

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bellosi Tiziana, nell'Esecuzione Immobiliare 1098/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	6
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	12
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	13
Stima / Formazione lotti.....	17

In data 02/01/2025, 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 07/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Montebuono n. 41, interno 2, piano T

DESCRIZIONE

PIENA PROPRIETÀ su APPARTAMENTO distinto con l'interno n. 2, posto al piano terra (ex abitazione del portiere) parte del fabbricato residenziale sito in Roma alla via Montebuono civ. 41, Municipio II, Quartiere XVII - Trieste, legittimato con Licenza di Costruzione n. 2086/50 autorizzante il progetto edilizio prot. 21085/50 e successiva Licenza di Costruzione n. 1259/54 legittimante la variante progettuale prot. 29396/53, non risultando, dalle indagini eseguite presso l'Archivio Progetti del Dipartimento P.A.U. del Comune di Roma, rilasciato il certificato di agibilità.

L'ABITAZIONE, confinante con distacco su via Montebuono, distacco su via Stimigliano, androne di ingresso condominiale, scala comune, salvo se altri e/o diversi confini/distacchi risulta identificata presso il C.d.F. al foglio 561, part. 145, sub. 502 (già sub. 2), z.c. 3, cat. A/2, cl. 2, consistenza 7 vani, superficie catastale 139 mq, R.C. € 1.608,76, componendosi catastalmente in ingresso, 2 disimpegni, doppio soggiorno, 2 camere da letto, bagno, cucina, cameretta con bagno e piccolo balcone in conformità al progetto prot. 29396/53 se non per l'assenza di un piccolo antibagno (variazione della disposizione dei tramezzi interni), nonché rispetto al progetto prot. 21085/50 anche per la mancata rappresentazione grafica dei pilastri.

All'attualità l'unità immobiliare si articola in ingresso, disimpegno, studio, soggiorno con angolo cottura, 2 camere da letto (di cui una in luogo della cucina), cameretta con servizio igienico, bagno e piccolo balcone chiuso con vetrata, non risultando corrispondenza con la planimetrica catastale per la diversa distribuzione dei tramezzi interni (alcuni setti risultano demoliti o traslati, una porta tamponata, realizzate porzioni murarie definenti lo spazio per accogliere un armadio in muratura e l'area lavanderia nel bagno principale), per il diverso uso di taluni ambienti (la cucina è stata trasformata in camera non rispettando la superficie minima di 9 mq imposta dall'art. 40 del R.E., il soggiorno e la limitrofa camera da letto in studio e sala con angolo cottura), per la chiusura del balcone (protetto da una struttura in ferro e vetro dotata di grade antintrusione in ferro), per la realizzazione di impropri soppalchi sovrastanti l'area dell'ingresso, disimpegno, bagno, soggiorno (in corrispondenza della zona adibita a cucina) e delle camere (con esclusione della cameretta dotata di bagno che presenta un controsoffitto parzialmente divelto), oltre che per la presenza di due pilastri nell'area ingresso/disimpegno fuoriuscenti dalle murature con perdita della complanarità dei piani interessati.

Stante le dette difformità, la necessità di presentare pratiche edilizie (S.C.I.A. per opere già eseguite e da eseguirsi) al fine di ripristinare lo status quo ante per quanto realizzato in difformità essenziale dal titolo edilizio quale la chiusura del balcone e la maggiore superficie utile dei sopralchi limitanti a 2,00/2,20 m le altezze degli ambienti sottostanti disattendendo le minime imposte dal Regolamento Edilizio del Comune di Roma approvato con Delibera 5261/34 s.m.i. che agli articoli nn. 40, 41, 42 impone quote pari a 2,70 m per i locali adibiti ad abitazione e 2,40 m per bagni e disimpegno e considerata l'esigenza di legittimare le variazioni consentite dal D.P.R. 380/01 così come modificato dalla Legge 105/2024 quali la diversa distribuzione degli ambienti interni, oltre alla mancata rappresentazione dei pilastri (indicati nel solo progetto prot. 21085/50), sono state apportate decurtazioni dal valore finale di stima di cui si dirà in seguito, rimanendo rischi, costi, oneri, opere, gravami e quanto altro richiesto dai pubblici uffici a carico, cura e spesa dell'aggiudicatario che dovrà ottenere i propedeutici e necessari N.O. anche presso gli enti sovraordinati, istaurando con i tecnici della P.A. un confronto per chiarire procedure e fattibilità degli interventi a seguito di un'analisi del bene nel suo complesso. Nelle già menzionate decurtazioni si è tenuto, altresì, conto della necessità di manutenzioni, nonché dell'assenza del certificato di agibilità che, salvo altro non fornito dai pubblici uffici, potrà essere richiesto a rischio, carico e cura dall'aggiudicatario successivamente all'esecuzione delle dette opere edili e alla messa a norma degli impianti.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Montebuono n. 41, interno 2, piano T

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 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Si rimanda per l'analisi e la cronistoria dei titoli attestanti la proprietà del cespite staggito al capitolo "provenienza ventennale" precisando che lo stesso è stato trasferito all'esecutata in data 15/09/2022 con ATTO DI COMPRAVENDITA (accluso in allegato) a rogito della Dott.ssa Francesca Parenti Notaio in Roma, rep. 5399, racc. 3565, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 29/09/2022 ai nn. 125803/88646.

CONFINI

L'appartamento confina con distacco su via Montebuono, distacco su via Stimigliano, androne di ingresso condominiale, scala comune, salvo se altri e/o diversi confini/distacchi.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	114,00 mq	128,00 mq	1	128,00 mq	4,12 m	T
Balcone	2,00 mq	2,70 mq	0,33	1,00 mq	4,12 m	T
Totale superficie convenzionale:				129,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				129,00 mq		

SI PRECISA CHE:

- l'altezza corrisponde alla media delle quote rilevate in loco al netto degli illeciti soppalchi.

