
Pubblico ufficiale TOGNA CLAUDIO Repertorio 10716 del 24/06/2002
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 22516 del 1998
A favore di *****
Contro ***** (dante causa degli esecutati)
N.B. Riguarda anche altre u.i. non pignorate

ISCRIZIONE del 11/06/2009 - Registro Particolare 22787 Registro Generale 75895
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 5438 del 30/03/2009

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

A favore di BANCA ANTONVENETA S.P.A.

Contro ***** (1/2) e ***** (1/2)

per € 300.000,00

N.B. Riguarda anche altre u.i. non pignorate

ISCRIZIONE del 25/03/2010 - Registro Particolare 8247 Registro Generale 34332

Pubblico ufficiale Equitalia Gerit S.p.A. Repertorio 108935/97 del 18/03/2010

IPOTECA LEGALE derivante da Ipoteca Legale ai sensi art.77 dpr 602/73 modificato dal d.lgs. 46/99 e dal d. lgs. 193/01

A favore di Equitalia Gerit S.p.A.

Contro ***** (1/2)

per € 133.887,94

N.B. Riguarda anche altre u.i. non pignorate

TRASCRIZIONE del 05/08/2013 - Registro Particolare 59739 Registro Generale 79747

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI - III SEZIONE CIVILE Repertorio 8738/2013 del 25/07/2013

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO

A favore di *****

Contro ***** (1/1) in regime di comunione legale

N.B. Riguarda anche altre u.i. non pignorate

Si rilevano altresì le trascrizioni dei seguenti atti d'obbligo, stipulati in favore del Comune di Roma dalla società costruttrice *****:

TRASCRIZIONE del 31/12/1992 - Registro generale n. 92720 Registro particolare n. 53328

TRASCRIZIONE del 21/12/1998 - Registro generale n. 78886 Registro particolare n. 51661

TRASCRIZIONE del 26/05/2000 - Registro generale n. 41343 Registro particolare n. 27150

TRASCRIZIONE del 05/08/2000 - Registro generale n. 66598 Registro particolare n. 44353

NORMATIVA URBANISTICA

La porzione immobiliare in esame ricade nel P.R.G. del Comune di Roma - Conferenza di Copianificazione - (Sistemi e Regole 1: 10.000) nel Sistema Insediativo "Sistema insediativo - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" (allegato n°09).

Il compendio ricade nel comprensorio Torrino Nord, per l'urbanizzazione e l'edificazione del quale è stata stipulata con Rep.10212 in data 16 ottobre 1989, a rogito del Notaio Luciano Ferraguto di Roma apposta convenzione urbanistica con il Comune di Roma, acquisita ed allegata alla presente perizia (allegato n°9/a).

Nel P.T.P.R. il lotto ricade nel Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione; per una porzione della particella sulla quale il compendio in oggetto è stato edificato sono presenti i seguenti vincoli ricognitivi di legge di cui all'art. 134, co. 1, lett. b) e art. 142, co. 1 del D.Lgs. n.42/2004: Fosso di Vallerano di rio Pietroso e della Torre - Protezione dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua: fascia di rispetto dei corsi d'acqua di cui al R.D. 17/02/1910 - GU n. 146 del 22/06/1910.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato di cui l'immobile fa parte è stato edificato in virtù di concessione edilizia n°1190/C del 24/07/1991, concessione n°775/C dell'08/09/1999 (prot.66145/99 per completamento edifici) e da ultimo concessione n°1028/C del 20/09/2000 rilasciata alla ***** per variante ad edificio a

