

Dr. Arch. FLAVIO BETTI

Roma, li 03/01/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®
TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA**SEZIONE 4ª CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI***GIUDICE ESECUTORE*

DOTT. FERNANDO SCOLARO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedimento di Esecuzione Immobiliare distinto con il R.G. nr. 1092/2022
promosso dal contro

Indice della Relazione Peritale:

- Incarico	pag.	3
- Descrizione	pag.	3
- Coordinate urbanistiche	pag.	5
- Completezza documentazione ex art. 567	pag.	6
- Titolarità	pag.	6
- Confini	pag.	6
- Consistenza	pag.	6
- Cronistoria dati catastali	pag.	6
- Identificazione catastale	pag.	8
- Corrispondenza catastale	pag.	8
- Stato conservativo	pag.	9
- Parti comuni	pag.	9
- Servitù, censo, livello, usi civici	pag.	10
- Caratteristiche costruttive prevalenti	pag.	10
- Superficie unità immobiliare	pag.	11
- Stato di occupazione	pag.	11
- Provenienze ventennali	pag.	11



- Formalità pregiudizievoli

- Strumento urbanistico

- Conformità alla normativa vigente

- Frazionamenti

- Vincoli

- Oneri condominiali

- Stima immobiliare

- Quadro riepilogativo

pag. 12

pag. 14

pag. 15

pag. 16

pag. 16

pag. 16

pag. 17

pag. 20

Allegati:

1) Elaborati grafici:

1a. Estratto di mappa in scala 1:1000;

1b. Planimetria catastale dell'appartamento int. 4 e della cantina int. 11.

1c. Planimetria attuale.

2) Indice fotografico con spiegazioni didascaliche.

3) Documentazione fotografica (n. 15 foto).

4) Atto di compravendita Notaio Luigi Rossi del 20.11.1980.

5) Ispezione ipotecaria Ufficio Provinciale di Roma del 14.09.2023.

6) Visure catastali:

6a. Visura attuale per immobile dell'appartamento con cantina.

6b. Visura storica per immobile dell'appartamento con cantina.

7) Prospetto morosità oneri condominiali della .

8) Estratto Fascicolo del Fabbricato dell'Arch. .

9) Certificato Abitabilità.

10) Prospetto Banca dati delle quotazioni immobiliari (Agenzia delle Entrate).

11) Nr. 3 (tre) quietanze di pagamenti.

12) Parcella competenze e spese.

13) Osservazioni di parte eseguita alla bozza preliminare.



TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
SEZIONE 4ª CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. DOTT. FERNANDO SCOLARO

Procedimento di esecuzione distinto con il R.G. nr. 1092/2022

R.G. 1092/22

promosso da

creditore

contro

debitore

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

INCARICO

Il sottoscritto *Arch.* Flavio Betti, iscritto all'Albo Professionale degli Architetti di Roma al nr. 8849, con studio in via Antonio Arcioni n. 10, e-mail: betti.flavio@libero.it, pec: arch.f.betti@pec.archrm.it, tel. 329-234.27.84, letto l'art. 161 disp. att. c.p.c., in data 18.10.2021 ha sottoscritto con firma digitale l'accettazione dell'incarico conferitogli in qualità di Esperto Stimatore.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dai seguenti immobili:

- **Bene n. 1** – Unità immobiliare situata in Roma, Via Giuseppe Pisanelli n. 1, Scala unica, piano primo, int. 4.
Cantina in Via Giuseppe Pisanelli n. 1, piano S1, int. 11.

DESCRIZIONE

Situata nel quartiere Flaminio, l'unità immobiliare in oggetto è inserita nella palazzina ad uso residenziale posta all'incrocio tra Via Pisanelli e Via degli Scialoja.

La suddetta unità abitativa è composta da un ampio ingresso, un esteso soggiorno-pranzo, tre camere da letto, doppi servizi igienici zona notte, cucina con dispensa e bagno di servizio, disimpegni e due balconi.

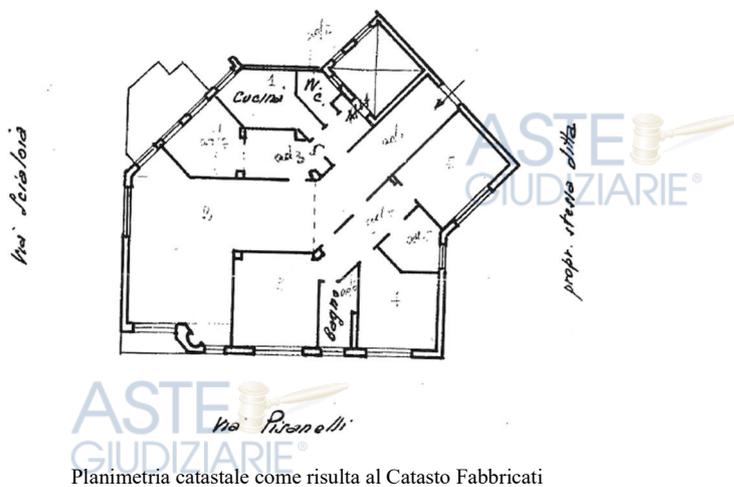
Le altezze utili interne sono comprese tra m 2,38 (zone controsoffittate di disimpegni ed ingresso) e m 3,12 (camere da letto, soggiorno, cucina e bagni).

L'appartamento è altresì dotato, al piano S1, della cantina pertinenziale distinta con l'int. 11. Detta cantina si estende indicativamente per la superficie commerciale lorda di mq 11,60 con un'altezza interna di m 2,86.

