

# TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Stefanori Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 1228/2023 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.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	5
Precisazioni .....	6
Patti.....	6
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali .....	10
Formalità pregiudizievoli .....	10
Normativa urbanistica .....	11
Regolarità edilizia .....	12
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Stima / Formazione lotti.....	13



All'udienza del 08/07/2024, il sottoscritto Arch. Stefanori Andrea, con studio in Via Tarquinio Collatino, 175 - 00175 - Roma (RM), email a.stefanori@hotmail.it;a.stefanori@libero.it, PEC a.stefanori@pec.archrm.it, Tel. 06 64780493, Fax 06 64780493, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Piazza dei Navigatori 23, scala B, interno 18, piano 4

L'appartamento è situato in Roma, Piazza dei Navigatori n.23 Sc.B - Piano 4° - int.18. La zona è semicentrale, nel Municipio 8°, internamente al G.R.A. e prospiciente la Via Cristoforo Colombo. Il quartiere specifico è l'Ardeatino, una zona dotata di tutte le infrastrutture pubbliche ed esercizi commerciali primari. E' attualmente, inoltre, in via di definizione urbanistica l'area fronteggiante la piazza ed è prevista la rigenerazione urbana della vicina zona dell'ex Fiera di Roma. Il parcheggio pubblico non è facile, ma a prescindere dalla Via Cristoforo Colombo che in determinati orari è intensamente frequentata, il traffico interno del quartiere non è particolarmente eccessivo. Per quanto riguarda il trasporto pubblico si fa riferimento più che altro alla rete di superficie (autobus) in quanto quella metropolitana più vicina è nel fronteggiante quartiere di Garbatella a c.a. 1,5km in linea d'aria (Metro B fermata di Garbatella). Il grande palazzo in oggetto viene costruito nel dopo guerra ma progettato in precedenza quale "albergo di massa" in previsione dell'Esposizione Universale del 1941 e poi realizzato per civili abitazioni dopo il 1950. Per il resto, l'edilizia della zona (residenziale) è costituita da palazzine condominiali di tipo a blocco realizzate principalmente dagli anni 60 in poi.

L'accesso al fabbricato avviene dalla piazza dei Navigatori dove, tra il palazzo stesso e la Cristoforo Colombo è presente un giardino di buona dimensione, piantumato con alberi di alto fusto ed aiuole. Fronteggia il suddetto giardino e la Cristoforo Colombo, il prospetto principale del palazzo, che presenta lato piazza un lungo porticato alto due piani e limitato da una fila di colonne a base quadrata rivestite in travertino, come le pareti interne. Al di sotto dei portici sono presenti negozi al piano terra. Il palazzo, molto grande ed alto 8 piani fuori terra sulla piazza, è dotato di un ampio cortile interno posto ad una quota più bassa rispetto alla piazza: da esso avviene l'accesso a parte delle varie scale tramite un porticato (sempre di due piani di altezza) al cui estradosso presenta un terrazzo di pertinenza degli appartamenti su di esso affacciantisi. Il lungo porticato è pavimentato con pavimento alla veneziana di colore rosso, intervallato da strisce in travertino. I prospetti del palazzo sono rivestiti da mattoni di colore chiaro e le finestre (non sono presenti balconi) sono in forma quadrata dotate di serrande e imbotti intonacati e tinteggiati di colore chiaro. Da quanto è stato possibile osservare, il palazzo esternamente è in discrete condizioni di manutenzione: la tinta del soffitto del portico appare screpolata e probabilmente necessiterà di manutenzione. Sul retro del fabbricato sono presenti altri due cortili dai quali è possibile uscire sulla Via Leon Pancaldo (qui in particolare dal cortile relativo all'appartamento in oggetto) e sulla Via Antonio Malfante.

Il civico 23 è dotato di citofono e cancello situati sotto il porticato sulla destra del prospetto fronteggiante la piazza. Oltrepasato il cancello a destra è presente un portone con imbotti e architrave rivestiti in travertino. Esso immette in un andito dove è presente oltre alla portineria (con servizio portierato attivo) l'ingresso per la scala A. Il pavimento di questa zona comune interna è in marmo e le pareti (altezza interna notevole), sono rivestite con graffiato, non in buone condizioni e di colore marrone chiaro, sino ad una certa quota, oltre la quale esse sono tinteggiate di colore bianco. L'ambiente appare piuttosto buio per ridotta illuminazione naturale e probabilmente per insufficiente illuminazione elettrica. Oltrepasato a sinistra l'ingresso della scala

A, si scende con dei gradini verso l'uscita sul cortile interno, prospiciente la Via Leon Pancaldo, piacevolmente piantumato ed asfaltato (anche accessibile con mezzi). Lì è presente l'entrata della scala B con portone posto direttamente all'esterno e protetto unicamente da piccola tettoia. Un camminamento limitato da dissuasori stradali e pavimentato con mattonelle in cemento piuttosto vetuste, percorre la base delle facciate verso la scala C, anch'essa con accesso esterno e verso l'uscita su strada. Le facciate sul cortile (di 10 piani fuori terra a causa della differente quota tra piazza dei navigatori ed il cortile) presentano medesimo rivestimento ma finestre prive di imbotti intonacati. I vani scala con facciate esterne intonacate e tinteggiate di colore giallo, sono illuminati con una fascia verticale vetrata. Tutto il fabbricato, con struttura in cemento armato, ha copertura piana a terrazzi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Piazza dei Navigatori 23, scala B, interno 18, piano 4

## 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)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Dall'atto si legge che, al momento del rogito, l'esecutata era coniugata in comunione dei beni con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato in \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*. Il bene era acquistato come bene personale.

