

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Trezza Eufemia, nell'Esecuzione Immobiliare 1251/2023 del R.G.E.

promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE®
contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali	13
Stima / Formazione lotti	14

Con provvedimento del 29/08/2024, notificato il 03/09/2024, la sottoscritta Arch. Trezza Eufemia, con studio in Via Aufidio Namusa, 106 - Scala C interno 21 - 00169 - Roma (RM), email eufemia.trezza@gmail.com, PEC e.trezza@pec.archrm.it, Tel. 349 7840450, Fax 06 99332077, veniva nominata Esperta ex art. 568 c.p.c. e in data 06/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via di Vigna Murata 1, edificio C, interno 2B, piano S1

L'immobile oggetto di pignoramento è sito in un complesso edilizio in Via di Vigna Murata 1, nel Quartiere Ardeatino di cui all'odierno Municipio Roma VIII, nel quadrante sud della città interno al G.R.A.

L'unità, indicata come interno 2/B, insiste al piano seminterrato della palazzina C del complesso: il bene, catastalmente ed urbanisticamente ufficio benché di fatto utilizzato a fini abitativi, si compone internamente di un ingresso con annesso angolo cottura, di un servizio igienico e di tre vani. Al bene è annessa un'ampia corte scoperta di pertinenza esclusiva sita al piano terra, in parte lastricata ed in parte a verde, dotata di autonomo accesso pedonale dall'antistante Via di Vigna Murata.

Il tutto risulta rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla presente perizia (allegato n°1) nonché nei relativi elaborati fotografici (allegato n°14).

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via di Vigna Murata 1, edificio C, interno 2B, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Nell'atto di pignoramento per il bene oggetto di procedura viene riportata la seguente descrizione *"intero immobile, tipo ufficio, facente parte dell'area urbana di Roma sito in Via di Vigna Murata n.1 di proprietà esclusiva della *** e, piano S1, interno 28 e, dettagliatamente:*

a) bene immobile di tipo ufficio A10 sito al piano S1, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 878, particella 509, subalterno 502, graffato 506, mq.82, classe 4, z.c. 5, vani 4,5, rendita catastale 3.683,63".

Si evidenzia nel merito che per il bene in esame, ufficio con annessa corte di pertinenza sito in Via di Vigna Murata n.1, int.2B (anziché 28), unità immobiliare unica catastalmente censita al Fg.878, particella 175 sub.506 (l'ufficio) graf. particella 509 sub.502 (la corte), sono correttamente riportati i dati catastali della corte graffata, risultando omessa, per l'ufficio, la particella (175), di cui viene tuttavia correttamente indicato il sub. 506; corretti risultano altresì gli ulteriori dati (piano, categoria cat., zona censuaria, vani, rendita, ecc...).

Nella nota di trascrizione del pignoramento, ove per il bene vengono correttamente indicati sia l'interno 2B (e non 28) sia i dati catastali della corte graffata, risulta erroneamente indicata la particella dell'ufficio (509 anziché 175), pur risultando correttamente riportato, come da pignoramento, il relativo sub (506). Tale stato di

ASTE GIUDIZIARIE cose è stato segnalato al creditore procedente per le relative rettifiche e/o integrazioni, rimettendo al GE ogni valutazione nel merito.

TITOLARITÀ

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

- ***

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

- ***

1/1)

La società esecutata è proprietaria del bene per averlo acquistato dalla dante causa*** con atto di compravendita a rogito del Notaio Roberto Labate - Rep. n.350072/Racc.76989 del 22 dicembre 2017 (allegato n°4/a); alla dante causa il bene era pervenuto in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Pasquale Cordaro di Roma in data 30 luglio 2004, Rep.99128/31891 (allegato n°4/b). Nell'atto di provenienza in favore dell'odierna esecutata parte alienante dichiarava di *"esercitare ... la opzione per la imposizione al presente atto, avente per oggetto un fabbricato strumentale per natura, dell'imposta sul valore aggiunto"*.

CONFINI

L'unità confina con Via di Vigna Murata, vialetto condominiale, vano scala, unità contigua (int.2/A), salvo altri, coerentemente con quanto riportato nell'atto di provenienza del bene (allegato n° 4/a).

I confini rilevabili dall'ultima planimetria catastale in atti, depositata presso l'Agenzia del Territorio in data 04/11/2015, risultano essere i seguenti: *"Via di Vigna Murata, percorso pedonale/carrabile Condominio civ.1, giardino int.2A, scala condominiale, percorso pedonale/carrabile Condominio civ.3"*, salvi altri (allegato n°2/a).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	68,75 mq	82,50 mq	1	82,50 mq	2,70 m	S1
Giardino/corte	172,50 mq	180,00 mq	0,10	18,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				100,50 mq		

