

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Massimiliano Di Martino, nell'Esecuzione Immobiliare
1301/2022 del RGE. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Rosanna G. Bisceglie.

Promossa da

Codice fiscale: *****

Rappresentata e difesa dall'Avv. *****

PEC:***** (c/o Avv. *****)

Contro

Codice fiscale: *****

Custode

Avv. Elena Fatale

Corso di Francia, 221

00191 – Roma (RM)

PEC: elenafatale@ordineavvocatiroma.org



INCARICO

Con provvedimento di nomina del 16 settembre 2024, emesso dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Rosanna G. Bisceglie e depositato in pari data agli atti della presente Procedura, il sottoscritto Arch. Massimiliano Di Martino, con studio in Via dei Savorelli, 103 - 00165 - Roma (RM), email: m.dimartino@awn.it, PEC: m.dimartino@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c.; in data 21 settembre 2024, con verbale di giuramento telematico depositato e registrato in pari data, il sottoscritto accettava l'incarico conferitogli dal Giudice dell'Esecuzione.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento consistono nei seguenti immobili:

Bene n. 1 - Quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'unità immobiliare sita nel Comune di Roma, in Via Terni, 22, ubicata al secondo piano della scala "C" e distinta con il numero interno 3, identificata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma al foglio 926, particella 47, subalterno 45.

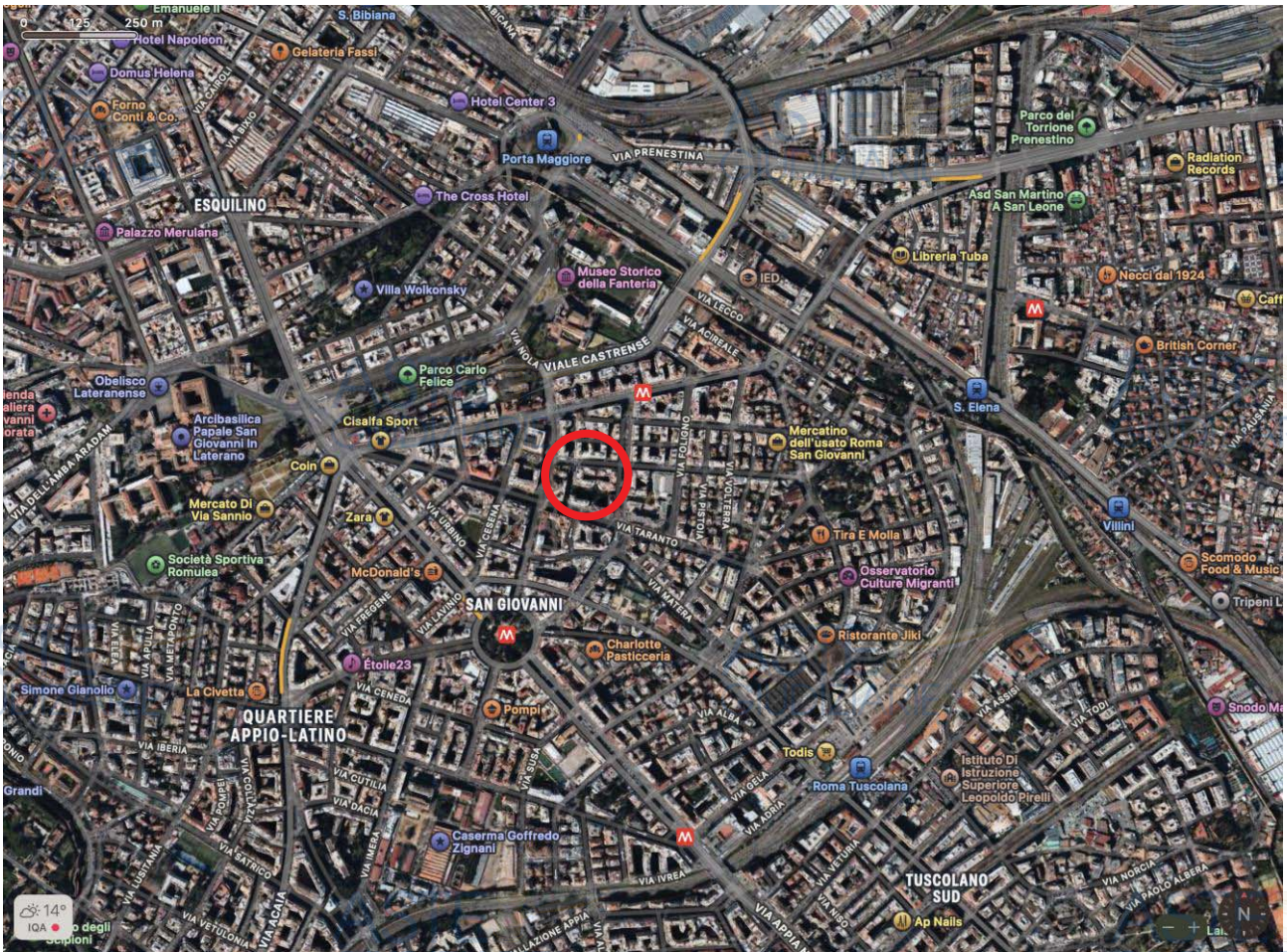
DESCRIZIONE

La presente Procedura Esecutiva, avviata dalla sig.ra ***** con l'atto di pignoramento immobiliare, notificato ai sensi dell'art. 140 c.p.c. e trascritto, presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 in data 25 novembre 2022 al n. 108397 di formalità, ha ad oggetto, considerando quanto ivi riportato "*... l'immobile sito in Roma, Via Terni, 22 piano II scala C int. 3 della sig.ra ***** nata a ***** il ***** C.F.: ***** residente in Roma, Via Terni n. 22 piano II scala C int. 3-00182 ...*".

Si precisa, qualora necessario, che nell'atto di pignoramento non viene menzionata la quota di 1/1 del diritto di proprietà, o, più genericamente, il diritto che si intende pignorare, ma, ad ogni modo, nella nota di trascrizione sopra menzionata è riportato che l'oggetto del pignoramento consiste, appunto, nella piena proprietà sull'immobile.

Sulla base della documentazione presa in visione e del rilievo effettuato, l'immobile consiste in un appartamento, adibito all'utilizzo residenziale, facente parte dell'edificio sito in Via Terni, 22, accessibile dal corpo scala "C" e distinto dal numero interno 3, con doppio affaccio, su Via Terni e sul cortile interno.

L'edificio che ricomprende l'immobile oggetto di esecuzione è situato nel quadrante centrale del territorio comunale, nel perimetro di competenza del VII Municipio (ex IX Municipio), più precisamente nel Quartiere VIII - Tuscolano, ricompreso in un isolato costituito da 6 edifici, tra i quali quello che ricomprende l'immobile in questione, delimitato a nord da Via Terni, ad est da Via Orvieto, a sud da Via Taranto e ad ovest da Via Monza, come si evince dall'inquadramento territoriale che, oltre al successivo ingrandimento, viene di seguito riportato.



Inquadramento territoriale



Ingrandimento del precedente inquadramento territoriale

Il tessuto edilizio in cui è inserito l'edificio è caratterizzato da fabbricati realizzati all'incirca tra la fine del 1800 e l'inizio del 1900. Il tessuto edilizio è caratterizzato da fabbricati realizzati all'incirca tra la fine del 1800 e l'inizio del 1900.

livelli fuori terra e a carattere prevalentemente residenziale, con unità commerciali ai piani terra o interrati, che erogano principalmente servizi di prim'ordine, come bar o ristoranti; nelle vicinanze sono inoltre presenti farmacie e servizi bancari, motivo per cui la zona si può considerare ben fornita dei vari servizi. Per quanto riguarda il collegamento con i mezzi pubblici, questo è garantito dalla fermata "Lodi" della linea metropolitana "C", posta a circa 200 metri dall'ingresso all'edificio, mentre per il trasporto pubblico di superficie, questo viene garantito dalla fermata "Monza/Taranto", a circa 150 metri dall'ingresso su Via Terni. Di seguito si riportano alcune fotografie dell'edificio, visto dal sito [google.it/maps](https://www.google.it/maps).



