

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Trifilio Pierluigi, nell'Esecuzione Immobiliare 1232/2024 del R.G.E.

contro

Omissis

Codice fiscale: omissis

Nato a omissis il omissis

Omissis

Codice fiscale: omissis

Nato a omissis il omissis



SOMMARIO

<u>Incarico.....</u>	<u>3</u>
<u>Premessa.....</u>	<u>3</u>
<u>Descrizione.....</u>	<u>3</u>
<u>Lotto Unico.....</u>	<u>4</u>
<u>Completezza documentazione ex art. 567.....</u>	<u>4</u>
<u>Titolarità.....</u>	<u>4</u>
<u>Confini.....</u>	<u>4</u>
<u>Consistenza.....</u>	<u>4</u>
<u>Cronistoria Dati Catastali.....</u>	<u>5</u>
<u>Dati Catastali.....</u>	<u>5</u>
<u>Stato conservativo.....</u>	<u>5</u>
<u>Parti Comuni.....</u>	<u>6</u>
<u>Servitù, censo, livello, usi civici.....</u>	<u>7</u>
<u>Caratteristiche costruttive prevalenti.....</u>	<u>9</u>
<u>Stato di occupazione.....</u>	<u>10</u>
<u>Provenienze Ventennali.....</u>	<u>10</u>
<u>Formalità.....</u>	<u>11</u>
<u>Normativa urbanistica.....</u>	<u>11</u>
<u>Regolarità edilizia.....</u>	<u>11</u>
<u>Vincoli od oneri condominiali.....</u>	<u>13</u>
<u>Stima / Formazione lotti.....</u>	<u>13</u>

INCARICO

In data 29/01/2025, il sottoscritto Arch. Trifilio Pierluigi, con studio in Roma (RM), email p.trifilio@awn.it, PEC p.trifilio@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/02/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) – via Anselmo Banduri n. 46, piano 1 (Coord. Geografiche: 41°46'04.1"N 12°18'46.5"E)

DESCRIZIONE

L'appartamento è situato al primo piano di un fabbricato a due piani con accesso dal civico 46 di via Anselmo Banduri in Roma.

L'appartamento, dotato di propria scala di accesso dal giardino dell'immobile sottostante, è composto da: un ingresso-corridoio di disimpegno su cui aprono tutti gli altri ambienti, ovvero soggiorno e cucina a sinistra, un bagno comune sul fondo, tre camere da letto, di cui una con bagno interno, a destra; il balcone su cui sbarca la scala di accesso dal giardino (al momento del sopralluogo coperto da una veranda con tettoia non rappresentata in planimetria catastale) dà accesso con porte-finestre con grate metalliche apribili al corridoio ed al soggiorno; da una delle stanze da letto si accede ad un secondo balcone.

L'edificio sorge nella zona periferica sud-ovest della Città, esternamente al Grande Raccordo Anulare, in località Ostia Antica, nell'area ricompresa tra il Tevere e la Via del Mare.

Ostia Antica è la trentacinquesima zona di Roma, e ricade nella zona urbanistica 13E del Municipio Roma X (ex Municipio XIII), che confina con le seguenti zone urbanistiche: a nord-ovest con il comune di Fiumicino, a est con le zone urbanistiche 13B Acilia Nord e 13C Acilia Sud, a sud-est con le zone urbanistiche 13D Palocco e 13H Castel Fusano, a sud con le zone urbanistiche 13G Ostia Sud e 13F Ostia Nord.

Via Anselmo Banduri è una traversa di via Giuseppe Fiorelli, a sua volta traversa di via dei Romagnoli, complanare delle via Ostiense e via del Mare, collegamenti primari tra il litorale ostiense e Roma; via Banduri dista circa dieci chilometri dal Grande Raccordo Anulare, all'altezza dell'uscita 28, e circa sei chilometri dal lungomare di Ostia.

La zona di Ostia Antica è caratterizzata dalle importanti presenze dell'area archeologica dell'antica città romana e del Borgo storico medievale e rinascimentale costruito su resti antichi, dominato dal Castello di Giulio II, oggi mete turistiche rinomate.

L'area residenziale moderna in cui si trova il bene oggetto di perizia, nota come località Saline (oggetto di un Pano Urbanistico Particolareggiato) è caratterizzata prevalentemente da villette residenziali ad uno o due piani circondate da giardini.

Nel borgo di Ostia Antica, a circa un chilometro dall'immobile, sono presenti tutti i gradi di scuole, i servizi e le principali attività commerciali.

Alcune linee di autobus collegano alle stazioni ferroviarie Ostia Antica e Acilia Sud della linea ferroviaria Roma-Ostia.

La struttura sanitaria di riferimento è l'Ospedale G. B. Grassi, dotato di Pronto Soccorso H24.



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.

