

TRIBUNALE DI ROMA

Perizia dell'Esperto Stimatore/CTU Prof. Arch. Camilleri Claudio, nel procedimento di divisione giudiziale R.G.C. 19186/2021

Nei confronti di

Riferito all'Esecuzione Immobiliare 1423/2017 del R.G.E.



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



In data 13/06/2024, il sottoscritto Prof. Arch. Camilleri Claudio, con studio in Via dei Galeoni, 35 - 00122 - Roma (RM), email claudio.camilleri.ccr@gmail.com, PEC claudio.camilleri@pec.archrm.it, Tel. 06 8271973, veniva nominato dal Giudice Miriam Iappelli nell'ambito del procedimento R.G.C. 19186/2021 quale Esperto Stimatore/CTU, incarico che veniva ritualmente accettato in data 20/06/2024.

PREMESSA

Il bene è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** – Appartamento ad uso ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Appia Nuova 37, interno 103, piano 1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 – APPARTAMENTO AD USO UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) – VIA APPIA NUOVA N. CIVICO 37, PIANO 1

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento ad uso ufficio contraddistinto dai seguenti identificativi catastali: Foglio 926 particella 74 sub 28.

La porzione immobiliare si trova in un edificio sito nel Comune di Roma nel settore est della città, Municipio II, zona San Giovanni, Quartiere Tuscolano. Questo quartiere confina a nord-ovest con le mura aureliane che lo separano dal rione Esquilino, a nord est con il quartiere Prenestino-Labicano, a est con il quartiere Don Bosco, a sud-est, tramite Parco degli Acquadotti, con il quartiere Appio Claudio, a sud-ovest con il quartiere Appio-Pignatelli e a ovest con il quartiere Appio-Latino. L'area è contraddistinta dalla vicinanza con la Basilica di San Giovanni in Laterano e dalla presenza di Via Appia Nuova, una delle principali arterie di Roma.

Questa area centrale del comune di Roma, è fornita di tutti i servizi. Le attività commerciali sono numerose e di vario tipo concentrate principalmente su Via Appia Nuova e piazzale Appio ma presenti anche su tutte le altre strade. Le scuole sono numerose e ricoprono tutto l'arco degli studi, dalle scuole per l'infanzia agli istituti superiori. Per quanto riguarda l'ambito sanitario, nelle vicinanze è situato il complesso ospedaliero San Giovanni Addolorata e in zona vi sono numerose farmacie e strutture convenzionate.

Nel quartiere Tuscolano sono presenti più fermate della linea A della metropolitana, il capolinea a piazzale Lodi della metro C e la Stazione Tuscolana per i treni regionali e Inter City. Nel quartiere transitano numerose linee di autobus; fra queste, vi è la linea espressa 51 ad alta frequenza che collega questa zona direttamente col centro storico e la fermata Colosseo della metro B.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, occupa un intero isolato delimitato a sud-ovest da Via Appia Nuova, dove è situato l'ingresso pedonale principale, a nord-ovest da Via Faenza, in cui è situato l'ingresso carrabile, a nord-est da Via Urbino e a sud-est Via Pontremoli. Il palazzo è composto da 181 unità tra abitazioni, uffici, negozi e box/posto auto posti al piano secondo interrato.

Descrizione: L'unità immobiliare oggetto della perizia è situata al primo piano, è individuata dall'interno 103 e affaccia su Via Faenza sul lato nord-ovest dell'edificio e a sud sulla corte interna da



cui ha accesso. Internamente è suddivisa in tre stanze e un bagno. La superficie calpestabile totale dell'appartamento è di circa mq 53,70, la superficie lorda è di 59,00 mq e l'altezza netta è di m 2,70 (alcune aree soppalcate hanno altezza di m. 2,30).