- le superfici in ampliamento (superfettazioni) non sono state considerate.

- per il calcolo della superficie commerciale le pareti perimetrali sono state considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altre unità immobiliare essendo indicato all'art. 2 del Regolamento di Condominio che i muri maestri sono di proprietà comune ed indivisibile, precisando che la superficie catastale convenzionalmente comprende la quota pari al 100% dei muri perimetrali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/12/1987 al 01/01/1992	*** Omissis ***	Catasto Fabbricati Fg. 561, Part. 145, Sub. 502 (già sub. 2 -PS1/T), Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 vani Rendita € 2,60 Piano T
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	*** Omissis ***	Catasto Fabbricati Fg. 561, Part. 145, Sub. 502, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 vani Rendita € 1.608,76 Piano T
Dal 09/11/2015 al 12/09/2022	*** Omissis ***	Catasto Fabbricati Fg. 561, Part. 145, Sub. 502, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 vani

		Superficie catastale 138 mq Rendita € 1.608,76 Piano T
Dal 12/09/2022 al 07/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 561, Part. 145, Sub. 502, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 vani Superficie catastale 139 mq Rendita € 1.608,76 Piano T

SI PRECISA 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.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	561	145	502	3	A2	2	7 vani	139 mq	1608,76 €	T	

Corrispondenza catastale

L'ABITAZIONE è catastalmente articolata in ingresso, 2 disimpegni, doppio soggiorno, 2 camere da letto, bagno, cucina, cameretta con bagno e piccolo balcone, mentre all'attualità si compone di ingresso, disimpegno, studio, soggiorno con angolo cottura, 2 camere da letto (di cui una in luogo della cucina), cameretta con servizio igienico, bagno e piccolo balcone chiuso con vetrata, non risultando corrispondenza con la rappresentazione planimetrica censuaria per la diversa distribuzione dei tramezzi interni (alcuni setti risultano demoliti o traslati, una porta tamponata, realizzate porzioni murarie definenti lo spazio per accogliere un armadio in muratura e l'area lavanderia nel bagno principale), per il diverso uso di taluni ambienti (la cucina è stata trasformata in camera, il soggiorno e la limitrofa camera da letto in studio e soggiorno con angolo cottura), per la chiusura del balcone (protetto da una struttura in ferro e vetro dotata di grade antintrusione in ferro), per la realizzazione di impropri soppalchi sovrastanti l'area dell'ingresso, disimpegno, bagno, soggiorno (in corrispondenza della zona adibita a cucina) e delle camere (con esclusione della cameretta dotata di bagno che presenta un controsoffittato parzialmente divelto), oltre che per la presenza di due pilastri nell'area ingresso/disimpegno fuoriuscenti dalle murature con perdita della complanarità dei piani interessati.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare necessita di interventi legati allo stato di vetustà ed uso attraverso opere manutentive e conservative anche degli impianti e delle parti comuni, oltre che di attività atte a garantire la salubrità degli ambienti ed il rispetto delle altezze in contrasto con le quote minime consentite dal Regolamento Edilizio (articoli nn. 40, 41, 42 - Delibera 5261/34 s.m.i.) ed Igienico Sanitario del Comune di Roma a causa della realizzazione di impropri soppalchi (superfetazione da rimuovere) e delle dimensioni stabilite dall'art. 40 del R.E. che impone almeno la superficie di 9 mq per le camere da letto non rispettata in due vani dell'appartamento.

PARTI COMUNI

Nel REGOLAMENTO DI CONDOMINIO DEL FABBRICATO (accluso in allegato e che qui deve intendersi interamente riportato) con accesso da via Montebuono civ. 41, di cui è parte il cespite staggito, fornito dall'Amministratore p.t. privo di timbri di registrazione e trascrizione si legge nella PARTE I quanto segue:

GENERALITA'

L'edificio è stato realizzato per uso abitazione dei soci della Cooperativa Edilizia "**** Omissis ****" costituita nel quadro della Legge Tupini ed in conformità a quanto più precisamente dispone la legge per la costruzione di case economiche (R.D. 28/04/1938 ss.mm.ii. - D.L.L. 24/04/1946 n. 450 e D.L.L. 02/07/1949 n. 408).

Per la realizzazione del complesso la Cooperativa ha usufruito del contributo dello Stato e del mutuo concesso dalla Cassa Depositi e Prestiti, con scomputo trenta cinquennale.

L'edificio sorge su suoli venduti alla Cooperativa da vari privati. Il costo di ogni alloggio e la relativa ripartizione millesimale venne effettuata dal Prov. Reg. alle OO.PP. per il Lazio con lettera del 26/01/1961. Il complesso edificato si compone di locali di proprietà privata di ciascun condomino e locali di proprietà comune. Sono di proprietà privata l'alloggio e la cantina assegnati a ciascun condomino, come da contratti individuali.

SONO DI PROPRIETA' COMUNE ED INDIVISIBILE (art.1117 Cod. Civ.):

- a) L'aria su cui sorge la costruzione, le recinzioni di zone comuni, le fondazioni, i muri maestri, l'intercapedine che divide le fondamenta dalla strada e le relative grate di areazione. La facciata e gli intonaci perimetrali.
- b) Il cortile e la relativa rampa di accesso, la recinzione di rete metallica, la porta d'ingresso a detta rampa e quant'altro occorre per l'uso corretto di detto cortile.
- c) La rete delle fognature e relativi pozzetti di ispezione, i tubi di scarico delle acque piovane e no, le cunette delle acque piovane.
- d) Il corridoio di accesso alle cantine, i locali adibiti a macchine per il riscaldamento e per l'ascensore.
- e) Le colonne montanti dell'energia elettrica e del gas e dell'acqua fino ai contatori e la cabina idrica con tutto il suo impianto tranne le singole vasche di distribuzione; quelle dell'impianto di riscaldamento, fatta eccezione

per le condotte interne di ciascun appartamento.

f) Il portone d'ingresso, l'androne, la scala di accesso ai singoli appartamenti con ringhiera e impianti di illuminazione, l'ascensore completo di motore e opere murarie.

g) L'impianto di riscaldamento completo di macchine serbatoio e canna fumaria.

h) Il terrazzo di copertura dell'edificio con relative gronde, muretti e sporgenze varie.

i) quanto altro non specificato e che secondo le norme generali del diritto e della giurisprudenza è da classificare tra le cose comuni.

