

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE IV ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. DOTT. FERNANDO SCOLARO
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 597/2022

PERIZIA DELL'ESPERTO EX ART. 568 C.P.C.
ARCH. SALVATORE FALLICA

Promossa da

E per essa, quale procuratrice speciale

contro

INCARICO

Il sottoscritto Arch. Fallica Salvatore, con studio in Via Giano Parrasio, 6 - 00152 - Roma (RM), mail salvatorefallica.roma@gmail.com, PEC s.fallica@pec.archrm.it, in data 03/01/2023 veniva nominato Esperto stimatore ex art. 568 c.p.c.

Nella medesima data del 11/01/2023 depositava telematicamente l'atto di accettazione dell'incarico e di giuramento.

In data 09/02/2023 eseguiva l'accesso all'immobile con esito positivo.

L'udienza per l'eventuale emissione dell'ordinanza di vendita veniva fissata al 03/11/2023.



OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

L'oggetto del pignoramento è il seguente:

- Diritto di proprietà nei limiti della quota pari al 50% indiviso (cioè un mezzo dell'intero) sul seguente bene immobile:
 - abitazione di tipo economico sita in Roma, Via Giuseppe Arimondi n. 8, piano 6, interno n. 12, composta da 4 vani catastali; il tutto censito al catasto fabbricati di Roma al foglio 614 particella 162 sub 57 (categoria catastale A3)

LOTTO UNICO

Il lotto unico oggetto di vendita è il seguente:

- Diritto di proprietà nei limiti della quota pari al 50% indiviso (cioè un mezzo dell'intero) sulla seguente porzione immobiliare facente parte del complesso immobiliare sito in Comune di Roma, con accesso dalla Via Giuseppe Arimondi civici n. 4/6/8/10 e precisamente civico n. 8 (scala "C"):
 - appartamento posto al piano sesto, distinto con il numero interno 12, composto da ingresso, camera da letto con balcone, camera da letto con finestra, cameretta, cucina, bagno, balcone

TITOLARITÀ

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

1.* (1)
Proprieta' 1/2

2.* (1)
Proprieta' 1/2

DATI CATASTALI

- Catasto fabbricati Comune di Roma, Foglio 614, Particella 162, Subalterno 57, Zona Censuaria 4, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 4 vani, Superficie Catastale Totale: 60 mq Totale:escluse aree scoperte**: 59 mq, Rendita Euro 723,04 L. 1.400.000, Indirizzo VIA GIUSEPPE ARIMONDI n. 8 Interno 12 Piano 6

Mappali Terreni Correlati (area di sedime del fabbricato condominiale)

- Catasto Terreni del Comune di Roma, Sezione A, Foglio 614, Particella 162, Qualità Classe Ente Urbano, Superficie 847 mq, Area di enti urbani e promiscui dall'impianto meccanografico del 17/03/2003



CONFINI

- proprietà aventi causa di I.N.P.D.A.I., distacco su Via Giuseppe Arimondi, vano scale, salvo altri

Confini dei mappali terreni correlati (area di sedime del fabbricato condominiale):

- Del Catasto terreni, Sezione A, Foglio 614: Via Giuseppe Arimondi, particelle 182, 24, 164, salvo altro

CRONISTORIA DATI CATASTALI

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del - US Sede ROMA (RM) Registrazione Volume registrato in data - IN MORTE DI Voltura n. 59185.1/2015 - Pratica n. RM0625630 in atti dal 01/10/2015
- Atto del 14/02/2006 Pubblico ufficiale FERRARA VINCENZO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 12706 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 11833.1/2006 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 27/02/2006
- Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 30/11/2001 Pubblico ufficiale MINISTERO DELL'ECONOMIA E Sede ROMA (RM) Repertorio n. 290 - DECRETO DI TRASFERIMENTO A SOCIETA' DI CARTOLARIZZAZIONE Trascrizione n. 11821.1/2006 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 27/02/2006
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- Impianto meccanografico del 30/06/1987
- Planimetria catastale del 08/01/1962 - Scheda n. 0249425 - Ultima planimetria in atti - Ditta Istituto Nazionale Previdenza Dirigenti Aziende Industriali
- VOLTURA D'UFFICIO del 01/08/1960 Pubblico ufficiale DANIELE MIGLIORI Sede ROMA (RM) Repertorio n. 658348 - VENDITA Voltura n. 13582.1/2006 - Pratica n. RM0159310 in atti dal 28/02/2006

Mappale terreno correlato (area di sedime del fabbricato condominiale) - Catasto terreni - Sezione A, Foglio 614, Particella 162