**CONFINI**

L'appartamento confina con vano scala, cortile, Via Luca Tarigo ed appartamento int. 17.

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	111,86 mq	131,42 mq	1	131,42 mq	3,00 m	4
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>131,42 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>131,42 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 06/12/1997	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 829, Part. 4, Sub. 59 Categoria A2
Dal 06/12/1997 al 26/11/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 829, Part. 4, Sub. 59 Categoria A2
Dal 26/11/2002 al 02/12/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 829, Part. 4, Sub. 59 Categoria A2
Dal 02/12/2002 al 10/07/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 829, Part. 4, Sub. 59 Categoria A2 Rendita € 1.378,94
Dal 10/07/2013 al 20/02/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 829, Part. 16, Sub. 59, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 Superficie catastale 133 mq Rendita € 1.378,94 Piano 4

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

**DATI CATASTALI**

<b>Catasto fabbricati (CF)</b>
--------------------------------



Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	829	16	59	3	A2	2	6	133 mq	1378,94 €	4	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal confronto tra la planimetria catastale ed il rilievo eseguito dal sottoscritto si sono riscontrate le seguenti difformità di distribuzione interna: rispetto al catastale le porte delle camere sono centrate in maniera differente rispetto alla situazione attuale; nella camera da letto con affaccio su via delle Sette Chiese (Via L. Tarigo) è stato realizzato un ulteriore ambiente riducendo la superficie della stanza stessa.

### PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567 secondo comma c.p.c.

### PATTI

L'immobile è al momento locato con contratto opponibile alla procedura, stipulato in data 16/03/2021 con durata 4 anni dal 01/05/2021 al 30/04/2025 (rinnovo automatico). Esso è stato registrato in data 21/03/2021 U.T. Roma 6 Eur Torrino al n.002010- Serie 3T cod. id. TJT21T0020100000F. L'importo annuo del canone di locazione è pari ad €.14.400,00.

### STATO CONSERVATIVO

L'appartamento al momento dei sopralluoghi era in pessimo stato di manutenzione: tutte le finiture erano vetuste e prive di manutenzione ordinaria da molto tempo. Inoltre, anche il suo stato igienico interno era scarso. Si segnala ed evidenziano in particolare: il bagno e la cucina in pessime condizioni impiantistiche e con sanitari vetusti. Da questi, proverrebbero le infiltrazioni che causano danni agli ambienti bagno ed adiacente camera da letto del sottostante appartamento int.14 (a quanto riferito affittato a studenti), come accertato anche da apposita CTU dell'Arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Tribunale di Roma, Sez. VII<sup>^</sup> Civ. Giudice Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* RG7136/2023 nella causa tra la proprietà esecutata (convenuta nel contenzioso) ed il proprietario dell'appartamento sottostante int.14 (attore nel contenzioso). Nelle conclusioni la CTU riporta testualmente: "Durante gli accessi in loco si è constatato che gli inconvenienti riscontrati nella camera da letto e nel servizio dell'appartamento posto al piano terzo della scala B interno 14, di proprietà di parte attrice, sono per lo più relativi a manifestazioni d'umidità dovute ad infiltrazioni d'acqua, su parte del soffitto, su parte del controsoffitto e su parte delle pareti,

derivate dall'appartamento del piano sovrastante della medesima scala, piano quarto interno 18. Si ritiene che al fine di eliminare gli inconvenienti che si sono manifestati nel servizio e nella cucina dell'appartamento di proprietà attrice, e comunque per porre rimedio allo stato dei luoghi, sarà necessario eseguire il rifacimento dell'impianto di adduzione e di scarico del servizio e della cucina dell'appartamento posto al piano quarto interno 18, previa la demolizione delle schemature esistenti del servizio e della cucina così da poter eseguire il rifacimento delle medesime schemature con nuove tubazioni, compreso massetto di sottofondo e la nuova pavimentazione con maioliche similari a quelle esistenti. Le cause che hanno generato gli inconvenienti, cioè le infiltrazioni d'acqua nella camera da letto e nel servizio dell'appartamento sito in Roma in Piazza dei Navigatori n. 23 scala B piano terzo interno 14 sono da imputare perlopiù alla vetustà della "schematura" dell'impianto idrico di adduzione e dell'impianto di scarico delle acque del servizio e della cucina dell'appartamento sovrastante posto nella scala B piano quarto interno 18. Inoltre dalla visione dello stato dei luoghi si è verificato che i medesimi impianti idrici non sono conformi alla normativa vigente ed in particolare la lavatrice posta nel servizio, tra la vasca da bagno e la caldaia, non è dotata di regolare scarico delle acque poiché la tubazione risultava solamente appoggiata sulla vasca da bagno al fine di smaltire l'acqua di scarico. Anche i sanitari del servizio non sono risultati perfettamente sigillati nella giunzione con il piano della pavimentazione. Anche nella cucina del medesimo appartamento si è constatato che la tubazione di adduzione dell'acqua sanitaria era alquanto precario poiché non risultava realizzato con opere a perfetta regola d'arte ed in ogni caso non risultava conforme alla normativa vigente. Sulla parte della parete del disimpegno confinante con la parete del servizio (lato vasca da bagno) si è rilevata una manifestazione d'umidità sulla parte inferiore della parete dovuta alla mancanza dell'impermeabilizzazione del vano della vasca da bagno".