In merito alla superficie della corte/giardino, in sede di accesso delimitata dall'unità contigua a mezzo di recinzioni provvisorie parzialmente incoerenti rispetto alle risultanze catastali, si è fatto riferimento alla consistenza desumibile dalla planimetria catastale depositata (fatte salve le discrasie dimensionali a carico della stessa sussistenti, di cui meglio si dirà nel prosieguo della perizia).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 10/12/1987	***	Catasto Fabbricati Fg. 878, Part. 175, Sub. 2, Zc. 5 Categoria A2 Cl.4, Cons. 12 vani Rendita € 5,39 Piano P1-S1 Graffato 509
Dal 10/12/1987 al 28/12/1990	***	Catasto Fabbricati Fg. 878, Part. 175, Sub. 2, Zc. 5 Categoria A2 Cl.4, Cons. 12 vani Rendita € 5,39 Piano P1-S1 Graffato 509
Dal 28/12/1990 al 28/12/1990		Catasto Fabbricati Fg. 878, Part. 175, Sub. 2, Zc. 5 Categoria A2 Cl.4, Cons. 12 vani Rendita € 5,39 Piano P1-S1 Graffato 509
Dal 28/12/1990 al 01/01/1992	***	Catasto Fabbricati Fg. 878, Part. 175, Sub. 2, Zc. 5 Categoria A2 Cl.4, Cons. 12 vani Rendita € 5,39 Piano P1-S1 Graffato 509
Dal 01/01/1992 al 19/05/2003	***	Catasto Fabbricati Fg. 878, Part. 175, Sub. 2, Zc. 5 Categoria A2 Cl.4, Cons. 12 vani Rendita € 3.036,77 Piano P1-S1 Graffato 509
Dal 19/05/2003 al 30/10/2003		Catasto Fabbricati Fg. 878, Part. 175, Sub. 2, Zc. 5 Categoria A2 Cl.4, Cons. 12 vani Rendita € 3.036,77

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dal 30/10/2003 al 30/07/2004

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dal 30/07/2004 al 08/02/2011

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dal 08/02/2011 al 04/11/2015

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dal 04/11/2015 al 09/11/2015

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dal 09/11/2015 al 04/11/2016

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dal 04/11/2016 al 22/12/2017

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dal 22/12/2017 al 20/09/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

Piano P1-S1
Graffato 509

Catasto Fabbricati
Fg. 878, Part. 175, Sub. 2, Zc. 5
Categoria A2
Cl.5, Cons. 12 vani
Rendita € 3.532,57
Piano 1-S1
Graffato 509

Catasto Fabbricati
Fg. 878, Part. 175, Sub. 2, Zc. 5
Categoria A2
Cl.5, Cons. 12 vani
Rendita € 3.532,57
Piano 1-S1
Graffato 509

atasto Fabbricati
g. 878, Part. 175, Sub. 2, Zc. 5
ategoria A2
l.5, Cons. 12 vani
endita € 3.532,57
iano 1-S1
raffato 509

atasto Fabbricati
g. 878, Part. 175, Sub.506, Zc. 5
ategoria A10
l.4, Cons. 4,5 vani
endita € 3.683,63
iano S1
raffato Part.509, Sub.502

atasto Fabbricati
g. 878, Part. 175, Sub.506, Zc. 5
ategoria A10
l.4, Cons. 4,5 vani, Superficie catastale: 82 mq
endita € 3.683,63
iano S1
raffato Part.509, Sub.502

Catasto Fabbricati
Fg. 878, Part. 175, Sub.506, Zc. 5
Categoria A10
Cl.4, Cons. 4,5 vani, Superficie catastale: 82 mq
Rendita € 3.683,63
Piano S1
Graffato Part.509, Sub.502

Catasto Fabbricati
Fg. 878, Part. 175, Sub.506, Zc. 5
Categoria A10
Cl.4, Cons. 4,5 vani, Superficie catastale: 82 mq
Rendita € 3.683,63
Piano S1
Graffato Part.509, Sub.502

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Firmato Da: EUFEMIA TREZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1531c9c5276603afc6df1b02901e6f0

In merito al dettaglio dei passaggi, dalla costituzione all'attualità, si fa riferimento alla "Visura Storica per Immobile" acquisita (allegato n°3).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	878	175	506	5	A10	4	4,5 vani	Totale:82 mq	3683,63 €	S1	Part. 509/ Sub.502

Corrispondenza catastale

In merito alla corrispondenza catastale dell'immobile pignorato si evidenzia che l'ultima planimetria in atti, depositata presso il Catasto Fabbricati in data 04/11/2015 (allegato n°2/a), presenta difformità rispetto allo stato dei luoghi riscontrato mediante rilievo in situ, sia in termini di consistenza generale quanto di morfologia interna e di prospetto, nonché di destinazione d'uso.

Più nello specifico tanto per l'unità "interna" quanto per la corte annessa, la superficie graficizzata sulla planimetria risulta inferiore rispetto a quella effettiva in percentuale variabile tra il 15% (per l'ufficio) e il 20% (per la corte), pur restando sostanzialmente coerenti, perlomeno per il corpo di fabbrica, i reciproci rapporti morfo-dimensionali. Si precisa nel merito che l'attuale ed effettiva consistenza del bene, come risultante da rilievo, è tuttavia conforme con quanto graficizzato nelle precedenti planimetrie catastali del bene, sino a quella d'impianto (allegato n°2/b), di talché l'errata rappresentazione grafica riscontrata si ritiene interessi unicamente l'ultima planimetria in atti.