Con e-mail del 07/02/2025 (acclusa in allegato) l'Amministratore p.t. trasmetteva copia del Regolamento di Condominio, quote millesimali, il preventivo condominiale 2025, il consuntivo riscaldamento 2023-2024, il preventivo riscaldamento 2024-2025, la situazione contabile dell'esecutata (da cui si evinceva, salvo conguagli o aggiornamenti, la cifra di € 2.527,83 quale importo dovuto per l'esercizio condominiale 2025), comunicando che non erano stati deliberati lavori per opere manutentive, non erano pendenti cause inerenti le parti comuni o il bene e non era presente l'appartamento del portiere.

I valori dei millesimi attribuiti al bene staggito dalla documentazione fornita risultavano i seguenti:

TABELLA A/GENERALE > 64,590/1.000,00

TABELLA A1/SCALE > 64,590/1.000,00

TABELLA C/ASCENSORE > 32,290/1.000,00

TABELLA D/RISCALDAMENTO > 65,55/1.000,00

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il FABBRICATO, di cui è parte il bene in trattazione elevato su sette livelli fuori terra, risulta costruito in struttura di cemento armato con tamponature laterizie esternamente intonacate e tinteggiate, solai latero cementizi e copertura piana.

L'APPARTAMENTO presenta:

- pavimento in lastre di graniglia di marmo poste in opera all'epoca di realizzazione dell'edificio, necessitanti di levigatura e lucidatura.

- porte in legno.

- finestre in legno con sistema di oscuramento in (fatiscenti) avvolgibili e grate antintrusione in ferro.

- servizio igienico (dotato di vaso, bidet, lavabo e doccia) con pavimento in piastrelle ceramiche di dimensioni cm 20 x cm 20 e rivestimento in ceramica di dimensioni cm 20 x cm 25.

- servizio igienico (dotato di vaso, bidet, lavabo e vasca) con pavimento e rivestimento in piastrelle ceramiche di dimensioni cm 20 x cm 20.

- pareti e soffitti intonacati e tinteggiati.

- impianti privi di (fornite) dichiarazioni di conformità.

- soppalchi con strutture in legno e metallo con finiture anche in cartongesso.

N.B.

Si segnala che nell'Attestazione di Prestazione Energetica - A.P.E. redatta in data 12/09/2022 a firma dell'arch. **** Omissis ****, valida fino al 12/09/2032, l'immobile risulta in "CLASSE F". La certificazione è acclusa all'ATTO DI COMPRAVENDITA (riportato in allegato) del 15/09/2022 a rogito della Dott.sa Francesca Parenti Notaio in Roma, rep. 5399, racc. 3565, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 29/09/2022 ai nn. 125803/88646.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta nell'uso e disponibilità della parte esecutata e della propria famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/12/1987	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott.re Giuseppe Felicetti Notaio in Roma	23/12/1987	8604	3786
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	16/01/1988	5249	3868
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Roma	11/01/1988	2233	serie 1V		
Dal 15/09/2022	**** Omissis ****	ATTO DI RETTIFICA della form. 3868 del 16/01/1988			

		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott.sa Francesca Parenti Notaio in Roma	15/09/2022	5399	3565
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	27/09/2022	124074	87441
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/09/2022	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott.sa Francesca Parenti Notaio in Roma	15/09/2022	5399	3565
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	29/09/2022	125803	88646
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 ILLUSTRA CHE:

1) In data 23/12/1987 con ATTO DI COMPRAVENDITA (accluso in allegato) a rogito del Dott.re Giuseppe Felicetti Notaio in Roma, rep. 8604, racc. 3786, registrato presso l'Ufficio degli Atti Pubblici di Roma in data 11/01/1988 al n. 2233, serie 1V, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 16/01/1988 ai nn. 5249/3868 i sig.ri **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** vedova **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, **** Omissis **** nata a **** Omissis ****

**** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, **** Omissis **** vedova **** Omissis **** nata a **** Omissis **** (**** Omissis ****) in data **** Omissis ****, **** Omissis **** in **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, **** Omissis **** nato a **** Omissis **** (**** Omissis ****) in data **** Omissis ****, **** Omissis **** (o **** Omissis ****) vedova **** Omissis **** nata a **** Omissis **** (**** Omissis ****) in data **** Omissis ****, **** Omissis **** (o **** Omissis ****) vedova **** Omissis **** nata a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, **** Omissis **** in **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, **** Omissis **** nato a **** Omissis **** in data **** Omissis ****, **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, **** Omissis **** vedova **** Omissis **** nata a **** Omissis **** in data **** Omissis ****, **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, **** Omissis **** nato a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, unici ed esclusivi proprietari di tutte le unità immobiliari costituenti l'intero stabile e dell'appartamento condominiale (ex portiere) nella loro qualità di assegnatari o aventi causa degli assegnatari dalla società costruttrice "**** Omissis ****" con sede in **** Omissis **** vendevano separatamente ciascuno per i propri diritti, sia congiuntamente per l'intera proprietà al sig. **** Omissis **** nato a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** che accettava ed acquistava, alla cifra di lire 120.000.000, la porzione immobiliare condominiale facente parte del fabbricato sito nel Comune di Roma alla via Montebuono n. 41 e precisamente l'APPARTAMENTO posto al piano terreno, distinto con il numero di interno 2, composto di quattro camere ed accessori, confinante con via Montebuono, androne dello stabile, vano della scala, via Stimigliano, salvo se altri. L'APPARTAMENTO e la CANTINA che rimaneva espressamente esclusa dalla vendita risultavano censiti nel N.C.E.U. del Comune di Roma, alla partita 208524 intestata alla "**** Omissis ****" costruttrice dell'intero fabbricato, foglio 561, part. 145, sub. 2, via Montebuono n. 41, PT-PS1, int. 2, z.c. 3, cat. A/2, cl. 2, consistenza 7 vani, R.C. lire 5.040, con la precisazione che al fine di operare il distacco dall'appartamento della cantina, che era ad esso annessa, veniva all'uopo presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Roma denuncia di variazione registrata in data 23/12/1987 al n. 138713 di protocollo, assumendo l'appartamento oggetto della vendita l'identificativo di foglio 561, part. 145, sub. 20, via Montebuono n. 41, PT, int. 2.

2) In data 15/09/2022 con ATTO DI RETTIFICA E COMPRAVENDITA (accluso in allegato) a rogito della Dott.ssa Francesca Parenti Notaio in Roma, rep. 5399, racc. 3565, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 27/09/2022 ai nn. 124074/87441, il sig. **** Omissis **** nato a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** rettificava l'atto a rogito del Dott.re Giuseppe Felicetti Notaio in Roma del 23/12/1987, rep. 8604, racc. 3786, registrato presso l'Ufficio degli Atti Pubblici di Roma in data 11/01/1988 al n. 2233, serie 1V, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 16/01/1988 ai nn. 3868/5249 unicamente ed esclusivamente in ordine al subalterno che erroneamente era stato indicato come "subalterno 20" in luogo del "subalterno 502" indicando i seguenti dati catastali corretti: foglio 561, part.145, sub. 502, z.c. 3, cat. A/2, cl.2, vani 7, superficie catastale mq 139, R.C. € 1.608,76, via Montebuono n. 41, PT, int. 2.

Altresì con lo stesso atto, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 29/09/2022 ai nn. 125803/88646, vendeva alla sig.ra **** Omissis **** nata a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, coniugata in regime di separazione dei beni, che accettava ed acquistava per la cifra

di € 360.000,00 la piena proprietà della porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito nel Comune di Roma alla via Montebuono n. 41 e precisamente l'APPARTAMENTO posto al piano terra, distinto con il numero di interno 2, confinante con via Montebuono, androne dello stabile, vano scala, salvo se altri, censito presso il Catasto dei Fabbricati al fg.561/part.145/sub.502 (già sub. 2), z.c. 3, cat. A/2, cl.2, vani 7, superficie catastale mq 139, R.C. € 1.608,76, via Montebuono n. 41, PT, int. 2.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Roma 1 il 04/11/2024

Reg. gen. 132793 - Reg. part. 98853

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

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

A) PIANO REGOLATORE GENERALE: P.R.G. SISTEMA E REGOLE:

COMPONENTE: Sistema Insediativo – Città storica – Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme – T7 (Norme Tecniche di Attuazione: articoli nn. 24-25-32).

B) PIANO TERRITORIALE PAESAGGISTICO REGIONALE:

B.1) TAVOLA A, SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO – artt. 135, 143 e 156 D. Lgs. 42/2004 > Sistema del Paesaggio Insediativo > Paesaggio degli Insediamenti Urbani.

B.2) TAVOLA B, BENI PAESAGGISTICI – art. 134 co. 1 lett. a), b), c) D. Lgs. 42/2004 > Aree urbanizzate del P.T.P.R.

B.3) TAVOLA C, BENI DEL PATRIMONIO NATURALE E CULTURALE – art. 21, 22, 23 della L.R. 24/98 > Beni del patrimonio naturale e culturale e azioni strategiche del P.T.P.R. > Beni del Patrimonio Culturale > Sistema dell'insediamento contemporaneo > Tessuto Urbano – Carta dell'Uso del Suolo (1999).

B.4) TAVOLA D, Recepimento delle proposte comunali di modifica dei P.T.P. accolte, parzialmente accolte e prescrizioni – art. 23 comma I della L.R. 24/98: Nulla.

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, ANALIZZATO 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 COMPENDIO PIGNORATO ILLUSTRANDO QUANTO SEGUE:

1) In data 26/06/1948 con atto a rogito del Notaio Gaudiano Vittorio di Roma, rep. 17592, registrato a Roma il 05/07/1948 presso l'Ufficio atti pubblici n. 310, vol. 760 veniva costituita la Cooperativa Edilizia "**** Omissis ****" con sede in **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** alla quale per l'acquisto del terreno (oggi area di sedime del bene in trattazione) e la costruzione dei soprastanti appartamenti di edilizia sociale (tra cui il cespite staggito) da assegnare in proprietà individuale ai soci, venivano concessi mutui dalla **** Omissis **** con contributo statale ai sensi della Legge 715 del 10/08/1950 (Costituzione di un "Fondo per l'incremento edilizio" destinato a sollecitare l'attività edilizia privata per la concessione di mutui per la costruzione di case di abitazione, quali somme da iscriversi nello stato di previsione della spesa del Ministero del Tesoro poiché destinate a sollecitare l'attività edilizia privata, favorendo l'iniziativa dei piccoli risparmiatori, con la concessione di mutui e la costruzione di case di abitazione, escluse quelle di lusso).