- VARIAZIONE D'UFFICIO del 17/03/2003 Pratica n. 223687 in atti dal 17/03/2003 CARTOLARIZZAZIONE (n. 405.1/2003) - Annotazioni di stadio: COMPRENDE LE P.LLE 139 E 163 PER UNIFORMITA' CON N.C.E.U - Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:614 Particella:139 ; Foglio:614 Particella:163 ;
- Impianto meccanografico del 12/06/1979 - Superficie 380 mq



PRECEDENTI INTESTATARI CATASTALI

Situazione degli intestati dal 14/02/2006

- *
- (1) Proprieta' 1/1 fino al 18/09/2014

Situazione degli intestati dal 30/11/2001

- ***
- (1) Proprieta' 1/1 fino al 14/02/2006

Situazione degli intestati relativa ad atto del 01/08/1960 (antecedente all'impianto meccanografico)

- ISTITUTO NAZIONALE DI PREVIDENZA PER I DIRIGENTI DI AZIENDE INDUSTRIALI I.N.P.D.A.I.Sede in ROMA (RM) 80032790588* (1) Proprieta' 1/1 fino al 30/11/2001

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

- ***
- (1) Proprieta' 1000/1000 fino al 01/08/1960

DESCRIZIONE E CONSISTENZA

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è situata nell'ambito territoriale del Comune di Roma, Quartiere VI - Tiburtino, Municipio IV, c.a.p. 00159, nell'isolato compresa fra Via Giuseppe Arimondi, Via di Portonaccio, Via Baldassarre Orero e Via Antonio Baldissera, con accesso dal civico 8 di Via Giuseppe Arimondi.

Essa è composta come segue: ¹

1. Ingresso - superficie utile = mq 5 circa
2. Camera da letto con balcone - superficie utile = mq 15,6 circa - originariamente la camera da letto con balcone era collegata alla cameretta attraverso un varco nella parete divisoria, mentre allo stato attuale le due stanze sono separate da un tramezzo continuo
3. Camera da letto con finestra - superficie utile = mq 13 circa
4. Cameretta - superficie utile = mq 4,6 circa - originariamente la cameretta era collegata alla camera da letto con balcone attraverso un varco nella parete divisoria, mentre allo stato attuale le due stanze sono separate da un tramezzo continuo - Si evidenzia che la cameretta, da sola, non potrebbe essere adibita a stanza di abitazione, in quanto di superficie inferiore al minimo di 9 mq previsto dall'art. 40 del vigente Regolamento generale edilizio del comune di Roma, come modificato dalla Delibera di Consiglio Comunale del 23 maggio 1978 n. 2470. Inoltre, non po-

¹ Per la misurazione delle superfici cfr. Agenzia delle Entrate, Tecnoborsa, Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, pag. 4-8.

trebbe essere considerata come ripostiglio, in quanto munita di finestra apribile e di superficie superiore a 4 mq, in base all'art. 42 del citato Regolamento generale edilizio. Pertanto, al fine di conservare l'agibilità, si ritiene necessario il ripristino della distribuzione originaria, attraverso la riapertura del collegamento con la camera da letto con balcone

5. Cucina - superficie utile = mq 5,7 circa
6. Bagno - superficie utile = mq 5,2 circa
7. Balcone - superficie utile = mq 2,4 circa

Riepilogo della consistenza:

- Superficie utile interna - mq $(5 + 15,6 + 13 + 4,6 + 5,7 + 5,2) =$ mq 49,1 circa
- Superficie utile esterna = mq 2,4 circa
- Superficie utile esterna omogeneizzata - pertinenza di ornamento computata al 30% fino a mq 25 e al 10% per la quota eccedente mq 25 = mq $(2,4 \times 30\%) + (0 \times 10\%) =$ mq 0,72 circa
- Superficie utile totale = Superficie utile interna + Superficie utile esterna = mq $(49,1 + 2,4) =$ mq 51,5 circa
- Superficie utile totale omogeneizzata = Superficie utile interna + Superficie esterna omogeneizzata = mq $(49,1 + 0,72) =$ mq 49,82 circa
- Superficie Catastale Totale: 60 mq (cfr. visura catastale)
- Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte: 59 mq (cfr. visura catastale)
- SUPERFICIE COMMERCIALE - Si assume la superficie catastale totale, a corpo e non a misura = 60 mq

Lo stato dei luoghi non è conforme ai titoli edilizi e agli atti catastali, per la separazione della camera da letto con balcone dalla cameretta attraverso un tramezzo continuo, anziché il preesistente collegamento dei due vani attraverso un varco nella parete divisoria.

È stata reperita l'attestazione energetica dell'immobile, ricevuta dalla Regione Lazio il 31/05/2005, redatta dall'Ing. Riccardo Renzoni, iscritto all'Albo professionale di Roma al n. A34207, da cui risulta la classe energetica G, prestazione energetica raggiungibile 249,44 kW/mq anno.

Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non risultano presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non risultano presenti diritti demaniali o usi civici.

Non risultano presenti vincoli archeologici.

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare non è comodamente divisibile.

PROVENIENZA

Manca la continuità nelle trascrizioni oltre il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento in forza dei seguenti titoli, elencati in ordine cronologico inverso, in quanto non è stata trascritta l'accettazione tacita dell'eredità del de cuius^{***}.

1. Dichiarazione di successione presentata alla Direzione Provinciale III di Roma - Ufficio Territoriale Roma 4 - Collatino - il 14/09/2015 e registrata al numero 3980 volume 9990, trascritta il 03/11/2015, registro generale 112277, registro particolare 81287 - Non è stata trascritta l'accettazione tacita dell'eredità del de cuius^{***}.

A favore:

- Quota 1/2 - Erede o legatario
- Quota 1/2 - Erede o legatario
)
- Ulteriori informazioni: per legge si devolve 1/2 ai figli

Contro:

Oggetto:

- 1) Immobile proprietà per un valore di 91.500,00 - Abitazione tipo economico sito in Roma (RM) - Via Giuseppe Arimondi 8 - censito al N.C.E.U., foglio 0614 part. 00162 sub. 057 vani 4,0
2. Scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Vincenzo Ferrara di Roma il 14/02/2006, repertorio n. 12706, raccolta n. 4315, registrato a Roma 2 il 22/02/2006, trascritto il 23/02/2006, Registro generale n. 20287, Registro particolare n. 11821 - Vendita in blocco - S.C.I.P. - Società Cartolarizzazione Immobili Pubblici S.r.l. - Piano di vendita unita immobiliari uso residenziale ai soggetti legittimati che hanno esercitato il diritto di opzione all'acquisto - Atto plurimo - Si trascrivono sinteticamente alcuni dati di interesse della presente procedura esecutiva

Acquirente in forma collettiva (per quanto di interesse della presente procedura esecutiva), con altri, a quanto in oggetto autorizzati giusta i poteri a loro conferiti con mandato collettivo con rappresentanza, autenticato nelle firme dal Notaio Marina Fanfani di Roma in data 26 gennaio 2006 ed in data 3 febbraio 2006 rispettivamente Rep. n. 51452 e Rep. n. 51470:

- , che dichiara di essere vedovo

Venditore:

- Società "S.C.I.P. - Società Cartolarizzazione Immobili Pubblici S.r.l." con sede in Roma, Via Eleonora Duse n. 53, Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Roma n. 06825791004, R.E.A. 992295, in questo atto rappresentata dall'"ISTITUTO NAZIONALE della PREVIDENZA SOCIALE - I.N.P.S.", con sede in Roma, Via Ciro il Grande n.21, Codice Fiscale 80078750587, Ente di Diritto Pubblico, al quale, ai sensi dell'art. 42 della Legge 27 dicembre 2002 n. 289, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 305 del 31 dicembre 2002 - Supplemento Ordinario n. 240, sono stati trasferiti le strutture, le funzioni ed i rapporti attivi e passivi dell'"ISTITUTO NAZIONALE DI PREVIDENZA PER I DIRIGENTI DI AZIENDE INDUSTRIALI - INPDAI"

Oggetto:

- Intera piena proprietà delle seguenti porzioni immobiliari facenti parte del complesso immobiliare sito in Comune di Roma, con accesso dalla Via Giuseppe Arimondi civici n. 4/6/8/10 e precisamente civico n. 8 (scala "C"):
 - appartamento posto al piano sesto distinto con il numero interno 12 (dodici), composto di quattro vani catastali, confinante con proprietà I.N.P.D.A.I. o aventi causa, distacco su Via Giuseppe Arimondi, vano scale, salvo altri, censito in Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 614, particella 162, subalterno 57, z.c.4, categoria A/3, classe 3, vani 4, Via Giuseppe Arimondi n. 8, piano 6, interno 12, R.C.E. 723,04

Trascrizione sintetica delle clausole estratte:

- Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1 comma 1 della legge 23 novembre 2001 n. 410, l'Agenzia del Demanio con decreti dirigenziali del 31 maggio 2002 numero 16358 allegato A, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 25 giugno 2002 n. 147, 5 luglio 2002 numero 24089 elenchi A e B, pubblicato sul Supplemento Ordinario alla Gazzetta Ufficiale del 2 agosto 2002 numero 180, 2 ottobre 2002 numero 33560 allegato A, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 23 ottobre 2002 numero 249, 4 novembre 2002 numero 38391 allegato A, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 9 novembre 2002 numero 263 e 8 novembre 2002 numero 39567 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 14 novembre 2002 n. 267, ha proceduto all'individuazione degli immobili di proprietà dell'"I.N.P.D.A.I. - Istituto Nazionale di Previdenza per i Dirigenti di Aziende Industriali" con sede in Roma, Viale delle Provincie 196 - Ente di diritto pubblico;