destinazione mista in località Torrino Nord, quest'ultima su progetto prot.58685/99 e previa stipula di atti d'obbligo per Notaio Togna Rep.9043 del 24/05/2000, trascritto il 26/05/2000 ai nn.41343/27150 (parcheggio privato a servizio della residenza e parcheggio privato al servizio dei negozi, giardino, giardino pensile, alberature, destinazione piano servizi ed interrato, pilotis) ed atto d'obbligo per Notaio Fiumara Rep.18520 del 03/08/2000, trascritto il 05/08/2000 ai nn.66598/44353 (destinazioni d'uso loc. piano servizi, lavatoi e stenditoi). Il fabbricato è sito nel comparto Z26 della lottizzazione convenzionata Torrino Nord, regolamentata da Convenzione urbanistica stipulata con il Comune di Roma con atto Rep.10212/Racc.1862 del 16 ottobre 1989 a rogito del Notaio Dott. Luciano Ferraguto ed avente ad oggetto l'urbanizzazione ed edificazione delle aree ricadenti nel consorzio, ivi inclusa la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e di parte di quella secondaria nonché le manutenzioni e cessioni delle medesime (allegato n°9/a).

Per il fabbricato, previa presentazione di istanza registrata in data 5/12/2002 al prot.n.77234 del Dip. IX, veniva rilasciato certificato di abitabilità con Determinazione Dirigenziale Rep.n.824 dell'08/05/2003 (allegato n°7), avente ad oggetto edificio sito in Roma via Oslo n 5 (abitazioni) e numero 7,9,11,13-15 (negozi), via Amsterdam n.66 (passo carrabile) e nn.68,70,72,74-76,78-80 (negozi), via Budapest 6-30 (abitazioni), Viale Civiltà d'Europa n.110, 120, 130 (passi carrabili).

Nell'elaborato di progetto reperito nel fascicolo archiviato presso il D.P.A.U. l'unità pignorata identificava al piano quarto un appartamento composto da soggiorno, cucina, due camere e due bagni, oltre disimpegno, nonché di ampio balcone a livello; una scala interna conduceva al piano quinto ove si individuava un lavatoio/stenditoio privato comunicante con superfici esterne ad uso esclusivo (terrazzo scoperto sul fronte esterno e coperto su quello interno); il piano sesto identificava un lastrico solare di copertura, privo di collegamenti diretti con la consistenza sottostante. Tale configurazione coincide sostanzialmente con quella riportata nella planimetria catastale d'impianto del bene (datata 27/11/2001), all'epoca ancora censito con il subalterno 108, prima delle modifiche a seguire dettagliate che hanno determinato la variazione di identificativo nell'odierno subalterno 595.

Per l'unità in esame, in data 09/12/2004, sono state difatti presentate dal debitore Sig. ***** , otto domande di sanatoria aventi ad oggetto tanto ampliamenti quanto cambi di destinazione d'uso, istanze per le quali l'istruttoria d'ufficio è ancora in essere, risultando - per quanto riferito dall'U.C.E. - alcune in stato 03, (ovvero "effettuato controllo") che implica il solo inserimento dei dati della domanda nel sistema informativo ed altre in stato 04, ovvero oggetto di richiesta di documentazione integrativa.

Entrando nel merito delle singole istanze, si riassume quanto segue.

Con domanda prot.551447 del 9 dicembre 2004 il ***** presentava una prima istanza per cambio di destinazione d'uso a residenziale per mq.22,13 (mc.70,81), abuso qualificato in tipologia 3.

Nel fascicolo, acquisito presso il competente U.C.E. (allegato n°8/a), sono stati rinvenuti: il modello di domanda; la ricevuta di avvenuta denuncia di variazione catastale (da sub.108 a sub.595); la nuova planimetria catastale dell'unità; alcuni bollettini di versamento delle oblazioni; una relazione descrittiva con sommaria descrizione dell'abuso e dichiarazione della data in cui lo stesso era stato commesso (15/01/2003); due elaborati fotografici raffiguranti l'oggetto dell'istanza, ovvero il disimpegno del piano quinto in cui ha esito il vano scala che si diparte dal piano sottostante. Detta superficie, unitamente a maggior consistenza, identificava difatti nell'elaborato di progetto rinvenuto in atti parte del già citato lavatoio/stenditoio privato dell'immobile.