L'unità immobiliare è censita all'Agenzia delle Entrate, Catasto Fabbricati, al foglio 550, partic. 43, sub 7, categ. A/2, consistenza 9 vani, superficie totale mq 204 (escluse aree scoperte mq 200).

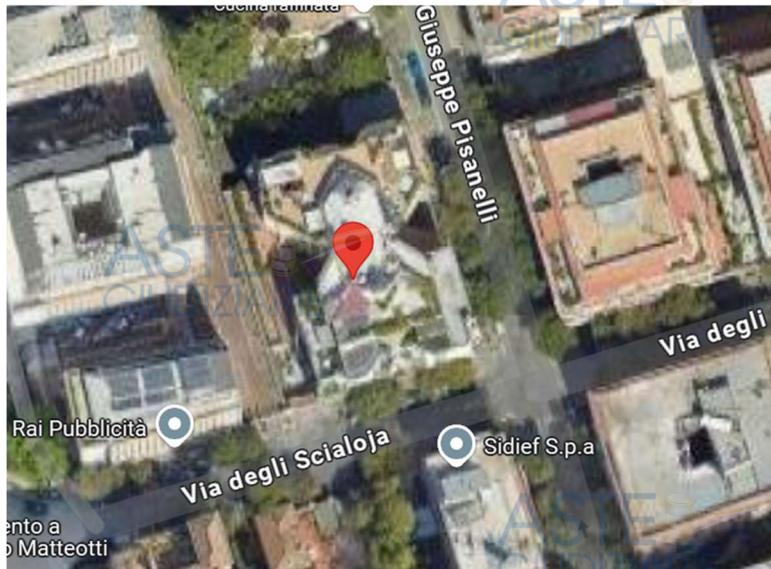
Esaminando un atto di compravendita di un terzo soggetto che ha acquistato un appartamento nella stessa palazzina, l'edificio risulta realizzato in forza della Licenza n. 566 del 1950.

Come appreso direttamente dall'esecutato, agli inizi degli anni '80 sono stati eseguiti, nella residenza in oggetto, circoscritti interventi di ristrutturazione con opere interne effettuate secondo l'iter proprio di quegli anni che richiedeva il deposito cartaceo. Quindi, in assenza del protocollo e della data di presentazione, oggi, allo stato delle attuali conoscenze dove la procedura è informatizzata, non è oggettivamente verificabile la regolarità urbanistica.



L'immobile insiste in un settore urbano caratterizzato da uno sviluppo edilizio definito da un contesto insediativo di edifici unitari dallo stile tipicamente umbertino con integrazioni di edifici contemporanei.

Nella zona sono presenti attività commerciali, servizi urbani, parchi (Pincio e Villa Borghese) scuole pubbliche e private, Istituti culturali e religiosi, Accademie internazionali, ecc....



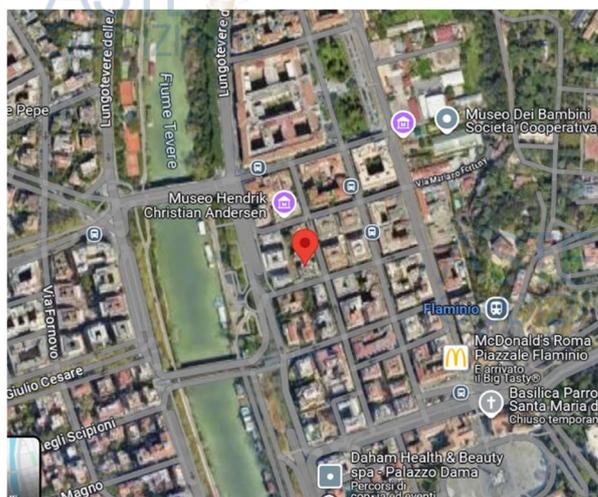
È altresì ben collegata alle linee di trasporto pubblico, quali: Metro A: fermata Flaminio; fermate tram: linea 2 e 19; fermate autobus: 61, 89, 120, 150, 160, 201, 490, 495, 590, 628, MA e C3.

La palazzina, comprendente l'appartamento esecutato, si compone di 21 unità immobiliari che si sviluppano su 7 (sette) piani fuori terra con copertura a lastrico solare, ed è dotata di un piano interrato ad uso cantine, posti auto e box.

Non sono state rilasciate le certificazioni di conformità, né l'A.P.E..

COORDINATE URBANISTICHE

Individuata nel quadrante centrale di Roma, la palazzina è compresa urbanisticamente tra le coordinate definite dal Tevere ad ovest, dal Ministero della Marina a nord, Via Flaminia ad est, e da P.le Flaminio a sud.



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa: in atti è presente la certificazione notarile redatta il 19 settembre 2022 dal Notaio Marco Ciotola, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, ed acquisita direttamente dall'esecutato la copia dell'atto di compravendita stipulato dal Notaio Luigi Rossi di Roma il 20.11.1980 tra la parte venditrice, sig.rae la parte acquirente, sig. e la sig.ra .

TITOLARITÀ

Come da atto di compravendita stipulato dal Notaio Luigi Rossi il 20.11.1980, rep. n. 5791, racc. n. 1187, i beni oggetto di esecuzione sono intestati ai sigg.:

- , nato a il , cod. fisc.

;

- , nata a il , cod. fisc.

CONFINI

L'unità immobiliare confina con appartamento int. 5, chiostrina condominiale sede dell'ascensore di servizio), disimpegno condominiale, distacco area esterna condominiale, distacco Via Giuseppe Pisanelli e distacco Via degli Scialoja, salvo altri.

