

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bellosi Tiziana, nell'Esecuzione Immobiliare 753/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	12
Stima / Formazione lotti	15

In data 01/02/2024, il sottoscritto Arch. Bellosi Tiziana, con studio in Roma (RM), email archiz@tiscali.it, PEC t.bellosi@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/02/2024 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 dei Buonvisi n. 190, interno 6, piano 1

DESCRIZIONE

APPARTAMENTO in stabile residenziale articolato in 7 livelli serviti da un corpo scala dotato di ascensore (non legittimato sebbene realizzato fin dall'epoca di costruzione dello stabile), situato nel Suburbio VIII - GIANICOLENSE, Municipio XI (ex Municipi XV) alla via dei Buonvisi n. 190, autorizzato con LICENZA DI COSTRUZIONE 146/C/65 rilasciata sulla base del PROGETTO EDILIZIO 27071/63 (variante del progetto 36837/62) e dichiarato ABITABILE con CERTIFICATO n. 380/69.

Salvo l'esistenza di varianti non reperite, il progetto risulta difforme da quanto realizzato per diversa distribuzione degli spazi interni, dei prospetti (variazione dei balconi), della consistenza degli appartamenti (e delle parti comuni) per l'inserimento della colonna ascensore.

Il bene staggito, censito presso il C.d.F. al foglio 358, part. 174 (già part. 420 per variazione protocollo n. RM0637472 in atti catastali dal 14/09/2005 - allineamento mappe), sub. 46 (già sub. 6), z.c. 5, classe 2, categoria A/2, consistenza 4,0 vani, sup. cat. 65 mq, R.C. € 743,70, piano 1, int. 6, confina con corpo scala e ascensore condominiale, appartamento int. 5, appartamento int. 7, salvo se altri, articolandosi catastalmente in ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina, camera, bagno e due balconi, conformemente allo stato dei luoghi, salvo il diverso posizionamento delle porte di accesso al soggiorno e alla cucina, l'ampliamento della camera verso il disimpegno, la realizzazione di un soppalco nell'area di disimpegno con altezza utile (2,29 ml) in contrasto con le disposizioni imposte dall'art. 42 del Regolamento Edilizio del Comune di Roma che impone un'altezza minima negli ambienti accessori almeno di ml 2,40 e lieve diversa forma e dimensione del balcone con affaccio lato Nord-Est (variazione dei prospetti, maggiore superficie utile), oltre alla realizzazione di una nicchia esterna per l'alloggiamento della caldaia/impianti all'interno della tamponatura perimetrale.

Stante la presenza di irregolarità (di cui non si assicura in tale sede la legittimazione), la scrivente ha ritenuto prudentiale applicare una decurtazione dal prezzo finale di stima, come si dirà in seguito, presupposto che la mancata conformità urbanistica (salvo legittimazioni/ripristini dello status quo ante che rimarranno in capo all'aggiudicatario) esclude la vendita del bene sul libero mercato.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via dei Buonvisi n. 190, interno 6, piano 1

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:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/4)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si rimanda a quanto illustrato nel capitolo "provenienza ventennale".

CONFINI

L'APPARTAMENTO confina con corpo scala e ascensore condominiale, appartamento int. 5, appartamento int. 7, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	54,50 mq	60,80 mq	1	60,80 mq	2,96 m	1
Balcone	13,00 mq	14,00 mq	0,30	4,20 mq	3,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				65,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

IL BENE NON È SUSCETTIBILE DI COMODA DIVISIBILITÀ per natura e consistenza imponendo il Regolamento Igienico Sanitario di Roma almeno un bagno ed un locale cucina/angolo cottura per ogni unità abitativa, risultando la realizzazione di ulteriori servizi improbabile considerato il principio indetto dall'art. 720 c.c. che postula un frazionamento del bene attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi (gli impianti non sono suscettibili di modifiche, ma necessitano di un completo rifacimento), illustrando inoltre che sarebbe ardua la realizzazione di un secondo ingresso sul pianerottolo comune considerata la conformazione dell'appartamento e del corpo scala (la creazione di una bussola interna sottrarrebbe superficie alle due nuove unità incidendo sul valore commerciale, oltre che determinare unità con superfici in contrasto con la minima imposta dal Regolamento Edilizio del Comune di Roma), altresì dall'analisi del Progetto Edilizio prot. 27071/63 l'appartamento in trattazione presenta difformità rispetto a quanto legittimato con Licenza di Costruzione n. 144/C/65 necessitando qualsiasi trasformazione di una preventiva regolarizzazione del compendio.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/12/1977 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 447, Part. 420, Sub. 6, Zc. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 1,26 Piano 1
Dal 01/01/1992 al 28/04/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 447, Part. 420, Sub. 6, Zc. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 743,70 Piano 1
Dal 28/04/1994 al 14/09/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 447, Part. 420, Sub. 6, Zc. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 743,70 Piano 1
Dal 14/09/2005 al 30/08/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 447, Part. 174, Sub. 46, Zc. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 743,70 Piano 1
Dal 30/08/2010 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 447, Part. 174, Sub. 46, Zc. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 743,70 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 02/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 447, Part. 174, Sub. 46, Zc. 5

		Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Superficie catastale 65 mq Rendita € 743,70 Piano 1
--	--	---

SI ILLUSTRA CHE:

- Il titolare catastale dell'immobile corrisponde a quello reale.