A latere di tale generale discrasia dimensionale, per quanto riguarda l'immobile si riscontrano difformità in termini di morfologia delle partizioni interne e dei vani porta (ampliamento di un primo vano con demolizione di una contigua spalletta e riduzione di un secondo vano, ad oggi adibiti a camere da letto, nonché traslazione del bagno tra gli stessi interposto), difformità di prospetto (con tamponatura/rimozione delle aperture finestrate nell'ambiente di maggiore estensione lungo il prospetto prospiciente Via di Vigna Murata nonché diverso dimensionamento/partitura delle aperture finestrate sulla facciata contigua).

In termini di destinazione d'uso, si segnala altresì la presenza di un angolo cottura nel vano d'ingresso, ambiente indicato in planimetria come "studio", risultando ad oggi il cespite - per quanto constatabile in sede di sopralluogo - adibito ad uso prevalentemente abitativo.

Da ultimo, per quanto concerne l'annessa corte/giardino, a latere della già segnalata discrasia morfo-dimensionale sopra richiamata (di talché la consistenza graficizzata nell'odierna planimetria catastale è come anzidetto inferiore rispetto a quella effettiva), in loco si rileva altresì la presenza, lungo il versante prospiciente la sede stradale di Via di Vigna Murata, di un ampio sbancamento di profondità pari a ml.1,40 circa.

Le debite rettifiche catastali - da operare in funzione delle connesse attività/pratiche urbanistico-edilizie - resteranno ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario.

STATO CONSERVATIVO

L'unità presenta uno stato conservativo sostanzialmente normale per quanto riguarda gli interni, fatta eccezione per il parquet che appare danneggiato, in particolar modo nel vano ingresso/cucina; si segnala altresì l'intervenuta tamponatura delle aperture finestrate nel vano principale, i cui esiti (rimozione infissi e muratura) sono visibili anche sul prospetto. Per quanto concerne gli esterni la porzione di corte che si sviluppa lungo il distacco dalla contigua sede stradale di Via di Vigna Murata presenta uno sbancamento il cui calpestio, ribassato di ml.1,40 rispetto alla quota delle aree contigue, è in cemento al rustico; in prossimità di essa anche il rivestimento lapideo in facciata appare parzialmente rimosso.

PARTI COMUNI

Sulla corte annessa al bene in oggetto insiste una scala esterna a doppia rampa in muratura che raccorda l'unità sita al piano rialzato (int.2/A estraneo al giudizio) con la relativa corte di pertinenza al piano terra: stante la presenza di recinzioni apposte in loco difformemente dalle risultanze catastali, ad oggi sussiste di fatto tra l'unità de qua ed il bene pignorato, in corrispondenza degli esterni, una parziale commistione funzionale, ovviabile mediante la ricostituzione di idonei confini.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di pignoramento è sito al piano seminterrato del complesso edilizio di Via di Vigna Murata 1, nel Quartiere Ardeatino di cui all'odierno Municipio Roma VIII, nel quadrante sud della città interno al G.R.A. Il complesso è costituito da quattro palazzine, e il fabbricato di pertinenza del cespite in oggetto, sito sulla destra dell'accesso comune dal civico summenzionato, è contraddistinto come edificio C.

Al bene in esame si perviene tanto dal piano seminterrato per il tramite del vano scala comune interno al fabbricato, mediante un portoncino ligneo attualmente non utilizzabile, in quanto tamponato sul versante interno dell'unità, quanto mediante un ulteriore ed autonomo ingresso pedonale su strada, direttamente insistente sul muro di recinzione che delimita la corte di pertinenza esclusiva dell'unità, sita al piano terra.

L'immobile, indicato in atti come interno 2/B, benché catastalmente ed urbanisticamente identificante un ufficio, stante la presenza di una cucina e di camere da letto con relativi arredi, risultava all'atto del sopralluogo adibito ad uso anche residenziale.

L'accesso all'unità avviene passando attraverso la relativa corte di pertinenza esclusiva, nel prosieguo meglio descritta, sulla cui porzione terminale destra si individuano le scale scoperte che conducono alla quota seminterrata d'imposta della consistenza interna: una portafinestra in alluminio e vetro, provvista di grata metallica, immette in un primo ambiente, dotato di angolo cottura e pavimentato come la quasi totalità dell'unità in parquet, che in questo vano appare particolarmente danneggiato.

Sulla porzione destra di fondo del vano insiste il portone d'accesso dal pianerottolo condominiale, attualmente tamponato sul versante interno dell'immobile con un pannello in acciaio; sull'opposto versante sinistro si attesta il varco di collegamento con gli ulteriori ambienti che compongono il bene.

Nel dettaglio si individua un primo e più ampio vano attualmente sprovvisto di finestre stante la rimozione degli infissi originari, con parziale rimozione delle relative murature esterne. Su detto ambiente si attestano le porte d'accesso agli ulteriori vani dell'unità ovvero nell'ordine, a partire da sinistra e procedendo in senso orario: un primo ambiente (adibito a camera da letto), quindi un servizio igienico, pavimentato e rivestito a tutta altezza in maioliche e dotato di sanitari, lavabo e doccia, ed infine un terzo ed ultimo vano (anch'esso adibito a camera da letto).