La cantina confina con disimpegno condominiale, cantina int . 10 e cantina int. 12, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	mq 182	m 202,50		-	m 3,12	Primo

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati Catastali
dal 09.11.2015	, nato a il , c.f.: . Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni.	fg. 550, part.43, sub 7, zc. 2, catego. A/2, classe 4, consist. 9 vani, superf. catastale totale mq 204





, nata a (escluse aree scoperte
il , c.f.: mq 200), rendita euro



3.114,24.
Indirizzo: Via Giuseppe
Pisanelli n. 1, piano 1,
int. 4 e piano S1.
Variazione del 09.11.
2015. Inserimento in
visura dei dati di super-
ficie.

Proprietà 1/2 in regime di comunione dei
beni.



dal 18.11.2013
al 09.11.2015

Stessi proprietari, come sopra indicati.

I dati catast. sono uguali
a quelli soprastanti ad
esclusione della superf.
catastale non riportata.
Variaz. nel Classamento
del 18.11.2013, Pratica
n. RM1077527 in atti dal
18.11.2013- Variazione
di classamento (n.
286093.1/2013).



dal 29.11.2011
al 09.11.2015

Stessi proprietari, come sopra indicati.
e . a quelli soprastanti ad

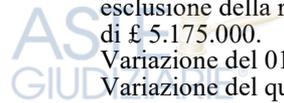
I dati catast. sono uguali
esclusione della Classe
3.
Variazione del 29.11.
2011, Pratica n. RM1352
125 in atti dal 29.11.11,
 Rettifica d'Ufficio
(n. 186676.1/2011).



dal 01.01.1992
al 29.11.2011

Stessi proprietari, come sopra indicati.
e . me sopra riportati ad

Stessi dati catastali, co-
esclusione della rendita
di £ 5.175.000.
Variazione del 01.01.92
Variazione del quadro
tariffario.



dal 30.06.1987
al 01.01.1992

Stessi proprietari, come sopra indicati.
e . a quelli soprastanti ad

I dati catast. sono uguali
esclusione della rendita
€ 4,14 £ 8.010
Impianto meccanogra-
fico del 30.06.1987

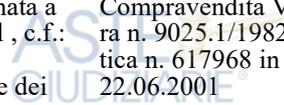


dal 20.11.1980
al 30.06.1987

, nato a il Atto del 20.11.1980
2, c.f.: . Pubblico ufficiale
Proprietà 1/2 in regime di comunione dei
beni.

Repert. n. 5791
Compravendita Voltu-
ra n. 9025.1/1982 – Pra-
tica n. 617968 in atti dal
22.06.2001

Proprietà 1/2 in regime di comunione dei
beni.



fino al 20.11.1980

. con sede in . grafico.



Dalla Visura catastale per immobile in allegato del 14.09.2023 n. RM0447977 si indicano i seguenti dati: Unità immobiliare situata in Via Giuseppe Pisanelli n. 1, piano 1 – S1, int. 4.

foglio	partic.	sub	zona cens.	categ.	classe	consist.	superficie	rendita
550	43	7	2 ^a	A/2	4 ^a	9 vani	204 mq*	€ 3.114,24

*escluse aree scoperte mq 200.

Intestazione attuale dell'immobile – totale intestati 2:

1. , nato a (c.f.:

). Proprietario in regime di comunione dei beni per 1/2.

Atto del 20.11.1980 Pubblico ufficiale ROSSI Sede Roma (RM) Repert. n. 5791 – Compravendita, Voltura n. 9025.1/1982 - Pratica n. 617968 in atti dal 22.06.2001.

2. nata a il (c.f.:

). Proprietaria in regime di comunione dei beni per 1/2.

Atto del 20.11.1980. Come sopra.

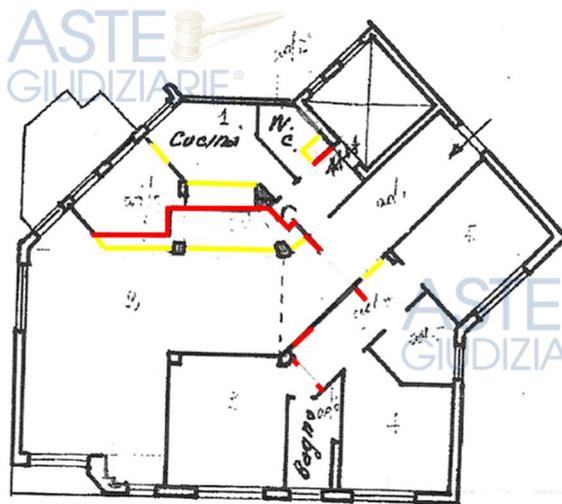
L'unità immobiliare risulta regolarmente censita ed i dati identificativi corrispondono a quelli riportati nella Relazione notarile ventennale.

CORRISPONDENZA CATASTALE

L'assetto attuale dell'appartamento evidenzia varie difformità rispetto alla planimetria catastale, sviluppata dal *Geom. Corrado Solina* in scala 1:200 e depositata al catasto il 15.06.1963.