2) In data 25/07/1950 con ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito del Dott.re Giorgio Albertazzi Notaio in Roma, rep. 14248, registrato presso l'Ufficio degli Atti Pubblici di Roma in data 12/08/1950 al n. 1800, vol. 78 la Cooperativa Edilizia "**** Omissis ****" acquistava l'appezzamento di terreno edificatorio sito in Roma, località Piazza Vescovio, della superficie di mq 590.

3) In data 07/09/1950 con ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito del Dott.re Giorgio Albertazzi Notaio in Roma, rep. 14385, registrato presso l'Ufficio degli Atti Pubblici di Roma in data 15/09/1950 al n. 2702, vol. 78 la Cooperativa Edilizia "**** Omissis ****" acquistava l'appezzamento di terreno edificatorio sito in Roma, località Piazza Vescovio, della superficie di mq 180.

4) In data 13/09/1950 la Cooperativa Edilizia "**** Omissis ****" otteneva la LICENZA DI COSTRUZIONE n. 2086 autorizzante il PROGETTO EDILIZIO 21085/50 per l'edificio sociale sito a Roma in via Montebuono, approvato con parere favorevole dalla Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 19/06/1950.

5) In data 13/11/1953 la Cooperativa Edilizia “**** Omissis ****” presentava presso la Ripartizione XV del Comune di Roma il PROGETTO EDILIZIO A VARIANTE prot. 29396/53 (accluso in allegato) per la costruzione dell’edificio sito in Roma alla via Montebuono approvato con parere favorevole dalla Commissione Edilizia nella seduta del 22/12/1953.

La variante consisteva nella diversa sistemazione del piano cantine con modifica della distribuzione interna degli ambienti dell’appartamento del portiere, nell’aggiunta della rampa dalla via Montebuono alla sinistra del fabbricato per l’accesso nel retro al piano cantinato con variazione dei prospetti.

6) In data 22/06/1954 la Ripartizione XV del Comune di Roma nella figura del Sindaco rilasciava alla Cooperativa Edilizia “**** Omissis ****” la LICENZA DI COSTRUZIONE 1259 (acclusa in allegato) sulla base del presentato progetto 29396/53.

Nella grafica progettuale il bene in trattazione risultava articolato in ingresso, 2 disimpegni, doppio soggiorno, 2 camere da letto, cameretta con bagno ed antibagno, bagno, cucina e piccolo balcone, risultando conforme all’attuale grafica catastale a meno della presenza dell’antibagno che veniva inglobato nel servizio igienico.

7) In data 18/04/1953 veniva presentata presso il Comune di Roma con protocollo 20912 la richiesta del certificato di agibilità.

Il certificato di agibilità veniva richiesto da questo perito con “Domanda di accesso ai documenti amministrativi” protocollo SIPRE QI/2025/31951 (acclusa in allegato) presentata presso il Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica del Comune di Roma.

La P.A. rispondeva comunicando con “nota ufficio > Certificato di agibilità non rilasciato”, pertanto, salvo altro al momento non fornito, il fabbricato sembrerebbe sprovvisto della detta attestazione.

8) In data 23/12/1987 con ATTO DI COMPRAVENDITA (accluso in allegato) a rogito del Dott.re Giuseppe Felicetti Notaio in Roma, rep. 8604, racc. 3786, registrato presso l’Ufficio degli Atti Pubblici di Roma in data 11/01/1988 al n. 2233, serie 1V, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 16/01/1988 ai nn. 5249/3868 i sig.ri **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, **** Omissis **** vedova **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, **** Omissis **** nata a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, **** Omissis **** vedova **** Omissis **** nata a **** Omissis **** (**** Omissis ****) in data **** Omissis ****, **** Omissis **** in **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, **** Omissis **** nata a **** Omissis **** (**** Omissis ****

****) in data **** Omissis ****, **** Omissis **** (o **** Omissis ****) vedova **** Omissis **** nata a **** Omissis **** (**** Omissis ****) in data **** Omissis ****, **** Omissis **** (o **** Omissis ****) vedova **** Omissis **** nata a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, **** Omissis **** in **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, **** Omissis **** nato a **** Omissis **** in data **** Omissis ****, **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, **** Omissis **** vedova **** Omissis **** nata a **** Omissis **** in data **** Omissis ****, **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, **** Omissis **** nato a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, **** Omissis ****, unici ed esclusivi proprietari di tutte le unità immobiliari costituenti l'intero stabile e dell'appartamento condominiale (ex portiere) nella loro qualità di assegnatari o aventi causa degli assegnatari dalla società costruttrice "**** Omissis ****" con sede in **** Omissis **** vendevano separatamente ciascuno per i propri diritti, sia congiuntamente per l'intera proprietà al sig. **** Omissis **** nato a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** che accettava ed acquistava, alla cifra di lire 120.000.000, la porzione immobiliare condominiale facente parte del fabbricato sito nel Comune di Roma alla via Montebuono n. 41 e precisamente l'APPARTAMENTO posto al piano terreno, distinto con il numero di interno 2, composto di quattro camere ed accessori, confinante con via Montebuono, androne dello stabile, vano della scala, via Stimigliano, salvo se altri. L'APPARTAMENTO e la CANTINA che rimaneva espressamente esclusa dalla vendita risultavano censiti nel N.C.E.U. del Comune di Roma, alla partita 208524 intestata alla "**** Omissis ****" costruttrice dell'intero fabbricato, foglio 561, part. 145, sub. 2, via Montebuono n. 41, PT-PS1, int. 2, z.c. 3, cat. A/2, cl. 2, consistenza 7 vani, R.C. lire 5.040, con la precisazione che al fine di operare il distacco dall'appartamento della cantina, che era ad esso annessa, veniva all'uopo presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Roma denuncia di variazione registrata in data 23/12/1987 al n. 138713 di protocollo, assumendo l'appartamento oggetto della vendita l'identificativo di foglio 561, part. 145, sub. 20, via Montebuono n. 41, PT, int. 2.