L'altezza interna, meno che per alcune porzioni controsoffittate (a quota ml.2,50) è pari a ml.2,90 circa; le pareti interne sono intonacate e tinteggiate. Gli infissi sono in alluminio con tapparelle in pvc e grate in ferro; le porte interne sono perlopiù in alluminio e vetro con imbotti in alluminio; sono altresì presenti ventilconvettori e climatizzatori.

Per quanto concerne gli esterni la corte di pertinenza del bene, che come anzidetto è sita a quota strada, è in

parte pavimentata in gres, con soglie e gradini in travertino, ed in parte a verde. Sulla porzione prospiciente la sede stradale (Via di Vigna Murata) è attualmente rilevabile uno sbancamento al rustico, che insiste ad una quota ribassata di circa ml.1,40 rispetto alla contigua corte ed è raggiungibile mediante una scala scoperta.

Sul contiguo prospetto del fabbricato si individua la scala esterna, con doppia rampa laterale e pianerottolo centrale, di collegamento tra l'unità immobiliare sita al piano rialzato (int.2/A, estraneo al giudizio) e la relativa corte di pertinenza al piano terra: tra la summenzionata unità, con cui il bene pignorato identificava - antecedentemente al relativo frazionamento - un'unica unità immobiliare (int.2), sussiste ad oggi una commistione funzionale per la presenza di recinzioni metalliche apposte difformemente rispetto ai confini desumibili dalle relative planimetrie catastali.

Si segnala da ultimo che il bene pignorato ha accesso ad un'intercapedine interrata, adiacente il portoncino d'accesso ed adibita a deposito, di cui non si è tenuto conto in sede di stima non risultando essere parte dell'unità medesima.

STATO DI OCCUPAZIONE

All'atto del sopralluogo, esperito congiuntamente al Custode in data 07/10/2024, nell'immobile è stato rinvenuto il Sig. ^{***}, il quale ha successivamente prodotto un contratto di locazione ad uso

abitativo, stipulato in data 02.05.2022 e registrato in data 09.05.2022, tra la società esecutata e la Sig.ra ^{***}

^{***} verificato presso la competente Agenzia delle Entrate (allegato n°13).

All'art.2 di detto contratto si dichiara quanto segue: *"La locazione ha durata di anni 4 con decorrenza dal 02.05.2022 e scadenza il 01.05.2026. La locazione si intenderà tacitamente rinnovata, alle medesime condizioni, per altri 4 anni"* salvo disdetta del locatore. All'art.4 si dichiara altresì che *"Le parti pattuiscono il canone annuo in Euro 300,00 da pagarsi in 12 rate mensili uguali anticipate, ciascuna dell'importo di Euro 100,00, entro i primi 10 giorni di ogni mese alle modalità concordate; i restanti 200,00 verranno compensati con le spese anticipate dal Conduttore per il ripristino e la ristrutturazione dei locali come da elenco seguente al presente articolo, per costi pari a € 30.000,00"*; in merito ai lavori ivi elencati, non si dispone allo stato di documentazione tecnica o contabile agli stessi riferibile.

Onde valutare la congruità del canone suindicato, la scrivente ha proceduto ad individuare il più probabile valore locativo unitario mensile dell'unità attraverso un'indagine di mercato sia in zona che online nonché mediante le principali piattaforme contenenti gli annunci pubblicati dagli operatori immobiliari per il comparto territoriale di riferimento: si sono presi in considerazione beni prossimi a quelli oggetto di pignoramento, tra gli stessi selezionando quelli comparabili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Detti valori sono stati quindi riscontrati con la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate in riferimento al Semestre 1 del 2024 (ultimo dato in pubblicazione - allegato n°10) per il comparto urbanistico in esame, identificante da registro OMI la Fascia/zona Periferica/Ardeatino Ottavo Colle (Via Del Serafico) Codice zona: D15 Microzona: 123. I valori locativi mensili per destinazione residenziale oscillano tra €/mq.10,80 e 15,80, mentre quelli per la destinazione terziaria (uffici) oscillano tra €/mq.12,00 e 17,30.

In considerazione dei dati summenzionati per il caso di specie, tenuto conto delle specifiche intrinseche ed estrinseche riscontrate, si ritiene di fare riferimento ad un valore pari a €/mq.12,00 (quotazione minima per la destinazione ad ufficio e media per quella residenziale effettivamente riscontrabile in situ).

In funzione della superficie utile lorda del bene come risultante dai rilievi effettuati in situ (pari a mq.89,00 in c.t.) e del valore locativo unitario applicabile nella fattispecie (€/mq x mese), la relativa indennità mensile di occupazione si ritiene pari a €1.100,00 in c.t.