Si segnala la problematica inerente alla presenza di inquilini nell'appartamento esecutato e danneggiante: affittuari con regolare contratto registrato opponibile alla procedura e con presenza di minore. La presenza di persone all'interno dell'immobile crea problematiche inerenti alla loro sicurezza durante il periodo di eventuale esecuzione delle opere di riparazione e manutenzione del bagno e della cucina come indicate dalla CTU citata: infatti, durante i lavori gli ambienti e l'appartamento oltre a non poter essere utilizzabili per il distacco degli impianti e dei sanitari, costituiscono area di cantiere inaccessibile ad estranei per pericolo alla loro sicurezza. Pertanto, nelle condizioni attuali, si evidenzia a parere del sottoscritto, l'impossibilità per gli inquilini dell'appartamento int.18 di abitare lo stesso durante le opere di ristrutturazione del bagno e della cucina. Opportune precauzioni dovranno inoltre essere considerate durante le opere, da parte degli esecutori e addetti alla sicurezza, nei riguardi degli occupanti dell'appartamento danneggiato sottostante che, a quanto risulta, è attualmente locato a studenti.

## PARTI COMUNI

L'appartamento è in un contesto condominiale.

Relativamente alle informazioni relative a: importo annuo delle spese di manutenzione e gestione, eventuali spese straordinarie già deliberate, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni, riferimenti millesimali dell'immobile e regolamento condominiale, sono state fatte dal sottoscritto numerose richieste a mezzo pec all'Amministratore Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con solleciti e telefoniche, rimaste senza risposta. L'amministratore, solo in data 17/04/25 ha risposto inviando unicamente la copia di un decreto ingiuntivo da parted del Condominio ai danni dell'esecutata per €.7458,38 e due estratti conto per ulteriori somme dovute (€.534,00 e €.1.601,21). Si allega il tutto.

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'accesso al vano della Scala B avviene dal cortile posteriore dove un portone in ferro, vetrato, immette nell'androne di ridotte dimensioni e non in buone condizioni di manutenzione. Esso è dotato di ascensore (piuttosto datato ed in gabbia a rete di ferro) e di scala, che sale girando intorno ad esso. La pavimentazione è in marmo, comprese le pedate e le alzate dei gradini (anch'esse non in buone condizioni per vetustà). I pianerottoli hanno la pavimentazione alla veneziana colore graniglia gialla e rossa. Le pareti del vano scala necessiterebbero di opere di manutenzione. Al piano 4° sono presenti i portoncini di 4 interni: l'int.18 in oggetto, come gli altri, è in legno, dell'epoca e a doppia anta. All'interno è presente un'ingresso che immette direttamente in un ampio e lungo corridoio (con riferimento all'elaborato grafico al n.1-c.a. mq19,60) interrotto sul fondo da un tramezzo. A sinistra dell'ingresso una porta immette in un ambiente finestrato (n.2) di c.a. 6,60mq. Esso affaccia sul cortile, come tutte le camere ad eccezione della n.9 che affaccia sulla Via Luca Tarigo. La pavimentazione dell'appartamento è tutta in vecchie marmette in cemento e graniglia di marmo di colore rossiccio in cattive condizioni, ad eccezione del bagno che monta una monocottura chiara in condizioni mediocri. Tutte le finestre dell'appartamento sono vetuste, in legno pitturato di colore bianco ed a vetro singolo. La stanza n.3 (come tutte le altre), di c.a. mq 16,10, ha pareti e soffitti intonacati e tinteggiati di colore bianco in cattive condizioni. Tutte le porte in legno sono tamburate, di colore chiaro e di recente fattura. La 4ª stanza è di c.a. 9,70 mq ed ha una forma rettangolare allungata. All'altezza della stanza n.4 un tramezzo divide e interrompe il corridoio, il vano porta è privo di bussola. Oltre, a sinistra, apre la stanza n.6, anch'essa di forma rettangolare allungata e di c.a. mq9,00. Essa presenta una presa di luce posta superiormente alla porta che illumina il resto del corridoio (vano n.5) di c.a. mq 10,10. Ancora a sinistra e pertanto lato cortile, è presente il bagno di c.a. mq6,85. Esso è pavimentato e rivestito (h 1,80cm) con monocottura non vecchia, in cattivo stato di manutenzione. A parete è presente la caldaia autonoma per riscaldamento e acqua calda sanitaria. Essa appare collegata in maniera non appropriata sia dal punto di vista idraulico e sia da quello elettrico. Il bagno è dotato di vaso, vasca da bagno 70x170cm, bidet e lavabo. Tutti i sanitari sono in cattivo stato di manutenzione e vetusti così come i loro attacchi alla rete e le loro rubinetterie. E' presente anche una lavatrice con scarico diretto nella vasca da bagno. Al di sotto di quest'ultima è presente la scatola sifonata dell'impianto di scarico. Subito appresso al bagno è presente la cucina (c.a. mq9,00). Essa non è una cucina abitabile e risulta un ambiente di forma rettangolare allungata con finestra sul cortile. E' rivestita con mattonelle in monocottura di colore chiaro in cattive condizioni con altezza 1,80cm. Le tubazioni del gas appaiono in vista. Il collegamento dei rubinetti è eseguito in maniera del tutto approssimativa. Adduzione e scarico necessitano di manutenzione. Lo stato igienico del bagno e della cucina sono decisamente cattivi. Nel corridoio (n.5) una tenda su un vano porta nasconde un piccolo disimpegno che conduce ad un ambiente ricavato nella originaria camera presumibilmente da soggiorno/pranzo. Tale ambiente (n.8) è di c.a. mq7,50 è privo di finestre e parzialmente illuminato da una finestra sulla parete di confine con il resto dell'originale ambiente. Quest'ultima camera (n.9), di mq 15,40, è l'unica ad avere affaccio sulla Via Luca Tarigo. Essa è forse quella in condizioni migliori rispetto al resto delle camere dell'appartamento, almeno nelle tinte delle pareti e del soffitto.