Si precisa che con protocollo n. 138713 del 23/12/1987 l'originario bene articolato in APPARTAMENTO e CANTINA censiti congiuntamente al foglio 561, part. 145, sub. 2, via Montebuono n. 41, PT-PS1 veniva variato catastalmente per scorporo della cantina assumendo i seguenti identificativi:

- APPARTAMENTO: foglio 561, part. 145, sub. 502, cat. A/2, via Montebuono n. 41, PT, int. 2 (v. visura in allegato).
- CANTINA: foglio 561, part. 145, sub. 503, cat. C/2, via Montebuono n. 41, PS1 (v. visura in allegato).

9)In data 12/09/2022 veniva presentata presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Roma denuncia di variazione (n. 383655.1/2022) per esatta rappresentazione grafica prot. RM0383655 la planimetria catastale (ultima depositata in atti censuari ed attualmente corrente) aggiornata del bene staggito, assumendo l'appartamento l'identificativo di foglio 561, part. 145, sub. 502, z.c. 3, cat. A/2, cl. 2, consistenza 7 vani, superficie catastale 139 mq, R.C. € 1.608,76, via Montebuono n. 41, PT, int. 2 (v. visura in allegato) ed articolandosi graficamente in ingresso, 2 disimpegni, doppio soggiorno, 2 camere da letto, bagno, cucina, cameretta con bagno e piccolo balcone in conformità al progetto prot. 29396/53 se non per l'assenza del piccolo antibagno (variazione della disposizione dei tramezzi interni), nonché rispetto al progetto prot. 21085/50 anche per la mancata rappresentazione dei pilastri.

10)In data 15/09/2022 con ATTO DI RETTIFICA E COMPRAVENDITA (accluso in allegato) a rogito della Dott.sa

Francesca Parenti Notaio in Roma, rep. 5399, racc. 3565, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 27/09/2022 ai nn. 124074/87441, il sig. **** Omissis **** nato a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** rettificava l'atto a rogito del Dott.re Giuseppe Felicetti Notaio in Roma del 23/12/1987, rep. 8604, racc. 3786, registrato presso l'Ufficio degli Atti Pubblici di Roma in data 11/01/1988 al n. 2233, serie 1V, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 16/01/1988 ai nn. 3868/5249 unicamente ed esclusivamente in ordine al subalterno che erroneamente era stato indicato come "subalterno 20" in luogo del "subalterno 502" indicando i seguenti dati catastali corretti: foglio 561, part.145, sub. 502, z.c. 3, cat. A/2, cl.2, vani 7, superficie catastale mq 139, R.C. € 1.608,76, via Montebuono n. 41, PT, int. 2.

Altresì con lo stesso atto, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 29/09/2022 ai nn. 125803/88646, vendeva alla sig.ra **** Omissis **** nata a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, coniugata in regime di separazione dei beni, che accettava ed acquistava per la cifra di € 360.000,00 la piena proprietà della porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito nel Comune di Roma alla via Montebuono n. 41 e precisamente l'APPARTAMENTO posto al piano terra, distinto con il numero di interno 2, confinante con via Montebuono, androne dello stabile, vano scala, salvo se altri, censito presso il Catasto dei Fabbricati al fg.561/part.145/sub.502 (già sub. 2), z.c. 3, cat. A/2, cl.2, vani 7, superficie catastale mq 139, R.C. € 1.608,76, via Montebuono n. 41, PT, int. 2.

Nella compravendita la parte venditrice non forniva la licenza di agibilità, non garantiva la conformità degli impianti esistenti alla normativa di sicurezza vigente di cui al D.M. 22/01/2008 n. 37, all'epoca in cui i detti impianti venivano realizzati, fornendo contestualmente ed allegando alla pattuizione l'attestato di prestazione energetica - A.P.E. redatto in data 12/09/2022 a firma dell'arch. **** Omissis **** valido fino al 12/09/2032 in cui l'immobile risultava in "CLASSE F".

CONCLUDENDO:

PIENA PROPRIETÀ su APPARTAMENTO distinto con l'interno n. 2, posto al piano terra (ex abitazione del portiere) parte del fabbricato residenziale sito in Roma alla via Montebuono civ. 41, Municipio II, Quartiere XVII - Trieste, legittimato con Licenza di Costruzione n. 2086/50 autorizzante il progetto edilizio prot. 21085/50 e successiva Licenza di Costruzione n. 1259/54 legittimante la variante progettuale prot. 29396/53, non risultando, dalle indagini eseguite presso l'Archivio Progetti del Dipartimento P.A.U. del Comune di Roma, rilasciato il certificato di agibilità.

L'ABITAZIONE, confinante con distacco su via Montebuono, distacco su via Stimigliano, androne di ingresso condominiale, scala comune, salvo se altri e/o diversi confini/distacchi risulta identificata presso il C.d.F. al foglio 561, part. 145, sub. 502 (già sub. 2), z.c. 3, cat. A/2, cl. 2, consistenza 7 vani, superficie catastale 139 mq,

R.C. € 1.608,76, componendosi catastalmente in ingresso, 2 disimpegni, doppio soggiorno, 2 camere da letto, bagno, cucina, cameretta con bagno e piccolo balcone in conformità al progetto prot. 29396/53 se non per l'assenza di un piccolo antibagno (variazione della disposizione dei tramezzi interni), nonché rispetto al progetto prot. 21085/50 anche per la mancata rappresentazione grafica dei pilastri.