L'edificio visto da Via Terni (foto reperite sul sito [google.it/maps](https://www.google.it/maps))

Il fabbricato che ricomprende l'immobile meglio si evince, inoltre, dallo stralcio dalle mappe catastali che viene di seguito riportato.



Stralcio dalle mappe catastali - foglio 926, particella 47 (non in scala)

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene n. 1 - Quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'unità immobiliare sita nel Comune di Roma, in Via Terni, 22, ubicata al secondo piano della scala "C" e distinta con il numero interno 3, identificata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma al foglio 926, particella 47, subalterno 45.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa e costituita dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Gianluca Anderlini di Roma, attestante le risultanze delle visure effettuate presso l'Ufficio Provinciale di Roma e presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1: il tutto viene certificato alla data del 3 gennaio 2023.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto di esecuzione appartiene al seguente soggetto:

- *****, detentrica della quota di 1/1 del diritto di proprietà

Codice fiscale: %%%/%%/%%/%%/%%/%%/%%/%%/%%/%%

%%/%%/%%/%%/%%/%%/%%/%%/%%/%%

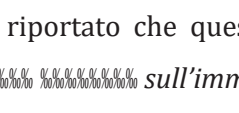
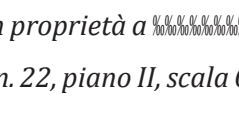
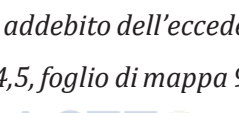
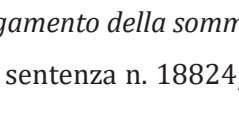
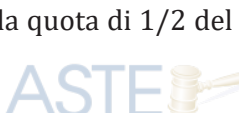
%%/%%/%%/%%/%%/%%/%%/%%/%%/%%

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

-  per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

L'immobile rientra nella disponibilità dell'esecutata per esserle stato assegnato in virtù della sentenza per divisione emessa dal Tribunale di Roma - Ottava Sezione Civile del 7 maggio 2012, rep. 18824/2008, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 il 16 ottobre 2013 al n. 73659 di formalità, la cui copia, rinvenuta all'interno del fascicolo telematico della presente Procedura Esecutiva, è allegata alla presente sotto la lettera "A".

Nel provvedimento del Tribunale di Roma viene riportato che quest'ultimo "... - dispone lo scioglimento della comunione tra  e  sull'immobile sito in Roma alla via Terni n. 22, piano II, scala C, int. 3, vani 4,5, foglio di mappa 926, numero 47, subalterno 45, cat. A/4, classe 34; - assegna per l'intero in proprietà a , con addebito dell'eccedenza, il medesimo immobile sito in Roma alla via Terni n. 22, piano II, scala C, int. 3, vani 4,5, foglio di mappa 926, numero 47, subalterno 45, cat. A/4, classe 34 del valore complessivo di € 400.000,00; - addebita a  l'eccedenza ponendo a suo carico il pagamento della somma di € 200.000,00 in favore di  ...". Pertanto, in forza della menzionata sentenza n. 18824/2008, l'esecutata è divenuta piena proprietaria del bene oggetto della presente perizia. In merito al titolo in virtù del quale la stessa deteneva, unitamente alla sig.ra , la quota di 1/2 del diritto di proprietà ciascuna, meglio si dirà nel paragrafo "Provenienze ventennali".

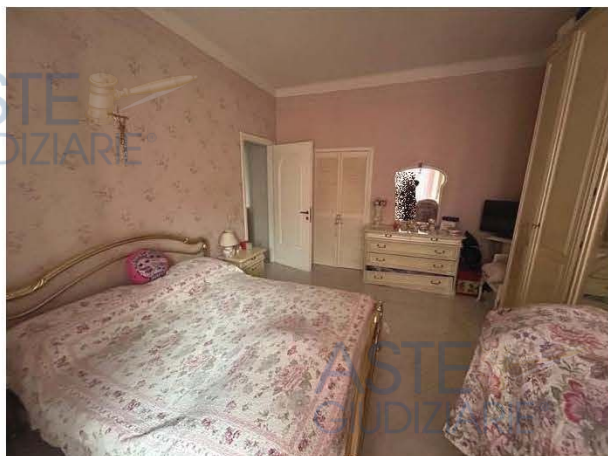
CONFINI

A seguito del sopralluogo effettuato si può affermare come l'immobile oggetto di esecuzione confini, complessivamente, con il corpo scala "C", con Via Terni e con il cortile interno, fatti salvi ulteriori e più precisi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	-	93,21 mq	1,00	93,21 mq	4,15 m	2
Superficie convenzionale complessiva:				93,21 mq		

Trattandosi di un unico bene, non è comodamente divisibile in natura. Accedendo dal corpo scala "C" si entra nell'ingresso dell'appartamento, nel quale si aprono le porte di una stanza e del corridoio: da quest'ultimo sono accessibili altre due stanze il bagno e la cucina. Quanto fin qui esposto meglio si evince dalle fotografie scattate durante il corso del sopralluogo, che vengono di seguito riportate.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
<i>Scrittura privata del 24 settembre 1985 - Atto notaio Bartoli di Roma, rep. 8524</i>		
Dal 24 settembre 1985 al 17 agosto 1986	*****, nata a ***** il *****, C.F. *****, detentrica della quota di 1/1 del diritto di proprietà fino al 17 agosto 1986	Catasto Fabbricati foglio 926, particella 47, subalterno 45 rendita € 708,84 zona censuaria 3° cat. A/4 - Abitazioni di tipo popolare classe 3°, consistenza 4,5 vani
<i>Denuncia di successione del 17 agosto 1986, vol. 11544, n. 23</i>		
Dal 17 agosto 1986 al 7 maggio 2012	*****, nata a ***** il *****, C.F. *****, detentrica della quota di 1/2 del diritto di proprietà fino al 7 maggio 2012;	Catasto Fabbricati foglio 926, particella 47, subalterno 45 rendita € 708,84 zona censuaria 3° cat. A/4 - Abitazioni di tipo popolare

	000000000000, nato a 000000000000 il 00/00/0000, C.F. 000000000000, detentore della quota di 1/2 del diritto di proprietà fino al 7 maggio 2012.	classe 3°, consistenza 4,5 vani
Sentenza del Tribunale Ordinario di Roma del 7 maggio 2012, rep. 18824		
Dal 7 maggio 2012 all'attualità	000000000000, nata a 000000000000 il 00/00/0000, C.F. 000000000000, detentricessa della quota di 1/1 del diritto di proprietà.	Catasto Fabbricati foglio 926, particella 47, subalterno 45 rendita € 708,84 zona censuaria 3° cat. A/4 - Abitazioni di tipo popolare classe 3°, consistenza 4,5 vani

Confrontando l'intestazione catastale con quanto riportato nella sentenza n. 18824/2012 del Tribunale di Roma - Ottava Sezione, si conferma la coerenza tra i due. Ad ogni modo, si evidenzia come nella visura catastale dell'immobile oggetto di esecuzione non sia rinvenuta traccia della denuncia di successione relativa ai beni lasciati dal sig. 000000000000/000000000000, deceduto il 00/00/0000/0000, alla sig.ra 000000000000/000000000000, tra i quali anche la quota di 1/2 del diritto di proprietà sull'immobile oggetto di esecuzione. Di tale aspetto si parlerà meglio nel paragrafo "Provenienze ventennali".

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	926	47	45	3°	A/4	3	4,5 vani	102 mq	€ 708,84	2°

Corrispondenza catastale

Dal confronto tra quanto graficizzato nella planimetria catastale e quanto rinvenuto sul posto, è emerso come la planimetria rappresenti in maniera sostanzialmente coerente lo stato dei luoghi. Copia della documentazione catastale relativa al bene in questione risulta allegata alla presente sotto la lettera "B".