A fronte di detto valore, si rimette quanto sopra al GE per le valutazioni in ordine alla ricorrenza dei presupposti per l'applicazione dell'art 2923 c.c., 3 comma.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------

Dal 30/07/2004 al ***
22/12/2017

Compravendita			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Pasquale Cordaro	30/07/2004	99128	31891
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Roma 1	07/09/2004	103695	67182
Compravendita			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dott. Roberto Labate	22/12/2017	350072	76989
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Roma 1	27/12/2017	151742	103446

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie riportate nella relazione notarile, con aggiornamento effettuato presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 il 23/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- TRASCRIZIONE del 06/09/2016 - Registro Particolare 69742 Registro Generale 100903
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 42/2016 del 10/08/2016
DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA
N.B.: Nella nota il bene risulta identificato come segue: Fg.878 P.175 sub.506 cat.A/10
- ISCRIZIONE del 27/12/2017 - Registro Particolare 27463 Registro Generale 151746
Pubblico ufficiale LABATE ROBERTO Repertorio 350073/76990 del 22/12/2017
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- TRASCRIZIONE del 16/02/2021 - Registro Particolare 12466 Registro Generale 18151
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 11948 del 16/12/2020
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
- TRASCRIZIONE del 18/11/2022 - Registro Particolare 105973 Registro Generale 149784
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 3321 del 19/03/2021
DOMANDA GIUDIZIALE - ATTO DI CITAZIONE PER INTERVENUTA USUCAPIONE
- ISCRIZIONE del 30/11/2022 - Registro Particolare 30954 Registro Generale 155338
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 25531 del 27/12/2019
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- ISCRIZIONE del 24/04/2023 - Registro Particolare 7533 Registro Generale 51230

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1118 del 16/01/2023
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- TRASCRIZIONE del 06/12/2023 - Registro Particolare 109822 Registro Generale 148678
Pubblico ufficiale UFF. GIUDIZ. PRESSO LA CORTE DI APPELLO DI ROMA Repertorio 38879 del 13/11/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI*
NOTA:
Come anzidetto nella succitata nota il bene risulta identificato al Fg.878 Particella 509 (anziché 175) sub.506, unitamente graffiati alla particella 509, sub.502.
- TRASCRIZIONE del 13/12/2024 - Registro Particolare 113974 Registro Generale 153428
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 39617 del 30/09/2024
DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO DI DIRITTI REALI

Si rileva altresì la presenza di

- ANNOTAZIONE del 19/01/2016 - Registro Particolare 932 Registro Generale 4680
Pubblico ufficiale ANNUNZIATA ERNESTINA Repertorio 130248/27191 del 23/12/2015
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 104 del 2008

NORMATIVA URBANISTICA

La porzione immobiliare in esame ricade nel P.R.G. del Comune di Roma – Conferenza di Copianificazione - (Sistemi e Regole 1: 10.000) nel Sistema insediativo “Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3”, normato dagli articoli 44, 45 e 48 delle N.T.A. del P.R.G. (allegato n°9).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato di cui l'immobile fa parte è stato edificato in virtù di licenza edilizia n.791 del 24/05/1960 rilasciata alla Cooperativa Edilizia Quattro Ville, a seguito di presentazione di progetto prot.25705/1959, per la costruzione di quattro villini (A-B-C-D) in Via Laurentina angolo Via di Vigna Murata; successivamente per il fabbricato veniva rilasciato certificato di abitabilità n.163 del 06/02/1962 (allegato n°6).

Nel fascicolo progettuale, acquisito presso il competente archivio del D.P.A.U. ed allegato in stralcio alla perizia (allegato n°5/a), sono stati rinvenuti: rapporti d'ufficio e schede istruttorie, relazioni tecniche, collaudo statico del villino C in esame, relazioni di abitabilità ed elaborati grafici di progetto.

Per quanto concerne l'unità pignorata, da progetto la stessa identificava la porzione seminterrata di un'unica e più ampia unità immobiliare, la cui restante estensione si attestava al soprastante piano rialzato: i due livelli risultavano comunicanti mediante scala interna. Al livello inferiore (qui in esame) si individuavano un servizio igienico e quattro ambienti, uno dei quali ospitante la già richiamata scala e altresì dotato di autonomo ingresso dal contiguo pianerottolo condominiale al piano S1 (varco tuttora sussistente, ancorché da vano contiguo e conseguentemente traslato rispetto al progetto); difformi apparivano altresì le partizioni interne nonché le aperture finestrate in facciata, non risultando graficizzata in pianta la contenuta finestra di cui all'odierno servizio igienico. Nella relazione di abitabilità rinvenuta nel fascicolo si dà atto che al piano terra-rialzato del villino C si rinvenivano 2 appartamenti, *“uno dei quali comunicante internamente con due camere ed accessori site al piano seminterrato”* (attuale unità pignorata).

Successivamente veniva presentata domanda di sanatoria 87/32434 per opere ad uso residenziale avente ad oggetto l'interno 2 di Via di Vigna Murata n.1, ovvero la più ampia unità immobiliare bi-livello da cui l'odierno cespite pignorato si è successivamente originato per frazionamento. Nell'istanza, come da carteggio fornito dal