L'immobile monta radiatori in ghisa.

Problematiche del bagno e della cucina.

Relativamente al bagno ed alla cucina c'è da segnalare, come già indicato nel capitolo relativo allo "stato di conservazione", che al momento del sopralluogo si è appreso che i suoi impianti, da tempo, avevano generato abbondanti infiltrazioni al sottostante appartamento int.14, in particolare nel sottostante bagno e nell'adiacente camera da letto. Si è appreso inoltre che era stata eseguita una CTU (stralcio della quale è inserito nel suddetto capitolo) a seguito di causa tra il proprietario dell'appartamento danneggiato e

l'esecutata, (Tribunale di Roma Sez.VII<sup>^</sup> Civile Giudice Dott. Silvio Cinque A.T.P. R.G. 7136/2023). Nelle conclusioni, alle quali si rimanda, il CTU \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* indicava negli impianti del bagno e della cucina dell'interno 18, l'origine dei danni.

Si è eseguito un sopralluogo nel sottostante appartamento che ha confermato le manifestazioni infiltrative. Esse sono localizzate al soffitto nel suo bagno, in una zona centrale. A quanto riferito il soffitto è stato precauzionalmente parzialmente spicconato dal proprietario e messo in sicurezza con un puntello di protezione. Al soffitto si notava una larga zona con tracce gialle di infiltrazione, tinta screpolata e distaccata. Erano anche visibili due brevi tratti di ferri di armatura arrugginiti. Nell'adiacente camera, le infiltrazioni erano visibili all'angolo della parete di fondo (lato cortile) in alto ed in basso. Inoltre essi erano localizzati anche sulla superficie del controsoffitto. Nel mese di Ottobre 2024, al sottoscritto ed alla Custode è stato segnalato un peggioramento dell'infiltrazione nella camera da letto, che è stato successivamente visionato. Come la documentazione in atti evidenzia, il sottoscritto e la Custode si sono adoperati allo studio della situazione del danneggiamento ed alla ricerca di ditte che potessero eseguire la riparazione. Sono stati pertanto e con difficoltà reperiti alcuni preventivi anche a seguito di sopralluoghi condotti con le ditte medesime: è emersa, sia dalle Imprese ed anche a seguito dello studio normativo relativo alla sicurezza, l'oggettiva difficoltà dell'esecuzione delle opere in ambiente abitato: l'appartamento durante i lavori delle imprese è di fatto una zona di cantiere e pertanto non è consentito il permanere di estranei oltre alle maestranze, a causa del pericolo di possibili incidenti anche involontari. Nel caso in oggetto l'appartamento, come già detto, è locato con rinnovo automatico del contratto e con presenza di minore: pertanto i locatari non potranno rimanere nell'immobile durante i lavori.



## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 21/03/2021
- Scadenza contratto: 30/04/2025

### **Canoni di locazione**

Canone mensile: € 1.200,00

Si fa presente che l'appartamento è affittato a terzi (tra cui un minore) con contratto regolarmente registrato ed opponibile alla procedura. Durante i sopralluoghi si è notata la presenza di numerose persone, come anche visibile dalle fotografie che mostrano in ogni camera la presenza di uno o più letti (per un totale di n.10) e l'assenza, oltre alla cucina ed al bagno, di zone comuni quali soggiorni.



Periodo	Proprietà	Atti				
Dal 06/12/1997 al 26/11/2002	**** Omissis ****	<b>Successione</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
			06/12/1997			
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		<b>Registrazione</b>				
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>			
Agenzia Entrate Pomezia	28/05/1998	12	17698			
Dal 26/11/2002 al 19/02/2025	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		Notaio Antonio Maria Zappone	26/11/2002	72959	7571	
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		Conservatoria dei RR.II. di Roma 1	29/11/2002	124723	82295	
		<b>Registrazione</b>				
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>			

La trascrizione dell'atto di compravendita n.82295 del 2002 è stata rettificata dal medesimo Notaio con trascr.89205 del 2008 per errore materiale della trascrizione medesima. L'atto di compravendita era corretto.

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Conservatoria dei RR. II. di Roma 1 aggiornate al 05/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
 Iscritto a Roma il 29/11/2002  
 Reg. gen. 124724 - Reg. part. 33635  
 Importo: € 367.000,00



A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Notaio Zappone Antonio Maria  
Data: 26/11/2002  
N° repertorio: 72960  
N° raccolta: 7572

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Roma il 12/10/2015  
Reg. gen. 104159 - Reg. part. 17296  
Importo: € 110.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Tribunale di Velletri  
Data: 30/03/2015  
N° repertorio: 1850
- **Ipoteca di rinnovazione** derivante da Ipoteca per mutuo  
Iscritto a Roma il 11/05/2022  
Reg. gen. 11885 - Reg. part. 60673  
Importo: € 367.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Notaio Zappone Antonio Maria  
Data: 26/11/2002  
N° repertorio: 72960  
N° raccolta: 7572

### Trascrizioni

- **Pignoramento**  
Trascritto a Roma il 11/12/2023  
Reg. gen. 150088 - Reg. part. 110949  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il P.R.G. del Comune di Roma Del. C.C. n.18 del 12/02/2008 l'immobile ricade in:  
Sistema insediativo Città Storica Artt.24-25-31 delle N.T.A. Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue T6.  
Rete Ecologica e Carta per la Qualità non riportano prescrizioni.  
Piano Territoriale Paesistico Regione Lazio (P.T.P.R. Lazio):  
Tav.A: Paesaggio degli insediamenti urbani;  
Tav.B: Aree urbanizzate del P.T.P.R.  
Tav.C: Tessuto urbano e viabilità ed infrastrutture storiche;



## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

A seguito dell'esame della documentazione pervenuta dal Dip.to P.A.U. del Comune di Roma, a seguito di richiesta di visura del sottoscritto su dati forniti dall'ATER del Comune di Roma, si è appurato che il fabbricato nasce su progetto approvato nella seduta del 16/18/1940 la cui licenza non fu ritirata a causa delle vicende belliche. Nel 1949 viene richiesta la licenza non rilasciata nel 1940 da parte dai costruttori "\*\*\*\*\* Soc. in nome collettivo per la coastruzione di alberghi di massa", Essa viene rilasciata con il n.2062 del 21/10/1949 (prot. progetto 32353 del 1949). I grafici di progetto visionati dal sottoscritto e approvati dal Comune nel 1940 riportano la struttura di un vero e proprio grande albergo che avrebbe avuto il suo simmetrico sul lato opposto della Via Cristoforo Colombo (all'epoca Via Imperiale) a formare una piazza c.d. Piazza Esagonale. Dallo studio delle planimetrie, si è appurato che esso comprendeva al piano seminterrato locali per il personale, al piano terra atrii, sale pranzo e soggiorni per i clienti sale lettura etc. Ai piani superiori (sulle planimetrie "Piani tipo") sono presenti le camere con bagni comuni. Il vano scala dell'appartamento in oggetto è nel medesimo punto anche se con differente disposizione delle rampe e dell'ascensore. L'appartamento attuale occupa una parte di un'ala dell'albergo. I suoi bagno e cucina attuali parrebbero nel punto in cui erano previsti i bagni comuni. La camera n.1 è differente rispetto al progetto, ma a quanto è possibile osservare le finestrate del immobile sembrerebbero nella stessa posizione del progetto del 1940. Quanto pervenuto dal P.A.U. non contiene alcuna variante al progetto approvato nel 1940 che validi planimetricamente il cambio di destinazione d'uso effettuato su tutto il grande fabbricato, da albergo a civile abitazione. Le opere a quanto riportato sono iniziate nel 1950 e terminate nel 1952. In atti del Pau è presente una delibera del Consiglio Comunale del 1952, di variante dei Piani Particolareggiati della zona, con la quale testualmente "...vengono regolarizzate formalmente opere già attuate lungo la Via Cristoforo Colombo (già Via Imperiale), come la "piazza esagona", ecc...".