PRECISAZIONI

Sulla base della documentazione visionata non sembrerebbe necessario precisare ulteriori aspetti oltre quelli di cui si è già parlato nei relativi paragrafi.

PATTI

All'art. 2 della scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Bartoli di Roma del 24 settembre 1985, rep. 8524/2510, è indicato che "... La parte acquirente dichiara di aver perfetta conoscenza di detto stato materiale e giuridico e pertanto di ricevere l'immobile come sopra ceduto con tutte le servitù attive e passive e nello stato, modo e condizioni in cui si trova, senza alcuna garanzia per i vizi occulti. La parte acquirente dichiara inoltre sotto la propria responsabilità e consapevole delle pene comminate per legge per i reati di falso, di aver adempiuto all'impegno assunto nel contratto di locazione e di non aver quindi effettuato durante l'esercizio del possesso, modificazione o intervento alcuno né all'interno né all'esterno dell'unità immobiliare e, che lo stato di fatto attuale corrisponde a quello originale. ...".

STATO CONSERVATIVO

A seguito del sopralluogo effettuato, si può affermare come l'immobile oggetto di esecuzione versi in un buono stato di manutenzione, consono per la destinazione d'uso al quale è adibito. Tale affermazione trova anche riscontro nelle fotografie scattate durante il corso del sopralluogo e riportate nel precedente paragrafo "Consistenza".

PARTI COMUNI

Dal confronto con l'amministrazione condominiale è emerso come il fabbricato sia gestito con un regolamento approvato in data 6 marzo 1997, la cui copia è allegata alla presente sotto la lettera "C". All'art. 1 vengono elencate le cose comuni a tutti i condomini, ovvero, ad esempio, il suolo su cui sorge il fabbricato, il cortile, la copertura, il cancello d'ingresso, le scale di accesso ai piani, gli impianti tecnologici del riscaldamento, dell'illuminazione, dell'ascensore e quant'altro. Nel seguente articolo 13 è fatto espresso divieto di destinare gli appartamenti, ad esempio, ad attività che comportino afflusso eccessivo di estranei, sanatorio, gabinetto di cura e quant'altro ivi riportato.

Dalla documentazione ricevuta sembrerebbe che l'edificio non sia parte di un supercondominio comprendente anche gli altri 5 fabbricati realizzati sul lotto, anche se, dalla presa visione dello stato dei luoghi, sembrerebbe che il cortile interno sia comune a tutti i fabbricati: non si è a conoscenza dell'esistenza o meno di tale supercondominio.

In allegato al regolamento sono presenti le tabelle millesimali, dalle quali si evince come, all'immobile oggetto di esecuzione, competa una quota millesimale pari a 11,17, relativa alla tabella A, riferita alla comproprietà sulle cose comuni, una quota millesimale pari a 33,81, relativa alla tabella B, riferita alla manutenzione delle scale, una quota millesimale pari a 35,21, relativa alla tabella C, riferita alla manutenzione dell'ascensore e una quota millesimale pari a 12,73, relativa alla tabella D, riferita all'impianto di riscaldamento. Per ogni altra ulteriore pattuizione si rimanda al regolamento di condominio allegato alla presente.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sulla base della documentazione presa in visione, presso il Dipartimento di Programmazione e Attuazione Urbanistica e presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1, non sono emerse servitù che possano gravare sulle porzioni oggetto di esecuzione, fatta eccezione per quelle ordinariamente presenti negli edifici multipiano. Quanto esposto per le servitù si può inoltre confermare per i censi, i livelli e gli usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio che ricomprende l'appartamento oggetto di esecuzione è sviluppato su 8 livelli fuori terra, oltre quelli eventualmente siti nel sottosuolo. La pianta del fabbricato è caratterizzata da una forma a "C", con i lati lunghi prospicienti Via Terni e il cortile interno, mentre la copertura è piana, priva di falde. Le facciate dei piani terra e mezzanino sono rifinite con bugnature in intonaco, mentre i restanti livelli sono tinteggiati della tonalità del bianco. Le medesime finiture in bugnature sono applicate lungo

ASTE GIUDIZIARIE®

PROVENIENZE VENTENNALI

Trascrizione

	del diritto di proprietà fino al 7 maggio 2012; [redacted], nata a [redacted], [redacted] il [redacted], C.F. [redacted], [redacted], detentrica della quota di 1/2 del diritto di proprietà fino al 7 maggio 2012.	Ufficio del Registro di Albano Laziale	13 febbraio 2007	53/541/7	-
		Registrazione			
		Presso	Data	N.	Vol. n.
		-	-	-	-
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 14 febbraio 2006 all'attualità	[redacted], nata a [redacted] il [redacted], C.F. [redacted], [redacted], detentrica della quota di 1/1 del diritto di proprietà.	Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1	24 settembre 2008	123381	76932
		Atto giudiziario - Sentenza di divisione			
		Rogante	Data	Rep.	N.
		Tribunale Ordinario di Roma - Ottava Sezione Civile	7 maggio 2012	18824/2008	-
		Registrazione			
		Presso	Data	N.	Vol. n.
		-	-	-	-
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1	16 ottobre 2013	99630	73659

Per quanto riguarda la porzione oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

La continuità delle trascrizioni non sussiste poiché, a seguito dell'ispezione ipotecaria di cui si dirà nel paragrafo "Formalità pregiudizievoli", non è stata rinvenuta traccia sia della trascrizione della denuncia di successione della sig.ra [redacted], tantomeno dell'accettazione dell'eredità di quest'ultima da parte del sig. [redacted]. Ad ogni modo, si segnala come una delle formalità rinvenute sul conto di entrambi, ovvero la trascrizione del 4 luglio 1988, di cui al n. 34611, sia completamente illeggibile: considerando che tale formalità è riportata a favore sul conto di [redacted] e [redacted], e contro [redacted], è possibile ipotizzare come il titolo trascritto con tale nota sia proprio la denuncia di successione di quest'ultima.

Si precisa che, al fine di verificare la titolarità della sig.ra [redacted] sull'immobile, è stata reperita, presso l'Archivio Notarile di Roma, copia della scrittura privata agli atti del notaio Bartoli di Roma del 24 settembre 1985, agli atti dello stesso con il n. 8524/2510 di repertorio, la cui copia è allegata alla
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

presente sotto la lettera "D". Con l'atto in questione, registrato presso l'Ufficio del Registro Atti Privati - Roma il 10 ottobre 1985, n. 2/7413 e trascritto, presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 il 10 ottobre 1985, al n. 66089 di registro generale e 46660 di registro particolare, la sig.ra %%% ha acquistato dall'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Roma "... il seguente immobile - appartamento sito in Comune di Roma Via Terni n.22, posto al piano secondo della scala C, distinto con il numero interno 3, composto di tre camere, cucina e bagno, ingresso e corridoio, a confine con scala condominiale, appartamento interno 4 e appartamento interno 2 ...". Pertanto, si può affermare come l'immobile acquistato dalla sig.ra %%% sia il medesimo ricevuto in successione dai sig.ri %%% e oggi di proprietà dell'esecutata.

Per quanto riguarda invece l'accettazione dell'eredità della sig.ra %%%, relativamente alla quota di 1/2 del diritto di proprietà precedentemente in capo alla sig.ra %%%, questa è stata trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 in data 19 settembre 2024, al n. 83456 di formalità, in virtù della sentenza del Tribunale di Roma del 7 maggio 2012, rep. 18824/2008. La sig.ra %%% ha invece accettato, sempre in virtù della medesima sentenza n. 18824/2008, l'eredità lasciatale dal defunto sig. %%%, consistente nella quota di 1/2 del diritto di proprietà sul bene oggetto di esecuzione: la relativa trascrizione è avvenuta, anche in questo caso, con nota presentata il 19 settembre 2024 e registrata al n. 83457 di formalità.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1, aggiornate al 25 ottobre 2024, sono risultate le formalità sul conto dell'esecutata, che vengono di seguito riportate; l'esito integrale dell'ispezione ipotecaria viene allegato alla presente sotto la lettera "E".