Con domanda prot.551472 del 9 dicembre 2004 il Sig. ***** presentava per il bene una seconda istanza per ampliamento ad uso residenziale di mq.9,57 (mc.30,62), abuso qualificato in tipologia 1. Nel fascicolo, sempre acquisito presso il competente U.C.E. (allegato n°8/b), sono stati rinvenuti: il modello di domanda; alcuni bollettini di versamento delle oblazioni; una relazione descrittiva con sommaria descrizione dell'abuso e dichiarazione della data in cui lo stesso era stato commesso (15/01/2003); due elaborati fotografici raffiguranti l'interno ed esterno della cameretta oggetto di domanda, sita al piano quinto sul versante sinistro del vano scala. Detta superficie, nell'elaborato di progetto rinvenuto in atti, identificava parte del terrazzo antistante il lavatoio/stenditoio privato dell'immobile.

Con domanda prot.551511 del 9 dicembre 2004 il Sig. ***** presentava per il bene una terza istanza per ampliamento ad uso residenziale di mq.5,19 (mc.16,62), abuso qualificato in tipologia 1.



Nel fascicolo acquisito presso l'U.C.E. (allegato n°8/c), sono stati rinvenuti: il modello di domanda; visura storica catastale dell'immobile; alcuni bollettini di versamento delle oblazioni; una relazione descrittiva con sommaria descrizione dell'abuso e dichiarazione della data in cui lo stesso era stato commesso (15/01/2003); un elaborato fotografico raffigurante l'angolo destro dell'odierna cucina, al piano quarto. Si evidenzia che detta superficie, nell'elaborato di progetto rinvenuto in atti, identificava parte del balcone antistante l'appartamento: si precisa a tal proposito che in funzione del rilievo metrico effettuato parrebbe ritenersi ricompreso, nella superficie dichiarata, anche parte dell'ulteriore (e verosimilmente coevo) ampliamento riscontrato - sempre rispetto all'elaborato di progetto - a carico del vano d'ingresso ed insistente sul medesimo prospetto; tale elemento risulterà meritorio di approfondimento in sede istruttoria, restando demandata al competente U.C.E. ogni valutazione finale nel merito.

Con domanda prot.551539 del 9 dicembre 2004 il Sig. ***** presentava una quarta istanza per cambio di destinazione d'uso a residenziale per mq.3,84 (mc.12,31), abuso qualificato in tipologia 3.

Nel fascicolo, acquisito presso il competente U.C.E. (allegato n°8/d), sono stati rinvenuti: il modello di domanda; alcuni bollettini di versamento delle oblazioni; relazione descrittiva con sommaria descrizione dell'abuso e dichiarazione della data in cui lo stesso era stato commesso (15/01/2003); un elaborato fotografico raffigurante l'oggetto dell'istanza, ovvero il servizio igienico del piano quinto (parte dell'originario lavatoio/stenditoio); una dichiarazione sostitutiva di atto notorio del richiedente attestante la comproprietà del bene; una richiesta di integrazione documentale inoltrata dall'UCE alla proprietà (prot. QI 2020/38020 del 09/03/2020). Sempre nel fascicolo fornito dall'UCE è presente una scheda ricognitiva circa destinazione urbanistica e regime vincolistico, che riporta i seguenti vincoli: 1) Beni paesaggistici ex articolo 134 co.1 lett. b del Codice - c - Fiume Tevere (fiumi torrenti corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal Testo Unico delle disposizioni di legge su acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n.1775 e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri); b) PTP 15/8 Valle del Tevere TL a/29

Alla scheda è accluso un parere favorevole del Servizio Vincoli alla prosecuzione dell'iter istruttorio "non ricadendo l'abuso nelle cause ostative": trattasi di valutazione preliminare dell'ufficio sull'incidenza del vincolo, onde consentirne il prosieguo istruttorio.

Con domanda prot.551564 del 9 dicembre 2004 il Sig. ***** presentava per il bene una quinta istanza per ampliamento ad uso residenziale di mq.3,60 (mc.11,52), abuso qualificato in tipologia 1. Nel fascicolo, acquisito presso il competente U.C.E. (allegato n°8/e), sono stati rinvenuti: il modello di domanda; alcuni bollettini di versamento delle oblazioni; una relazione descrittiva con sommaria descrizione dell'abuso e dichiarazione della data in cui lo stesso era stato commesso (15/01/2003); una dichiarazione sostitutiva di atto notorio del richiedente attestante la comproprietà del bene; un elaborato fotografico raffigurante il ripostiglio esterno (oggetto di detta istanza), realizzato in assenza di titolo sul terrazzo del piano quinto.