Anche se l'impianto distributivo è rimasto fondamentalmente invariato, tali difformità, eseguite nel 1981, come dichiarato dall'esecutato, riguardano in particolare i seguenti interventi: tamponatura di due porte che collegavano il disimpegno della zona notte con la zona giorno ed apertura di una nuova porta, nella stessa parete, in prossimità del pilastro; costruzione, lungo questa partizione verticale, di un tramezzo lungo cm 60 per inglobare un armadio a muro; demolizione di una parete della zona da pranzo ed ampliamento del soggiorno-pranzo; costruzione di una spalletta in muratura nell'ambiente cucina per inserimento componibili e apertura di una porta comunicante con attiguo ambiente di servizio; demolizione di due spallette in muratura del w.c. di servizio

e tamponatura di una piccola apertura prospiciente il disimpegno, per disposizione sanitari; realizzazione di controsoffitti nella zona da pranzo.



— stato attuale
— stato precedente

STATO CONSERVATIVO

Nel corso dei sopralluoghi, l'unità immobiliare è risultata essere in uno stato conservativo decisamente contrastante. Gli ambienti rappresentativi della zona giorno (atrio e soggiorno-pranzo) si trovano in buono stato conservativo con raffinate soluzioni compositive che, nonostante il passare degli anni, risultano essere ancora di pregevole effetto stilistico. Le camere da letto si trovano in uno stato manutentivo normale mentre i servizi igienici e la cucina presentano ampie porzioni di intonaci assai degradati. Il wc di servizio risulta essere macroscopicamente danneggiato per la generalizzata e grave imbibizione di umidità con la concentrazione di microrganismi di natura organica.

PARTI COMUNI

Dalle informazioni acquisite dall'Amm.ne Condominiale, gli spazi comuni del complesso residenziale riguardano l'area esterna dell'ingresso pedonale, l'androne, corpo scala, spazi di servizio per alloggiamento ascensori, disimpegni, pianerottoli, alloggio del portiere, locale centrale termica, locale lavatoio e locale stenditoio con annessi lastrici solari, rampa carrabile e spazio di manovra al piano interrato.

Dagli accertamenti svolti presso l'Amm.ne Condominiale che gestisce il complesso immobiliare e dall'esame dell'atto di compravendita degli esecutati, rogato dal Notaio Luigi Rossi, e del Fascicolo del Fabbricato, elaborato dall'Arch. Maria Claudia Biasini il 25.01.2007, non figurano servitù che gravano sulla palazzina.

Diversamente, nell'atto di compravendita di terzi soggetti stipulato il 7 maggio 1956 (Rep. n. 484717, atto n. 4426), si legge espressamente, all'Art. 5°:

*1) della servitù a favore della Società giusta convenzione
22 giugno 1950 registrata a Roma atti privati l'11 luglio 1950 al numero 995
del volume 571.*

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

STRUTTURA E PROSPETTI

Tecnica costruttiva razionalizzata: struttura portante in c.a. tecnologicamente solidale con i solai in latero-cemento. Partizioni interne in laterizio. Piano terra rivestito in blocchetti in materiale lapideo. Pareti perimetrali di tamponatura delle residenze a *cassetta*, trattate ad intonaco civile dipinto con pittura resinoplastica.

FINITURE APPARTAMENTO

Tutto l'alloggio, ad esclusione dei servizi igienici e della cucina con vano comunicante, è pavimentato con parquet in listelli di rovere formato cm 40 x 6, montati in diagonale a tolda di nave senza soluzione di continuità tra i vari ambienti; battiscopa in legno. Pareti dell'atrio e del soggiorno-pranzo ad encausto veneziano; pareti dei disimpegni e delle camere da letto dipinte con pittura lavabile.

Servizi igienici e cucina con vano comunicante, pavimentati con le stesse mattonelle in ceramica cm 10 x 10, utilizzate anche per rivestire le pareti, con l'integrazione di due ricorsi orizzontali color oro, di differenti misure; altezza del rivestimento dei bagni cm 120, tranne per le doccie e la vasca da bagno dove il rivestimento presenta un'altezza superiore.

Pavimento balconi in monocottura.

Sanitari, rubinetteria e accessori di tipo commerciale.



Infissi esterni: in alluminio elettrocolorato (superficie interna in tinta, lato esterno tipo legno) con vetrocamera dotati di cancelletti in ferro; avvolgibili in acciaio azionati elettricamente.

Infissi interni: in legno laccato con pannello liscio. Porte d'ingresso blindate.

IMPIANTI.

Riscaldamento centralizzato.

Le utenze idrica, energia elettrica e gas sono tutte funzionanti. L'alloggio è dotato dell'impianto citofonico. Non sono state fornite le certificazioni di conformità, né l'A.P.E..

FINITURE CONDOMINIALI

Area esterna di ingresso pedonale (lato Via Pisanelli), pavimentata con lastre in materiale lapideo formato cm 73 x 40, montate a cortina; atrio pavimentato con lastre della stessa essenza ma di cm 66 x 37; pareti dipinte con pittura lavabile. Corpo scala: alzate e battiscopa in marmo tipo Nero Africa; pedate in marmo di Carrara. Disimpegni dei vari piani in lastre di marmo di Carrara cm 90 x 54 poste a cortina.

SUPERFICIE UNITÀ IMMOBILIARE.

- superficie residenziale lorda (esclusi i due balconi)	mq	202,50.
- superficie totale balconi	mq	13,20.
- superficie commerciale lorda cantina	mq	11,80.

Eventuali differenze tra la superficie rilevata e la superficie reale, se presenti, non influiscono minimamente sulla determinazione del valore estimativo.

ANNO DI COSTRUZIONE

La costruzione della palazzina è iniziata a luglio del 1950 ed ultimata nel maggio del 1952.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità abitativa risulta essere nella disponibilità dell'esecutato che vi risiede.