Risulta tuttavia gravante su tutto il lotto di terreno un vincolo enfiteutico dovuto al Demanio dello Stato, dettagliatamente descritto nel capitolo relativo a *Servitù, censo, livello, usi civici*.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) – via Anselmo Banduri n. 46, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- Omissis
Codice fiscale: omissis
Nato a omissis il omissis
- Omissis
Codice fiscale: omissis
Nato a omissis il omissis

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

- Omissis (Proprietà 3/4)
- Omissis (Proprietà 1/4)

CONFINI

L'appartamento oggetto di perizia confina con distacchi su via Anselmo Banduri e distacchi su giardino privato di altra proprietà, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	116,70 mq	137,47 mq	1	137,47 mq	variabile	1
Balcone – veranda - scala	26,50 mq	26,50 mq	0,25	6,63 mq		1
Totale superficie convenzionale:				144,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				144,10 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

La superficie netta deve intendersi come somma delle superfici calpestabili e delle superfici in pianta delle pareti interne. La superficie lorda è calcolata come somma della superficie netta e delle murature perimetrali

esterne. Il valore calcolato è congruente con quanto riportato in visura catastale (dati di visura - superfici: 144 mq totali e 139 mq escluse aree esterne).

La superficie del balcone antistante l'ingresso è comprensiva della porzione oggi occupata dalla veranda (totalmente valutata come balcone in quanto la veranda risulta priva di titolo autorizzativo/non riportata al Catasto).

Completa la proprietà il diritto di passaggio ed il diritto di parcheggio di una autovettura nelle aree di distacco da via Banduri (cfr atto di provenienza del 1982, descritto nel dettaglio nel capitolo relativo alla Provenienza Ventennale - cfr allegato).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/01/2003 al 19/06/2008	Omissis Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con Omissis; Omissis Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con Omissis	Catasto Fabbricati Fg. 1068, Part. 469, Sub. 501 Categoria F5, Cons. 0
Dal 19/06/2008 al 24/11/2025	Omissis Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con Omissis; Omissis Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con Omissis	Catasto Fabbricati Fg. 1068, Part. 469, Sub. 501, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 6 vani Superficie catastale 144 mq Rendita € 836,66 Piano 1

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali in quanto non risulta al catasto voltura agli eredi, sebbene sia stata trascritta l'accettazione tacita di eredità in morte di Omissis a favore degli attuali Esecutati (Omissis).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1068	469	501	6	A2	5	6 vani	144 mq	836,66 €	1	
Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie	Reddito dominicale	Reddito agrario		Graffato
1068	469				seminativo	3	1232 mq	9,54 €	4,14 €		

Si precisa che al catasto il terreno risulta intestato all'originario dante causa degli esegutati come *utilista della superficie* ed al Demanio dello Stato per il diritto di Proprietà (cfr visura in allegato).

Corrispondenza catastale

Non sussiste conformità catastale in quanto sui luoghi è presente una veranda vetrata a parziale chiusura del balcone che dà accesso all'appartamento (non rappresentata in planimetria catastale) e una minore altezza in corrispondenza delle imposte delle falde del tetto (il valore medio riportato in catasto è superiore a quello rilevato sui luoghi - cfr planimetria catastale vs. restituzione grafica, in allegato).

L'immobile viene trasferito nello stato di fatto e il futuro acquirente dovrà necessariamente provvedere alla regolarizzazione come meglio descritto nel capitolo relativo alla conformità edilizia.

STATO CONSERVATIVO

L'edificio nel suo insieme è risultato in uno stato manutentivo sotto la media, con tracce di degrado delle tinte e degli intonaci delle facciate e dei sotto-balconi, e una corrosione a danno dei parapetti metallici dei balconi

(ossidazione e alcune lacune). La recinzione dell'area esterna da cui si accede all'appartamento è anch'essa in cattivo stato manutentivo.

L'appartamento oggetto di stima al momento del sopralluogo risultava abitato e appariva in cattivo stato manutentivo, con uno degli ambienti (cucina) con lo strato superficiale dell'intonaco del soffitto in stato di distacco, con scrostature delle tinte (soffitto della cucina e del bagno) dovuti anche alla mancanza di adeguata coibentazione del tetto (come rilevato sui luoghi – crf. foto allegate); le finiture sono apparse datate e in alcune parti incomplete, gli impianti apparentemente funzionanti ma obsoleti e privi di certificati (manca quadro elettrico con salvavita e non è chiaro se esista o meno l'impianto di terra). Si segnala in particolare che la caldaia a gas per acqua calda sanitaria presente nel bagno principale è scollegata dalla tubazione di scarico dei fumi (esistente in facciata) e quindi attualmente la caldaia scarica i fumi all'interno del locale (cfr foto e verbale di accesso).

Al momento del sopralluogo venivano espressamente richieste le certificazioni di conformità degli impianti ma la parte Esecutata forniva dichiarazione di assenza documentale (crf risposta pervenuta dal Legale degli Esecutati in allegato).

L'appartamento è venduto nello stato di fatto, il futuro proprietario dovrà, in ogni caso, provvedere a mettere in sicurezza i parapetti dei balconi e regolarizzare e mettere a norma gli impianti dell'immobile. Si tiene conto di tali criticità e mancanze nella decurtazione percentuale per assenza di garanzia.

PARTI COMUNI

Nell'Atto di Compravendita del 02/02/1982 (descritto nel dettaglio nel capitolo relativo alla Provenienza Ventennale - cfr allegato 07.1) con cui veniva ceduto il lastrico solare su cui è stato successivamente edificato il bene oggetto di perizia e la scala di accesso aderente al fabbricato, risulta:

1. la **servitù di passaggio pedonale sul distacco** (corte) verso via Banduri,
2. il diritto di **posteggio di una autovettura nelle altre zone di distacco**.