Con domanda prot.551623 del 9 dicembre 2004 il Sig. Di Nardo presentava per il bene una sesta istanza, di cui si è parimenti acquisito fascicolo presso il competente U.C.E. (allegato n°8/f), ove sono stati rinvenuti: visura storica catastale dell'immobile; alcuni bollettini di versamento delle oblazioni; una denuncia di smarrimento di parte del fascicolo in oggetto (domanda, versamenti, relazione, foto, salvo altri) presentata per conto del DPAU presso la Stazione Eur dei Carabinieri; una richiesta di produzione documentale alla proprietà da parte dell'Ufficio (prot.QI 2023/86215), propedeutica all'avvio dell'iter istruttorio stante lo smarrimento della domanda di condono. Nel merito si rileva che tanto con riferimento a detta istanza quanto alle ulteriori domande presentate, parte debitrice ha fornito in visione il carteggio nella propria disponibilità (allegato n°13): nella suddetta documentazione, per la pratica in esame, sono presenti, oltre ad alcune oblazioni e bollettini e ad una sintetica relazione descrittiva, anche il modello di domanda avente ad oggetto un ampliamento per mq.20,06 (mc.54,16) ad uso residenziale, nonché un elaborato fotografico ritraente la veranda realizzata sull'originario lastrico di copertura del piano sesto, elemento che consente di identificare l'oggetto dell'istanza.

Con domanda prot.551643 del 9 dicembre 2004 il Sig. ***** presentava per il bene una settima istanza per ampliamento ad uso residenziale di mq.18,12 (mc.58,00), abuso qualificato in tipologia 1. Nel fascicolo, sempre acquisito presso il competente U.C.E. (allegato n°8/g), sono stati rinvenuti: il modello di domanda; alcuni



bollettini di versamento delle oblazioni; una relazione descrittiva con sommaria descrizione dell'abuso e dichiarazione della data in cui lo stesso era stato commesso (15/01/2003); un elaborato fotografico raffigurante la camera oggetto di domanda, sita al piano quinto e realizzata in ampliamento su parte del balcone coperto dell'immobile. A tal proposito si precisa che nella consistenza oggetto di domanda non risulta compresa la superficie (mq.4,00 circa) della cabina armadio del vano, sita sul versante interno dello stesso e ricadente nel perimetro dell'originario stenditoio: detta superficie non parrebbe tuttavia computata tra le superfici oggetto di cambio di destinazione (istanze ex tipologia 3 presentate), elemento che risulterà meritorio di approfondimento ed eventuale integrazione, ove concessa, solo in sede istruttoria, con valutazione finale demandata al competente U.C.E.

Da ultimo, con domanda prot.551672 del 9 dicembre 2004 il Sig. ***** presentava un'ottava istanza per cambio di destinazione d'uso a residenziale per mq.12,35 (mc.39,52), abuso qualificato in tipologia 3. Nel fascicolo, acquisito presso il competente U.C.E. (allegato n°8/h), sono stati rinvenuti: il modello di domanda; alcuni bollettini di versamento delle oblazioni; una relazione descrittiva con sommaria descrizione dell'abuso e dichiarazione della data in cui lo stesso era stato commesso (15/01/2003); un elaborato fotografico raffigurante l'oggetto dell'istanza, ovvero la camera del piano quinto sita a destra della scala ed in adiacenza al w.c. (superficie che, unitamente a maggior consistenza, identificava nell'elaborato di progetto parte del già citato lavatoio/stenditoio privato); una comunicazione di improcedibilità ex art. 10 bis L.241/90 (prot.2010/19602 del 15/02/2010); una richiesta di documentazione integrativa inoltrata dall'UCE alla proprietà (prot. QI 2020/47335 del 21/04/2020) nella quale si rappresentava, oltre alle richieste documentali, che l'unica fotografia presente non era sufficiente a chiarire la natura dell'abuso, essendo pertanto necessarie altre foto interne; una scheda ricognitiva per destinazione urbanistica e regime vincolistico, con parere favorevole del Servizio Vincoli alla prosecuzione dell'iter istruttorio "*non ricadendo l'abuso nelle cause ostative*": trattasi, in analogia con quanto riferito per l'istanza prot.551539, di valutazione preliminare dell'ufficio sull'incidenza del vincolo per il prosieguo istruttorio.