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Appia Nuova 37, interno 103, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 non risulta completa, in quanto agli atti non è presente la denuncia di successione relativa all'immobile oggetto della presente procedura.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto della presente procedura, risulta intestato catastalmente ai seguenti soggetti:

- ***

(porzione pignorata)

nonché al seguente comproprietario non esecutato:

- ***

*** hanno scelto la Separazione dei beni con atto del 15/02/2011 rep. 136922 a firma del Notaio Lipari di Roma.

Si precisa che il signor ***
dell'ufficio di Roma Capitale).

a Roma (estratto di morte

Nell'ambito della presente procedura veniva verificata l'omessa denuncia di successione da parte degli eredi in relazione all'immobile che ne è oggetto, con ordinanza del 27 maggio 2024 (Rep. 10278/2024) emessa dal Tribunale di Roma nella procedura RGC 74911/2022 veniva dichiarato accertato che hanno acquisito la qualità di eredi legittimi di *** :

CONFINI

L'immobile confina con corte condominiale, vano scala A1, appartamento interno 102, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione uso ufficio	53,70 mq	59 mq	1,00	59 mq	2,70 m	1
Totale superficie convenzionale:				59 mq		
Incidenza condominiale:				6,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				62,54 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Fino al 29/06/1981	***	Codice meccanografico assente
Dal 29/06/1981 al 30/01/1986	***	Antecedente all'impianto meccanografico.
Dal 30/01/1986		Foglio 926; Particella 74; Sub 28; Zona Cens. 3; Categoria A/10; Classe 6; Consistenza 3 vani; Rendita Euro 2,08 (L. 4.020)
Al 30/06/1987 impianto meccanografico		Foglio 926; Particella 74; Sub 28; Zona Cens. 3; Categoria C/1; Classe 7; Consistenza 51mq; Rendita L. 6.737
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015		Foglio 926; Particella 74; Sub 28; Zona Cens. 3; Categoria A/10; Classe 6; Consistenza 3 vani; Rendita Euro 3.517,07 (L. 6.810.000)

Dal 09/11/2015 al 20/10/2024	Foglio 926; Particella 74; Sub 28; Zona Cens. 3; Categoria A/10; Classe 6; Consistenza 3 vani; Superficie Catastale Totale: 63 m ² Rendita Euro 3.517,07
------------------------------	---

Dalla visura catastale del suddetto immobile risultano i seguenti atti:

- RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 29/06/1981 Pubblico Ufficiale *** Sede San Felice Circeo (LT) - UR Sede Roma /RM) Registrazione Volume 1 n. 32880 registrato in data 02/07/1981 COMPRAVENDITA Voltura n. 44928 Pratica n. RM0358836 in atti dal 01/08/2018;
- VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 30/01/1986 in atti dal 16/04/1999 NEGOZIO UFFICIO (N. 15868.1/1986);

DATI CATASTALI

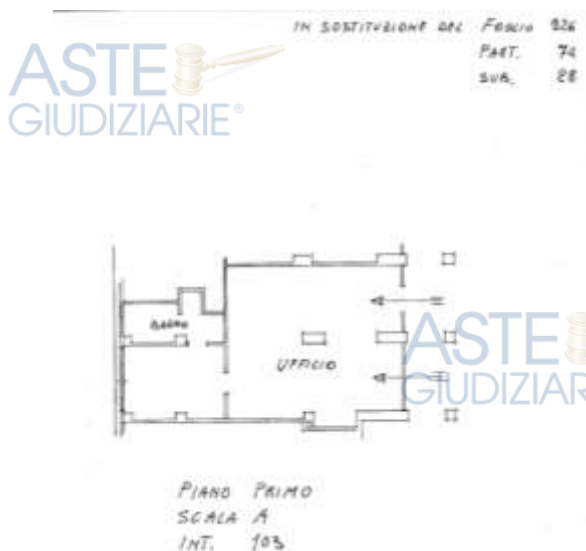
Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	926	74	28	3	A10	6	3 vani	63 mq	3517,07€	1	

Corrispondenza catastale

La planimetria castale non è conforme allo stato dei luoghi, poiché sono state eseguiti muri divisorii interni e una porta sempre interna.