competente UCE (allegato n°7/a) per il bene oggetto di domanda, descritto come sviluppantesi ai piani terra e primo (di fatto S1 e rialzato), si denunciava l'esecuzione, nel 1963, di lavori aventi ad oggetto proprio l'odierna consistenza al livello inferiore. Nell'acclusa relazione tecnica gli stessi risultavano così descritti: *"realizzazione di tramezzi con suddivisione degli spazi ricavando i locali cucina, bagno, soggiorno e studio, e realizzazione di una porta finestra per l'accesso al giardino di proprietà esclusiva, come da planimetria allegata"*; ed ancora, ivi si dichiarava *"che i lavori di cui sopra hanno determinato il mutamento della destinazione d'uso dei locali da servizi ad abitazione in diretta dipendenza del piano superiore al quale collegati da una scala interna preesistente (di progetto)"*. Al fascicolo, come fornito dall'U.C.E., sono allegati: il modello di domanda avente ad oggetto il cambio di destinazione d'uso per una superficie utile abitabile di mq. 70,45 (consistenza compatibile con l'unità odierna); planimetrie catastali relative all'unità tutta (graficizzanti tanto la consistenza al piano superiore quanto quella al livello inferiore); stralci delle succitate planimetrie con annotazione esplicativa, per il piano S1 in questione, della portafinestra di accesso dal giardino; ricevute di versamento dell'oblazione; elaborati fotografici (ritraenti alcuni degli ambienti del bene oggetto di stima, ivi inclusa cucina e bagno); la summenzionata relazione tecnica descrittiva delle opere; dichiarazioni della proprietà circa l'esecuzione di opere interne e cambio di destinazione d'uso (*"del piano cantinato in abitazione"*), documentazione catastale (inclusi Mod.44 e 55) ove sono tuttavia indicati dati (Part.175 sub 1/graffato 508, anziché sub.2/graffato 509) non coincidenti con il bene de quo, una scheda vincoli (non rilevati), ed infine concessione in sanatoria n.297327 del 15/04/2003 per nuova costruzione/ampliamento a destinazione d'uso residenziale per mq.70,45, anch'essa in calce richiamante i suddetti incoerenti dati catastali.

A fronte di detta discrasia, in funzione degli ulteriori elementi e documenti allegati al fascicolo (consistenza dell'unità come da domanda, planimetrie catastali depositate in atti, elaborati fotografici dell'unità pignorata) ciò si ritiene verosimilmente ascrivibile ad un refuso, di cui si ritiene opportuna la rettifica previa istanza, da operarsi a cura e spese dell'aggiudicatario; si rileva ad ogni buon fine che per il piano S1 de quo la destinazione residenziale – ancorché "accessoria" ed in dipendenza dall'annessa estensione al piano superiore - risultava parzialmente documentata già nel progetto originario nonché nella coeva relazione di abitabilità.

Si è altresì riscontrata l'avvenuta presentazione, per il bene de quo, di ulteriore domanda di sanatoria prot. 0/33867/0 per la realizzazione di un avancorpo a destinazione residenziale, di superficie pari a mq.5,50 circa, ubicato sul fondo dell'odierno ambiente principale, al di sotto della scala esterna di raccordo con il sovrastante piano rialzato; al fascicolo, acquisito presso l'U.C.E. (allegato n°7/b), sono allegati la domanda (recante data 25/02/1995) ove l'abuso è datato al 1993, alcuni elaborati fotografici, una scheda vincoli, una ricevuta di oblazione ed una dichiarazione della richiedente in ordine all'epoca di realizzazione del suddetto ampliamento: il succitato avancorpo è stato tuttavia rimosso, con ripristino della consistenza interna originaria, pur residuandone ad oggi gli esiti in facciata, solo parzialmente ripristinata, di talché l'oggetto della domanda, peraltro non più coltivata, non risulta più in essere.

Successivamente per il bene in esame, a seguito di accertamento di conformità ex art.36 del DPR 380/2001 (*"per l'avvenuta esecuzione dei lavori di ristrutturazione con cambio destinazione d'uso unità residenziale e lavori di completamento"*) in data 19 giugno 2015 veniva rilasciato dal Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Edilizia del Comune di Roma Permesso di Costruire in sanatoria n. 169 - Prot. n. 103336. Nel relativo carteggio, acquisito presso i competenti archivi (allegato n°5/b), sono rinvenibili: relazioni tecniche, elaborati grafici ante e post operam, concessione in sanatoria n.297327 del 15/04/2003, atti di provenienza, precedenti D.D. di sospensione dei lavori oggetto di successivo accertamento di conformità, computi metrici e relazioni per il calcolo dei connessi oneri concessori. Nell'acclusa relazione asseverata, previo richiamo dei titoli pregressi del bene (licenza edilizia originaria e concessione in sanatoria per il cambio di destinazione d'uso residenziale del piano S1) si dichiarava che *"senza titolo abilitativo l'appartamento veniva frazionato in due unità a mezzo della rimozione della scala di collegamento tra i due piani"* con ulteriore completamento afferente, per il bene in esame, *"il cambio di destinazione al piano seminterrato da abitazione a ufficio privato, senza opere edili, oltre alla richiesta di una apertura di un cancello pedonale da Via di Vigna Murata al giardino di pertinenza dell'ufficio del piano seminterrato"*.