- Il periodo di rilevazione si conclude alla data in cui la sottoscritta effettuava presso il Catasto Fabbricati del Comune di Roma, Agenzia del Territorio, la VISURA STORICA PER IMMOBILE (acclusa in allegato) dalla quale sono stati reperiti i dati riportati nella soprastante tabella derivanti dalla situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	447	174	46	5	A2	2	4 vani	65 mq	743,7 €	1	

Corrispondenza catastale

L'APPARTAMENTO posto al piano primo, distinto con l'interno n. 6 si articola catastalmente in ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina, camera, bagno e due balconi, conformemente allo stato dei luoghi, salvo il diverso posizionamento delle porte di accesso al soggiorno e alla cucina, l'ampliamento della camera verso il disimpegno, la realizzazione di un soppalco nell'area di disimpegno e la diversa forma e dimensione, già presente fin dall'epoca di realizzazione, del balcone con affaccio lato Nord-Est, oltre alla creazione di un vano tecnico nella tamponatura perimetrale per l'alloggiamento della caldaia.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento risulta in normale stato conservativo, sebbene necessita di manutenzioni legate allo stato di vetustà e di uso.

PARTI COMUNI

Nel REGOLAMENTO DI CONDOMINIO (accluso in allegato e che qui deve intendersi interamente riportato ed accettato) depositato in data 07/02/1979 agli atti del Notaio Pietro Girolami di Roma, rep. 951, racc. 553, registrato il 23/02/1979, trascritto presso la Conservatoria dei RR.LL. di Roma 1 in data 16/02/1979 del fabbricato sito in Roma alla via dei Buonvisi 190, si evince, che il fabbricato si compone di un piano seminterrato con ricavate n. 18 cantine, 1 magazzino con servizio, la centrale termica e di sovrastanti 5 piani per complessivi 18 appartamenti, oltre al piano servizi per metà di pertinenza condominiale (locale lavatoio ed annessa terrazza) e per la residua parte di proprietà esclusiva (locali soffitte e terrazza).

All'ART. 1 si legge che sono oggetto di proprietà comune ed indivisibile di tutti i condomini, le parti costitutive dell'edificio, le opere, le installazioni ed i manufatti che sono indispensabili al godimento ed alla conservazione dell'edificio stesso ed in particolare:

- a) il suolo su cui sorge il fabbricato.
- b) la copertura dell'edificio (o terrazza), fatta eccezione per le porzioni di proprietà esclusiva.
- c) le fondazioni, i muri maestri e di ambito di spina compresi quelli dei vani della scala e dell'ascensore.
- d) il portone di accesso dell'edificio e l'androne.
- e) la scala di accesso ai piani e quella di accesso allo scantinato e relativi elementi accessori.
- f) i locali adibiti all'impianto di riscaldamento, quello del macchinario dell'ascensore, il lavatoio e il terrazzo che lo circonda fino al limite della mediana che divide la cabina dell'ascensore.
- g) la rete della fognatura, gli scarichi pluviali, di quelli dei bagni, lavabi e cucine, fino al punto di diramazione ai singoli appartamenti e locali di proprietà particolare.
- h) gli impianti di illuminazione di locali comuni, compreso quello delle scale, di gas ed energia elettrica fino ai contatori dei singoli utenti, l'impianto di acquedotto fino alla diramazione ai singoli appartamenti o locali.
- i) l'impianto di ascensore, quello del termosifone e quelli del citofono e telefono, fino al punto di diramazione ai singoli appartamenti.

I balconi, i terrazzini, le serrande delle finestre sono di proprietà particolare dei singoli condomini, con l'obbligo però di attenersi alle deliberazioni dell'Assemblea circa la loro conservazione e manutenzione in perfetta uniformità di consistenza e di estetica.

L'entità delle quote di comproprietà spettanti a ciascun condomino, non sono accluse alla copia del Regolamento di Condominio fornito dall'Amministratore p.t., ma sono state estrapolate, per il cespite staggito, dalla ripartizione del bilancio preventivo del condominio per l'anno 2024 (01/01/2024-31/12/2024) fornito dalla Dott.ssa **** Omissis **** in data 15/05/2024 a mezzo e-mail, come sotto si riportano:

TABELLA A – spese generali > 53,990/1.000,00

TABELLA B – scale > 42,77/1.000,00

TABELLA C – ascensore > 46,83/1.000,00

Con una spesa prevista di €/anno 489,69 suddiviso in 4 rate (trimestrali) da circa € 122,00.

Inoltre, con e-mail del 15/05/2024 (acclusa in allegato), la Dott.ssa **** Omissis **** Amministratore p.t. del Condominio di via dei Buonvisi 190 comunicava che non erano previsti lavori straordinari, non vi erano cause in corso, né pendenze in corso.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'EDIFICIO, di cui è parte il cespite in trattazione, si eleva su sette livelli, articolati intorno ad un corpo scala dotato di ascensore con ingresso dal civico 190 di via dei Buonvisi, ove una rampa di scale immette nell'area comune posta sotto il livello stradale dalla quale si accede al portone del fabbricato.

Il corpo di fabbrica, con struttura di pilastri - travi in cemento armato, copertura piana e tamponature a cassetta, ha facciate rifinite prevalentemente in listelli di cortina alternati a porzioni e marcapiani intonacati e tinteggiati.