All'attualità l'unità immobiliare si articola in ingresso, disimpegno, studio, soggiorno con angolo cottura, 2 camere da letto (di cui una in luogo della cucina), cameretta con servizio igienico, bagno e piccolo balcone chiuso con vetrata, non risultando corrispondenza con la planimetrica catastale per la diversa distribuzione dei tramezzi interni (alcuni setti risultano demoliti o traslati, una porta tamponata, realizzate porzioni murarie definenti lo spazio per accogliere un armadio in muratura e l'area lavanderia nel bagno principale), per il diverso uso di taluni ambienti (la cucina è stata trasformata in camera non rispettando la superficie minima di 9 mq imposta dall'art. 40 del R.E., il soggiorno e la limitrofa camera da letto in studio e sala con angolo cottura), per la chiusura del balcone (protetto da una struttura in ferro e vetro dotata di grade antintrusione in ferro), per la realizzazione di impropri soppalchi sovrastanti l'area dell'ingresso, disimpegno, bagno, soggiorno (in corrispondenza della zona adibita a cucina) e delle camere (con esclusione della cameretta dotata di bagno che presenta un controsoffitto parzialmente divelto), oltre che per la presenza di due pilastri nell'area ingresso/disimpegno fuoriuscenti dalle murature con perdita della complanarità dei piani interessati.

Stante le dette difformità, la necessità di presentare pratiche edilizie (S.C.I.A. per opere già eseguite e da eseguirsi) al fine di ripristinare lo status quo ante per quanto realizzato in difformità essenziale dal titolo edilizio quale la chiusura del balcone e la maggiore superficie utile dei soppalchi limitanti a 2,00/2,20 m le altezze degli ambienti sottostanti disattendendo le minime imposte dal Regolamento Edilizio del Comune di Roma approvato con Delibera 5261/34 s.m.i. che agli articoli nn. 40, 41, 42 impone quote pari a 2,70 m per i locali adibiti ad abitazione e 2,40 m per bagni e disimpegni e considerata l'esigenza di legittimare le variazioni consentite dal D.P.R. 380/01 così come modificato dalla Legge 105/2024 quali la diversa distribuzione degli ambienti interni, oltre alla mancata rappresentazione dei pilastri (indicati nel solo progetto prot. 21085/50), sono state apportate decurtazioni dal valore finale di stima di cui si dirà in seguito, rimanendo rischi, costi, oneri, opere, gravami e quanto altro richiesto dai pubblici uffici a carico, cura e spesa dell'aggiudicatario che dovrà ottenere i propedeutici e necessari N.O. anche presso gli enti sovraordinati, istaurando con i tecnici della P.A. un confronto per chiarire procedure e fattibilità degli interventi a seguito di un'analisi del bene nel suo complesso. Nelle già menzionate decurtazioni si è tenuto, altresì, conto della necessità di manutenzioni, nonché dell'assenza del certificato di agibilità che, salvo altro non fornito dai pubblici uffici, potrà essere richiesto a rischio, carico e cura dall'aggiudicatario successivamente all'esecuzione delle dette opere edili e alla messa a norma degli impianti.

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 Montebuono n. 41, interno 2, piano T PIENA PROPRIETÀ su APPARTAMENTO distinto con l'interno n. 2, posto al piano terra (ex abitazione del portiere) parte del fabbricato residenziale sito in Roma alla via Montebuono civ. 41, Municipio II, Quartiere XVII - Trieste, legittimato con Licenza di Costruzione n. 2086/50 autorizzante il progetto edilizio prot. 21085/50 e successiva Licenza di Costruzione n. 1259/54 legittimante la variante progettuale prot. 29396/53, non risultando, dalle indagini eseguite presso l'Archivio Progetti del Dipartimento P.A.U. del Comune di Roma, rilasciato il certificato di agibilità. L'ABITAZIONE, confinante con distacco su via Montebuono, distacco su via Stimigliano, androne di ingresso condominiale, scala comune, salvo se altri e/o diversi confini/distacchi risulta identificata presso il C.d.F. al foglio 561, part. 145, sub. 502 (già sub. 2), z.c. 3, cat. A/2, cl. 2, consistenza 7 vani, superficie catastale 139 mq, R.C. € 1.608,76, componendosi catastalmente in ingresso, 2 disimpegni, doppio soggiorno, 2 camere da letto, bagno, cucina, cameretta con bagno e piccolo balcone in conformità al progetto prot. 29396/53 se non per l'assenza di un piccolo antibagno (variazione della disposizione dei tramezzi interni), nonché rispetto al progetto prot. 21085/50 anche per la mancata rappresentazione grafica dei pilastri. All'attualità l'unità immobiliare si articola in ingresso, disimpegno, studio, soggiorno con angolo cottura, 2 camere da letto (di cui una in luogo della cucina), cameretta con servizio igienico, bagno e piccolo balcone chiuso con vetrata, non risultando corrispondenza con la planimetrica catastale per la diversa distribuzione dei tramezzi interni (alcuni setti risultano demoliti o traslati, una porta tamponata, realizzate porzioni murarie definenti lo spazio per accogliere un armadio in muratura e l'area lavanderia nel bagno principale), per il diverso uso di taluni ambienti (la cucina è stata trasformata in camera non rispettando la superficie minima di 9 mq imposta dall'art. 40 del R.E., il soggiorno e la limitrofa camera da letto in studio e sala con angolo cottura), per la chiusura del balcone (protetto da una struttura in ferro e vetro dotata di grade antintrusione in ferro), per la realizzazione di impropri soppalchi sovrastanti l'area dell'ingresso, disimpegno, bagno, soggiorno (in corrispondenza della zona adibita a cucina) e delle camere (con esclusione della cameretta dotata di bagno che presenta un controsoffitto parzialmente divelto), oltre che per la presenza di due pilastri nell'area ingresso/disimpegno fuoriuscenti dalle murature con perdita della complanarità dei piani interessati. Stante le dette difformità, la necessità di presentare pratiche edilizie (S.C.I.A. per opere già eseguite e da eseguirsi) al fine di ripristinare lo status quo ante per quanto realizzato in difformità essenziale dal titolo edilizio quale la chiusura del balcone e la maggiore superficie utile dei soppalchi limitanti a 2,00/2,20 m le altezze degli ambienti sottostanti disattendendo le minime imposte dal Regolamento Edilizio del Comune di Roma approvato con Delibera 5261/34 s.m.i. che agli articoli nn. 40, 41, 42 impone quote pari a 2,70 m per i locali adibiti ad abitazione e 2,40 m per bagni e disimpegni e considerata l'esigenza di legittimare le variazioni consentite dal D.P.R. 380/01 così come modificato dalla Legge 105/2024 quali la diversa distribuzione degli ambienti interni, oltre alla mancata rappresentazione dei pilastri (indicati nel solo progetto prot. 21085/50), sono state apportate decurtazioni dal valore finale di stima di cui si dirà in seguito, rimanendo rischi, costi, oneri, opere, gravami e quanto altro richiesto dai pubblici uffici a carico, cura e spesa dell'aggiudicatario che dovrà ottenere i propedeutici e necessari N.O. anche presso gli enti sovraordinati, istaurando con i tecnici della P.A. un confronto per chiarire procedure e fattibilità degli interventi a seguito di un'analisi del bene nel suo complesso. Nelle già menzionate decurtazioni si è tenuto, altresì, conto della necessità di manutenzioni, nonché dell'assenza del certificato di agibilità che, salvo altro non fornito dai pubblici uffici, potrà essere richiesto a rischio, carico e cura dall'aggiudicatario successivamente all'esecuzione