PROVENIENZE VENTENNALI

Dalla Relazione notarile ventennale in atti redatta dal Notaio Marco Ciotola il 19.09.2022, l'unità immobiliare in oggetto risulta essere nella piena proprietà dei sigg. e , come si evince dal seguente titolo:

Periodo	Proprietà	Atti
fino al 19.11.1980	immobile di proprietà della sig.ra , nata a . c.f.:	
dal 20.11.1980	la proprietà è pervenuta ai sigg. , nato a . , c.f.: e Il, c.f.:	Atto di vendita del Notaio Luigi Rossi, repert. 5791 trascritto all'Ufficio Pro- vinciale di Roma – Terri- torio – Servizio di Pubbli- cità Immob. Di Roma 1 il 11.12.1980 ai n. 82318/ 61965.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalla visura ipotecaria eseguita dal Notaio Marco Ciotola, di cui alla Relazione notarile in atti, e dalla Ispezione Ipotecaria effettuata dallo scrivente C.T.U. presso l'Ufficio Provinciale di Roma 1 in data 14.09.2023, si accertano le seguenti formalità:

Formalità pregiudizievoli

- a) **Trascrizione del 28.01.2009.** Registro Particolare 5102, Registro Generale 11050, Pubblico Ufficiale Ufficio del Registro, rep. 48/594 del 26/06/2008. Atto per causa di morte – Certificato di Denunciata Successione.
- b) **Ipoteca legale** iscritta presso l'Agenzia delle Entrate dell'Ufficio Provinciale di Roma il 09.11.2012 al Registro Particolare 15504, Registro Gen. 110325, repert. 524/9712 del 30.10.2012, per l'importo complessivo di € 601.044,82, a favore di "Equitalia Sud SpA" contro , a garanzia di un credito di € 300.522,41, gravante anche sui diritti pari ad 1/2 dell'intero in piena proprietà indivisa dell'appartamento in oggetto.
- c) **Ipoteca legale** iscritta presso l'Agenzia delle Entrate dell'Ufficio Provinciale di Roma il 18.06.2015 al Registro Particolare 9876, Registro Gen. 61459, repert. 4258/9715 del 17.06.2015, per l'importo complessivo di € 118.354,56 a favore di "Equitalia Sud SpA" contro , a garanzia di un credito di € 59.117,28, gravante anche sui diritti pari ad 1/2 dell'intero in piena proprietà indivisa dell'appartamento in oggetto.



d) Ipoteca legale iscritta presso l’Agenzia delle Entrate dell’Ufficio Provinciale di Roma il 04.04.2016 al Registro Particolare 5599, Registro Gen. 34512, repert. 5721/9716 del 31.03.2016, per l’importo complessivo di € 96.772,12 a favore di “Equitalia Sud SpA” contro a garanzia di un credito di € 48.386,06, gravante anche sui diritti pari ad 1/2 dell’intero in piena proprietà indivisa dell’appartamento in oggetto.

e) Ipoteca legale iscritta presso l’Agenzia delle Entrate dell’Ufficio Provinciale di Roma il 10.04.2018 al Registro Particolare 6995, Registro Gen. 40683, repert. 11432/9718 del 06.04.2018, per l’importo complessivo di € 94.908,30 a favore dell’Agenzia delle Entrate – Riscossione, contro , a garanzia di un credito di € 47.454,15, gravante anche sui diritti pari ad 1/2 dell’intero in piena proprietà indivisa dell’appartamento in oggetto.

f) Ipoteca giudiziale dovuta a decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Roma ed iscritta presso l’Agenzia delle Entrate dell’Ufficio Provinciale di Roma il 04.04.2022 al Registro Particolare 8039, Registro Gen. 41880, repert. 15906 del 29.10.2018, per l’importo complessivo di € 20.000,00 a favore del , contro e a garanzia di un credito di € 15.492,18, gravante sulla piena proprietà dell’unità immobiliare in oggetto.

g) Ipoteca legale iscritta presso l’Agenzia delle Entrate dell’Ufficio Provinciale di Roma il 03.10.2022 al Registro Particolare 25915, Registro Gen. 127255, repert. 20383/9722 del 30.09.2022, per l’importo complessivo di € 42.154,44 a favore dell’Agenzia delle Entrate – Riscossione, contro , coniugato in regime di comunione legale dei beni, a garanzia di un credito di € 21.077,22, gravante anche sui diritti pari ad 1/2 dell’intero in piena proprietà indivisa dell’appartamento in oggetto.

h) Ipoteca giudiziale dovuta a decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Roma ed iscritta presso l’Agenzia delle Entrate dell’Ufficio Provinciale di Roma il 13.10.2022 al Registro Particolare 27000, Registro Gen. 132522, repert. 7730 del 21.06.2022, per l’importo complessivo di € 30.000,00 a favore del , contro e a garanzia di un credito di € 21.047,69, gravante sulla piena proprietà dell’unità immobiliare in oggetto.



- i) **Pignoramento immobiliare** iscritto presso l'Agenzia delle Entrate dell'Ufficio Provinciale di Roma il 17.10.2022 al Registro Particolare 94315, Registro Gen. 133939, repert. 31391 del 19.09.2022, a favore del contro e , coniugi in regime di comunione legale dei beni gravante sulla piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto.