In relazione alle domande summenzionate, come già precedentemente evidenziato le stesse risultano tuttora pendenti ed in funzione di quanto rilevato nella documentazione prevenuta solo alcune sono state oggetto di una parziale disamina. Fatte salve le già segnalate discrasie dimensionali tra superfici indicate in domanda e consistenze rilevate in loco, in mancanza di una definizione delle stesse - di competenza dell'U.C.E. con ogni atto di assenso degli ulteriori enti e soggetti coinvolti - non è allo stato possibile avere certezza circa il rilascio dei titoli in sanatoria nonché circa i costi residui a ciò eventualmente connessi, rilevandosi altresì talune discrasie tra pagamenti risultanti in atti e documentazione esibita dalla proprietà (allegato n°13); parimenti dicasi per quanto discende dalla sussistenza dei vincoli sopra richiamati (ancorché ricadenti solo su una porzione del lotto sul quale è stato edificato il compendio). Si segnala altresì la sussistenza di ulteriori difformità residuali (quali ampliamenti di vani finestra, diversa distribuzione interna) non ricomprese nelle istanze presentate; si evidenzia da ultimo l'opportunità di compiere approfondimenti anche sotto il profilo strutturale per quanto concerne il piano sesto, in considerazione dell'originaria destinazione dello stesso quale lastrico di copertura a fronte, di contro, dell'uso quale terrazzo - con presumibile stazionamento di persone - derivante dalla realizzazione della veranda, circostanza che si ritiene meritoria di ulteriori e propedeutiche verifiche, non esperibili nella presente sede.

Tutto ciò premesso in funzione di quanto ad oggi presente in atti così come sopra riassunto, solo per alcune delle istanze aventi ad oggetto il cambio di destinazione d'uso è stato espresso un primo parere favorevole a proseguire nell'iter istruttorio (qualificandole nella scheda istruttoria "*senza modifiche esterne*"), benché non siano presenti in atto i successivi atti di assenso degli enti preposti. Non si possiede di contro una valutazione dell'U.C.E. in ordine alle domande aventi ad oggetto gli ampliamenti, che configurano abusi di maggiore rilevanza alla luce dei vincoli rilevati (circostanza che potrebbe determinarne il rigetto), elemento che tuttavia potrà essere approfondito e da ultimo valutato d'ufficio solo in sede di definizione dell'iter istruttorio. In ragione dell'alea di incertezza in ordine all'esito delle domande, che in caso di reiezione configurerebbero gli abusi oggetto di istanza come non sanabili - determinando la necessità di un ripristino dello status quo ante sia



in termini di destinazione d'uso e sia di volumetrie - si è già ritenuto opportuno applicato un fattore di decremento in sede di computo delle superfici convenzionali (cfr. paragrafo "Consistenza").

Stanti tuttavia i costi connessi al rilascio dei titoli in sanatoria ove le istruttorie avessero una definizione positiva - anche in ragione delle discrasie delle istanze (da cui potrebbero discendere ulteriori oneri per la relativa regolarizzazione) e delle ulteriori difformità residuali sopra segnalate - nonché di contro, in caso di reiezione, gli oneri discendenti dai conseguenti e necessari ripristini (trattandosi di abusi altrimenti non sanabili), si ritiene opportuno applicare una ulteriore decurtazione del valore di stima del bene in misura pari al 15%, precisando sin d'ora che resterà ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario tutto quanto da tale stato di cose discendente (in termini di costi ed attività), nonché ogni provvedimento d'ufficio eventualmente connesso, essendosi di ciò già tenuto conto per quanto possibile in sede di stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile è inserito in un contesto condominiale; nel Regolamento inoltrato alla scrivente dalla competente amministrazione si evince che lo stesso disciplina un *"complesso immobiliare, costruito in Roma, Consorzio Torrino Nord Comparto 226, costituito da 11 scale suddivise in tre diversi condomini, da un locale interrato adibito a boxes e da una corte interna all'edificio con posti auto all'aperto aiuole e complesso piscina condominiale confinante, nel loro insieme, con Via Oslo, Viale Città d'Europa, Via Budapest e Via Amsterdam. Pertanto saranno costituiti 4 condomini autonomi, tre riguardanti gli edifici residenziali ed uno riguardante il locale interrato e spazi esterni e la corte interna"*.