Nel medesimo Atto del 1982 veniva riportato che resta **escluso ogni diritto di proprietà sulle zone scoperte costituenti i distacchi del fabbricato**, e che *"il condominio ricorrerà solo per l'area coperta dell'edificio, le fondazioni, i muri maestri e quanto altro a destinazione comune, per la cui manutenzione ordinaria e straordinaria l'acquirente dovrà contribuire a norma di Legge"*.

Si precisa che le zone scoperte (corte e due ulteriori piccoli immobili – cfr Elaborato Planimetrico in allegato che reca lo schema dei vari subalterni sul lotto di terreno) sono state vendute separatamente e con autonomi identificativi catastali al sig. Omissis (Esecutato) e alla defunta Omissis (omissis) con Atto successivo (09/11/1990 - Notaio Omissis, Repertorio 28642 - Raccolta 7767 in all. 07.2); tuttavia tali aree esterne e relativi edifici non risultano oggetto del presente pignoramento. **Si precisa che le porzioni di corte esterna non sono oggetto di vendita in quanto oggi proprietà di terzi.**

Ad oggi l'edificio principale risulta composto di due unità abitative e non risulta costituito un Condominio.

Nelle restanti aree scoperte esterne i due immobili esistenti, **non oggetto della presente Procedura e non poste in vendita in quanto oggi proprietà di terzi**, risultano adibiti catastalmente ad uso deposito ed autorimessa (cfr elaborato planimetrico catastale in allegato – dal quale si evince che il subalterno 3 ha destinazione magazzino e il subalterno 4 destinazione garage - oltre alle relative corti esclusive graffate, rispettivamente subalterni 1 e 2).

Sebbene non risulti un Regolamento di Condominio la futura parte acquirente/aggiudicataria sarà comunque obbligata, anche per i suoi eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo, ad osservare le consuetudini di utilizzo delle parti comuni e a partecipare alle relative eventuali spese.

Non risulta l'autorizzazione e il pagamento (Tosap) della Tassa per l'occupazione area pubblica per il passo carrabile su strada (crf in all. 14 comunicazione Pec dal Legale degli Esecutati).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nel succitato Atto di Compravendita del 02/02/1982, con cui veniva ceduto il lastrico solare dell'edificio su cui è stato successivamente edificato il bene oggetto di perizia (unitamente alla scala di accesso al lastrico stesso) venivano citate le seguenti servitù a favore del bene venduto: "di passaggio pedonale sul distacco prospiciente l'attuale fabbricato verso la via Banduri; di posteggio di una autovettura nelle altre zone di distacco del fabbricato medesimo"; si precisa che **le porzioni di corte esterna non sono oggetto di vendita in quanto oggi proprietà di terzi.**

Risulta inoltre gravante su tutto il lotto di terreno un vincolo enfiteutico dovuto al Demanio dello Stato in forza dell'atto pubblico amministrativo del 14/01/1928 intercorso tra il Demanio dello Stato e la Cooperativa Agricola ***** - remota dante causa dell'originario proprietario della particella di terreno (cfr visura catastale in allegato, eseguita sulla particella 469) e si è accertato che la parte esecutata aveva già presentato in passato una istanza per la quantificazione degli oneri di affrancazione dal vincolo Enfiteutico (datata 13/01/2020) all'Agenzia del Demanio (crf comunicazione Pec dal Legale degli Esecutati) e che tali diritti enfiteutici sono già noti ai vari proprietari dei rimanenti immobili (degli altri beni non oggetto di Procedura).

Lo scrivente quindi ha provveduto a richiedere all'Agenzia del Demanio lo stato di perfezionamento di tale istanza e/o gli eventuali importi residui dovuti per la rimozione del vincolo enfiteutico gravante sul bene (se lo stesso non fosse già stato affrancato a seguito della istanza presentata dall'Esecutato).

L'Agenzia del Demanio ha comunicato che "non risulta alcun atto di affrancazione stipulato per il terreno in oggetto, e che pertanto, ai sensi dell'art. 960 del c.c., gli enfiteuti hanno "l'**obbligo** [...] di **pagare al concedente un canone periodico**, e pertanto sono in solido tenuti alla regolarizzazione della propria posizione nei confronti dell'Erario con il pagamento del canone annuo enfiteutico, dovuto (**per l'intera particella** di terreno indiviso) **fino all'eventuale estinzione del vincolo** gravante sul terreno, in difetto della quale la Scrivente procederà all'invio dei successivi inviti al pagamento, fino alla riscossione coattiva del credito vantato dallo Stato".

L'ufficio dell'Agenzia del Demanio comunicava inoltre:

- di aver determinato, per **l'intera particella catastale**,
 - in **€ 1.023,00** in c.t. il canone annuo enfiteutico dovuto per l'anno 2025
 - in **€ 15.338,00** in c.t. il prezzo di affrancazione
 - in **€ 27.461,00** in c.t. per annualità non rimosse dal 2001 con la precisazione che tale importo è dovuto alla data del 31/12/2025 e che nel caso in cui procedesse con l'affrancazione del lotto, il canone enfiteutico maturato dal 01/01/2026 e fino al giorno prima della stipula, sarà quantificato come frazione del canone annuo determinato. In caso di mancata stipula, dovrà invece essere corrisposto l'importo per l'intera annualità 2026 e le successive,
- che qualora venisse accertata, sulla particella in oggetto, **una cubatura edificata eccedente rispetto a quella massima consentita dal vigente piano urbanistico, gli importi sopra comunicati potranno essere suscettibili di variazione**,
- che una eventuale affrancazione resta condizionata, oltre che al pagamento di tutti gli importi dovuti all'Erario, anche al buon esito delle verifiche di Legge sul possesso dei requisiti previsti dalla normativa vigente ai fini della contrattualizzazione con la Pubblica Amministrazione.