L'APPARTAMENTO presenta:

- Balconi con pavimento in gres rosso antigelivo (8 cm x 16 cm).
- Pareti prevalentemente tinteggiate.
- Pavimento in graniglia di marmo (marmette 40 cm x 40 cm).
- Bagno (dotato di w.c., bidet, lavabo e doccia) con finiture in gres ceramico (20 cm x 20 cm).
- Cucina con pavimento (10 cm x 20 cm) e rivestimento in piastrelle ceramiche (15 cm x 15 cm).
- Porte tamburate.
- Infissi lignei con sistema di oscuramento in tapparelle a rullo e grade antintrusione in ferro.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta nell'uso della sig.ra **** Omissis **** nata a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, titolare del diritto pari a 2/4 di usufrutto.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

SI PRECISA CHE:

1) In data 28/03/1979 con atto a rogito del Notaio Franco Traversi di Roma, rep. 4499, registrato a Roma ATTI Pubblici il 12/04/1979 al n. 4341, volume 436 i sig.ri **** Omissis **** nato a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** e **** Omissis **** nata a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** acquistavano, in comunione legale dei beni, l'APPARTAMENTO facente parte del fabbricato sito in Roma via dei Buonvisi n. 190, posto al piano primo, int. 6, confinante con appartamento int. 5, appartamento int. 7, vano scala, salvo altri, distinto nel N.C.E.U. di Roma alla partita n. 225124, foglio 447, part. 420, sub. 6, z.c. 5, cat. A/2, cl. 2.

-**** Omissis **** > 2/4 (=1/2) proprietà.

-**** Omissis **** > 2/4 (=1/2) proprietà.

2) In data 28/04/1994 con ATTO DI DONAZIONE (accluso in allegato unitamente alla nota di trascrizione) a rogito del Notaio Franco Bartolomucci di Roma, rep. 208985, racc. 27146, registrato a Roma il 13/05/1994 al n. 18687, Serie 1V, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma in data 12/05/1994 ai nn. 31267/17193 ed a Cosenza il 21/05/1994 ai nn. 12804/10811, i sig.ri **** Omissis **** nato a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** e **** Omissis **** nata a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** donavano a titolo di anticipata successione, da imputarsi a quota disponibile e per le eventuali eccedenze a quota di legittima, con dispensa dall'obbligo di collazione ai figli **** Omissis **** nato a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** e **** Omissis **** nata a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** il diritto di nuda proprietà sui seguenti immobili riservandosi l'usufrutto: APPARTAMENTO facente parte del fabbricato sito in Roma via dei Buonvisi n. 190, posto al piano primo, int. 6, confinante con appartamento int. 5, appartamento int. 7, vano scala, salvo altri, distinto nel N.C.E.U. di Roma alla partita n. 225124, foglio 447, part. 420, sub. 6, z.c. 5, cat. A/2, cl. 2, vani 4, R.C. lire 1.440.000 e APPARTAMENTO sito nel Comune di **** Omissis ****, frazione **** Omissis ****, località **** Omissis ****, **** Omissis **** s.n.c. sito al piano **** Omissis ****, int. **** Omissis ****, facente parte del corpo di fabbrica **** Omissis ****, confinante con strada privata di accesso, appartamento int. **** Omissis ****, piazzetta condominiale, distacco di strada di lottizzazione, denunciato al C.E.U. in data **** Omissis ****, con scheda n. **** Omissis ****, partita **** Omissis ****, ancora da censire.

- **** Omissis **** > 2/4 usufrutto.
- **** Omissis **** > 2/4 usufrutto.
- **** Omissis **** > 2/4 nuda proprietà.
- **** Omissis **** > 2/4 nuda proprietà.

3) In data 30/08/2010 con ATTO (accluso in allegato unitamente alla nota di trascrizione) a rogito del Notaio Espedito Cristofaro di S. Marco Argentano, rep. 83327, racc. 33313, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma in data 21/09/2010 ai nn. 114032/67227, il sig. **** Omissis **** nato a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** rinunciava al diritto di usufrutto (2/4=1/2) riservatosi con ATTO del 28/04/1994 a rogito del Notaio Franco Bartolomucci di Roma, rep. 208985/27146, trascritto a Roma il 12/05/1994 ai nn. 31267/17193 ed a Cosenza il 21/05/1994 ai nn. 12804/10811, in favore dei figli **** Omissis **** (1/4) e **** Omissis **** (1/4) sull'APPARTAMENTO facente parte del fabbricato sito in Roma via dei Buonvisi n. 190, posto al piano primo, int. 6, confinante con appartamento int. 5, appartamento int. 7, vano scala, salvo altri, distinto nel N.C.E.U. di Roma alla partita n. 225124, foglio 447, part. 420, sub. 46 (già sub. 6), z.c. 5, cat. A/2, cl. 2, vani 4, R.C. euro 743,70 (già lire 1.440.000) e sull'APPARTAMENTO sito nel Comune di **** Omissis ****, frazione **** Omissis ****, località **** Omissis ****, **** Omissis **** s.n.c. sito al piano **** Omissis ****, int. **** Omissis ****, facente parte del corpo di fabbrica **** Omissis ****, confinante con strada privata di accesso, appartamento int. **** Omissis ****, piazzetta condominiale, distacco di strada di lottizzazione, denunciato al C.E.U. in data **** Omissis ****, con scheda n. **** Omissis ****, partita **** Omissis ****, oggi riportato al N.C.E.U. del Comune di **** Omissis **** al foglio **** Omissis ****, part. **** Omissis ****, sub. **** Omissis **** corrispondenti allo stato di fatto degli immobili donati.