In funzione di quanto riferito dall'amministrazione, relativamente al bene in oggetto l'importo medio annuo per la gestione ordinaria di quanto di competenza del Condominio Via Oslo 5 è pari a Euro 3.000,00 circa (comprensivo del conguaglio medio per consumo idrico), mentre quello per la gestione ordinaria relativa al Comparto Z26 è pari a Euro 1.000,00 circa.

Dall'estratto conto per il biennio 2022-2023 per l'unità pignorata si evince un debito residuo, relativo anche a saldi precedenti, pari attualmente ad Euro 8.630,33 (di cui Euro 8.185,43 scaduti) per quanto di competenza del Condominio di Via Oslo 5, mentre per il Comparto Z26 risultano scadute rate pari ad Euro 259,30.

La documentazione inoltrata è allegata alla presente perizia (allegato n°14).

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 Oslo n°5, scala C, interno 5, piano 4-5-6
L'immobile oggetto di pignoramento identifica un appartamento ubicato in Via Oslo n°5, nella zona periferica del Torrino, zona urbanistica 12C del Municipio Roma IX di Roma Capitale interna al G.R.A. Il fabbricato in cui insiste il bene è parte di un più ampio complesso immobiliare ricadente nel Comparto Z26 del Consorzio Torrino Nord, con destinazione mista (abitazioni e negozi) e corredato di spazi ed attrezzature comuni, ivi inclusa una piscina condominiale. Gli edifici sono rivestiti in cortina, con piano pilotis ed altezza variabile fino ad un massimo di otto piani fuori terra oltre coperture ed interrato. L'immobile in esame, parte del Condominio di Via Oslo n°5, articolato in quattro scale (A-B-C-D), identifica l'interno 5 della scala C e si sviluppa su tre piani, ovvero quarto, quinto e sesto; più in dettaglio lo stesso si compone: al piano quarto di soggiorno, camera, cucina, bagno e ampio balcone a livello; al piano quinto, raggiungibile mediante una scala interna ed una esterna, da disimpegno, tre camere e bagno, oltre balcone coperto ed ampio terrazzo a livello con annesso ripostiglio; al piano sesto, raggiungibile mediante una seconda scala esterna, da un lastrico, che identifica la copertura del fabbricato, ove è presente un manufatto verandato. Il tutto risulta rappresentato nell'elaborato grafico di rilievo (allegato n°1) nonché nel report fotografico raccolto in sede di sopralluogo (allegato n°12).



Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 859, Part. 345, Sub. 595, Zc. 5, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

L'immobile è stato valutato con il metodo comparativo in funzione di quanto individuato sia tramite un'indagine di mercato effettuata in zona sia tramite quanto stabilito dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate in riferimento al Semestre 1 del 2023 (allegato n°10), ultimo dato in pubblicazione. I valori tabellati, per destinazione ad "abitazioni civili" (il bene è classato quale A/2) nella Fascia/zona Periferica/Torrino Nord-Città D'Europa (Via delle Costellazioni) Codice zona: D80, oscillano tra un minimo di €/mq.3.100,00 ed un massimo di €/mq.4.400,00.