Alla luce di quanto comunicato dall'Agenzia del Demanio si evince che:

- gli importi sopra riportati sono da intendersi in funzione della cubatura edificabile totale sulla particella catastale e sulla base delle prescrizioni del Piano Particolareggiato urbanistico (stralci del Piano Particolareggiato Z.O Saline - in allegato),
- gli stessi importi potrebbero subire aumenti in base alla effettiva cubatura edificata, se eccedente la massima consentita dal vigente Piano Particolareggiato urbanistico,
- ai fini delle detrazioni da apportare al valore del bene periziato, per l'esistenza del vincolo enfiteutico, occorre valutare la quota parte dei valori comunicati dal Demanio dello Stato, rispetto al totale dovuto per tutto il lotto di terreno.

Quindi lo scrivente ha stimato la cubatura massima consentita, desumibile dai dati catastali e dalle prescrizioni del Piano Particolareggiato urbanistico.

Nel dettaglio, sono stati analizzati i valori di cubatura previsti per la particella in base alla destinazione urbanistica riportata nel vigente "Piano Particolareggiato n. 40 - Saline" (adottato dal Comune di Roma con delibera n. 263/2000 ed esecutivo dal 15/01/2001).

Si è desunto che **la volumetria massima edificabile** per la particella di terreno (di superficie catastale pari a 1.232 metri cubi), sulla base dell'indice volumetrico riportato nel Piano Particolareggiato (0,65mc/mq), **risulta pari a ca. 800 metri cubi** (quale valore di cubatura edificabile, associato alla particella catastale in oggetto).

Non potendo accertare (con rilievi di dettaglio su beni di terzi) le effettive cubature edificate per tutti i singoli immobili presenti nella particella di terreno, si sono utilizzati i valori di superficie riportati nelle visure catastali dei subalterni presenti nella particella; si evince quindi che **il volume edificato si può approssimativamente stimare pari ca. a 1160 metri cubi** (escluso quindi i volumi degli immobili eventualmente non ancora dichiarati agli uffici del Catasto urbano).

Si deduce quindi la presenza di una eccedenza di volumetria pari ca a 360 metri cubi di edificato rispetto a quella massima consentita dal vigente piano urbanistico per una percentuale quindi pari al **45%**, rispetto al dato volumetrico di base calcolato con i criteri richiamati dall'Agenzia del Demanio (800 metri cubi).

Tenuto conto che gli importi per i canoni e per l'affrancazione del vincolo enfiteutico sopra riportati sono da riferirsi a tutta la cubatura massima edificabile sulla particella (800 mc), tenuto conto che il bene oggetto di perizia è desumibile quale dato di superficie di base pari ad 144 mq, tenuto conto della superficie totale di tutti gli immobili edificati (in catasto subalterni 501, 502, 1 e 2) pari a 333 mq (144+124+35+30),

si stima **la quota di cubatura attribuibile al bene oggetto di perizia** rispetto al totale pari ca. al **43,25%**.

Si stima quindi l'importo di massima da versare al Demanio dello Stato (a fine 2026) per tutta la particella catastale (quota annuale 2026 canone enfiteutico, per l'affrancazione del vincolo, e per le annualità pregresse non versate: € 1.023+€ 15.338+€ 27.461) pari ca ad € 43.822 (salvo conteggi di dettaglio ed in base al momento della effettiva data di affrancazione).

Si stima infine l'importo di massima che il futuro acquirente potrebbe essere tenuto a versare (valori a fine 2026) quale **detrazione da attribuire all'immobile oggetto di perizia pari ca ad € 27.600** (€43.900x1,45x0,4325), salvo ulteriori incrementi per imprevisti e/o per volumetrie aggiuntive (e per la data di affrancazione), non valutabili in questa sede.

Tale importo sarà detratto dal valore di stima (art. 568 C.p.c.), tenuto conto del fatto che tale vincolo non è eliminabile nel corso del presente procedimento esecutivo.

Trattandosi di quota parte di un pagamento congiunto e data la presenza delle incognite connesse con le effettive volumetrie di tutto il lotto, valutate quindi le difficoltà ed incertezze riscontrabili in futuro

dall'acquirente/aggiudicatario, si terrà conto di tali particolarità nel valore di detrazione percentuale finale da applicarsi per l'assenza di garanzia.

Lo scrivente ha provveduto a richiedere un riscontro in merito alla detrazione da attribuire all'immobile oggetto di perizia e in data 16/12/2025 l'Agenzia del Demanio ha comunicato che *"in effetti vi è un incremento medio di circa il 45% rispetto agli importi già comunicati [...]. Riguardo gli importi totali a fine 2026, può semplicemente aggiungere l'importo del canone 2025 a quanto già comunicato per i canoni pregressi a fine 2025."*

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto di esecuzione, con accesso dal civico 46 di via Banduri, è composto da due piani fuori terra ed è esclusivamente residenziale.