Il fabbricato era di proprietà dell'Istituto Autonomo Case Popolari poi passato all'Ater del Comune di Roma. Il sottoscritto ha eseguito ricerche del certificato di Abitabilità presso il Dip.to P.A.U. del Comune di Roma ma esso non risulta tra quelli rilasciati.

Contemporaneamente ha richiesto la planimetria d'impianto (anni 1939-1941) presso l'Agenzia delle Entrate ma l'Agenzia ha inviato la scheda attualmente in atti presso il catasto (e qui allegata), che risale al 1953 anno successivo alla costruzione terminata come detto nel 1952.

Nella situazione attuale, quindi, il riferimento planimetrico più vecchio e coincidente con la destinazione residenziale attuale, è la planimetria catastale, che è appunto difforme dal progetto approvato nel 1940 (per distribuzione interna, destinazione d'uso e, parzialmente, per sagoma). Data la rilevanza del fabbricato nel tessuto cittadino, in ogni caso, il sottoscritto riterrebbe poco probabile la costruzione dell'edificio in difformità dalla normativa, anche se non sono stati reperiti documenti (a parte la delibera su riportata, relativa ai piani particolareggiati della zona) che attestino la legittimità della situazione attuale rispetto a quella del progetto pervenuto dal P.A.U.

Presso il Municipio 8° è stata richiesta documentazione edilizio-urbanistica relativa all'appartamento, ma esso ha risposto negativamente.



- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dal confronto tra la planimetria catastale del 1953 e la situazione odierna dell'appartamento, si notano le seguenti difformità edilizio urbanistiche

- la stanza n.2 con finestra (sup.6,60mq), figura già nella planimetria catastale ed ha superficie inferiore ai minimi consentiti (mq9,00). Essa non può essere considerata un ripostiglio, in quanto con finestra e superiore ai 4mq;

- la stanza n.8, priva di finestre, può essere considerata una cabina armadio. Per la realizzazione della medesima avrebbe dovuto essere presentata una pratica C.I.L.A., non presentata.

In ultimo permane in generale l'insicurezza dell'esistenza di una variante al progetto del 1940 che legittimi il cambio di destinazione d'uso dell'Albergo di massa a fabbricato per residenze.

A parere del sottoscritto le irregolarità possono essere regolarizzate ai sensi dell'art.40 ultimo comma, in quanto la ragione del credito, ovvero il mutuo fondiario del 26/11/2002 è precedente all'ultima legge di sanatoria DL 269/2003. Per tale ragione in sede di stima si opererà una detrazione che tenga conto dei costi di sanatoria.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'appartamento è in un contesto condominiale.

Relativamente alle informazioni relative a: importo annuo delle spese di manutenzione e gestione, eventuali spese straordinarie già deliberate, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni, riferimenti millesimali dell'immobile e regolamento condominiale, sono state fatte dal sottoscritto numerose richieste a mezzo pec all'Amministratore Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con solleciti e richieste telefoniche, rimaste senza risposta. L'amministratore, solo in data 17/04/25 ha risposto inviando unicamente la copia di un decreto ingiuntivo da parte del Condominio ai danni dell'esecutata per €.7458,38 e due estratti conto per ulteriori somme dovute (€.534,00 e €.1.601,21).

Si allega il tutto.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Piazza dei Navigatori 23, scala B, interno 18, piano 4 L'appartamento è situato in Roma, Piazza dei Navigatori n.23 Sc.B - Piano 4° - int.18. La zona è semicentrale, nel Municipio 8°, internamente al G.R.A. e prospiciente la Via Cristoforo Colombo. Il