- In attuazione dell'art. 3 - comma I^a - della citata legge n. 410/2001, il Ministro dell'Economia e delle Finanze, con decreto in data 21 novembre 2002, (pubblicato nel supplemento ordinario numero 219 alla Gazzetta Ufficiale del 28 novembre 2002 numero 279), ha trasferito in proprietà, a titolo oneroso, alla Società di cartolarizzazione "S.C.I.P. S.r.l." sopra citata, salvo alcuni specificamente indicati, gli immobili individuati con i decreti dirigenziali di cui alla precedente lett. d), e già facenti parte del patrimonio dell'I.N.P.D.A.I.;
- Tutte le unità immobiliari costituenti gli appartamenti e relative pertinenze, oggetto del presente atto, facenti parte del complesso immobiliare sito in Comune di Roma, con accesso dalla Via Giuseppe Arimondi civici n. 6 e n. 8 sopradescritto alla precedente lett. a), già di proprietà dell'I.N.P.D.A.I. sono comprese tra quelle individuate nei decreti dirigenziali dell'Agenzia del Demanio di cui alla precedente lett. d) e trasferiti quindi in proprietà alla Società "S.C.I.P. S.r.l." con il decreto ministeriale di cui alla precedente lett. e);
- Ai sensi dell'art. 42 della legge 27 dicembre 2002 n. 289, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 305 del 31 dicembre 2002 - supplemento ordinario n. 240, l'Istituto Nazionale di Previdenza per i Dirigenti di Aziende Industriali - I.N.P.D.A.I. è stato soppresso e, con la stessa norma, sono stati trasferiti all'Istituto Nazionale di Previdenza Sociale - I.N.P.S., con sede in Roma, le strutture, le funzioni ed i rapporti attivi e passivi dell'Ente soppresso, a partire dalla data del 1° gennaio 2003;
- Per gli acquirenti succitati, come sopra generalizzati, già legittimi assegnatari o loro familiari conviventi o custode dello stabile, sussistono pienamente tutte le condizioni richieste dalla normativa e dalle Circolari Ministeriali sopra citate, per rendersi direttamente acquirenti delle porzioni immobiliari facenti parte del complesso immobiliare sito in Comune di Roma, con accesso dalla Via Giuseppe Arimondi civici n. 4/6/8/10 e precisamente civico n. 8 (Scala "C"), oggetto di dismissione e condotte in locazione;
- I beni venduti sono trasferiti con il diritto pro-quota sulle parti del fabbricato comuni e condominiali ai sensi di legge, meglio individuate nel Regolamento di Condominio corredato dalle relative tabelle millesimali, che, trovasi allegato sotto la lettera " C " all'atto autenticato nelle firme in data odierna dal predetto Notaio Marina Fanfani Repertorio n. 51511 Raccolta n. 14253, in corso di registrazione perché nei termini, e che ciascuna parte acquirente dichiara di conoscere e accettare, ad eccezione di eventuali locali extraresidenziali e dell'alloggio del portiere, ed il diritto ai servizi comuni del condominio, il tutto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni suddetti, ben noto ed accettato espressamente senza riserva alcuna, come visto e piaciuto, da ciascuna parte acquirente, che esonera la società alienante da ogni responsabilità per qualsiasi titolo o causa e dall'obbligo di effettuare ulteriori opere di ultimazione, migliorie, manutenzione, adeguamento di impianti, anche se non conformi a legge, nonché con tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù attive e passive inerenti, dando atto le parti che gli stessi sono attualmente locati a soggetti interessati al "piano di cessione" predisposto ai sensi di legge

- ARTICOLO 6) DIVIETO DI ALIENAZIONE. Ai sensi dell'art. 3 - 14" comma - della Legge 23 novembre 2001 n. 410, sono nulli gli atti di disposizione degli immobili acquistati per effetto dell'esercizio del diritto di opzione e del diritto di prelazione prima che siano trascorsi cinque anni dalla data dell'acquisto

- Il fabbricato di cui sono parte le porzioni immobiliari in contratto, è stato edificato in forza della licenza di costruzione n.1147 - protocollo n.2997/52 rilasciata dal Comune di Roma in data 11 giugno 1952 e successiva licenza per voltura n.21 - protocollo n.22068 del 18 gennaio 1954 e che l'edificio stesso è stato dichiarato abitabile come da relativo certificato del 26 marzo 1957 n. 479 e sono state rilasciate le concessioni in sanatoria dal medesimo Comune di Roma in data 3 dicembre 1997 n. 75088, 22 febbraio 2001 n. 255210, 255211, 255212 e 11 maggio 2001 n. 259920 e 259921