Tutto intorno all'edificio è presente una corte privata recintata con un cancello in ferro di larghezza idonea al passaggio carrabile, contrassegnato dal civico 46; in tale area, parte pavimentata in battuto di cemento parte tenuta a verde, sono presenti ulteriori due piccoli manufatti ad un piano ma non oggetto del presente pignoramento (tutta l'area è esterna è risultata essere di pertinenza esclusiva di questi due manufatti edificati sul retro del lotto).

L'edificio ha struttura portante in cemento armato e in muratura di tufo (confronta relazione Tecnica presente nel fascicolo di sanatoria), con scala in cemento armato, solai in latero cemento e copertura a due falde inclinate non praticabile. Il sotto tetto, che copre direttamente l'appartamento oggetto di perizia, è stato in parte visionato (dalla botola di accesso) e si è potuta rilevare la mancanza di parte di coibentazione che con ogni probabilità causa l'umidità e i distacchi rilevati a carico degli intonaci dei soffitti sottostanti (cfr foto).

Le facciate presentano finiture in intonaco tinteggiato con piccolo basamento a cortina, e due balconi aggettanti con parapetti metallici (molto deteriorati) e sotto-balconi rifiniti con intonaco tinteggiato.

Dalla corte si raggiunge la scala di accesso al primo piano, che sbarca su un balcone, al momento del sopralluogo coperto da una veranda rivestita in alluminio e vetri e coperta da pannelli prefabbricati coibentati (volume aggiuntivo non rappresentato in planimetria catastale) che dà accesso con porte-finestre con grate metalliche apribili al corridoio ed al soggiorno dell'appartamento oggetto di perizia.

L'appartamento è composto da ingresso-corridoio di disimpegno su cui aprono tutti gli altri ambienti, soggiorno e cucina a sinistra, un bagno comune sul fondo, tre camere da letto di cui una con bagno interno a destra; da una stanza da letto si accede ad un secondo balcone.

Nella cucina è presente un camino in muratura, e parte delle pareti sono rivestite in ceramica. Tutti i pavimenti sono in ceramica effetto cotto; le pareti di tutto l'appartamento sono rifinite con intonaco tinteggiato (deteriorato in molte aree, specialmente sui soffitti - confronta foto e capitolo relativo alla stato manutentivo).

I servizi igienici presentano entrambi ceramiche sui pavimenti e sulle pareti fino a 2 metri circa e sono dotati entrambi di lavabo, wc e bidet; nel bagno 1 sono presenti anche un pilozzo, un box doccia e l'attacco per la lavatrice, mentre nel bagno 2 è presente una cabina doccia.

I soffitti hanno altezza media nella fascia centrale di 2,90 metri ca., mentre nelle due fasce laterali hanno andamento inclinato sotto falda, con altezza minima all'imposta di circa 2,40 metri.

Gli infissi sono in parte in legno con vetro singolo e in parte più recenti in PVC con vetro camera e con avvolgibili in pvc con cassettoni. Le porte interne sono in legno, e al momento del sopralluogo la porta (con relativo telaio) del bagno 2 era mancante.

Risulta presente un quadro elettrico datato situato nell'ingresso. Gli impianti (elettrico, idrico e gas) sono sottotraccia ma in cattivo stato manutentivo.

Al momento del sopralluogo venivano espressamente richieste le certificazioni di conformità degli impianti ma la parte Esecutata forniva dichiarazione di assenza documentale (crf risposta pervenuta dal Legale degli Esecutati in allegato).

Nel bagno 1 è presente una caldaia per acqua calda sanitaria, sprovvista di tubo di scarico dei fumi (che quindi scarica all'interno del locale – cfr foto e verbale di sopralluogo).

L'impianto di riscaldamento è autonomo a gas, con caldaia nel sottoscala, e termosifoni in alluminio; nel bagno 2 è presente uno scaldasalviette; nella stanza 1 è visibile una unità interna di condizionamento, con unità esterna sul balcone. Il Legale della parte eseguita comunica che *"la caldaia non ha libretto e non è reperibile la copia dell'ultimo controllo dell'impianto di riscaldamento"*.

I balconi hanno pavimento in klinker rosso e parapetto in metallo smaltato in parte ossidato e con delle pericolose lacune a carico di alcuni elementi (cfr foto).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile al momento del sopralluogo è risultato occupato dai debitori eseguiti. Non risultano contratti di locazione registrati, come da risposta dell'Agenzia delle entrate la quale comunica che *"non sono presenti contratti di locazione per i soggetti Omissis"* (cfr risposta AdE in allegato).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/02/1982 al 08/07/2024	Omissis Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con Omissis; Omissis Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con Omissis	Rogante	Compravendita Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Omissis Notaio in Roma	02/02/1982	9032	2656
		Presso	Trascrizione Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	12/02/1982	10798	8092
Dal 08/06/2024	Omissis diritto di proprietà per 3/4; Omissis diritto di proprietà per 1/4	Presso	Registrazione Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	15/02/1982	7139	1A
		Accettazione Rogante	tacita dell'eredità in morte di Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Presso	Trascrizione Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	08/07/2024	84789	63935
		Presso	Registrazione Data	Reg. N°	Vol. N°