quartiere specifico è l'Ardeatino, una zona dotata di tutte le infrastrutture pubbliche ed esercizi commerciali primari. E' attualmente, inoltre, in via di definizione urbanistica l'area fronteggiante la piazza ed è prevista la rigenerazione urbana della vicina zona dell'ex Fiera di Roma. Il parcheggio pubblico non è facile, ma a prescindere dalla Via Cristoforo Colombo che in determinati orari è intensamente frequentata, il traffico interno del quartiere non è particolarmente eccessivo. Per quanto riguarda il trasporto pubblico si fa riferimento più che altro alla rete di superficie (autobus) in quanto quella metropolitana più vicina è nel fronteggiante quartiere di Garbatella a c.a. 1,5km in linea d'aria (Metro B fermata di Garbatella). Il grande palazzo in oggetto viene costruito nel dopo guerra ma progettato in precedenza quale "albergo di massa" in previsione dell'Esposizione Universale del 1941 e poi realizzato per civili abitazioni dopo il 1950. Per il resto, l'edilizia della zona (residenziale) è costituita da palazzine condominiali di tipo a blocco realizzate principalmente dagli anni 60 in poi. L'accesso al fabbricato avviene dalla piazza dei Navigatori dove, tra il palazzo stesso e la Cristoforo Colombo è presente un giardino di buona dimensione, piantumato con alberi di alto fusto ed aiuole. Fronteggia il suddetto giardino e la Cristoforo Colombo, il prospetto principale del palazzo, che presenta lato piazza un lungo porticato alto due piani e limitato da una fila di colonne a base quadrata rivestite in travertino, come le pareti interne. Al di sotto dei portici sono presenti negozi al piano terra. Il palazzo, molto grande ed alto 8 piani fuori terra sulla piazza, è dotato di un ampio cortile interno posto ad una quota più bassa rispetto alla piazza: da esso avviene l'accesso a parte delle varie scale tramite un porticato (sempre di due piani di altezza) al cui estradosso presenta un terrazzo di pertinenza degli appartamenti su di esso affacciantisi. Il lungo porticato è pavimentato con pavimento alla veneziana di colore rosso, intervallato da strisce in travertino. I prospetti del palazzo sono rivestiti da mattoni di colore chiaro e le finestre (non sono presenti balconi) sono in forma quadrata dotate di serrande e imbotti intonacati e tinteggiati di colore chiaro. Da quanto è stato possibile osservare, il palazzo esternamente è in discrete condizioni di manutenzione: la tinta del soffitto del portico appare screpolata e probabilmente necessiterà di manutenzione. Sul retro del fabbricato sono presenti altri due cortili dai quali è possibile uscire sulla Via Leon Pancaldo (qui in particolare dal cortile relativo all'appartamento in oggetto) e sulla Via Antonio Malfante. Il civico 23 è dotato di citofono e cancello situati sotto il porticato sulla destra del prospetto fronteggiante la piazza. Oltrepassato il cancello a destra è presente un portone con imbotti e architrave rivestiti in travertino. Esso immette in un andito dove è presente oltre alla portineria (con servizio portierato attivo) l'ingresso per la scala A. Il pavimento di questa zona comune interna è in marmo e le pareti (altezza interna notevole), sono rivestite con graffiato, non in buone condizioni e di colore marrone chiaro, sino ad una certa quota, oltre la quale esse sono tinteggiate di colore bianco. L'ambiente appare piuttosto buio per ridotta illuminazione naturale e probabilmente per insufficiente illuminazione elettrica. Oltrepassato a sinistra l'ingresso della scala A, si scende con dei gradini verso l'uscita sul cortile interno, prospiciente la Via Leon Pancaldo, piacevolmente piantumato ed asfaltato (anche accessibile con mezzi). Lì è presente l'entrata della scala B con portone posto direttamente all'esterno e protetto unicamente da piccola tettoia. Un camminamento limitato da dissuasori stradali e pavimentato con mattonelle in cemento piuttosto vetuste, percorre la base delle facciate verso la scala C, anch'essa con accesso esterno e verso l'uscita su strada. Le facciate sul cortile (di 10 piani fuori terra a causa della differente quota tra piazza dei navigatori ed il cortile) presentano medesimo rivestimento ma finestre prive di imbotti intonacati. I vani scala con facciate esterne intonacate e tinteggiate di colore giallo, sono illuminati con una fascia verticale vetrata. Tutto il fabbricato, con struttura in cemento armato, ha copertura piana a terrazzi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 829, Part. 16, Sub. 59, Zc. 3, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 177.688,00

**CRITERI DI STIMA.**

Nel caso specifico i procedimenti di stima adottati sono il sintetico e l'analitico appresso descritti. Preliminarmente e di seguito, un riassunto delle caratteristiche dell'immobile:

Peculiarità positive: ampia pezzatura, piano intermedio, zona semicentrale.

Peculiarità negative: lontananza da linee metropolitane, parcheggi limitati, stato di manutenzione pessimo e difficoltà generali di esecuzione delle opere di riparazione delle infiltrazioni al piano

sottostante, parte impianti e finiture vetusti, orientamento non ottimale, limitato riscontro d'aria e distribuzione interna non facilmente plasmabile, mancanza di spazi esterni, attuale stato locativo, probabile futura modifica delle vedute e dell'assetto del quartiere.

**PROCEDIMENTO SINTETICO.**

Il procedimento sintetico, si articola nel reperimento di dati storici elementari relativi a prezzi di mercato di beni analoghi, verificatisi in epoca prossima a quella di riferimento, secondo un preciso parametro unitario, che in tal caso è rappresentato dal prezzo in €/mq lordo di superficie. Per tale metodo quindi, le superfici considerate (cui è stato applicato il relativo prezzo assunto pari a quello medio tra quelli rilevati), sono dunque al lordo dei muri perimetrali, considerando la linea di mezzeria per quelli interni di confine. Nel caso specifico la superficie commerciale del cespite è di mq131,42.