STRUMENTO URBANISTICO

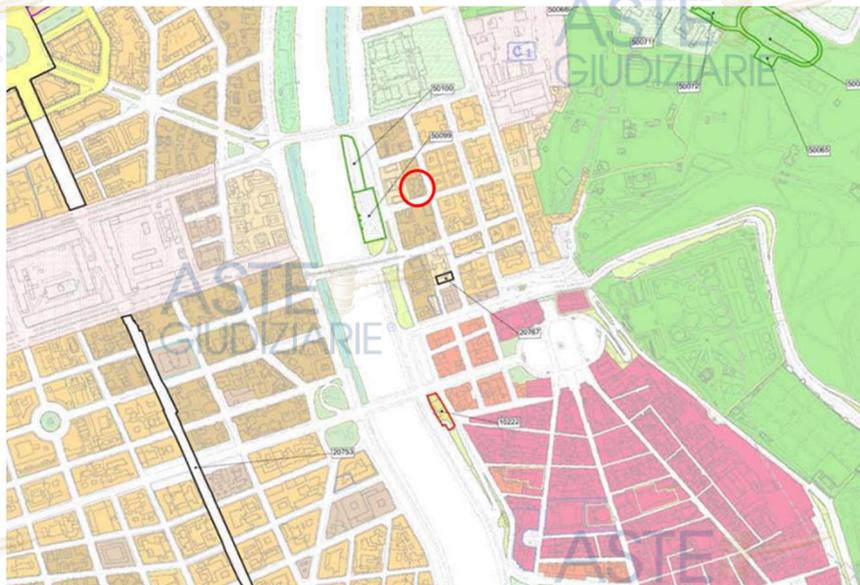
Il nuovo Piano Regolatore Generale, adottato con delibera del C.C. n. 33 del 19/20.03.2003 e controdedotto con delibera del Consiglio Comunale 64 del 21/22.03.2006, stabilisce quanto segue:

- **Sistemi e Regole** 1:5.000 (2*.01).

Sistema Insediativo: Città Storica - Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme T5.

- **Rete Ecologica** 1:10.000 (4*.10).

Dalla Carta dell'Uso del Suolo e delle Fisionomie Vegetazionali: Filari alberati



*Elaborati prescrittivi – Sistemi e Regole –
Città Storica - Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme T5.*



Palazzina costruita con Licenza edilizia n. 566 del 1950.

Abitabilità n. 412 rilasciata dal Sindaco di Roma in data 08.08.1952 in base alla domanda n. 23434/52 presentata dalla Soc.

Essendo stato, l'appartamento in oggetto, ristrutturato nel 1981 secondo l'iter tecnico amministrativo basato su modalità cartacea, come dichiarato dall'esecutato, di cui si ignora il protocollo, non è stato oggettivamente possibile acquisire dall'Ufficio Tecnico la relativa documentazione per le difficoltà pratiche di ricerca nell'archivio.

La suddetta ristrutturazione ha implicato la modifica di alcune tramezzature interne e la realizzazione di controsoffitti, senza incidere sulle parti strutturali e senza determinare un aumento della superficie e della cubatura.

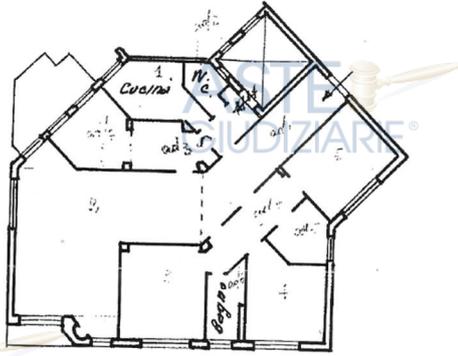
Nella ipotesi in cui tali interventi fossero stati eseguiti senza titolo, l'eventuale aggiudicatario potrà regolarizzarli presentando presso il Municipio di competenza la C.I.L.A. in sanatoria e, presso l'Agenzia delle Entrate, una variazione catastale con la procedura DOC.FA le cui pratiche comportano il versamento dei seguenti oneri:

- € 1.000,00 quale sanzione pecuniaria per le opere eseguite senza titolo;
- € 291,24 per i diritti di segreteria;
- € 100,00 (€ 50,00 x 2) per diritti di segreteria (procedura DOC.FA).
- € 2.400,00 quale parcella media del tecnico professionista per istruire le pratica presso gli Uffici competenti.

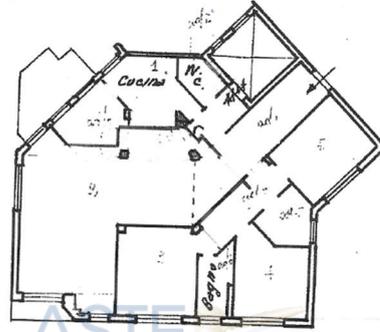
Importo medio totale € **3.791,24 + IVA.**

Se la ristrutturazione risultasse regolare, verrà omessa la presentazione della CILA in sanatoria evitando l'esborso di € 2.791,24, di cui € 1.291,24 per sanzione e diritti ed € 1.500,00 quale parcella del tecnico, mentre sarà necessario depositare solo la pratica presso l'Agenzia delle Entrate (Catasto fabbricati) per l'importo di € 1.000,00 (€ 100,00 per diritti ed € 900,00 per parcella).





Pianta catastale



Pianta attuale

FRAZIONAMENTI

L'unità immobiliare può essere venduta esclusivamente per l'intero poiché costituisce un'unica proprietà che non può essere frazionata o scorporata isolatamente.

VINCOLI

L'immobile non è tutelato da vincoli storici, artistici o alberghieri.