Col succitato Atto di Compravendita del 02/02/1982 (in allegato) veniva ceduto il lastrico solare dell'edificio ad un solo piano allora esistente, su cui è stato successivamente edificato in sopraelevazione il bene oggetto di perizia; in tale Atto il lastrico solare veniva venduto unitamente *"ai diritti inerenti, come previsto dall'articolo 1127 codice civile ed in particolare la scala di accesso al lastrico solare venduto, posta in aderenza all'esistente fabbricato"* con le conseguenti **servitù a favore del bene venduto**:

- di passaggio pedonale sul distacco prospiciente l'attuale fabbricato verso la via Banduri;
- di posteggio di una autovettura nelle altre zone di distacco del fabbricato medesimo.

Da tale Atto del 02/02/1982 veniva esplicitamente escluso *"ogni diritto di proprietà sulle zone scoperte costituenti i distacchi del fabbricato"*.

Tali zone scoperte (corte e due ulteriori piccoli immobili adibiti catastalmente ad uso deposito ed autorimessa - cfr Elaborato Planimetrico in allegato dal quale si evince che il subalterno 3 ha destinazione magazzino e il subalterno 4 destinazione garage - oltre alle relative corti esclusive graffate, rispettivamente subalterni 1 e 2) sono state vendute separatamente e con autonomi identificativi catastali al sig. Omissis (Esecutato) e alla defunta Omissis (moglie e madre degli Esecutati) con Atto successivo (09/11/1990 - Notaio Omissis, Repertorio 28642 - Raccolta 7767); tuttavia tali aree esterne e relativi edifici non risultano oggetto del presente pignoramento e relativa vendita.

FORMALITÀ

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 02/11/2025, sono risultate le seguenti formalità:

1. ISCRIZIONE del 29/01/2010 - Registro Particolare 1932 Registro Generale 10073 - Pubblico ufficiale Omissis Repertorio 65214/17776 del 28/01/2010 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
2. TRASCRIZIONE del 08/07/2024 - Registro Particolare 63935 Registro Generale 84789 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 9300 del 09/12/2022 - ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ
3. TRASCRIZIONE del 09/12/2024 - Registro Particolare 111715 Registro Generale 150409 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE DI APPELLO DI ROMA Repertorio 44342 del 07/11/2024 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

NORMATIVA URBANISTICA

Nel Piano Regolatore del Comune di Roma l'area ricade in Sistemi e Regole 1:10.000 - COMPONENTE: Sistema insediativo - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: Art.62 - Strumento d'Attuazione: TIPOLOGIA: Zona O - DENOMINAZIONE: Z. O 40 Saline - MUNICIPIO: X

Zona OMI: E32/Suburbana/OSTIA ANTICA (VIA DEL CASTELLO)

Suddivisione Toponomastica: ZONA XXXV - Ostia Antica

Zona urbanistica: 13E - OSTIA ANTICA del Municipio Roma X (ex Municipio XIII) di Roma Capitale

Piano Paesaggistico:

Ptpr_b: Aree Urbanizzate - Acque pubbliche rispetto

Ptpr_a: Paesaggi degli insediamenti Urbani

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Limitatamente all'immobile oggetto di perizia sono state eseguite successive trasformazioni tali da richiedere il rilascio di una concessione edilizia in sanatoria per la nuova edificazione in sopraelevazione.

A tale scopo è stata quindi presentata al Comune di Roma, in data 15/11/1985 (protocollo n. 86/000131778/00), domanda di Concessione in sanatoria. Tale **Concessione edilizia in sanatoria** è stata **rilasciata in data 07/12/1999 con il n. 205838 - protocollo n. 131778/86** per 108,21 mq residenziali oltre a 16,58 mq non residenziali ragguagliati (documentazione e Concessione in Sanatoria in allegato).

Non risulta presente certificato di agibilità. Come già anticipato precedentemente, dal confronto dello stato attuale rispetto alla documentazione reperita, l'appartamento oggetto perizia non risulta regolare per le seguenti modifiche rispetto alla documentazione rinvenuta nel fascicolo di istanza di Concessione edilizia in sanatoria, e nel dettaglio:

1. sui luoghi è presente una veranda (in alluminio e vetri) a parziale chiusura del balcone in prossimità dell'ingresso (volume non rappresentato nella planimetria associata alla istanza di sanatoria edilizia), ed eseguita in assenza di titolo.
2. sui luoghi si è rilevata una minore altezza in corrispondenza delle imposte delle falde del tetto (il valore medio riportato in catasto e negli elaborati grafici di sanatoria è superiore a quello rilevato sui luoghi - cfr planimetria di sanatoria vs. restituzione grafica, in allegato). Nei documenti acquisiti non sono visibili porzioni di soffitti inclinati mentre sui luoghi vi sono una porzione con copertura piana e due porzioni inclinate con altezza variabile. Nella porzione con copertura piana si ha una altezza pari a ca 2,90 metri mentre nelle due porzioni di soffitto inclinate si ha una altezza variabile (massima pari ca. a 2,90 metri e minima pari ca. a 2,40 metri).