Il post-operam di progetto versato in atti, oggetto di rilascio del P.d.c. in sanatoria sopra citato, risulta essere conforme all'odierna planimetria catastale dell'unità, di talché – ai fini della valutazione in ordine alla regolarità edilizia – viene in rilievo quanto già dettagliato nel paragrafo "Corrispondenza catastale", ovvero la sussistenza di difformità in termini di consistenza generale, morfologia interna e di prospetto dell'unità, nonché di

destinazione d'uso. Più nello specifico per l'unità "interna" la superficie graficizzata sulla planimetria di progetto risulta inferiore rispetto a quella effettiva in misura pari al 15%, pur restando sostanzialmente coerenti i rapporti morfo-dimensionali del corpo di fabbrica. A latere di tale generale discrasia dimensionale si rilevano altresì difformità in termini di morfologia delle partizioni interne (nello specifico ampliamento di un vano cd. studio e riduzione di un vano cd. archivio, di fatto ad oggi adibiti a camere da letto, nonché traslazione del bagno tra gli stessi interposto), difformità di prospetto (con rimozione di infissi e muratura nell'ambiente di maggiore estensione lungo il versante prospiciente il distacco su Via di Vigna Murata e diversa partitura/dimensionamento delle aperture sulla facciata contigua, ivi incluso nel servizio igienico); si segnala altresì la presenza di un angolo cottura in luogo del vano denominato "studio" (con un uso sostanzialmente a fini abitativi del bene). Da ultimo, per quanto concerne l'annessa corte/giardino, a latere della già segnalata discrasia morfo-dimensionale sopra richiamata si è riscontrato l'intervenuto sbancamento di parte della superficie per una profondità pari a ml.1,40.

A fronte delle difformità sin qui segnalate, per le quali non è emersa né la presenza di pratiche edilizio né di eventuali provvedimenti di disciplina edilizia, si evidenzia quanto segue. Atteso che l'attuale ed effettiva consistenza del bene (come risultante da rilievo) è conforme tanto con quella di cui al progetto originario quanto della successiva concessione in sanatoria (nonché con le planimetrie catastali depositate, a meno dell'ultima ed odierna planimetria), e considerata altresì la coerenza dei rapporti morfo-dimensionali del corpo di fabbrica, si ritiene che la discrasia dimensionale del cespite, e nel dettaglio la minore superficie dell'unità rispetto a quanto riportato nel progetto, sia imputabile ad errata rappresentazione grafica, fattispecie eventualmente riconducibile alla disciplina delle tolleranze esecutive ai sensi dell'art.34-bis c.2-bis di cui al D.P.R. n. 380/2001 (come modificato dalla Legge n. 105/2024 di conversione del D.L. n. 69/2024), venendo in subordine in rilievo, in materia di stato legittimo, le disposizioni di cui all'art.9/bis c.1-bis; trattasi tuttavia di valutazione da ultimo rimessa ai competenti uffici, ivi incluso per quanto concerne l'eventuale integrazione degli oneri concessori stante la maggior consistenza dell'unità, in sede di istruttoria della pratica all'uopo predisposta.

Fatto salvo quanto sopra, previo ripristino delle difformità di prospetto (con ricostituzione della configurazione assentita lungo entrambi i versanti, ivi inclusa ricostituzione delle originarie finestrate e murature parzialmente divelte), per le residuali difformità interne si ritiene possibile procedere mediante Cila in sanatoria; parimenti si ritiene opportuna la rimozione dell'angolo cottura, riconfigurandolo quale "studio" come da progetto.

Infine, in corrispondenza dello sbancamento nel giardino, si ritiene necessario il ripristino della planarità della corte; all'esito delle attività summenzionate, sarà necessario effettuare i debiti adeguamenti catastali, con conseguente rettifica/aggiornamento della planimetria del cespite.

In ragione dei costi connessi alle attività sin qui dettagliate, e tenuto altresì conto dell'alea di incertezza derivante dalle residuali discrasie rilevate a carico dei titoli edilizi acquisiti (concessione in sanatoria e P.d.c. in sanatoria), si ritiene opportuno operare una decurtazione forfettaria del valore di mercato del bene in misura pari al 10%, di talché ogni onere a tale aspetto connesso, ivi inclusi eventuali provvedimenti d'ufficio, resterà ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario, essendosi di ciò già tenuto conto per quanto possibile in sede di stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il fabbricato di cui l'immobile è parte (indicato in atti come "Palazzina C"), risulta costituito in condominio, costituito dalle Palazzine A, B, C e D, il cui Regolamento, inviato dalla competente amministrazione, è allegato al presente elaborato peritale (allegato n°15); in funzione di quanto dalla stessa dichiarato, l'importo annuo di competenza del bene in esame è di € 2.845,69 (incluse quote di riscaldamento - rif. bilancio preventivo 2024) e l'importo complessivo delle spese condominiali ad oggi non corrisposte ammonta ad € 27.604,47.

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

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via di Vigna Murata 1, edificio C, interno 2B, piano S1
L'immobile oggetto di pignoramento è sito in un complesso edilizio in Via di Vigna Murata 1, nel Quartiere Ardeatino di cui all'odierno Municipio Roma VIII, nel quadrante sud della città interno al G.R.A. L'unità, indicata come interno 2/B, insiste al piano seminterrato della palazzina C del complesso: il bene, catastalmente ed urbanisticamente ufficio benché di fatto utilizzato a fini abitativi, si compone internamente di un ingresso con annesso angolo cottura, di un servizio igienico e di tre vani. Al bene è annessa un'ampia corte scoperta di pertinenza esclusiva sita al piano terra, in parte lastricata ed in parte a verde, dotata di autonomo accesso pedonale dall'antistante Via di Vigna Murata.
Il tutto risulta rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla presente perizia (allegato n°1) nonché nei relativi elaborati fotografici (allegato n°14).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 878, Part. 175, Sub. 506, Zc. 5, Categoria A10, Graffato P.lla 509 sub.502.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

L'immobile è stato valutato con il metodo comparativo in funzione di quanto individuato sia tramite un'indagine di mercato effettuata in zona sia tramite quanto stabilito dal Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma (allegato n°10/a) nonché dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate in riferimento al Semestre 1 del 2024 (allegato n°10/b), ultimo dato in pubblicazione.