- Ciascun acquirente, come sopra rappresentata, dichiara di non aver effettuato modifiche strutturali all'esterno o all'interno dell'unità immobiliari in oggetto che fossero suscettibili di domanda di concessione in sanatoria e che lo stato attuale delle unità immobiliari acquistate corrisponde a quello originario, sollevando espressamente la Società da qualsiasi onere, responsabilità od esborso al riguardo

- Al riguardo, più in particolare, la parte alienante ed acquirente confermano che relativamente alle unità immobiliari in oggetto non sono stati effettuati interventi edilizi o mutamenti di destinazione che richiedessero licenze, concessioni, anche in sanatoria, o autorizzazioni in genere e che gli immobili non sono stati oggetto di provvedimenti sanzionatori ai sensi della legge urbanistica

- Ai sensi del combinato disposto dal comma 59 dell'art. 2 della legge n. 662/1996 e dall'art. 40 della legge n. 47/1985, nel caso in cui le parti acquirente, venditrice od anche suoi danti causa avessero eseguito o che comunque oggettivamente risultasse relativamente alle porzioni immobiliari trasferite con quest'atto, qualsiasi mutamento di destinazione od opera non conforme alle norme urbanistiche ma rientranti tra quelle soggette a sanatoria, giusta le previsioni del capo IV della indicata legge n. 47/85, l'acquirente potrà presentare a tutte sue cura e spese per detti mutamenti od opere la relativa domanda di sanatoria finalizzata all'ottenimento della relativa concessione, negli inderogabili modi e termini (entro centoventi giorni da questo atto di trasferimento) recati dai commi 5° e 6° dell'art. 40 della indicata legge 47/85, sollevando la Società alienante da qualsiasi onere o spese al riguardo

3. Decreto di Trasferimento a società di cartolarizzazione del 30/11/2001 Numero di repertorio 290/2001 del Ministero dell'economia e delle Finanze Sede ROMA, trascritto il 23/02/2006, registro generale n. 20287, registro particolare n. 11821

A favore:

- S.C.I.P. - SOCIETA' CARTOLARIZZAZIONE IMMOBILI PUBBLICI S.R.L. Sede ROMA Codice fiscale 06825791004 - Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Contro:

- ISTITUTO NAZIONALE DI PREVIDENZA PER I DIRIGENTI DI AZIENDE INDUSTRIALI - I.N.P.D.A.I. Sede ROMA Codice fiscale 80032790588 - Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Oggetto (per quanto di interesse della presente esecuzione immobiliare):

- Unità negoziale n. 1 - Immobile n. 12 - Comune H501 - ROMA (RM) - Catasto FABBRICATI - Sezione urbana - Foglio 614 Particella 162 Subalterno 57 - Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO - Consistenza 4 vani - Indirizzo VIA GIUSEPPE ARIMONDI N. civico 8
- Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Comune H501 - ROMA (RM) - Catasto FABBRICATI - Sezione urbana - Foglio 614 Particella 162 Subalterno -

Sezione D - Ulteriori informazioni - Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

- Si dà atto che gli immobili descritti nel quadro B della presente nota sono stati oggetto di trasferimento ex lege in base al Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 30 novembre 2001, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 290 del 14 dicembre 2001 e che ex art. 42 della legge n. 289 del 27 dicembre 2002, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 305 del 31 dicembre 2002 - Supplemento ordinario n. 240, sono stati trasferiti all'"Istituto Nazionale di Previdenza Sociale - I.N.P.S." le strutture, le funzioni ed i rapporti attivi e passivi dell'"Istituto Nazionale di Previdenza per i Dirigenti di Aziende Industriali - I.N.P.D.A.I."

4. Atto a rogito del Notaio Daniele Migliori di Roma, Repertorio n. 658348 del 1° agosto 1960, registrato a Roma - I Ufficio Atti Pubblici in data 10 agosto 1960 al n. 1451 Volume 60\2 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma in data 3 agosto 1960 al n. 29896 di normalità

Acquirente:

- I.N.P.D.A.I.