Trascrizioni

Illegibile

Titolo: -

Rogante: -

Trascritto a Roma il 4 luglio 1988, reg. gen. 58260, reg. part. 34611

A favore: -

Contro: -

Atto giudiziario - Sentenza di separazione giudiziale con assegnazione di beni

Titolo: Atto giudiziario del 4 febbraio 2010, rep. 1/2013

Rogante: Tribunale di Roma

Trascritto a Roma il 16 gennaio 2013, reg. gen. 5050, reg. part. 3834

A favore: %%%, nata a %%% il %%%, C.F. %%%, per la quota di 1/2 del diritto di abitazione, in regime di bene personale, sull'unità negoziale n. 1.

Contro: %%%, nata a %%% il %%%, C.F. %%%, per la quota di 1/2 del diritto di abitazione, in regime di bene personale, sull'unità negoziale n. 1.

Unità negoziale n. 1:

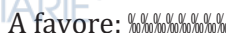
Immobile n. 1: unità immobiliare ubicata nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 926, particella 47, subalterno 45, natura A/4 - Abitazioni di tipo popolare, consistenza -, indirizzo Via Terni, n. civico 22, piano 2.

Atto giudiziario - Sentenza per divisione

Titolo: Atto giudiziario del 7 maggio 2012, rep. 18824/2008

Rogante: Tribunale Ordinario di Roma - Ottava Sezione Civile

Trascritto a Roma il 16 ottobre 2013, reg. gen. 99630, reg. part. 73659

A favore: , nata a  il , C.F. , per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1.

Contro: , nata a  il , C.F. , per la quota di 1/2 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1;

, nata a  il , C.F. , per la quota di 1/2 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1.

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1: unità immobiliare ubicata nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 926, particella 47, subalterno 45, natura A/4 - Abitazioni di tipo popolare, consistenza 4,5 vani, indirizzo Via Terni, n. civico 22, scala C, interno 3, piano 2.

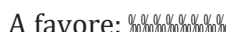
Sezione D: "... si addebita a  l'eccedenza, ponendo a suo carico il pagamento della somma di euro 200.000,00 in favore di  ..."

Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili

Titolo: Atto giudiziario del 31 ottobre 2022, rep. 37061

Rogante: Tribunale di Roma

Trascritto a Roma il 25 novembre 2022, reg. gen. 153050, reg. part. 108397

A favore: , nata a  il , C.F. , per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1.

Contro: , nata a  il , C.F. , per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1;

Unità negoziale n. 1:

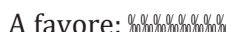
Immobile n. 1: unità immobiliare ubicata nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 926, particella 47, subalterno 45, natura A/4 - Abitazioni di tipo popolare, consistenza -, indirizzo Via Terni 22, n. civico -.

Atto per causa di morte - Accettazione tacita di eredità

Titolo: Atto giudiziario del 7 maggio 2012, rep. 18824/2008

Rogante: Tribunale Ordinario di Roma - Ottava Sezione Civile

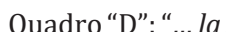
Trascritto a Roma il 19 settembre 2024, reg. gen. 111714, reg. part. 83456

A favore: , nata a  il , C.F. , per la quota di 1/2 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1;

Contro: , nata a  il , C.F. , per la quota di 1/2 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1.

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1: unità immobiliare ubicata nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 926, particella 47, subalterno 45, natura A/4 - Abitazioni di tipo popolare, consistenza -, indirizzo Via Terni 22, n. civico -.

Quadro "D": "... la sentenza per divisione è stata trascritta in data 16 ottobre 2013 formalità n. 73659 ove il titolo trovasi allegato. nell'addivenire al la divisione la signora  ha compiuto atto da erede. la signora  è figlia della defunta  ...".

Iscrizioni

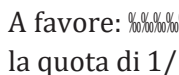
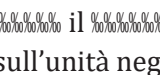
Ipoteca legale - Divisione

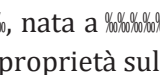
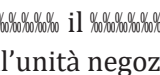
Titolo: Atto giudiziario del 7 maggio 2012, rep. 18824/2008

Rogante: Tribunale di Roma - VIII Sez. Civile

Iscritta a Roma il 16 ottobre 2013, reg. gen. 99631, reg. part. 13970

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

A favore: , nato a  il , C.F. , per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1.

Contro: , nata a  il , C.F. , per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1;

Immobile n. 1: unità immobiliare ubicata nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 926, particella 47, subalterno 45, natura A/4 – Abitazioni di tipo popolare, consistenza 4,5 vani, indirizzo Via Terni, n. civico 22, scala C, interno 3, piano 2.

Quadro "D": "... si addebita a ***** l'eccedenza, ponendo a suo carico il pagamento della somma di euro 200.000,00 in favore di *****. Nasce ipoteca legale d'ufficio. ..."

Al fine di verificare la continuità delle trascrizioni sono state eseguite ulteriori ispezioni ipotecarie, sul conto dei due danti causa dell'esecutata, ovvero la sig.ra ***** e la sig.ra *****. Di seguito si riporta l'esito dell'ispezione eseguita sul conto della sig.ra ***** , il cui esito integrale è inoltre allegato alla presente sotto la lettera "F".

Trascrizioni

Atto per causa di morte – Certificato di denunciata successione

Titolo: Atto amministrativo del 13 febbraio 2007, rep. 53/541/7

Rogante: Ufficio del Registro di Albano Laziale (RM)

Trascritto a Roma il 24 settembre 2008, reg. gen. 123381, reg. part. 73932

A favore: ***** , nata a ***** il ***** , C.F. ***** , per la quota di 1/2 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1.

Contro: ***** , nato a ***** il ***** , C.F. ***** , per la quota di 1/2 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1.

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1: unità immobiliare ubicata nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 926, particella 47, subalterno 45, natura A/4 – Abitazioni di tipo popolare.

Quadro "D": "... Soggetti a favore: erede 1 figlia ...".

Atto per causa di morte – Accettazione tacita di eredità

Titolo: Atto giudiziario del 7 maggio 2012, rep. 18824/2008

Rogante: Tribunale Ordinario di Roma – Ottava Sezione Civile

Trascritto a Roma il 19 settembre 2024, reg. gen. 111715, reg. part. 83457

A favore: ***** , nata a ***** il ***** , C.F. ***** , per la quota di 1/2 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1;

Contro: ***** , nato a ***** il ***** , C.F. ***** , per la quota di 1/2 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1.

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1: unità immobiliare ubicata nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 926, particella 47, subalterno 45, natura A/4 – Abitazioni di tipo popolare, consistenza –, indirizzo Via Terni 22, n. civico –.

Quadro "D": "... la sentenza per divisione è stata trascritta in data 16 ottobre 2013 formalità n. 73659 ove il titolo trovasi allegato. nell'addivenire al la divisione la signora ***** ha compiuto atto da erede. la signora ***** è figlia del defunto *****".

Dall'elenco delle formalità qui riportate, sul conto della sig.ra ***** , emerge come questa abbia precedentemente acquistato la quota di 1/2 del diritto di proprietà in virtù della denuncia di successione al defunto padre sig. ***** , ovvero la stessa quota poi attribuita all'esecutata in virtù della sentenza del Tribunale di Roma del 2008, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate –

Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 il 16 ottobre 2013, reg. gen. 99630. La restante quota di 1/2 del diritto di proprietà è pervenuta all'esecutata, come esposto in precedenza, in virtù della successione alla sig.ra *****. Di seguito si riporta l'esito dell'ispezione eseguita sul conto della sig.ra *****, il cui esito integrale è inoltre allegato alla presente sotto la lettera "G".