Nella Visura catastale gli intestatari sono ancora***

PLANIMETRIA CATASTALE



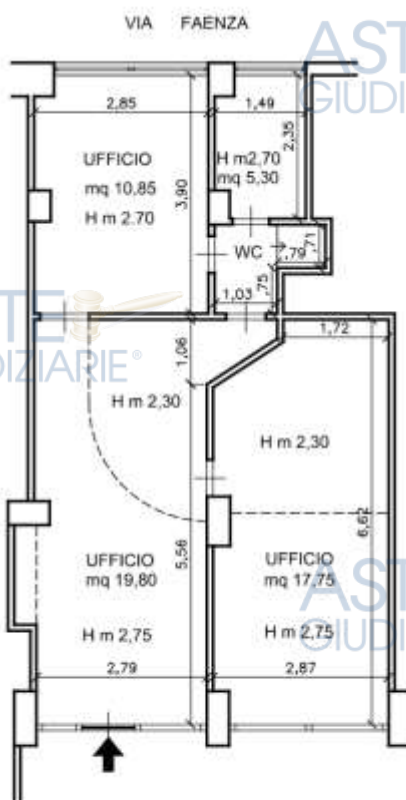
RGC 19186/2021

UBICAZIONE: Via Appia Nuova civ. 37, piano primo, int. 103

Rilievo del 14.11.2024

SUPERFICIE UTILE: mq 53,70

SUPERFICIE LORDA: mq 59,00



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



scala 1:100

Arch. Claudio Camilleri
Via dei Galeoni n. 35 - 00122 Roma
tel 06.8271973
email claudio.camilleri.ccr@gmail.com

STATO CONSERVATIVO

Ai sensi dell'art. 21 L 392-1978 (Stato di conservazione e manutenzione), lo stato di manutenzione della porzione immobiliare è normale.

PARTI COMUNI

Sono parti comuni le aree condominiali quali camminamenti, androne, cortile, aree di sosta.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, è stato realizzato tra il 1972 e il 1980, occupa un intero isolato delimitato a sud-ovest da Via Appia Nuova, dove è situato l'ingresso pedonale principale, a nord-ovest da Via Faenza, in cui è situato l'ingresso carrabile, a nord-est da Via Urbino e a sud-est Via Pontremoli. Il complesso edilizio (***) è composto da un totale di 181 unità di cui 100 destinate ad abitazione, 15 ad uffici, 24 a negozi e 42 a box/posto auto. I negozi hanno ingresso da Via Appia Nuova, Via Faenza e Via Pontremoli e occupano principalmente il piano terra, il primo piano interrato, e parte del primo piano. Le abitazioni e gli uffici occupano i piani dal primo al settimo e hanno accesso da Via Appia Nuova civ. 37 scala A e civico 45 scala B. Al piano secondo interrato sono situati i box/posti auto che hanno accesso da via Faenza. E' presente un servizio di portierato.

La struttura dell'edificio è in cemento armato, con copertura piana e caratteristiche tipiche delle architetture contemporanee (copertura piana, ampie superfici vetrate con infissi in alluminio).

La porzione immobiliare oggetto di perizia ha pavimenti in gres, rivestimenti del bagno in ceramica e il rivestimento delle pareti è a intonaco e tinteggiatura. Gli infissi sono in profilati di alluminio con vetrocamera. Il riscaldamento non è presente, l'impianto per acqua calda sanitaria è garantito da scaldacqua elettrico. Gli impianti di riscaldamento, raffrescamento sono condominiali e costituiti da aria primaria e ventilconvettori, nel bagno è installato uno scaldacqua elettrico.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero. Al momento dell'accesso risultava non occupato e privo di arredi.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/06/1981	***	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Avv. Eraldo Belluci	29/06/1981	8026	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	02/07/1981	32880-1°	

Per quanto riguarda l'immobile:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di divisione giudiziale;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della divisione giudiziale risulta variata;

L'estratto di morte dell'ufficio di Roma capitale certifica che il signor ***

Nell'ambito della presente procedura veniva verificata l'omessa denuncia di successione da parte degli eredi in relazione all'immobile che ne è oggetto.

Infatti, la denuncia di successione n. *** presentata in data 20/03/2020 e trascritta presso la Conservatoria di Roma 1 in data 02/04/2020 ai nn. 34.925/24.875, non riporta tale immobile.

Pertanto, veniva incardinato il procedimento RGC *** all'esito del quale con ordinanza del 28 maggio 2024 (Rep. 10278/2024) emessa dal Tribunale di Roma veniva dichiarato accertato che ***

7 hanno acquisito la qualità di eredi legittimi di ***

Nella trascrizione della rettifica della successione presentata il *** non è stato indicato tra i beni il sub. 28 oggetto della presente perizia. Si evidenzia che in varie rettifiche della successione e relative trascrizioni, il sub 28 non è stato mai inserito, sono invece stati aggiunti i sub 32 e 182 e 144 (di questi i sub 32 e 182 sono stati venduti nel 2023).