Le quotazioni per uffici della Borsa Immobiliare nel Quartiere Ardeatino Q-20 sono individuate in €/mq.2.800,00; i valori tabellati dall'O.M.I. nella Fascia/zona Periferica/Ardeatino Ottavo Colle (Via Del Serafico) Codice zona: D15 Microzona: 123 per destinazione ad "uffici" oscillano tra un minimo di €/mq.1.850,00 ed un massimo di €/mq.2.700,00 (quelle ad "abitazioni di tipo civile" oscillano tra un minimo di €/mq.2.900,00 ed un massimo di €/mq.4.300,00); si precisa nel merito, come già evidenziato in narrativa, che il bene identifica - sotto il profilo catastale ed urbanistico - un ufficio, a seguito del cambio di destinazione d'uso dalla precedente destinazione residenziale risultante da concessione in sanatoria.

A partire da tali quotazioni di riferimento, ed al fine di individuare il più probabile valore di mercato dell'unità, se ne sono prese in esame nello specifico le caratteristiche intrinseche ed estrinseche: si sono quindi valutati positivamente la qualità edilizia del complesso e la dotazione di un ampio spazio scoperto, anche a verde, di pertinenza esclusiva nonché, sotto il fronte della mobilità, la prossimità degli assi viari di Via Laurentina e della metropolitana (fermata Laurentina della linea B).

In funzione di quanto sin qui esposto si ritiene che il più probabile valore unitario di riferimento per l'unità suddetta sia pari a €/mq.2.700,00, dato successivamente confermato dalle risultanze di un'indagine di mercato effettuata presso operatori di zona nonché mediante le più accreditate piattaforme online che riassumono gli annunci pubblicati da numerosi operatori immobiliari per il comparto territoriale di riferimento. Prendendo in considerazione annunci per immobili prossimi a quello oggetto di pignoramento e tra gli stessi selezionando quelli affini al bene de quo per le caratteristiche intrinseche, si è ricavato un valore medio comparabile alle quotazioni di riferimento se si considera, oltre alle caratteristiche precipue del bene e ai margini di trattativa propri delle compravendite in regime di libero mercato, il fatto che la presente vendita avvenga mediante asta giudiziaria.

In funzione di tale circostanza si è difatti reputato opportuno applicare una prima decurtazione del valore di mercato del bene, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in misura pari al 10%. Dal valore di stima si ritiene altresì necessario decurtare una percentuale pari al 10% per le difformità urbanistiche e catastali già riferite in perizia, precisando che oneri ed attività a tali aspetti connessi, ivi inclusi eventuali provvedimenti disposti dagli enti competenti, rimarranno ad esclusiva cura e spese

dell'aggiudicatario, essendosi di ciò già tenuto conto per quanto possibile in sede di stima.

Per quanto sin qui esplicitato, a partire dal valore di partenza pari ad Euro 271.000,00 in c.t., ed a fronte delle decurtazioni sopra richiamate (pari al 20%), il valore finale del bene in esame si ritiene quantificabile in Euro **217.000,00** in c.t.

Viste le caratteristiche dell'immobile e la qualità del soggetto esecutato, la vendita potrebbe essere soggetta ad Iva.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale escluse decurtazioni	Totale incluse decurtazioni
Bene N° 1 - Ufficio Roma (RM) - Via di Vigna Murata 1, edificio C, interno 2B, piano S1	100,50 mq	2.700,00 €/mq	€ 271.350,00	100,00%	€ 271.350,00	€ 217.000,00
Valore di stima:						€ 217.000,00

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.

Roma, li 28/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Trezza Eufemia

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Allegato 1 – Rilievo planimetrico
- ✓ Allegato 2 – Planimetrie catastali (a/b/c) – Estratto di mappa (d)
- ✓ Allegato 3 - Visura Storica per Immobile
- ✓ Allegato 4 – Atti di provenienza (a/b)
- ✓ Allegato 5 – Fascicoli di progetto (a/b)
- ✓ Allegato 6 – Certificato di abitabilità
- ✓ Allegato 7 – Fascicoli di condono (a/b)
- ✓ Allegato 8 – Accesso atti/Replica Municipio
- ✓ Allegato 9 – Visura PRG
- ✓ Allegato 10 – Listino Ufficiale Borsa Immobiliare di Roma genn-giugno/24 - Quotazioni OMI 1-24 (a/b)
- ✓ Allegato 11 – Ispezioni ipotecarie
- ✓ Allegato 12 - Verbale di sopralluogo



- ✓ Allegato 13 – Contratto di locazione
- ✓ Allegato 14 – Report elaborati fotografici
- ✓ Allegato 15 – Documentazione condominiale