Trascrizioni

Atto tra vivi - Compravendita

Titolo: Atto autenticato nelle firme del 24 settembre 1985, rep. 8524

Rogante: Notaio Giulio Bartoli di Roma

Trascritto a Roma il 10 ottobre 1985, reg. gen. 66809, reg. part. 46660

Corpo della trascrizione: "... Si domanda la trascrizione dell'atto autenticato nelle firme dal dottor Giulio Bartoli Notaio in Roma, in data 24 settembre 1985, Rep. n. 8524, in corso di registrazione, con il quale: l'istituto autonomo per le case popolari della provincia di Roma, ai sensi e per gli effetti e sotto la disciplina degli artt. 28 e 29 della legge 8 agosto 1977 n. 513, modificati dall'art. 52 della legge 5 agosto 1978, n. 457, ha trasferito in proprietà alla signora ***** che ha acquistato ed accettato il seguente immobile: - appartamento sito in Comune di Roma, via Terni n. 22, posto al piano secondo della scala C, distinto con il numero int. 3, composto di tre camere, cucina e bagno, ingresso e corridoio a confine con scala condominiale, appartamento int. 4 e appartamento int. 2, oltre la proprietà proquota e l'uso in comune delle cose indivise. L'immobile sopra descritto è riportato al N.C.E.U. di Roma alla partita 62302, foglio 926, particella 47, sub. 45, cat.A/4, cl. 3°, vani 4,5, R.C.L. 2205 ...".

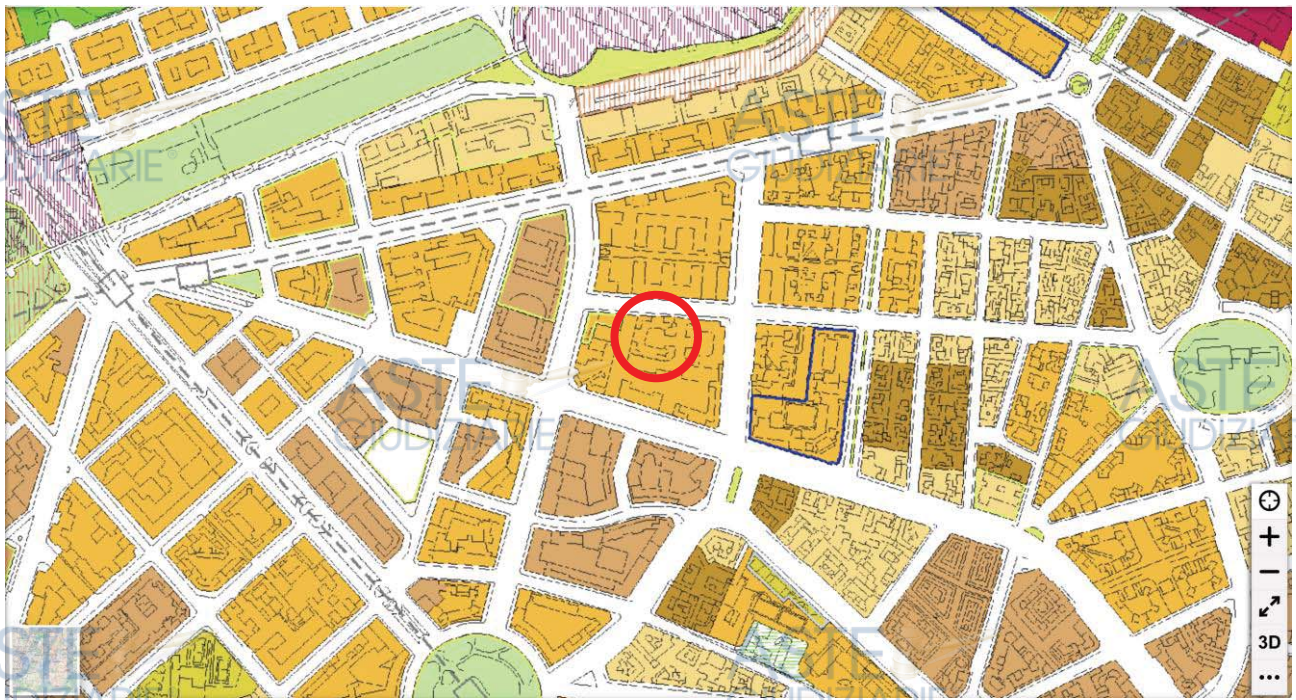
Per la trascrizione del 19 settembre 2024, di cui al n. 83456, con la quale l'esecutata ha accettato, come eredità lasciatale dalla sig.ra *****, la quota di 1/2 del diritto di proprietà sull'immobile oggetto di esecuzione, si rimanda all'elenco delle formalità riportato sul conto dell'esecutata.

Al fine di verificare la continuità delle trascrizioni sono state eseguite ulteriori ispezioni ipotecarie sul conto del sig. ***** **, ovvero il dante causa della sig.ra ***** **: come già esposto, in merito non è stata rinvenuta traccia né dell'accettazione tacita dell'eredità lasciatagli dalla sig.ra ***** **, tantomeno della denuncia di successione. L'esito dell'ispezione è inoltre allegato alla presente sotto la lettera "H".

NORMATIVA URBANISTICA

Dagli accertamenti effettuati presso il portale del Comune di Roma, a mezzo della piattaforma "Sistema Informativo Territoriale - NIC (Nuova Infrastruttura Cartografica)" in data 13 gennaio 2025 e con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole urbanistiche ivi riportate, secondo le previsioni del Piano Regolatore Generale del Comune di Roma, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008 nonché della successiva Delibera del Commissario Straordinario con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 48 del 7 giugno 2016, recante, tra l'altro, "a) Disegno definitivo degli elaborati prescrittivi "Sistemi e regole" e "Rete ecologica" del PRG '08 ...", nonché variato con Delibera di Assemblea Capitolina n. 169 dell'11 dicembre 2024, l'immobile identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Terreni di Roma Territorio, al foglio 926, con la particella 47, ricade in:

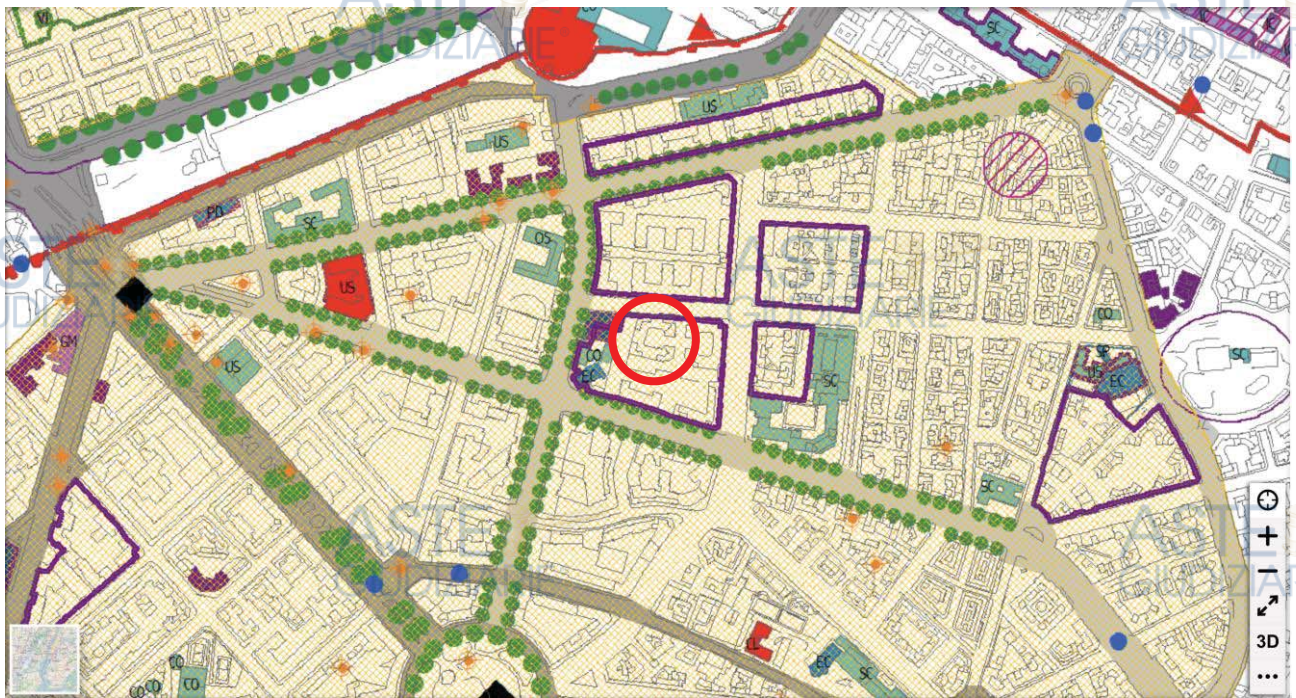
Sistemi e Regole - Città storica - Tessuti di espansione otto/novecentesca ad isolato - T4