ONERI CONDOMINIALI

Dal prospetto contabile trasmesso dall'Amm.ne Condominiale, aggiornato al 31.10.2024, ed acquisito in data 24 ottobre 2024, risulta a carico della parte eseguita un debito pari ad € 57.960,53, riferito alle seguenti gestioni.

Prospetto gestioni condominiali

- Gestione lavori Via Scialoja.
- Gestione Occupazione Suolo Pubblico.
- Gestione ordinaria.
- Gestione riscaldamento.

Prospetto oneri condominiali spettanti all'esecutato

- Importo complessivo dovuto	€ 60.602,81.
- Importo totale versato	€ 2.642,28.

STIMA IMMOBILIARE

La stima è stata determinata da un'analisi di mercato i cui valori, acquisiti anche con l'ausilio di esperti operatori di agenzie immobiliari locali, sono stati ulteriormente verificati sia in via analogica dalla comparazione dei dati sulla domanda e sull'offerta di immobili simili situati nella stessa zona, sia in base alle quotazioni medie dell'ultimo semestre della Banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

I criteri estimativi, quindi, si basano sulle caratteristiche del fabbricato (livello di piano, luminosità, estensione, stato di conservazione, conformità ai regolamenti vigenti, composizione degli ambienti, materiali di rivestimento, visuali esterne, ecc...), unitamente allo studio del fabbricato e, in scala più ampia, sulle valutazioni sul contesto ambientale (tipologia dei lotti, destinazione d'uso, caratteristiche socioeconomiche ed ambientali della zona, rete di collegamenti, infrastrutture, ecc...).

Nel caso specifico, gli aspetti positivi riguardano essenzialmente la palazzina in zona di pregio semi-centrale vicina a P.le Flaminio, l'assetto planimetrico con la funzionale separazione della zona giorno dalla zona notte, la comoda estensione dei degli ambienti aventi forme regolari, il collegamento alla rete di trasporti pubblici.

Di contro, gli aspetti negativi riguardano la localizzazione dell'edificio all'incrocio tra due strade trafficate, l'ampia metratura dell'appartamento per un piano basso, tale da suscitare meno interesse per eventuali acquirenti, nonché lo stato manutentivo dell'appartamento, il quale, benché ristrutturato con un gusto assai raffinato, trascorsi circa 45 anni dai suddetti lavori, richiede comunque il rifacimento di tutti gli impianti tecnologici e con essi, di riflesso, il ripristino dei materiali di rivestimento e di finitura.

Nelle note critiche alla bozza preliminare, la difesa dell'esecutato dichiara che *"Il prezzo al mq stimato dal CTU in soli € 4.300,00 è del tutto irrisorio rispetto alle caratteristiche dell'appartamento il cui valore sul mercato è di almeno € 2.000.000,00"*. Inoltre, la stessa difesa prosegue sollevando una serie di rilievi ed asserisce testualmente che *"...è singolare la discrepanza tra le premesse della*



CTU e la conseguente stima immobiliare, nella quale vengono rappresentati come elementi **negativi**:

- la localizzazione dell'edificio all'incrocio tra due strade trafficate;
- l'ampia metratura dell'appartamento per un piano basso (?).

Come anticipato in premessa, la stima effettuata dal sottoscritto architetto è stata effettuata specificamente sull'immobile pignorato, in base alle peculiarità sia dell'appartamento, sia della palazzina e della particolarità del contesto urbano ed ulteriormente approfondita con esperti funzionari immobiliari di zona che ben conoscono minuziosamente i valori del mercato del quartiere. La stima così determinata risulta essere adeguata allo stato dei luoghi della residenza pignorata ed in linea con i valori indicati dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

Il prezzo indicato dalla difesa si riferisce a valori teorici dell'offerta e non ai prezzi reali del venduto che sono notoriamente inferiori e, comunque, riferiti a immobili con altre caratteristiche. Infatti, le residenze collocate nello stesso quartiere ma situate nelle vicinanze di Piazza del Popolo hanno quotazioni decisamente superiori. Se poi gli stessi immobili sono posti in piani alti, o addirittura all'attico e dotati di vedute panoramiche, il confronto del prezzo è del tutto improponibile rispetto al nostro caso.

L'unità residenziale esecutata è posta al primo piano di una palazzina contemporanea, esattamente in prossimità dell'incrocio tra due strade assai trafficate e questa situazione incide significativamente con una contrazione del valore immobiliare. Inoltre, il fatto che sia dotato di un'ampia metratura e di ricercate soluzioni compositive, non rappresenta minimamente una condizione per equipararlo al classico piano nobile di un edificio aristocratico in stile umbertino.

La superficie al primo piano di 200 mq, priva di gradevoli visuali e di comodi balconi, prospiciente, come detto, su due strade trafficate, unitamente ai costi per una generale e radicale ristrutturazione di tutto l'appartamento, quantificabili in un range compreso tra € 150.000,00 ed € 200.000,00, variabili in funzione della qualità dei materiali e delle soluzioni adottate, riducono l'interesse di eventuali acquirenti i quali, dato l'importo finale, comunque considerevole, preferiscono orientarsi su immobili con altre caratteristiche.



Per tale ragione, in base ai motivi esposti, sarebbero stati economicamente molto più vantaggiosi e commerciabili due appartamenti di 100 mq anziché uno di 200 mq.