- **** Omissis **** > 2/4 usufrutto.
- **** Omissis **** > 2/4 nuda proprietà + 1/4 usufrutto = 1/4 proprietà + 1/4 nuda proprietà.
- **** Omissis **** > 2/4 nuda proprietà + 1/4 usufrutto = 1/4 proprietà + 1/4 nuda proprietà.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da decreto ingiuntivo
 Iscritto a Roma il 01/12/2016
 Reg. gen. 135233 - Reg. part. 24216
 Importo: € 60.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 37.554,43
 Note: l'ipoteca grava sul bene identificato presso il Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 447, part. 174, sub. 46.
- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo
 Iscritto a Roma il 17/01/2020
 Reg. gen. 5046 - Reg. part. 666
 Importo: € 120.768,28
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 60.384,14

Rogante: Agenzia delle Entrate

Data: 15/01/2020

N° repertorio: 3761

N° raccolta: 3420

Note: l'ipoteca grava sul bene identificato presso il Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 447, part. 174, sub. 46.

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILE**

Trascritto a Roma 1 il 20/07/2023

Reg. gen. 92772 - Reg. part. 68336

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: il pignoramento grava sul bene identificato presso il Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 447, part. 174, sub. 46 per la quota di 1/4 di proprietà e di 1/4 di nuda proprietà.

NORMATIVA URBANISTICA

Si illustra, con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole grafiche, che il cespite è regolato dai seguenti strumenti urbanistici:

1) PIANO REGOLATORE GENERALE:

P.R.G. SISTEMA E REGOLE > SISTEMA INSEDIATIVO > CITTÀ DA RISTRUTTURARE - TESSUTI NEI PROGRAMMI INTEGRATI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI (Norme Tecniche di Attuazione: Art.51, Art.52, Art.53).

STRUMENTO DI ATTUAZIONE > TIPOLOGIA DI STRUMENTO: Programma Integrato

DENOMINAZIONE: PRINT res. mun. XV n. 2 Monte Cucco - Città da ristrutturare

MUNICIPIO: XI

2) PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE:

-TAVOLA A, SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO – artt. 135, 143 e 156 D.Lgs. 42/2004 > Sistema del Paesaggio Insediativo > Paesaggio degli Insediamenti Urbani.

-TAVOLA B, BENI PAESAGGISTICI – art. 134 co. 1 lett. a), b), c) D.Lgs. 42/2004 > Aree urbanizzate del P.T.P.R. – Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico (art. 134 co. 1 lett. a e art.136 D.Lgs. 42/2004) – Beni dichiarativi > lett. c) e d) beni di insieme: vaste località con valore estetico tradizionale,

bellezze panoramiche (art. 8 N.T.A.) e vaste località per zone di interesse archeologico (art. 8 N.T.A.).

-TAVOLA C, BENI DEL PATRIMONIO NATURALE E CULTURALE – art. 21, 22, 23 della L.R. 24/98 > Tessuto Urbano (Carta dell'Uso del Suolo – 1999).

-TAVOLA D, Recepimento delle proposte comunali di modifica dei P.T.P. accolte, parzialmente accolte e prescrizioni – art. 23 della L.R. 24/98 > accolta – parzialmente accolta con prescrizione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

DA INDAGINI ESPERITE NELLA SEDE DEL DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA, REPERITI GLI ATTI DI PROVENIENZA, EFFETTUATA OGNI OPPORTUNA INDAGINE NEGLI UFFICI TECNICI DELLA P.A., ESPERITE INDAGINI CATASTALI, ANALIZZATI I TITOLI CONCESSORI, IL P.R.G. ED A SEGUITO DI ACCESSI AGLI ATTI AI DOCUMENTI AMMINISTRATIVI AI SENSI DELLA LEGGE 241/90 S.M.I. ED ISTANZE TECNICHE PRESSO IL COMUNE DI ROMA LA SCRIVENTE DESCRIVE LE VICENDE CHE HANNO NEL TEMPO CARATTERIZZATO IL CESPITE PIGNORATO ILLUSTRANDO QUANTO SEGUE:

1)In data 13/06/1962 il sig.re **** Omissis ****, proprietario del terreno attualmente area di sedime e pertinenza del fabbricato di cui il bene staggito è parte, presentava presso il Comune di Roma - Ripartizione XV – Urbanistica - Ispettorato il PROGETTO EDILIZIO protocollo n. 36837 (accluso in allegato) per la realizzazione di un villino da costruirsi in via Privata in prossimità di Via Portuense (oggi via dei Buonvisi).

2)In data 03/06/1963 il sig. **** Omissis **** presentava presso il Comune di Roma - Ripartizione XV - Edilizia Privata il PROGETTO EDILIZIO DI VARIANTE protocollo n. 27071/63 (accluso in allegato).

3)In data 12/11/1963 la Commissione Edilizia - Ripartizione XV - Edilizia Privata del Comune di Roma approvava con “parere favorevole”, ed il Sindaco di Roma con nota n. 62541 in data 12/12/1963, il PROGETTO EDILIZIO 27071/63.

4)In data 24/04/1965 veniva rilasciata la LICENZA DI COSTRUZIONE 146/C/65 (acclusa in allegato) visti i progetti 36837/62 e 27071/63.