Città storica - Tessuti di espansione otto/novecentesca ad isolato - T4

Rete ecologica: nessuna prescrizione;

Carta per la qualità: Morfologie degli impianti urbani dell'espansione novecentesca - impianti con progetto unitario e disegno urbano a struttura geometrica regolare; Edifici e complessi edilizi moderni - Complessi di edifici di rilevante interesse architettonico, urbano o ambientale.



Carta per la qualità - Morfologie degli impianti urbani dell'espansione novecentesca - impianti con progetto unitario e disegno urbano a struttura geometrica regolare;

Edifici e complessi edilizi moderni - Complessi di edifici di rilevante interesse architettonico, urbano o ambientale.

Inoltre, secondo gli strumenti urbanistici sovraordinati, l'edificio identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Terreni di Roma al foglio 926, con il numero di particella 42, risulta interessato dal Piano Territoriale Paesistico Regionale, approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 5/2021:

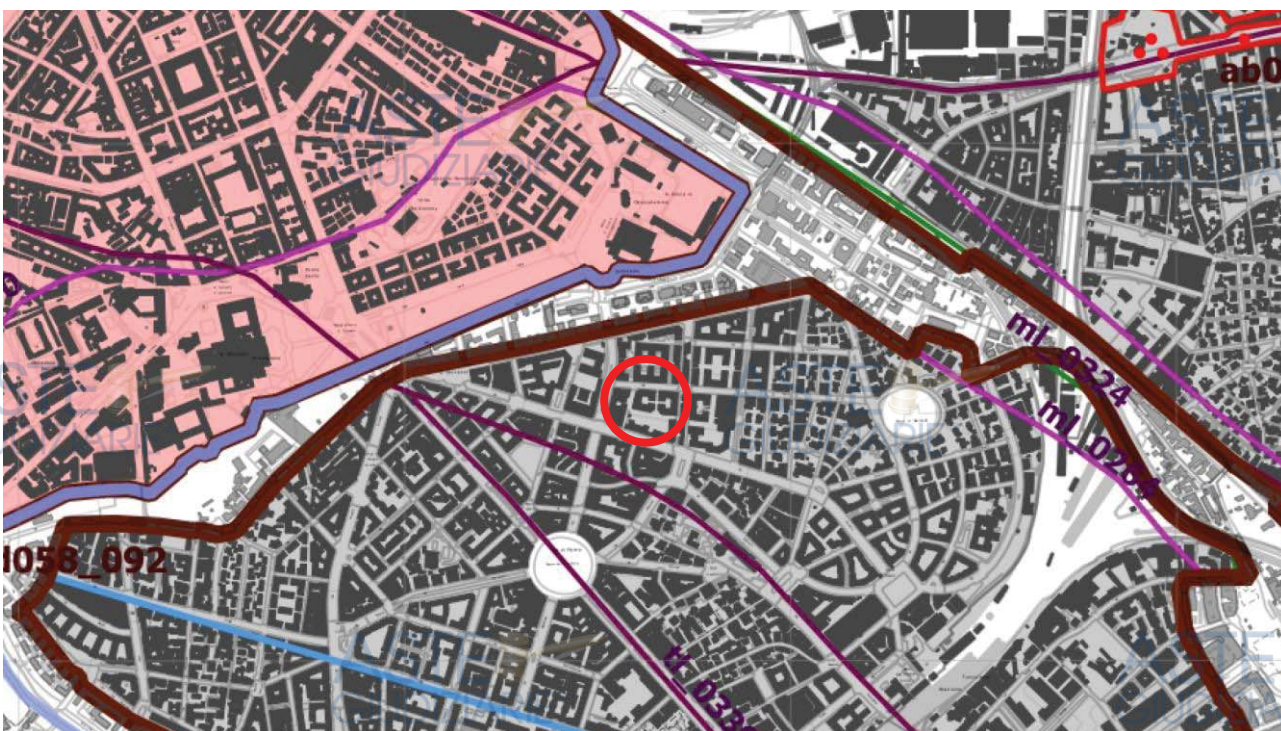
PTPR Tav. A - Paesaggio degli insediamenti urbani

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



PTPR Tav. A - Paesaggio degli insediamenti urbani

PTPR Tav. B - Aree urbanizzate del PTPR



PTPR Tav. B - Aree urbanizzate del PTPR

Al fine di verificare se per l'immobile sono stati emessi dei decreti di tutela di cui alla seconda parte del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, è stata trasmessa, alla competente Soprintendenza Speciale di Roma - Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, una richiesta in merito, alla quale, ad oggi, non è stata ricevuta risposta: l'istanza trasmessa risulta allegata alla presente sotto la lettera "I". Ad ogni modo, a mezzo del portale "Vincoli in rete", riportante sia la posizione puntuale dei vincoli in argomento, sia dei motori di ricerca per l'individuazione di decreti riguardanti l'immobile di interesse, è stato individuato un decreto emesso dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per il Comune di Roma, che, probabilmente, coincide con il vincolo rappresentato nella cartografia relativa all'elaborato "Carta per la qualità" di cui al Piano Regolatore Generale comunale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la Legge 28 febbraio 1985, n. 47. La costruzione dell'edificio è avvenuta in data antecedente al 1° settembre 1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Dalle ricerche eseguite è emerso come l'edificio sia stato dichiarato abitabile con certificato n. 491 del 1930.

In considerazione dell'epoca di costruzione dell'edificio, si è proceduto utilizzando come legittimità della preesistenza la scheda catastale in atti, depositata presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Fabbricati di Roma il 18 novembre 1939, con il n. 8486634, che rientra, ai sensi del vigente D.P.R. n. 380/2001, nei documenti comprovanti la legittimità edilizia, trattandosi di una scheda catastale d'impianto. Dal raffronto tra la scheda catastale e quanto rivenuto sul posto, si può confermare la medesima coerenza già esposta nel precedente paragrafo "Dati catastali".

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non si è a conoscenza dell'esistenza di un Attestato di Prestazione Energetica in corso di validità per l'immobile;
- Non si è a conoscenza dell'esistenza della dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, termico o idrico.

Durante il corso del sopralluogo è stata chiesta alla parte esecutata la documentazione comprovante la conformità degli impianti idrici, termici ed elettrici installati all'interno della porzione oggetto di esecuzione, che non è stata fornita. Per quanto riguarda l'Attestato di Prestazione Energetica, non è stata fornita la documentazione necessaria per la sua redazione, motivo per cui il sottoscritto non è stato posto in condizione di depositare presso la Regione Lazio tale Attestato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Per quanto riguarda eventuali vincoli od oneri condominiali, si rimanda a quanto già esposto nel precedente paragrafo "Parti comuni", nonché al regolamento di condominio allegato alla presente.

STIMA/FORMAZIONE LOTTI

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

Bene n. 1 - Quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'unità immobiliare sita nel Comune di Roma, in Via Terni, 22, ubicata al secondo piano della scala "C" e distinta con il numero interno 3, identificata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma al foglio 926, particella 47, subalterno 45.