Il 26/03/2025 è stata presentata Nota di Trascrizione Reg. Gen. 36620 Reg. Part. 26986 per Atto Giudiziario Rep. 74911 del 28/05/2024 con il quale anche per il sub 28 (Foglio 926 part 74) "si dichiara l'avvenuta assunzione nella qualità di eredi legittimi del de cuius *** deceduto il *** del coniuge *** e dei due figli ***" (dalla Sezione

D della nota di trascrizione).

Non è stata presentata voltura con modifica degli intestatari.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- **TRASCRIZIONE** del 19/10/2017 Reg. gen. 121009 - Reg. part. 82244

Ufficio Roma 1

ATTO GIUDIZIARIO del 14/07/2017 Numero di repertorio 41516

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore

di***

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2

Contro

Per il diritto di PROPRIETA', per la quota di 1/2

- **TRASCRIZIONE** del 08/03/2021 - Registro Particolare 19808 Registro Generale 28703

Ufficio Roma 1

DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE Repertorio 785 del 22/01/2021

A favore di

Iscrizioni

ISCRIZIONE del 28/06/2023 - Registro Particolare 12238 Registro Generale 81388

IPOTECA GIUDIZIALE Repertorio 12551 del 19/08/2022

A favore di

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA SOCIETA' COOPERATIVA

Sede ROMA (RM), Codice fiscale 01275240586

per il diritto di PROPRIETA', per la quota di 1/1

Contro

NORMATIVA URBANISTICA

PRG

L'immobile ricade in: - P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/02/08, con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 14 marzo 2008. Elaborati prescrittivi - sistemi e regole tav 18 IV scala 1:5.000 - Città storica, tessuti di espansione novecentesca a fronti continui T6

Immobile non è evidenziato nella Carta della Qualità.

PPTR

L'immobile ricade in: Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR), adottato dalla Giunta Regionale con atti n.556 del 25 luglio 2007 e n.1025 del 21 dicembre 2007, ai sensi dell'art. 21, 22, 23 della legge regionale sul paesaggio n.24/98 in:

Tav. A 24 Sistema del paesaggio insediativo: paesaggio dei sistemi urbani

REGOLARITÀ EDILIZIA

Richieste di accesso agli atti:

Sono state effettuate ricerche di atti presso:

- il Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica di Roma Capitale
- il Municipio 7 di Roma Capitale
- l'Ufficio Condono Edilizio di Roma Capitale
- l'Agenzia del Territorio di Roma Ufficio Catasto.
- Presso il Dipartimento IX Programmazione e Attuazione Urbanistica Direzione Edilizia del Comune di Roma, Viale della Civiltà del Lavoro n° 10, è stata inoltrata Domanda di Accesso informale ai documenti amministrativi tramite la piattaforma digitale SIPRE con protocollo n. QI/179082 del 16/09/2024 per il progetto n. 7460/1979 presentato dalla Società*** In data 10/10/2024 è stata presa visione del fascicolo suddetto e richiesta una copia.

Dalla visione del fascicolo si è evinto che in origine venne rilasciato ai Sig*** **Licenza per Demolizione e Ricostruzione n. 548 del 7/6/1972 prot. 7854/1972.** Questa Licenza fu volturata alla società *** con Licenza n. 217 del 7/3/1973 prot. 29104/1973. Da questo momento vengono presentate molte varianti. In data 5/10/1974 venne rilasciata la Licenza di Variante n. 839 prot. 9778/1974. In data 22/9/1975 venne rilasciata la Licenza n. 962 relativa al Progetto di Variante prot. 17282/1975. In data 22/9/1975 venne rilasciata la Licenza n. 962 relativa al Progetto di Variante prot. 17282/1975. In data 1/7/1976 la società *** il Progetto di Variante in corso d'opera prot. 24723/1976 per la realizzazione di un Residence per il quale viene rilasciata la Licenza n. 1119 del 9/8/1976. Il 31/10/1977 viene presentata una nuova Variante prot. n. 43122 al progetto poi modificata con Nuovi Tipi con protocollo 22125/78, per cui viene rilasciata il 22/1/1979 l'Autorizzazione n. 3323/79. Il 15/2/1979 con protocollo 7460/79 viene presentato un nuovo progetto in variante e successivamente modificato con Nuovi Tipi con protocollo 11857 del 12/3/1979. **Viene infine rilasciata la Concessione Edilizia n. 34713/79 del 9/8/1979 per il progetto protocollo 7460/79 (parere favorevole della Commissione edilizia del 29/5/1979), nella corrispondenza tra Comune e committente non è mai citata la destinazione a Residence.**

Nell'elaborato grafico l'immobile è situato al primo piano a fianco della scala sul lato sinistro rispetto all'ingresso da via Appia Nuova, ha destinazione residenziale ed è composto da un soggiorno con angolo cottura, una camera da letto e un bagno. La pianta dell'appartamento risulta uguale a quella riportata nell'atto di compravendita, dove la scala condominiale in adiacenza è individuata come scala A.