5)In data 19/06/1968 con protocollo 54497/68 veniva presentata presso la P.A. la RELAZIONE E CERTIFICATO DI COLLAUDO STATICO delle strutture per le opere in conglomerato cementizio armato (accluso in allegato) a firma dell'Ing. **** Omissis **** da cui si evincevano i seguenti dati:

- realizzazione di edificio destinato ad abitazioni con n. 1 scala, della cubatura complessiva di 4.600 mc (compreso scantinato), vuoto per pieno, con sei solai (copertura piano interrato, rialzato, primo, secondo, terzo, quarto, attico e torrini).
- Fondazioni: a plinti isolati con cordoli di collegamento in c.a. su pali di fondazione della lunghezza di 15 ml. circa.
- Struttura in elevazione (in conglomerato cementizio armato): ingabbiatura con pilastri e travi portanti.
- Solai: struttura mista di laterizio (pignatte) e travetti gettati in opera con soletta di rinforzo in CLS dello spessore di 20 cm (18+2).
- Scala: unica con gradini in cemento armato singolarmente armati a sbalzo dalle travi opportunamente sagomate e con ripiani a solaio misto a pignatte.
- Copertura: a terrazza.
- Balconi: a sbalzo in struttura mista di laterizio e c.a.

Nulla veniva indicato circa la struttura dell'impianto ascensore.

6) In data 22/01/1969 veniva rilasciata l'autorizzazione per l'esecuzione dell'imbocco in fogna con LICENZA 30944. (confermata con protocollo n. 18915/69).

7) In data 22/05/1969 veniva rilasciato dal Sindaco di Roma al sig. **** Omissis **** il CERTIFICATO DI AGIBILITA' n. 380 (accluso in allegato) a seguito della presentazione della DOMANDA DI AGIBILITA' 23305/68 (acclusa in allegato). Nella Relazione di Abitabilità redatta dalla P.A., l'addetto comunale nel verbale stilato durante la 1° visita scriveva: "la costruzione realizzata risulta conforme al progetto approvato, salvo una diversa disposizione delle tramezzature interne, peraltro, non in contrasto con il R.E., ed una maggiore cubatura al piano scantinato mc 29,25, avendo invaso per uso abitazione parte dei magazzini previsti nel progetto. Inoltre, nello stesso documento, si dava atto che veniva allegata una pianta del seminterrato (riportata in allegato alla presente perizia) come raffigurata nel progetto edilizio approvato (privo di ascensore) e della variante realizzata (ove si modificava il pianerottolo delle scale, gli ingressi delle diverse unità immobiliari e la loro consistenza per l'inserimento della colonna dell'ascensore servente la scala di collegamento verticale), rilasciando comunque parere favorevole all'abitabilità.

8) Analizzando il PROGETTO EDILIZIO 27071/63 (variante del progetto 36837/62), autorizzato con LICENZA DI COSTRUZIONE 146/C/65 e dichiarato ABITABILE con CERTIFICATO n. 380/69, si evince che il FABBRICATO, per quanto visionato salvo documentazione non reperita, presentava in difformità dal titolo legittimatorio, oltre ad alcune varianti interne e l'ampliamento dei balconi posti sulla facciata Nord-Est, la realizzazione della colonna dell'ascensore con conseguente variazione della struttura portante, rimodulazione degli accessi delle unità immobiliari e variazione del pianerottolo delle scale al fine di ospitare la "nuova" struttura e garantirne lo sbarco sul pianerottoli posti ai diversi livelli.

Con la realizzazione dell'ascensore l'APPARTAMENTO in trattazione subiva una riduzione della consistenza (ospitando una porzione del nuovo collegamento verticale) e la traslazione della porta di ingresso (a discapito del limitrofo int. 5). Inoltre, all'attualità, presentava rispetto a quanto autorizzato, un diverso posizionamento delle porte di accesso al soggiorno e alla cucina, l'ampliamento della camera verso il disimpegno, la realizzazione di un soppalco nell'area di disimpegno, la realizzazione di una nicchia esterna per il posizionamento della caldaia/impianti all'interno della tamponatura e variazione della forma e consistenza del

9) In data 03/07/1969 veniva presentata presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano - Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali dal sig. **** Omissis **** la planimetria del cespite staggito identificato al foglio 447, part. 420 (oggi part. 174 per variazione protocollo n. RM0637472 in atti catastali dal 14/09/2005 - allineamento mappe), sub. 6 (oggi part. 46 per variazione RM0637472/2005), cat. A/2. L'APPARTAMENTO posto al piano primo, distinto con l'interno n. 6 si articola catastalmente in ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina, camera, bagno e due balconi, conformemente allo stato dei luoghi, salvo il diverso posizionamento delle porte di accesso al soggiorno e alla cucina, l'ampliamento della camera verso il disimpegno, la realizzazione di un soppalco nell'area di disimpegno, e la diversa forma e dimensione, già presente fin dall'epoca di realizzazione, del balcone con affaccio lato Nord-Est e della creazione di un vano tecnico nella tamponatura perimetrale per l'alloggiamento della caldaia.

CONCLUDENDO SI ATTESTA PER IL BENE STAGGITO QUANTO SEGUE:

APPARTAMENTO in stabile residenziale articolato in 7 livelli serviti da un corpo scala dotato di ascensore (non legittimato sebbene realizzato fin dall'epoca di costruzione dello stabile), situato nel Suburbio VIII - GIANICOLENSE, Municipio XI (ex Municipi XV) alla via dei Buonvisi n. 190, autorizzato con LICENZA DI COSTRUZIONE 146/C/65 rilasciata sulla base del PROGETTO EDILIZIO 27071/63 (variante del progetto 36837/62) e dichiarato ABITABILE con CERTIFICATO n. 380/69.