L'immobile viene trasferito nello stato di fatto e il futuro acquirente dovrà necessariamente provvedere alla regolarizzazione edilizia con la rimozione della veranda e la regolarizzazione delle difformità sopra riportate, rispetto agli elaborati grafici presenti nel fascicolo di Sanatoria (ridotta altezza interna).

Per la conformità edilizia sarà quindi necessaria la **messa in pristino** (demolizione e trasporto a discarica della veranda senza titolo) e la presentazione di una pratica edilizia come già valutato precedentemente: i costi, comprese le attività professionali (onorari) oltre che per la presentazione pratica, reversali e sanzioni comunali sono oggi valutati ed approssimati **pari ad € 7.000.**

Per quanto attiene l'ottenimento dell'agibilità dell'appartamento si rileva che il rilascio del certificato di abitabilità di un fabbricato, conseguente ad una Concessione edilizia in sanatoria, può avvenire in deroga ai minimi di Legge.

Il Comune di Roma Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica (Determinazione Dirigenziale Rep. QI/1845/2021 del 24/11/2021 - prot. QI/199641/2021 del 24/11/2021) ha stabilito i limiti di derogabilità ai fini del rilascio del Certificato di Agibilità ai sensi dell'art. 35 della L. 47/1985 e per quanto attiene le stanze di abitazione (soggiorno - pranzo - camera da letto): è possibile la deroga in materia di Altezza minima interna per sottotetti piani e a falde inclinate (valore medio): 2.10 m (in deroga ai 2.50 m di cui all'art. 43 del Regolamento Edilizio in materia di Sottotetti abitabili),

Con l'entrata in vigore della Legge 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024, il cd *decreto salva casa*, sono ora più flessibili i requisiti per l'Abitabilità, tra cui l'altezza minima per i locali abitabili. La Norma ha introdotto un regime di deroga per alcuni requisiti igienico sanitari; la deroga sarà applicabile fintanto che non sarà emanato un apposito Decreto dal Ministero della salute. Ma nelle more il Decreto *salva casa* ha previsto la possibilità di asseverare la conformità del progetto ai fini dell'agibilità per locali con un'altezza minima interna fino al limite massimo di 2,40 metri.

Dell'assenza del certificato di agibilità e di quanto fin qui osservato sarà tenuto conto nella valutazione della decurtazione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (sarà quindi applicata una ulteriore riduzione, rispetto al valore di mercato sopra calcolato, in rapporto alle caratteristiche intrinseche del compendio).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Sono state richieste ma non trasmesse le dichiarazioni di conformità (impianto elettrico, termico, idrico) oltre all'Attestato di prestazione Energetica (APE non rilasciabile per assenza dei certificati della caldaia).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Nel citato Atto di Compravendita del 02/02/1982 è riportato che *"il condominio ricorrerà solo per l'area coperta dell'edificio, le fondazioni, i muri maestri e quanto altro a destinazione comune, per la cui manutenzione ordinaria e straordinaria l'acquirente dovrà contribuire a norma di legge"*.

Ad oggi l'edificio che ospita il Bene risulta composto di due sole unità abitative, e non risulta costituito un Condominio.

Sebbene non risulti un Regolamento di Condominio la futura parte acquirente/aggiudicataria sarà comunque obbligata, anche per i suoi eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo, ad osservare le consuetudini di utilizzo delle parti comuni e a partecipare alle relative eventuali spese; in particolare eventuali oneri non pagati relativi alle parti comuni resteranno comunque a carico dell'acquirente (ultime due annualità) come previsto dalle norme vigenti.

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) – via Anselmo Banduri n. 46, piano 1

L'appartamento è situato al primo piano di un fabbricato a due piani con accesso dal civico 46 di via Anselmo Banduri in Roma. L'appartamento, dotato di propria scala di accesso dal giardino dell'immobile sottostante, è composto da ingresso-corridoio di disimpegno su cui aprono tutti gli altri ambienti, ovvero soggiorno e cucina a sinistra, un bagno comune sul fondo, tre camere da letto di cui una con bagno interno a destra; il balcone su cui sbarca la scala di accesso dal giardino (al momento del sopralluogo coperto da una veranda con tettoia non rappresentata in planimetria catastale) dà accesso con porte-finestre con grate metalliche apribili al corridoio ed al soggiorno; da una delle stanze da letto si accede ad un secondo balcone. L'edificio sorge nella zona periferica sud-ovest della Città, esternamente al Grande Raccordo Anulare, in località Ostia Antica, nell'area ricompresa tra il Tevere e la Via del Mare. Ostia Antica è la trentacinquesima zona di Roma, e ricade nella zona urbanistica 13E del Municipio Roma X (ex Municipio XIII), che confina con le seguenti zone urbanistiche: a nord-ovest con il comune di Fiumicino, a est con le zone urbanistiche 13B Acilia Nord e 13C Acilia Sud, a sud-est con le zone urbanistiche 13D Palocco e 13H Castel Fusano, a sud con le zone urbanistiche 13G Ostia Sud e 13F Ostia Nord. Via Anselmo Banduri è una traversa di via Giuseppe Fiorelli, a sua volta traversa di via dei Romagnoli, complanare delle via Ostiense e via del Mare, collegamenti primari tra il litorale ostiense e Roma; via Banduri dista circa dieci chilometri dal Grande Raccordo Anulare, all'altezza dell'uscita 28, e circa sei chilometri dal lungomare di Ostia. La zona di Ostia Antica è caratterizzata dalle importanti presenze dell'area archeologica dell'antica città romana e del Borgo storico medievale e rinascimentale costruito su resti antichi, dominato dal Castello di Giulio II, oggi mete turistiche rinomate. L'area residenziale moderna in cui si trova il bene oggetto di perizia, nota come località Saline (oggetto di un Pano Urbanistico Particolareggiato) è caratterizzata prevalentemente da villette residenziali ad uno o due piani circondate da giardini. Nel borgo di Ostia Antica, a circa un chilometro dall'immobile, sono presenti tutti i gradi di scuole, i servizi e le principali attività commerciali. Alcune linee di autobus collegano alle stazioni ferroviarie Ostia Antica e Acilia Sud della linea ferroviaria Roma-Ostia. La struttura sanitaria di riferimento è l'Ospedale G. B. Grassi, dotato di Pronto Soccorso H24.