L'Atto d'Obbligo (trascrizione), a rogito del Notaio Filippo Calabresi del 27/07/76, prescrive obbligo a "mantenere permanentemente le destinazioni d'uso della intera costruzione, in tutti i piani, quali esse risultano dalla planimetria di Progetto". Non sono stati trovati atti d'obbligo successive a questo.

Per il fabbricato di Via Appia Nuova 37-45 Via Pontremoli 3 e Via Urbino 1 è stata rilasciata la **Licenza di Abitabilità n. 58 del 19/2/1980**.

- È stata presentata richiesta di Accesso Formale agli Atti al fine di trovare eventuali titoli edilizi richiesti o rilasciati al Municipio II tramite mail del 16.09.2024 acquisita al protocollo n. CI/2024 19403 Rep. 11942 dello stesso giorno. La risposta del Municipio II con protocollo CI/2024/198152 del 20/9/2024 è stata che per quanto di competenza non risulta documentazione inerente quanto richiesto.

- È stata effettuata la ricerca presso l'Ufficio Condonò Edilizio di Roma Capitale di eventuali domande di condono per l'indirizzo di VIA APPIA NUOVA n. 37 Interno 103 Piano 1° distinto in Catasto al Foglio 926 part 74 sub 28, sia sulla piattaforma SICER sia mediante mail all'Ufficio Condonò Edilizio il 16/9/2024. Fra le varie Domande di Concessione in Sanatoria presentate da*** per immobili siti nello stesso edificio in Via Appia Nuova, è stata individuata la **Domanda di Concessione in Sanatoria n. 36144/1986 (Concessione ancora non rilasciata)**. Per la quale è stata inoltra la Domanda di Accesso agli Atti n. QI/2024/181362 del 18/9/2024. Del fascicolo della domanda di concessione in sanatoria fanno parte:

- la Domanda di Sanatoria di 47/85-B **presentata per opere effettuate nel 1982 che hanno portato al mutamento della destinazione d'uso;**

- il Modello per la **richiesta di variazione catastale con protocollo 15868 del 30/1/1986 per il cambio di destinazione d'uso da C1 (negozi e botteghe) a A10 (ufficio) anziché da appartamento** ad uso abitativo, che è la destinazione d'uso sia nel progetto concessionato che quella riportata nell'atto di compravendita;

- l'elaborato grafico in cui è riportato solo la planimetria post operam che è rimasta identica per quanto riguarda la parte muraria a quella dell'elaborato grafico del progetto concessionato;

- il Verbale di Ricevimento di Dichiarazione del 10/1/1986 presso la Circoscrizione XV in cui***

* dichiara di aver adibito l'immobile sito in Via Appia Nuova 37 scala A int 103 ad uso ufficio eseguendo opere edili di smantellamento della cucina nell'anno 1982.

CATASTO

L'appartamento in Via Appia Nuova 37 int 103 primo piano è distinto in Catasto al fg. 926 p.lla 74 sub 28. In origine era in categoria C1 negozi e botteghe. Con variazione della destinazione del 30/01/1986 in atti dal 16/04/1999 è passato dalla categoria C1 alla A10 uffici.

CONCLUSIONI

Dalla documentazione si desume che c'è una discrepanza fra la destinazione ad uso abitativo dell'elaborato di progetto concessionato (corrispondente anche a quanto dichiarato nell'atto di compravendita e nella planimetria a questo allegata) e la domanda di condono che ha richiesto il cambio di destinazione d'uso da negozio C1 (mai previsto) a ufficio A10, si precisa però che nella dichiarazione allegata alla domanda di condono il sig*** ha dichiarato di aver demolito la cucina.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il *** ha regolamento di condominio a rogito del notaio Eraldo Bellucci, depositato in data 16/01/1980, rep. n. 5961, e trascritto presso Roma 1 in data 09-02-1980 al n. 7866.