delle dette opere edili e alla messa a norma degli impianti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 561, Part. 145, Sub. 502, Zc. 3, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 500.000,00

Dai valori rilevati dalla BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI si evince, nella zona omogenea, per ABITAZIONI CIVILI un valore di €/mq 4.100,00 (min. €/mq 3.500,00 - max €/mq 4.700,00), dal LISTINO UFFICIALE DELLA BORSA IMMOBILIARE DI ROMA - BIR si evince PER ABITAZIONI in FASCIA I un valore di €/mq 4.800,00, dal sito BORSINOIMMOBILIARE.IT si desume un valore medio di €/mq 4.715,00 (min. €/mq 3.792,00 - max €/mq 5.638,00), mentre da indagini di mercato esperite on line su siti specializzati nelle vendite immobiliari si desumono valori medi di circa €/mq 4.650,00 per un valore medio complessivo di circa €/mq 4.566,00 che in considerazione della posizione al piano terra del bene con finestre prospicienti il transito dei pedoni sui marciapiedi delle pubbliche strade di via Montebuono e via Stimigliano potrebbe essere ridotto (-15%) giungendo alla cifra di €/mq 3.881,10 arrotondata a €/mq 3.880,00.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - via Montebuono n. 41, interno 2, piano T	129,00 mq	3.880,00 €/mq	€ 500.000,00	100,00%	€ 500.000,00
				Valore di stima:	€ 500.000,00

Valore di stima: € 500.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Assenza della garanzia per vizi del bene venduto - art. 568 c.p.c.	10,00	%
Irregolarità/necessità di ripristino dello status quo ante/legittimazioni (v.cap."reg edilizia") - Manutenzioni - mancanza cert. agibilità	15,00	%

Valore finale di stima: € 375.000,00

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.

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Visure e schede catastali - 01. ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE
- ✓ Google maps - 02. LOCALIZZAZIONE
- ✓ Visure e schede catastali - 03. VISURA STORICA CATASTALE fg. 561 part. 145 sub. 2
- ✓ Visure e schede catastali - 04. VISURA STORICA CATASTALE fg. 561 part. 145 sub. 502
- ✓ Visure e schede catastali - 05. VISURA STORICA CATASTALE fg. 561 part. 145 sub. 503
- ✓ Visure e schede catastali - 06. VISURA STORICA CATASTALE fg. 561 part. 16
- ✓ Visure e schede catastali - 07. VISURA STORICA CATASTALE fg. 561 part. 145
- ✓ Planimetrie catastali - 08. PLANIMETRIA CATASTALE fg. 561 part. 145 sub. 502 _planimetria non attuale
- ✓ Planimetrie catastali - 09. PLANIMETRIA CATASTALE fg. 561 part. 145 sub. 502
- ✓ Visure e schede catastali - 10. Docfa - 2025-01-28T090459.986
- ✓ Visure e schede catastali - 11. ELABORATO PLANIMETRICO fg 561 partr 145
- ✓ Visure e schede catastali - 12. ELENCO SUBALTERNI fg 561 partr 145
- ✓ Atto di provenienza - 13. ATTO DI COMPRAVENDITA 178671 del 19.03.1982
- ✓ Atto di provenienza - 14. ATTO DI COMPRAVENDITA 178863 del 29.03.1982
- ✓ Atto di provenienza - 15. ATTO COMPRAVENDITA rep 8604 del 23.12.1987
- ✓ Atto di provenienza - 16. ATTO DI COMPRAVENDITA rep. 5399 del 15.09.2022
- ✓ Concessione edilizia - 17. LICENZA EDILIZIA 1259 del 22.06.1954
- ✓ Tavola del progetto - 18. PROGETTO EDILIZIO 29396_1953
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità - 19. AGIBILITA' NON RILASCIATA
- ✓ Altri allegati - 20. REGOLAMENTO DI CONDOMINIO + DOC. AMMINISTRATORE
- ✓ Foto - 21. RILIEVO FOTOGRAFICO
- ✓ Altri allegati - 22. RILIEVO ARCHITETTONICO
- ✓ Altri allegati - 23. PERIZIA VERSIONE PRIVACY