La presente Procedura Esecutiva, avviata dalla sig.ra ***** con l'atto di pignoramento immobiliare, notificato ai sensi dell'art. 140 c.p.c. in data 12 ottobre 2022 e trascritto, presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 in data 25 novembre 2022 al n. 108397 di formalità, ha ad oggetto, considerando quanto ivi riportato "... l'immobile sito in Roma, Via Terni, 22 piano II scala C int. 3 della sig.ra ***** nata a ***** il ***** C.F.: ***** residente in Roma, Via Terni n. 22 piano II scala C int. 3-00182 ...". Si precisa, qualora

necessario, che nell'atto di pignoramento non viene menzionata la quota di 1/1 del diritto di proprietà, o, più genericamente, il diritto che si intende pignorare, ma, ad ogni modo, nella nota di trascrizione sopra menzionata è riportato che l'oggetto del pignoramento consiste, appunto, nella piena proprietà sull'immobile. Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 19/26

Sulla base della documentazione presa in visione e del rilievo effettuato, l'immobile consiste in un appartamento, adibito all'utilizzo residenziale, facente parte dell'edificio sito in Via Terni, 22, accessibile dal corpo scala "C" e distinto dal numero interno 3, con doppio affaccio, su Via Terni e sul cortile interno.

L'edificio che ricomprende l'immobile oggetto di esecuzione è situato nel quadrante centrale del territorio comunale, nel perimetro di competenza del VII Municipio (ex IX Municipio), più precisamente nel Quartiere VIII - Tuscolano, ricompreso in un isolato costituito da 6 edifici, tra i quali quello che ricomprende l'immobile in questione, delimitato a nord da Via Terni, ad est da Via Orvieto, a sud da Via Taranto e ad ovest da Via Monza.

Il tessuto edilizio in cui è inserito l'edificio è caratterizzato da fabbricati realizzati all'incirca tra la fine del 1800 e l'inizio del 1900, con una struttura portante in muratura, sviluppati mediamente per 6/7 livelli fuori terra e a carattere prevalentemente residenziale, con unità commerciali ai piani terra o interrati, che erogano principalmente servizi di prim'ordine, come bar o ristoranti; nelle vicinanze sono inoltre presenti farmacie e servizi bancari, motivo per cui la zona si può considerare ben fornita dei vari servizi. Per quanto riguarda il collegamento con i mezzi pubblici, questo è garantito dalla fermata "Lodi" della linea metropolitana "C", posta a circa 200 metri dall'ingresso all'edificio, mentre per il trasporto pubblico di superficie, questo viene garantito dalla fermata "Monza/Taranto", a circa 150 metri dall'ingresso su Via Terni.

L'immobile oggetto di esecuzione risulta identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 926, particella 47, subalterno 45, rendita catastale € 708,84, zona censuaria 3°, categoria A/4 - Abitazioni di tipo popolare, classe 3°, consistenza 4,5 vani, Via Terni, 22, scala "C", piano 2°, int. 3, superficie totale 102 mq.

L'immobile oggetto di esecuzione viene posto in vendita per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Gli Standards Internazionali di Valutazione (IVS - *International Valuation Standards*) definiscono per valore di mercato l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente ed un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. All'interno della definizione sono contenuti dei riferimenti al principio dell'ordinarietà. Il venditore e l'acquirente devono essere soggetti non condizionati che hanno agito con eguale capacità e con interessi contrapposti, ed il prezzo deve formarsi sul mercato dopo una adeguata attività di marketing, proprio come avviene in condizioni ordinarie.

Nel caso in questione, per addivenire al più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, è stato adottato il metodo della stima sintetico-comparativa monoparametrica, adottando quale parametro tecnico per la comparazione il mq di superficie commerciale. Al fine di individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione sono state eseguite delle ricerche, finalizzate al reperimento di immobili posti in vendita, presso agenzie immobiliari e/o siti internet specializzati, aventi caratteristiche simili a quelle del bene oggetto di esecuzione. A tal fine è stata rinvenuta, presso uno dei menzionati siti internet specializzati nelle compravendite, un'inserzione, riguardante un'unità immobiliare che presenta caratteristiche simili al bene d'interesse. Di seguito si riporta la relativa inserzione.

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Trilocale via Taranto, Re di Roma, Roma - € 330.000

3 locali | 80 m² | 1 bagno | Piano 10 | Ascensore | Balcone

Appartamento

SAN GIOVANNI: Precisamente in via Taranto crocevia del quartiere San Giovanni a poche centinaia di metri dalle fermate metro della linea A RE DI ROMA e LODI, proponiamo in vendita un panoramico e luminoso trilocale con doppia esposizione in ottimo stato, l'immobile presenta una buona e pratica distribuzione degli spazi interni, nello specifico corridoio, due camere da letto più ' ampio soggiorno con balcone da cui si può ammirare la basilica di San Giovanni in Laterano, il bagno in ottimo stato è di recente ristrutturazione, la cucina è abitabile e verrà venduta arredata dotata di soppalco, molto comodo e ampio il ripostiglio. Le rifiniture sono in buono stato manutentivo, pavimentazione in parquet infissi alluminio bianco portoncino blindato, ascensore al piano.