Oggetto, unitamente a maggior consistenza:

- complesso immobiliare sito in Comune di Roma, Via Giuseppe Arimondi civici n. 6 e n. 8, costituito da un fabbricato da cielo a terra con aree scoperte annesse, servito da due scale, composto di un piano seminterrato, di un piano rialzato, di ulteriori sette piani e di un piano terrazza e costituito da trentasei appartamenti compresi i due destinati ai portieri e da locali ove sono sistemati i servizi comuni; detto complesso immobiliare insiste sulla particella 162 del foglio 614

5. Atto di compravendita a rogito del Notaio Grassi, registrato il 06/03/1952, n. 28571, Volume 585, Atti privati

L'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione immobiliare è condotta in locazione da terzi estranei all'esecuzione immobiliare, in forza di contratto di locazione agevolata ad uso abitativo ad uso abitativo stipulato dall'odierno debitore esecutato il 01/05/2015, registrato il 18/05/2015 al n. e codice identificativo, acquisito dal sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate il 18/05/2015 con protocollo .

Il contratto di locazione è opponibile alla procedura esecutiva, in quanto registrato in data antecedente il pignoramento immobiliare registro cronologico 34556, notificato il 16/05/2022 e trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 il 30/06/2022 al registro generale n. 87544 e al registro particolare n. 61646.

Dati essenziali del contratto di locazione:

- Durata dal 01/05/2015 al 30/04/2018
- Importo del canone € 6.240,00
- Oggetto: V. G. Arimondi, 8 int. 12 composto di n. 3 camere oltre cucina e servizi - Dati catastali: Foglio 614 numero 62 sub 57 categoria A/3 - Ammobiliata come da elenco a parte sottoscritto - Tabelle millesimali: Proprietà = - Riscaldamento centrale acqua a consumo
- Estratto dai patti e condizioni:
 - Articolo 1 (Durata) - Il contratto è stipulato per la durata di tre anni, dal 1.5.15 al 30.4.18 e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, il contratto è prorogato di diritto di due anni, fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore che intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'articolo 3 della legge n. 431/98, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui al citato articolo 3. Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna parte ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. In mancanza della comunicazione il contratto è rinnovato tacitamente alle stesse condizioni. Nel caso in cui il locatore abbia riacquisito la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquisito tale disponibilità, agli usi per i quali ha esercitato la facoltà di disdetta, il conduttore ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle medesime condizioni di cui al contratto disdetta o, in alternativa, ad un risarcimento pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.
 - Articolo 2 (Canone) - Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo locale definito tra l'ARPE - UPPI e le Organizzazioni degli inquilini e depositato il 05-02-2004 con prot. N° 385 presso il Comune di Roma - Assessorato alle Politiche Abitative, convenuto in € 6.240,00, annuali, che il conduttore si obbliga a corrispondere al domicilio del locatore, in 12 rate mensili eguali anticipate di € 520,00 ciascuna, scadenti il 5 di ogni mese. Per il periodo di applicazione della tas-



sazione "cedolare secca" il locatore rinuncia all'applicazione degli adeguamenti ISTAT.

- Articolo 3 (Deposito cauzionale) - A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa al locatore una somma di € 1.040,00 che con la firma del presente contratto ne costituisce quietanza, non imputabile in conto canoni e produttiva - salvo che la durata contrattuale minima non sia superiore ad anni quattro, ferma al proroga del contratto per anni due - di interessi legali. Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione, previa verifica sia dello stato dell'unità immobiliare sia dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.
- Articolo 4 (Oneri accessori) - Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegato G al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze del 30/12/2002 ai sensi dell'art.4, comma 2, della legge n.431/1998 e di cui il presente contratto costituisce l'allegato A [omissis]

NORMATIVA URBANISTICA

Le unità immobiliari oggetto del presente procedimento esecutivo, secondo il Piano Regolatore Generale approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008, ricadono nella parte di città identificata come segue:

Sistema insediativo - Città' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad alta densità abitativa - T2

Secondo le indicazioni degli strumenti urbanistici sovraordinati, risultano soggette al Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) approvato con Deliberazione del Consiglio regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio n. 56 del 10/06/2021, supplemento n. 2:

Tavola A - Sistemi ed ambiti del paesaggio

- Sistema del Paesaggio Insediativo - Paesaggio degli Insediamenti Urbani

Tavola B - Beni paesaggistici

- Paesaggio degli Insediamenti Urbani - Aree urbanizzate

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967, sulla base del progetto protocollo n. 2997/52 e successiva variante protocollo n. 22068 del 18 gennaio 1954

Sono state rilasciate le licenze di costruzione n. 1147 dell'11/06/1952 e n. 21 del 18/01/1954

L'edificio è stato dichiarato abitabile con relativo certificato del 26 marzo 1957 n. 479, domanda n. 180002/55

Successivamente, per il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto sono state rilasciate le seguenti concessioni edilizie in sanatoria, che, per quanto è stato possibile finora accertare, non risultano riferite all'unità immobiliare oggetto della presente vendita:

- Concessione edilizia in sanatoria n. 75088 del 3 dicembre 1997, pratica: 86/100731/0
- Concessione edilizia in sanatoria n. 255210 del 22 febbraio 2001, pratica: 86/66948/3
- Concessione edilizia in sanatoria n. 255211 del 22 febbraio 2001, pratica: 86/66948/4
- Concessione edilizia in sanatoria n. 255212 del 22 febbraio 2001, pratica: 86/66948/5
- Concessione edilizia in sanatoria n. 259920 dell'11 maggio 2001, pratica: 86/66948/1
- Concessione edilizia in sanatoria n. 259921 dell'11 maggio 2001, pratica: 86/66948/2

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'unità immobiliare in vendita fa parte del Condominio Via Giuseppe Arimondi 4-6-8-10, codice fiscale***.

L'amministratore condominiale, appositamente contattato, ha fornito la seguente documentazione:

- bilancio preventivo gestione condominiale 01/01/2023-31/12/2023, da cui risulta per l'unità immobiliare identificata con la Scala C interno 12 - nominativo*** - le seguenti carature millesimali ed importi corrispondenti:
 - Tabella A/PROPRIETA' - Millesimi 13,043 - Importo € 201,54
 - Tabella B3 Scala "C" - Millesimi 72,017 - Importo € 269,78
 - Tabella C3 Ascensore "C" - Millesimi 81,049 - Importo € 195,10
 - Spese acqua - € 452,77
 - Totale spese - € 1.119,19
 - N. 12 rate da € 93,27
- Situazione pagamenti alla data del 29/09/2023, da cui risulta il totale a debito da versare di € 373,08
- Verbale dell'assemblea condominiale del 16/03/2023, a cui il debitore esecutato non ha partecipato, da cui si evidenzia la richiesta di compenso omnicomprendivo di € 3.500, oltre cassa previdenziale 4% oltre IVA 22%, a saldo, stralcio e transazione, da parte di un professionista ingegnere, a fronte di un'attività progettuale compiuta, entro i termini di 90 giorni dalla prossima assemblea, di cui non si ha notizia dell'avvenuta quietanza.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Roma, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE N. 112213/19785 del 04/11/2020 ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 21/03/2016 Numero di repertorio 702 emesso da TRIBUNALE DI ROVIGO Sede ROVIGO - A favore di BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA Sede VERONA Codice fiscale 03700430238 - contro capitale € 812.265,47 Totale € 150.000,00 - Grava su 1/2 dell'immobile in Roma Foglio 614 Particella 162 Sub. 57
- TRASCRIZIONE NN. 87544/61646 del 30/06/2022 nascente da verbale di pignoramento immobili del 28/05/2022 Numero di repertorio 4599 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI BRESCIA Sede BRESCIA - A favore di LEVITICUS SPV SRL Sede ROMA Codice fiscale 14978561000 - contro B
 - Grava su 50/100 di appartamento in Roma Foglio 614 Particella 162 Sub. 57

PRESUMIBILI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE

Ai fini della presente attività peritale si valuta la necessità di ripristinare il preesistente collegamento fra la camera da letto con balcone e la cameretta, attraverso la riapertura del varco nella parete divisoria tra i due vani.

Per tale motivo, si ritiene opportuno applicare una decurtazione forfettaria di € 5.000,00 al valore di stima del bene oggetto della presente esecuzione immobiliare.

FORMAZIONE LOTTO

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

- LOTTO UNICO
 - Diritto di proprietà nei limiti della quota pari al 50% indiviso (cioè un mezzo dell'intero) sulla seguente porzione immobiliare facente parte del complesso immobiliare sito in Comune di Roma, con accesso dalla Via Giuseppe Arimondi civici n. 4/6/8/10 e precisamente civico n. 8 (scala "C"):
 - appartamento posto al piano sesto, distinto con il numero interno 12, composto da ingresso, camera da letto con balcone, camera da letto con finestra, cameretta, cucina, bagno, balcone
- DATI CATASTALI
 - Catasto fabbricati Comune di Roma, Foglio 614, Particella 162, Subalterno 57, Zona Censuaria 4, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 4 vani, Superficie Catastale Totale: 60 mq Totale:escluse aree scoperte**: 59 mq, Rendita Euro 723,04 L. 1.400.000, Indirizzo VIA GIUSEPPE ARIMONDI n. 8 Interno 12 Piano 6

CONFINI

- proprietà aventi causa di I.N.P.D.A.I., distacco su Via Giuseppe Arimondi, vano scale, salvo altri