Ad oggi la situazione debiti comunicata dall' Amministratore ***
25.045,73

è la seguente: €

STIMA BENE

- **Bene N° 1** – Appartamento ad uso ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Appia Nuova 37, interno 103, piano 1

La porzione immobiliare si trova in un edificio sito nel Comune di Roma nel settore est della città, Municipio II, zona San Giovanni, Quartiere Tuscolano. Questo quartiere confina a nord-ovest con le mura aureliane che lo separano dal rione Esquilino, a nord est con il quartiere Prenestino-Labicano, a est con il quartiere Don Bosco, a sud-est, tramite Parco degli Acquadotti, con il quartiere Appio Claudio, a sud-ovest con il quartiere Appio-Pignatelli e a ovest con il quartiere Appio-Latino. L'area è contraddistinta dalla vicinanza con la Basilica di San Giovanni in Laterano e dalla presenza di Via Appia Nuova, una delle principali arterie di Roma.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, occupa un intero isolato delimitato a sud-ovest da Via Appia Nuova, dove è situato l'ingresso pedonale principale, a nord-ovest da Via Faenza, in cui è situato l'ingresso carrabile, a nord-est da Via Urbino e a sud-est Via Pontremoli. Il palazzo è composto da 181 unità tra abitazioni, uffici, negozi e box/posto auto posti al piano secondo interrato.

Descrizione: L'unità immobiliare oggetto della perizia è situata al primo piano, è individuata dall'interno 103 e affaccia su Via Faenza sul lato nord-ovest dell'edificio e a sud sulla corte interna da cui ha accesso. Internamente è suddivisa in tre stanze e un bagno. La superficie calpestabile totale dell'appartamento è di circa mq 53,70, la superficie lorda è di 59,00 mq e l'altezza netta è di m 2,70 (alcune aree soppalcate hanno altezza di m. 2,30).

Identificato al catasto Fabbricati - Foglio 926 particella 74 sub 28, Zc. 6, Categoria A10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

CALCOLO VALORE DI STIMA

Il più probabile valore di mercato è stato stimato utilizzando le quotazioni OMI e applicando coefficienti, in funzione dei parametri ascendenti/discendenti, derivanti dall'analisi della specifica porzione immobiliare. Considerato infatti, quanto scritto nei paragrafi precedenti, si è ritenuto di computare in valore percentuale una riduzione per vizi urbanistici e/o edilizi dello stabile/immobile (destinazioni d'uso e di categoria non chiare e da sistemare), si è computata una maggiorazione per coefficiente ascendente dovuto alla posizione sulla Via Appia abbastanza strategica perché in una zona densa di negozi e servizi utile per una destinazione ad uffici abbastanza rara in zona (prevalentemente immobili a destinazione commerciale e abitativa). In ultimo, in via precauzionale, si è computata ulteriore riduzione, come di rito, per eventuali vizi occulti. Non evidenziando altre peculiarità ascendenti/discendenti si è fissato quindi il valore più probabile di mercato.

N.B.: la destinazione di progetto iniziale è residence, le varianti successive reperite e visionate non si esprimono sulla destinazione che sembra essere abitativa come evidenziato dall'atto di compravendita del 1981, la destinazione catastale è A10, mentre esiste una domanda di condono da C1 ad A10. Per tale confusione che dovrà essere accertata e discussa con attenzione e verificata presso l'U.C.E. di Roma Capitale, anche attraverso una lettura attenta dell'atto d'obbligo e dei documenti di "Nuovi Tipi", si prenderanno come riferimento i valori O.M.I. sia residenziale sia terziario, dato che per questo E.S. non sembra conveniente, premesso si possa in via amministrativa, al momento una destinazione commerciale dell'immobile.



Rilevamento OMI C7 – Microzona catastale 26 – Fascia/zona: Semicentrale/Appio
Ab. Civili: min. €/mq 3.300 - max. €/mq 4.800 - media valori €/mq 4.050
Uffici: min. €/mq 2.700 – max. €/mq 3.900 – media valori €/mq 3.300
Media tra abitazioni civili e uffici: €/mq $(4.050 + 3.300) / 2 =$ €/mq 3.675

Parametri discendenti:

Si detrae il 25 % per probabile difformità urbanistico-edilizie catastali
Si detrae il 5% per controlli, certificazione impianti e risistemazione immobile.
Totale parametri discendenti = - 30%

Parametri ascendenti:

Si aggiunge un 10% per posizione e vicinanza ai servizi e per la particolarità del complesso.
Totale parametri ascendenti = +10%

Sommatoria totale parametri ascendenti e discendenti rilevati

+10% -30% = -20%
€/mq 3.675 -20% (€/mq 3.675) = €/mq 2.940
€/mq 2.940 x mq 62,54 (sup. convenzionale) = € 183.867,60

Detrazione per eventuali vizi occulti

Detrazione - 5%

€ 183.867,60 - 5% (€ 183.867,60) = € 174.674,22

che si arrotonda a €175.000,00 - Valore stimato: € 175.000,00

Valore finale di stima:

Il più probabile valore complessivo dell'intera porzione immobiliare è pari ad euro 175.000,00 (euro centosettantacinquemila/00).

La quota pignorata che grava per 1/2 della piena proprietà è pari ad euro 87.500,00 (euro ottantasettemilacinquecento/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento ad uso ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Appia Nuova 37, interno 103, piano 1	62,54 mq		€ 175.000,00	100,00%	€ 175.000,00
Valore di stima:					€ 175.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto 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.

L'Esperto
Arch. Camilleri Claudio



ALLEGATI

- ✓ PLANIMETRIA CATASTALE
- ✓ VISURE CATASTALI
- ✓ ESTRATTO DI MAPPA
- ✓ CONSERVATORIA: TRASCRIZIONI PROVENIENZA E GRAVAMI
- ✓ ATTO COMPRAVENDITA
- ✓ RILIEVO GRAFICO STATO ATTUALE
- ✓ RILIEVI FOTOGRAFICI
- ✓ RICHIESTE ACCESSO ATTI EDILIZIA E STRALCI ELABORATI



Parere su giudizio di divisione

Premesso che,

in data 13/06/2024 il Giudice delle esecuzioni nominava il sottoscritto C.T.U. e E.S. per emettere un parere su divisibilità dell'immobile sito in Roma, Municipio Roma 7, Via appia Nuova 37, , interno 103, piano 1, censito presso l'Agenzia delle Entrate di Roma, Ufficio del Territorio al Foglio 926 particella 74 sub 28;

il sottoscritto E.S. ha eseguito i dovuti controlli in merito alla provenienza e alla preesistenza, interrogando e ottenendo giusta documentazione presso la Conservatoria e presso il Comune di Roma Capitale, presso il Municipio Roma 7, presso l'U.C.E. (Ufficio per il Condonò Edilizio).

Lo scrivente ha redatto la valutazione tenendo conto anche delle incongruenze esistenti tra i documenti amministrativi che andranno discussi e sistemati al momento della richiesta del rilascio della concessione edilizia in sanatoria. Tutto meglio descritto nel paragrafo regolarità edilizia.

Si considera,

che per il momento non essendoci titolo valido rilasciato dal U.C.E. di Roma Capitale non è certa la effettiva destinazione d'uso dell'immobile che è motivo principale per discutere sulla possibilità di dividere l'immobile.

Inoltre, premesso quanto sopra, non può essere divisa la porzione immobiliare in oggetto senza ingente spesa per sistemazione impianti, che andrà verificata anche in funzione delle portate e degli scarichi.

Altresì occorrerà progettare la creazione di un bagno, la realizzazione di una nuova porta esterna al posto della seconda vetrata al momento fissa e la tamponatura del tramezzo tra i due vani principali.

Infine andrebbe richiesta una nuova divisione dei millesimi che dovrebbe essere a carico della proprietà immobiliare alienante.

Per tutto quanto sopra, questo C.T.U. / E.S. non reputa possibile né conveniente la divisione del cespite prima di aver accertato, discusso e sistemato la situazione amministrativa con il Comune di Roma Capitale e prima di aver redatto un piano di fattibilità tecnico-economica onde verificare giusta convenienza dell'operazione.

Si conclude,

che al momento attuale, non è possibile procedere con il frazionamento dell'immobile pertanto si rende parere negativo al giudizio di divisione dell'immobile di cui in premessa.

Questo C.T.U, rimandando a quanto scritto nella relazione principale di cui questo allegato diventa parte integrante, dichiara che tanto si doveva per l'incarico affidatogli, rimanendo disponibile per qualsiasi delucidazione in merito richiesta dalla G.E.

Roma, 21.05.2025

Il C.T.U. della proc. R.G.C. 19186/2021

Prof. Arch. Claudio Camilleri