Identificato al catasto Fabbricati al Foglio 1068, Particella 469, Subalterno 501, Zona censuaria 6, Categoria A2

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

Il valore di mercato dell'Immobile è calcolato nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui al metodo per comparazione.

Una volta apportati i correttivi di seguito descritti si perviene al seguente valore di stima del bene, come da dettagli qui di seguito riportati e già considerato lo stato manutentivo, le criticità esplicitate, in particolare quelle relative agli aspetti di regolarità edilizia etc.

Per una stima corretta sono stati utilizzati almeno tre comparabili rispondenti a queste condizioni:

- i comparabili individuati sono il più simili possibili all'immobile da valutare;
- i comparabili sono esclusivamente nella stessa zona;
- le compravendite individuate sono non antecedenti a 20 mesi dalla data di redazione perizia.

Il dettaglio del calcolo e i riferimenti dei comparabili sono riportati nell'allegato [1].

PROBABILE VALORE DI MERCATO: € 239.372

DECURTAZIONI

Sono da detrarre dalla presente **gli oneri per la messa in pristino** (demolizione e trasporto a discarica della veranda senza titolo), le attività professionali connesse (onorari) oltre che per la presentazione pratica, reversali e sanzioni comunali **pari ad € 7.000**, e quelle necessarie a perfezionare l'iter **per la rimozione del vincolo enfiteutico** (per quanto noto fino ad oggi come dettagliato nel relativo capitolo) **pari ad € 27.600**.

Si perviene quindi al seguente

VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI (€ 239.372 - € 7.000 - € 27.600): **€ 204.772**

VALORE DI ESECUZIONE DELL'IMMOBILE

Tenuto conto del fatto che non trattasi di libera contrattazione di compravendita (valore di mercato), l'art. 568 c.p.c. dispone di dover applicare una ulteriore decurtazione del valore di mercato come sopra calcolato, praticata per l'assenza della garanzia del bene venduto.

Lo scrivente, ritiene quindi dover applicare una riduzione, rispetto al valore di mercato sopra calcolato, in rapporto alle caratteristiche intrinseche del compendio, alla assenza delle certificazioni degli impianti, alla assenza del certificato di agibilità (non ancora rilasciato) e ai rischi connessi con la presenza del vincolo enfiteutico da rimuovere e le relative oggettive incognite come descritte nel capitolo riguardante la Regolarità Edilizia, alle difficoltà riscontrabili da terzi in una vendita di tal tipo, pari a ca. il **15%** del valore di mercato sopra calcolato, in accordo con quanto stabilito dal GE.

Per quanto precede, dai valori ottenuti con il metodo di stima suddetto e le relative riduzioni sopra esposte, si ricava il seguente valore di esecuzione immobiliare:

LOTTO UNICO - APPARTAMENTO

PREZZO BASE: € 174.000 (dicasi EURO CENTOSETTANTAQUATTROMILA/00)

L'immobile risulta pignorato e posto in vendita nella sua interezza, nello stato di fatto attuale.

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - via Anselmo Banduri n. 46, piano 1	144,10 mq	1.207,49 €/mq	€ 174.000	100,00%	€ 174.000
Valore di stima:					€ 174.000

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 02/02/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Trifilio Pierluigi

ALLEGATI

- [1] Stima dell'immobile per comparazione;
- [2] Verbale di accesso;
- [3] Estratto di mappa catastale;
- [4] Visura storica catastale,
- [5] Planimetria catastale;
- [6] Visura Ipotecaria immobile e note (atto 1990 e accettazione tacita eredità) ;
- [7] Atto notarile compravendita 1982 e atto 1990
- [8] Planimetria con restituzione dell'esistente (stato di fatto);
- [9] Planimetria con difformità rilevate;
- [10] Concessione edilizia in sanatoria n° 205838 del 07/12/1999;
- [11] Documentazione urbanistica piano particolareggiato attuativo del PRG n. 40 Saline
- [12] Documentazione per calcolo affrancazione dal vincolo enfiteutico;
- [13] Risposta AdE in merito all'assenza di contratti di locazione;
- [14] PEC del Legale di parte Esecutata;
- [15] Elaborato fotografico;
- [16] Certificati anagrafe.