Salvo l'esistenza di varianti non reperite, il progetto risulta difforme da quanto realizzato per diversa distribuzione degli spazi interni, dei prospetti (variazione dei balconi), della consistenza degli appartamenti (e delle parti comuni) per l'inserimento della colonna ascensore.

Il bene staggito, censito presso il C.d.F. al foglio 358, part. 174 (già part. 420 per variazione protocollo n. RM0637472 in atti catastali dal 14/09/2005 - allineamento mappe), sub. 46 (già sub. 6), z.c. 5, classe 2, categoria A/2, consistenza 4,0 vani, sup. cat. 65 mq, R.C. € 743,70, piano 1, int. 6, confina con corpo scala e ascensore condominiale, appartamento int. 5, appartamento int. 7, salvo se altri, articolandosi catastalmente in ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina, camera, bagno e due balconi, conformemente allo stato dei luoghi, salvo il diverso posizionamento delle porte di accesso al soggiorno e alla cucina, l'ampliamento della camera verso il disimpegno, la realizzazione di un soppalco nell'area di disimpegno con altezza utile (2,29 ml) in contrasto con le disposizioni imposte dall'art. 42 del Regolamento Edilizio del Comune di Roma che impone un'altezza minima negli ambienti accessori almeno di ml 2,40 e lieve diversa forma e dimensione del balcone con affaccio lato Nord-Est (variazione dei prospetti, maggiore superficie utile), oltre alla realizzazione di una nicchia esterna per l'alloggiamento della caldaia/impianti all'interno della tamponatura perimetrale.

Stante la presenza di irregolarità (di cui non si assicura in tale sede la legittimazione), la scrivente ha ritenuto prudente applicare una decurtazione dal prezzo finale di stima, come si dirà in seguito, presupposto che la mancata conformità urbanistica (salvo legittimazioni/ripristini dello status quo ante che rimarranno in capo all'aggiudicatario) esclude la vendita del bene sul libero mercato.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via dei Buonvisi n. 190, interno 6, piano 1
APPARTAMENTO in stabile residenziale articolato in 7 livelli serviti da un corpo scala dotato di ascensore (non legittimato sebbene realizzato fin dall'epoca di costruzione dello stabile), situato nel Suburbio VIII - GIANICOLENSE, Municipio XI (ex Municipi XV) alla via dei Buonvisi n. 190, autorizzato con LICENZA DI COSTRUZIONE 146/C/65 rilasciata sulla base del PROGETTO EDILIZIO 27071/63 (variante del progetto 36837/62) e dichiarato ABITABILE con CERTIFICATO n. 380/69. Salvo l'esistenza di varianti non reperate, il progetto risulta difforme da quanto realizzato per diversa distribuzione degli spazi interni, dei prospetti (variazione dei balconi), della consistenza degli appartamenti (e delle parti comuni) per l'inserimento della colonna ascensore. Il bene staggito, censito presso il C.d.F. al foglio 358, part. 174 (già part. 420 per variazione protocollo n. RM0637472 in atti catastali dal 14/09/2005 - allineamento mappe), sub. 46 (già sub. 6), z.c. 5, classe 2, categoria A/2, consistenza 4,0 vani, sup. cat. 65 mq, R.C. € 743,70, piano 1, int. 6, confina con corpo scala e ascensore condominiale, appartamento int. 5, appartamento int. 7, salvo se altri, articolandosi catastalmente in ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina, camera, bagno e due balconi, conformemente allo stato dei luoghi, salvo il diverso posizionamento delle porte di accesso al soggiorno e alla cucina, l'ampliamento della camera verso il disimpegno, la realizzazione di un soppalco nell'area di disimpegno con altezza utile (2,29 ml) in contrasto con le disposizioni imposte dall'art. 42 del Regolamento Edilizio del Comune di Roma che impone un'altezza minima negli ambienti accessori almeno di ml 2,40 e lieve diversa forma e dimensione del balcone con affaccio lato Nord-Est (variazione dei prospetti, maggiore superficie utile), oltre alla realizzazione di una nicchia esterna per l'alloggiamento della caldaia/impianti all'interno della tamponatura perimetrale. Stante la presenza di irregolarità (di cui non si assicura in tale sede la legittimazione), la scrivente ha ritenuto prudente applicare una decurtazione dal prezzo finale di stima, come si dirà in seguito, presupposto che la mancata conformità urbanistica (salvo legittimazioni/ripristini dello status quo ante che rimarranno in capo all'aggiudicatario) esclude la

vendita del bene sul libero mercato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 447, Part. 174, Sub. 46, Zc. 5, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4), Nuda proprietà (1/4)

Valore di stima del bene: € 228.000,00

Dai valori rilevati dalla BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI si evince per UNITA' ABITATIVE un valore di €/mq 2.400,00 (min. €/mq 1.950,00 - max €/mq 2.850,00), dal LISTINO UFFICIALE DELLA BORSA IMMOBILIARE DI ROMA - BIR si evince un valore di €/mq 2.750,00, dal sito BORSINOIMMOBILIARE.IT si desume un valore medio di €/mq 3.322,00 (min. €/mq 2.693,00 - max €/mq 3.952,00), indagini di mercato esperite in loco anche con il supporto di annunci pubblicitari rilevavano un valore medio di circa €/mq 3.210,00 per un valore medio complessivo di circa €/mq 2.920,50 che in virtù della dimensione dell'immobile (il mercato delle compravendite registra un fenomeno abbastanza strano: più i cespiti sono piccoli più il loro prezzo per unità di superficie è elevato. Il paradosso è che i tagli grandi, sono più difficile da venderli: costano da acquistare e da mantenere) potrebbe essere aumentato del 20% giungendo al valore unitario pari a circa €/mq 3.505,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - via dei Buonvisi n. 190, interno 6, piano 1	65,00 mq	3.505,00 €/mq	€ 228.000,00	100,00%	€ 228.000,00
Valore di stima:					€ 228.000,00