- SUPERFICIE COMMERCIALE POSTA A BASE DELLA VENDITA

- mq 60

- TITOLI EDILIZI

- Progetto prot. 13229/1962 e successive varianti prot. 53988/1962 e 60655/1962

- Licenza edilizia n. 1208 del 14 maggio 1962, prot. 13229, Anno 1962

- Licenza di abitabilità n. 1528 del 27 dicembre 1963, domanda n. 55670/63

- Successive concessioni edilizie in sanatoria per il fabbricato di cui fa parte l'immobile in vendita, che, per quanto è stato possibile finora accertare, non risultano riferite all'unità immobiliare oggetto della presente vendita: Concessione edilizia in sanatoria n. 75088 del 3 dicembre 1997, pratica: 86/100731/0; Concessione edilizia in sanatoria n. 255210 del 22 febbraio 2001, pratica: 86/66948/3; Concessione edilizia in sanatoria n. 255211 del 22 febbraio 2001, pratica: 86/66948/4; Concessione edilizia in sanatoria n. 255212 del 22 febbraio 2001, pratica: 86/66948/5; Concessione edilizia in sanatoria n. 259920 dell'11 maggio 2001, pratica: 86/66948/1; Concessione edilizia in sanatoria n. 259921 dell'11 maggio 2001, pratica: 86/66948/2



STIMA DEL LOTTO

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura, confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici e situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame della documentazione ufficiale raccolta ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Il lotto è stato valutato come segue:

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE SITO IN ROMA VIA GIUSEPPE ARIMONDI 8 - PIANO SESTO - INTERNO 12

Determinazione del valore di stima in base ai valori unitari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Anno 2022 - Semestre 2 - Provincia: ROMA - Comune: ROMA - Fascia/zona: Semicentrale/CASAL BERTONE-PORTONACCIO (VIA DI CASAL BERTONE) - Codice zona: C29 - Microzona: 47

Tipologia	Sup. commerciale (mq)	Minimo	Medio	Massimo
Abitazioni di tipo economico	60,00	2.100,00 €	2.550,00 €	3.000,00 €
		126.000,00 €	153.000,00 €	180.000,00 €

Determinazione del valore di stima in base ai valori unitari della Borsa Immobiliare di Roma II numero 2022 - ZONA Q6 Tiburtino (Casal Bertone San Lorenzo Portonaccio) (Municipi II / V - ex Municipi III / VI)

Tipologia	Sup. commerciale (mq)	Minimo	Medio	Massimo
Abitazioni - I-II fascia	60,00	2.300,00 €	2.550,00 €	2.800,00 €
		138.000,00 €	153.000,00 €	168.000,00 €

Determinazione del valore di stima in base ai valori unitari reperiti nel sito internet borsinoimmobiliare.it - agosto 2023 - Semicentro - ZONATIBURTINO CASAL BERTONE PORTONACCIO VIA DI CASAL BERTONE

Tipologia	Sup. commerciale (mq)	Minimo	Medio	Massimo
Abitazioni in stabili di fascia media	60,00	2.039,00 €	2.529,00 €	3.019,00 €
		122.340,00 €	151.740,00 €	181.140,00 €

Determinazione del valore medio di stima in base alla media dei dati precedenti

Tipologia	Sup. commerciale (mq)	Minimo	Medio	Massimo
Appartamento	60,00	128.780,00 €	152.580,00 €	176.380,00 €

Il sottoscritto CTU ritiene opportuno attestarsi sui valori medi sopra individuati, riservandosi di apportare modifiche in caso di variazione delle quotazioni immobiliari intervenute prima del deposito definitivo della perizia.

- Valore medio di stima dell'appartamento = € 152.580,00
- Presumibili oneri di regolarizzazione = € 5.000,00
- Valore commerciale dell'appartamento = € (152.580,00 - 5.000,00) = € 147.580,00

VALORE DI STIMA FINALE DEL LOTTO = € 147.580,00

VALORE DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ NEI LIMITI DELLA QUOTA PARI AL 50% INDIVISO (CIOÈ UN MEZZO DELL'INTERO) = € 147.580,00 x 50% = € 73.790,00

IN CIFRA TONDA = € 74.000,00

(EURO SETTANTAQUATTROMILA/00)

A corpo e non a misura.

Salvo errori e/o omissioni.

- Eventuale decurtazione del bene ai sensi dell'articolo 568, secondo comma (riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto) = € 74.000,00 x 10% = € 7.400,00

- *La presente decurtazione consiste nell'adeguamento e correzione della stima, consistente nella "riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto", che il sottoscritto estimatore espone analiticamente ed in maniera distinta, ex art. 568, comma 2, c.p.c., e la cui quantificazione effettiva rimette alla valutazione discrezionale del Giudice dell'Esecuzione.*

Roma, 26 ottobre 2023

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

Arch. Salvatore Fallica