**PROCEDIMENTO ANALITICO.**

Questo tipo di stima parte dal presupposto di determinare il reddito annuo lordo ottenibile dal bene immobiliare, partendo dal dato noto del fitto ricavabile dal bene stesso. Il criterio della stima analitica del valore di mercato si risolve nell'attualizzazione, ad un saggio che attualmente è stimabile per lo specifico caso in oggetto pari a c.a. il 3,35% dei redditi futuri netti ricavabili dal reddito annuo lordo, decurtato delle spese di gestione a carico del proprietario (0,75). Il saggio di attualizzazione suddetto è calcolato anche con riguardo alle teorie dell'estimo (che fanno riferimento agli autori De Rossi, Forte, Orefice), in base alle influenze ascendenti (interventi presumibili di manutenzione ordinaria e straordinaria, precario stato di finimento, stato di inefficienza dei servizi, soluzioni tecnologiche superate e situazioni strutturali statiche e strutturali non sicure 0,10 - esistenza di rischi tecnici dei capitali non assicurabili (illegittimità) 0,10 - notevole età dell'edificio 0,10 - particolari negative caratteristiche intrinseche 0,20 pari a +0,50) e discendenti (- dimensioni maggiori in relazione ai moduli ordinari (abitazioni S > 80-140 mq e negozi S > 18-25 mq) 0,15 pari a - 0,15) operanti sul saggio medio pari al 4,00%: pertanto (+0,50+3,00%-0,15%) = 3,35%.

Le superfici adottate per questo tipo di stima, sono considerate al netto delle murature, in altre parole relative alle sole parti effettivamente utilizzate. Nel caso specifico la superficie utile è pari a mq111,86.

**Stima sintetica.**

Per quanto attiene i valori da assumere, un'indagine dei prezzi di mercato correnti, relativi a beni simili a quelli oggetto di stima, riscontrabili anche con i dati rilevati su Web e sulle quotazioni dell'Agenzia del Territorio al momento disponibili (Cod.C48 anno 2024 Semestre 1 abitazioni civili max €.3.300,00 min €.2.250,00), e specialmente in relazione alle caratteristiche del bene, ha fornito per l'appartamento il valore di €/mq 2.250, in considerazione specialmente della necessità di una ristrutturazione pressochè totale dato lo stato pessimo e vetusto delle finiture e delle esposte condizioni degli impianti del bagno e della cucina.

Di seguito il valore più probabile arrotondato dato dal prodotto del prezzo al mq per la superficie lorda dell'immobile:

€/mq 2.250,00 x mq 131,42 = €.295.695,00.

**Stima analitica.**

Con tale metodo, si rende necessario ricavare un prezzo base del reddito dell'immobile. Nel caso specifico si è in presenza di un immobile locato con un regolare contratto di locazione attualmente valido. Il contratto prevede un canone di locazione di €.1.200,00, pertanto con il canone (riferito al mq utili/mese) di €.10,72 si ottiene pertanto il seguente Reddito Lordo, calcolato al tasso del 0,75% e di conseguenza il Reddito Netto (0,75 del lordo), che attualizzato con i saggi di capitalizzazione di cui sopra, fornisce il seguente valore di stima arrotondato:

€/mq/mese 10,72 x mq 111,86 x (12 +(6,5 x 0,75%)) x 0,75 / 3,35% = €.323.697,76

Di seguito si ipotizzano due possibili scenari al fine della determinazione del valore dell'immobile: allo stato attuale ed al compimento delle opere di eliminazione delle cause delle infiltrazioni al sottostante appartamento int.14.

**VALORE DELL'IMMOBILE ALLO STATO ATTUALE.**

Dalla media dei valori ottenuti con i metodi utilizzati si ricavano i seguenti valori venali arrotondati dell'immobile riferiti al suo stato attuale:

(€.295.695,00 + €.323.697,76) / 2 = €.309.696,38

In considerazione dello stato di locazione che diminuisce l'appetibilità del bene, si adotterà un coefficiente dello 0,75 al valore sopra individuato:

€.309.696,76 x 0,75 = €.232.272,57

In considerazione delle problematiche relative alla situazione della regolarità edilizio-urbanistica del cespite, si ritiene di applicare un ulteriore deprezzamento del 10%:

€.232.272,57 x 0,90 = €.209.045,31

Il valore finale arrotondato al netto della detrazione ai sensi dell'art.568 c.1 c.p.c. (15%), sarà:

€.209.045,31 x 0,85 = €.177.688,00

VALORE DELL'IMMOBILE AL COMPIMENTO DELLA MANUTENZIONE DEL BAGNO E DELLA CUCINA

Nel caso in cui l'immobile debba essere portato alla vendita dopo l'esecuzione delle opere di manutenzione del bagno e della cucina, mirate alla eliminazione delle cause delle infiltrazioni nel sottostante appartamento int.14, si ipotizza un aumento del suo valore come sopra stimato, pari al 10%:

€.177.688,00 x 1,10 = €.195.457,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Piazza dei Navigatori 23, scala B, interno 18, piano 4	131,42 mq	1.352,06 €/mq	€ 177.688,00	100,00%	€ 177.688,00
Valore di stima:					€ 177.688,00

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.

Roma, li 19/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Stefanori Andrea