Valore di stima: € 228.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Assenza della garanzia per vizi del bene venduto - art. 568 c.p.c.	5,00	%
Presenza di irregolarità (v. cap. "regolarità edilizia") - manutenzioni	10,00	%

Valore finale di stima: € 193.800,00

VALORE DI STIMA DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ (1/1): € 193.800,00

VALORE DI STIMA DELLA QUOTA PIGNORATA DI ¼ DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ: € 48.450,00

Altresì al valore di stima della quota di 1/4 del DIRITTO DI PROPRIETÀ dovrà essere sommata anche la valutazione della quota di ¼ di NUDA PROPRIETÀ' calcolata come segue:

VALORE DELL'USUFRUTTO: ottenuto moltiplicando il valore del compendio staggito (€ 193.800,00) per il coefficiente 10 (considerando l'età della sig.ra **** Omissis **** nata a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** di anni 80 anni) ed il tasso di interesse legale (il Ministero dell'Economia e delle Finanze ha aggiornato il tasso di interesse legale con decorrenza dal 1° gennaio 2023 pari allo 2,50% fissandolo con DM Economia e Finanze del 29/11/2023 pubblicato sulla G.U. n. 310 del 11/12/2023) il VALORE DELL'USUFRUTTO pari a:

$(€ 193.800,00 \times 2,50\%) \times 10 = € 48.450,00 = \text{VALORE DELL'USUFRUTTO}$

VALORE DELLA NUDA PROPRIETA' = € 145.350,00 (ottenuto sottraendo dal valore commerciale il valore dell'usufrutto = € 193.800,00 - € 48.450,00 = € 144.350,00)

VALORE DI STIMA DELLA NUDA PROPRIETA' (1/1): € 145.350,00

VALORE DI STIMA DELLA QUOTA PIGNORATA DI $\frac{1}{4}$ DI NUDA PROPRIETA': € 36.337,50

RIASSUMENDO:

1. VALORE DI STIMA DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ (1/1): € 193.800,00
2. VALORE DI STIMA DELLA QUOTA PIGNORATA DI $\frac{1}{4}$ DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ: € 48.450,00
3. VALORE DI STIMA DELLA NUDA PROPRIETA' (1/1): € 145.350,00
4. VALORE DI STIMA DELLA QUOTA PIGNORATA DI $\frac{1}{4}$ DI NUDA PROPRIETA': € 36.337,50
5. TOTALE QUOTE PIGNORATE: € 48.450,00 (1/4 proprietà) + € 36.337,50 (1/4 nuda proprietà) = € 84.787,50

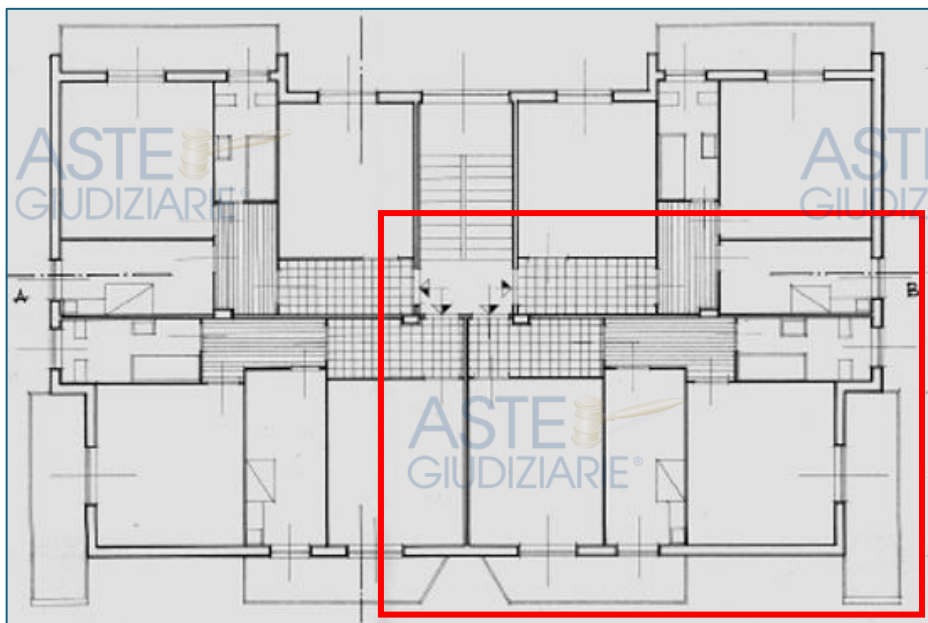
Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, li 07/06/2024