In ultimo, ma non ultimo in fatto di importanza, l'appartamento esecutato è dotato di impianti tecnologici vetusti, in essere da 45 anni, non conformi alla normativa vigente, che richiedono, in un futuro non lontano, il totale rifacimento di tutte le componenti idrauliche, termiche ed elettriche, le quali implicano necessariamente l'esecuzione generalizzata di opere murarie con il rifacimento di tutti i materiali di rivestimento, di finitura e pavimentazioni, non circoscritto solamente ai servizi igienici ed alla cucina, ma esteso a tutto l'appartamento, a prescindere dall'aspetto compositivo ed estetico dell'atrio e di un raffinato soggiorno-pranzo.

Pertanto, ed in estrema sintesi, presupponendo che siano urbanisticamente regolari le opere di ristrutturazione poste in essere nel 1981, il sottoscritto architetto ritiene corretto quantificare il prezzo al metroquadrato in € 4.300,00, valutato sia in base ai prezzi medi di mercato di agenzie locali, sia in linea con le quotazioni della Banca dati dell'Agenzia delle Entrate riferite al primo semestre del 2024, rivolte alla zona semicentrale/Flaminio Porta del Popolo - Codice C50 – abitazioni di tipo civile in stato conservativo normale il cui prezzo è compreso tra un minimo di € 4.300/mq ed un massimo di € 6.300/mq.

Quindi, si determina il più probabile valore di mercato in € **880.425,00**, come di seguito specificato:

Stima immobile:

- Superficie residenziale lorda:	
- € 4.300,00/mq x 202,50 mq =	€ 870.750,00.
- Superficie balconi mq 13,20 (calcolata al 30%):	
- € 1.290,00/mq x 3,96 mq =	€ 5.108,40.
- Superficie cantina mq 11,80 (calcolata al 30%):	
- € 1.290,00/mq x 3,54 mq =	€ 4.566,60.
- Valore commerciale presunto	€ 880.425,00.
• <u>Da applicare le seguenti decurtazioni:</u>	
- Oneri voltura catastale, diritti e parcella del tecnico.	€ 1.000,00.
- <u>Deprezzamento del 10% per assenza di vizi e garanzie.</u>	€ 8.804,25.
Importo totale decurtazioni	€ 9.804,25.



- Probabile valore immobiliare

- Arrotondato in difetto in

€ 870.620,75.

€ 870.600,00.

Stima finale € 870.600.00 (ottocentosettantamilaseicento/00).

QUADRO RIEPILOGATIVO

Localizzato nel quartiere Flaminio, tra il Ministero della Marina e P.le Flaminio, l'appartamento è situato in Via Pisanelli n. 1, piano primo, int. 4. Si compone di ampio soggiorno-pranzo, tre camere da letto, tre servizi igienici, cucina abitabile con vano di servizio, ingresso, disimpegni, due balconi e da una cantina posta al piano S1. L'unità abitativa si estende per la superficie commerciale lorda di mq 202,50, oltre ai due balconi aventi la superficie complessiva di mq 13,20 e la cantina pertinenziale, contrassegnata con il n. 11, di mq 11,80 lordi.

L'unità immobiliare è censita all'Agenzia delle Entrate, Catasto Fabbricati, al foglio 550, partic. 43, sub 7, categ. A/2, consistenza 9 vani, superficie totale mq 204 (escluse aree scoperte mq 200).

La palazzina è stata realizzata in forza della Licenza n. 566 del 1950. Non è stato possibile acquisire né il progetto originario, né la documentazione tecnico-amministrativa afferente la ristrutturazione dell'appartamento in esame poiché risalente al 1981, quando le pratiche si presentavano con il sistema cartaceo, oggi difficilmente verificabili. Nel caso in cui la ristrutturazione fosse stata eseguita con il titolo abilitativo, l'eventuale aggiudicatario dovrà presentare all'Agenzia delle Entrate solo la variazione catastale.

La zona è dotata di attività commerciali, servizi urbani, verde pubblico, istituti didattici, culturali e religiosi, ed è ben collegata alle linee di trasporto pubblico. Sebbene la ristrutturazione abbia comportato raffinate soluzioni estetiche di pregio, gli ambienti di servizio versano in cattivo stato conservativo, tale da richiedere il rifacimento di tutti gli impianti tecnologici e di finitura.

Il presunto valore di mercato è stimato all'attualità in **€ 870.600.00**.

Null'altro avendo da aggiungere, in scienza e coscienza, ai fini dello espletamento dell'incarico conferitogli e rimanendo altresì a disposizione per eventuali chiarimenti o precisazioni, il sottoscritto architetto rassegna in fede la presente consulenza.



il C.T.U.

(Dr. Arch. Flavio Betti)

Allegati:

1) Elaborati grafici:

1a. Estratto di mappa in scala 1:1000;

1b. Planimetria catastale dell'appartamento int. 4 e della cantina int. 11.

1c. Planimetria attuale.

2) Indice fotografico con spiegazioni didascaliche.

3) Documentazione fotografica (n. 12 foto).

4) Atto di compravendita Notaio Luigi Rossi del 20.11.1980.

5) Ispezione ipotecaria Ufficio Provinciale di Roma del 14.09.2023.

6) Visure catastali:

6a. Visura attuale per immobile dell'appartamento con cantina.

6b. Visura storica per immobile dell'appartamento con cantina.

7) Prospetto morosità oneri condominiali della.

8) Estratto Fascicolo del Fabbricato dell'Arch. Maria Claudia Biasini.

9) Certificato Abitabilità.

10) Prospetto Banca dati delle quotazioni immobiliari (Agenzia delle Entrate).

11) Nr. 3 (tre) quietanze di pagamenti.

12) Parcella competenze e spese.

13) Osservazioni di parte eseguita alla bozza preliminare.