In relazione a quanto sin qui riportato nell'ambito della descrizione sia della porzione immobiliare sia dell'intorno urbanistico, la scrivente ritiene opportuno riferirsi, ad un valore pari a €/mq.4.200,00, in funzione tanto dello stato di conservazione del bene quanto delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

In particolare si è tenuto conto dell'esposizione e del livello di piano (trattasi di attico e superattico, oltre lastrico di copertura), della panoramicità e della dotazione di ampi spazi scoperti ad uso esclusivo, nonché dello stato manutentivo dell'unità; si è altresì valutata la qualità del fabbricato, con riferimento alla tipologia edilizia e alle finiture e dotazioni degli spazi comuni (tra cui la piscina condominiale). Sotto il profilo del contesto si sono valutati positivamente i servizi della zona urbanistica di riferimento, nonché la prossimità del GRA e di Via Cristoforo Colombo sotto il fronte della mobilità.

Il valore individuato è stato altresì confermato dalle risultanze di un'indagine di mercato effettuata presso operatori di zona nonché mediante le più accreditate piattaforme online che riassumono gli annunci pubblicati da numerosi operatori immobiliari per il comparto territoriale di riferimento: prendendo in considerazione annunci per immobili prossimi a quello oggetto di pignoramento e tra gli stessi selezionando quelli affini al bene de quo per qualità edilizia ed estensione nonché per livello di piano e dotazione di spazi scoperti ad uso esclusivo, si è ricavato un valore comparabile al dato OMI di riferimento tenuto conto dei margini di trattativa propri delle compravendite in regime di libero mercato.

Trattandosi di vendita giudiziaria si è ritenuto opportuno applicare al valore di mercato una prima decurtazione in misura pari al 10%, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

In funzione di quanto analiticamente illustrato nel paragrafo "Regolarità edilizia" (al quale si rimanda), ed in particolare stante la pendenza di numerose istanze di condono delle quali non risulta definito l'esito, elemento peraltro già parzialmente ponderato in sede di parametrizzazione delle relative superfici convenzionali (vedi par. "Consistenza"), si ritiene opportuno operare ulteriore decurtazione forfettaria in misura pari al 15% del valore di stima del bene: sia i costi connessi al rilascio dei titoli in sanatoria, ove le istanze siano ritenute procedibili, sia di contro quelli per i necessari ripristini in caso di rigetto, nonché ogni ulteriore onere connesso alla regolarizzazione delle difformità presenti e residuali, resteranno pertanto ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario, essendosi di ciò già tenuto conto per quanto possibile in sede di stima.

A partire dal valore originario del cespite, pari ad Euro 860.000,00 in c.t., ed in funzione delle decurtazioni sopra esplicitate, complessivamente computate in misura pari al 25%, il valore finale del bene in esame si ritiene quantificabile in **Euro 645.000,00** in c.t.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale escluse decurtazioni	Totale incluse decurtazioni
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Oslo n°5, scala C, interno 5, piano 4-5- 6	204,60 mq	4.200,00 €/mq	€ 859.320,00	100,00%	€ 859.320,00	€ 645.000,00
Valore di stima:					€ 859.572,00	€ 645.000,00

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

Roma, li 23/10/2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'Esperta ex art. 568 c.p.c.
Arch. Trezza Eufemia

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Allegato 1 - Rilievo planimetrico dei beni pignorati
- ✓ Allegato 2 - Planimetrie catastali/estratto di mappa (a-b-c)
- ✓ Allegato 3 - Visura Storica per Immobile
- ✓ Allegato 4 - Atto di provenienza
- ✓ Allegato 5 - Concessioni edilizie
- ✓ Allegato 6 - Fascicolo di progetto (stralcio)
- ✓ Allegato 7 - Certificato/fascicolo agibilità
- ✓ Allegato 8 - Fascicoli di condono (a/b/c/d/e/f/g/h)
- ✓ Allegato 9 - Visure urbanistiche
- ✓ Allegato 9/a - Convenzione urbanistica
- ✓ Allegato 10 - Quotazioni OMI 1-23 (ultimo dato pubblicato).
- ✓ Allegato 11 - Ispezioni ipotecarie (elenchi formalità e note)
- ✓ Allegato 12 - Report elaborati fotografici
- ✓ Allegato 13 - Documentazione fornita dal debitore
- ✓ Allegato 14 - Documentazione condominiale

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