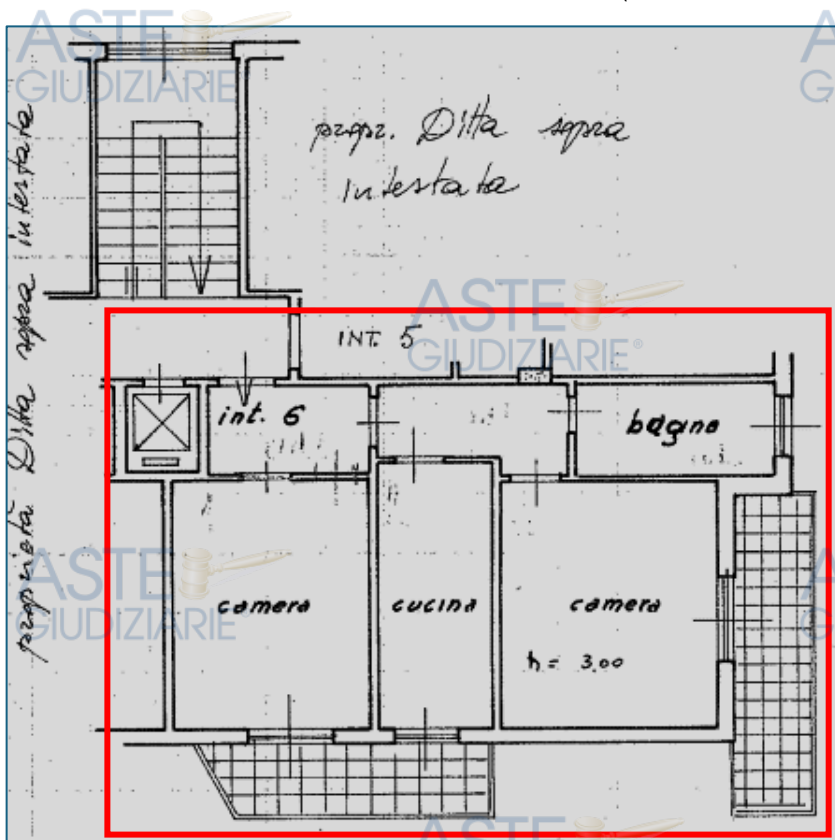
L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Bellosi Tiziana

ELENCO ALLEGATI:

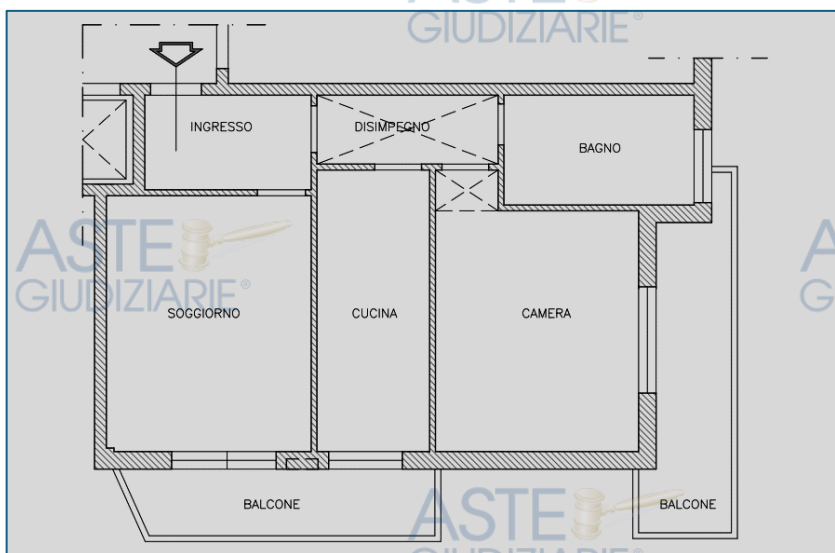
- ✓ Estratti di mappa - 01. ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE
- ✓ Visure e schede catastali - 02. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 447 part 174 sub 46
- ✓ Planimetrie catastali - 03. PLANIMETRIA CATASTALE fg 447 part 174 sub 46
- ✓ Visure e schede catastali - 04. ELABORATO PLANIMETRICO
- ✓ Visure e schede catastali - 05. ELENCO SUBALTERNI
- ✓ Altri allegati - 06. ISPEZIONE IPOTECARIA A NOME DELL'ESECUTATO
- ✓ Atto di provenienza - 07. ATTO DI DONAZIONE rep. 208985 del 28.04.1994
- ✓ Atto di provenienza - 08. NOTA TRASCRIZIONE_formalità 17193 del 12.05.1994 - DONAZIONE
- ✓ Atto di provenienza - 09. ATTO DI RINUNCIA USUFRUTTO rep. 83327 del 30.08.2010
- ✓ Atto di provenienza - 10. NOTA TRASCRIZIONE_formalità 67227 del 21.09.2010 - RINUNCIA USUFRUTTO
- ✓ Altri allegati - 11. REGOLAMENTO DI CONDOMINIO rep. 951 del 07.02.1979
- ✓ Altri allegati - 12. Doc + Contatti amministratore
- ✓ Concessione edilizia - 13. LICENZA EDILIZIA 146_C del 24.04.1956
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità - 14. CERTIFICATO DI ABITABILITA' n. 380 del 22.05.1969
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità - 15. Visura Agibilità
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità - 16. RELAZIONE ABITABILITA'
- ✓ Tavola del progetto - 17. PROGETTO EDILIZIO 36387-62
- ✓ Altri allegati - 18. RAPPRESENTAZIONE GRAFICA - STATO DI FATTO
- ✓ Foto - 19. RILIEVO FOTOGRAFICO
- ✓ Altri allegati - 20. PERIZIA VERSIONE PRIVACY



ESTRATTO DI MAPPA – PROGETTO EDILIZIO PROT. 27071/63 (VARIANTE DEL PROGETTO 36837/62)



ESTRATTO DI MAPPA – PLANIMETRIA CATASTALE



RAPPRESENTAZIONE GRAFICA STATO DI FATTO