Caratteristiche

Tipologia - Appartamento | Intera proprietà | Classe immobile media

Contratto - Vendita

Piano - 10

Piani edificio - 10

Ascensore - Sì

Superficie - 80 m²

Locali - 3

Camere da letto - 3

Cucina - Cucina abitabile

Bagni - 1

Arredato - Solo Cucina Arredata

Balcone - Sì

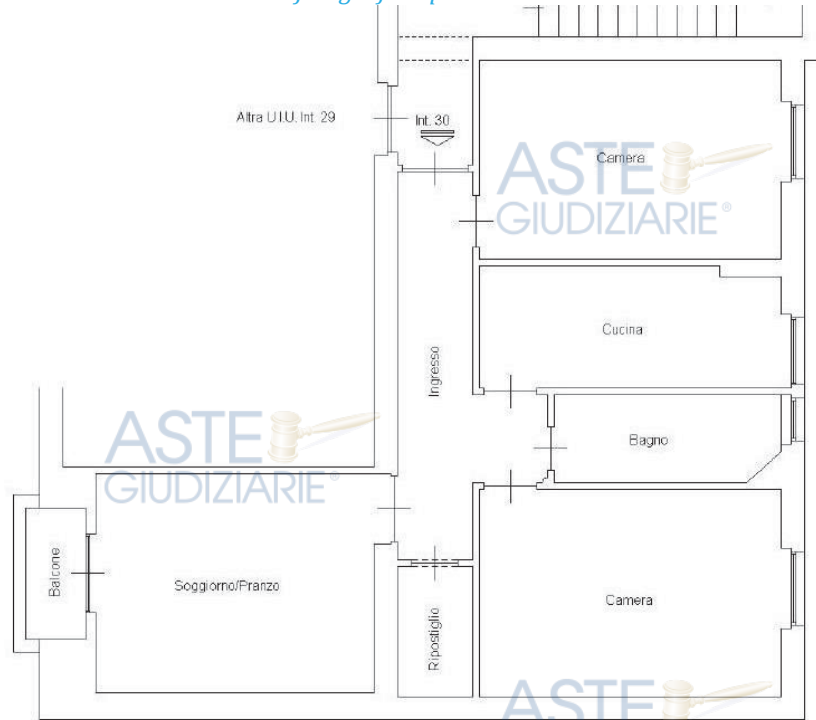
Terrazzo - No

Riscaldamento - Autonomo, a radiatori, alimentato a metano

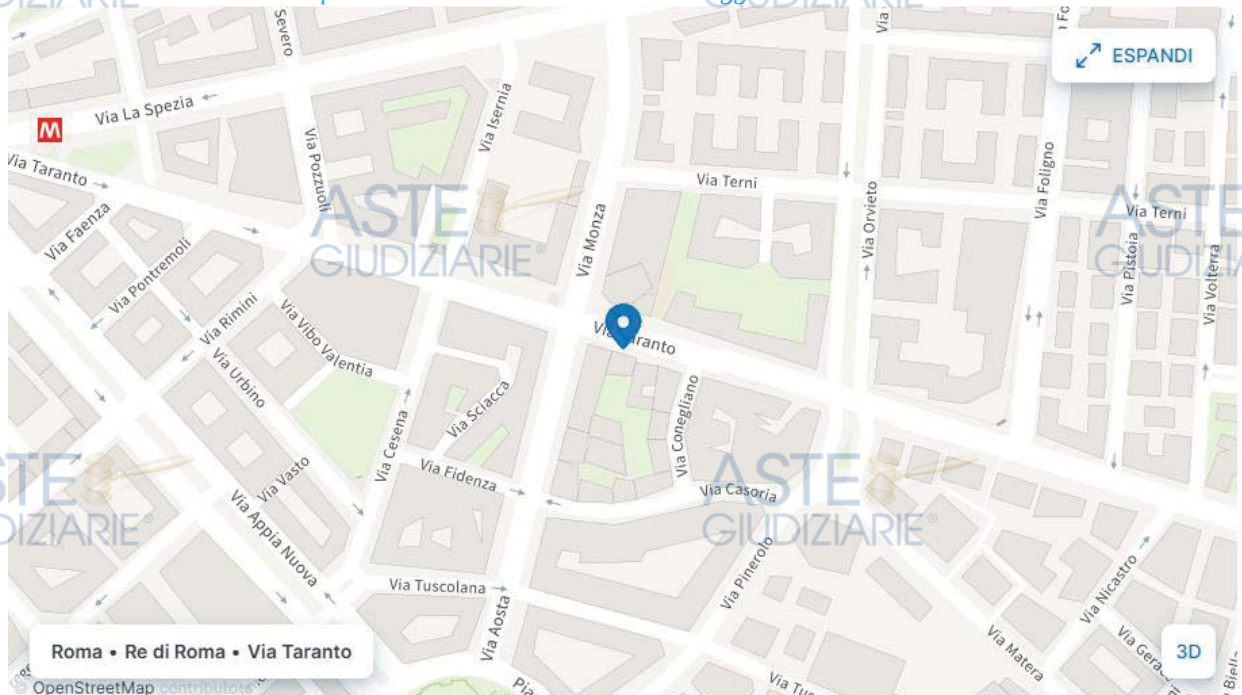




Alcune delle fotografie riportate nell'inserzione



La planimetria abbinata all'immobile oggetto dell'inserzione



Inquadramento territoriale dell'immobile oggetto dell'inserzione

Come si evince dall'inserzione riportata, le caratteristiche che accomunano i due beni consistono, in primo luogo, nell'ubicazione nel medesimo contesto, trovandosi in due lotti che entrambi affacciano su Via Taranto. La pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

su Via Taranto, oltre alla superficie commerciale, l'ubicazione ad un piano intermedio, il numero di ambienti che compongono l'appartamento, il grado di finitura e la presenza di una cucina abitabile. Le principali differenze tra i due consistono nella tipologia di edificio di cui sono parte e l'annessione di un balcone, presente nell'immobile posto in vendita ma non nell'immobile oggetto di esecuzione.

Stando a quanto indicato, l'appartamento verrebbe compravenduto per € 330.000,00, ma considerando le ordinarie trattative che intercorrono tra le parti fino al momento della sottoscrizione del preliminare di vendita, durante le quali il prezzo subisce mediamente un ribasso del 5%, il valore in argomento può essere meglio definito in ragione di € 313.500,00 (€ 330.000,00 - 5%), che diviso per la superficie commerciale indicata nell'annuncio, pari ad 80 mq, da luogo ad un importo pari ad €/mq 3.918,75 (€ 313.500,00 ÷ mq 80,00). Il valore così individuato si attesta all'interno della forbice individuata dall'OMI per il primo semestre del 2024, ovvero l'ultimo in ordine di pubblicazione: di seguito si riportano tali valori, con l'indicazione della tipologia che meglio identifica i due beni, ovvero "Abitazioni civili".

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: ROMA

Comune: ROMA

Fascia/zona:

Semicentrale/APPIO VILLA FIORELLI (VIA TARANTO)

Codice zona: C7

Microzona: 26

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq mese) x		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	3300	4600	L	11,3	15,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	3000	4100	L	10	14,3	L
Box	Normale	2200	3100	L	9	12,8	L
Posti auto coperti	Normale	1700	2400	L	7,8	11,3	L
Posti auto scoperti	Normale	950	1350	L	4,8	6,8	L

Al fine di verificare la coerenza dell'importo individuato, sono state eseguite ulteriori ricerche, finalizzate ad individuare atti di compravendita stipulati recentemente e riguardanti immobili ubicati nello stesso edificio dell'immobile oggetto di esecuzione: da dette ricerche è emerso come l'appartamento ubicato al sesto piano della scala "D" sia stato compravenduto, per la cifra di € 380.000,00, nel marzo del 2024. Considerando inoltre che nello stesso atto viene indicata la superficie commerciale dell'immobile, pari a 77 mq, si può affermare come detto appartamento sia stato compravenduto per €/mq 4.935,06 (€ 380.000,00 ÷ mq 77). Detto importo tiene conto anche degli



interventi di manutenzione straordinaria realizzati nell'abitazione, che consistono nella principale differenza tra i due immobili: considerando una ristrutturazione omnicomprensiva, tra pavimentazione, impianti tecnologici, infissi, murature, forniture di materiali e utili d'impresa, i costi di tale intervento possono quantificarsi, forfettariamente, in ragione di €/mq 900,00, che andranno pertanto detratti dal valore di cui sopra. Pertanto, si può affermare come, se l'appartamento non avesse subito gli interventi di manutenzione straordinaria ivi realizzati nel 2022, il suo valore sarebbe indicativamente pari a circa €/mq 4.035,06 (€/mq 4.935,06 - €/mq 900,00).

Infine, per attribuire il più corretto importo a mq all'immobile oggetto di esecuzione, si ritiene opportuno mediare i due importi individuati, ovvero €/mq 3.918,75 e €/mq 4.035,06: ne consegue che l'importo corretto da attribuire alla superficie dell'appartamento in questione è pari ad €/mq 3.976,91 $((€/mq\ 3.918,75 + €/mq\ 4.035,06) \div 2)$. Applicando tale valore alla superficie commerciale dell'appartamento, quantificata nel precedente paragrafo "Consistenza" in ragione di mq 93,21, si è in grado di individuare il più probabile valore di mercato da attribuire a quest'ultima, che pertanto è pari ad € 370.687,78 $(€/mq\ 3.976,91 \times mq\ 93,21)$. Detto valore sarebbe riconducibile all'immobile se fosse oggetto di compravendita in condizioni ordinarie: è pertanto opportuno operare le dovute aggiunte e detrazioni del caso. Dette correzioni, in ottemperanza del disposto dell'art. 568 c.p.c., vengono di seguito analiticamente esposte.

ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI

La riduzione per l'assenza di garanzia per vizi può essere quantificata in ragione del 10% del valore di mercato precedentemente individuato, trattandosi di un appartamento facente parte di un fabbricato regolarmente edificato e per il quale è stato rilasciato un certificato di abitabilità.

Pertanto, la detrazione da operare al valore precedentemente individuato in merito all'assenza di garanzia per vizi è pari al 10% del valore sopra individuato, ovvero € 37.068,78 $(€\ 370.687,78 \times 10\%)$.

ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Così come già esposto nel paragrafo "Regolarità edilizia", l'immobile è sostanzialmente conforme alla scheda catastale d'impianto di cui al n. 8486634, che, per i motivi sopra esposti, è da equiparare ad un titolo edilizio essendone stata depositata il 18 novembre 1939. Pertanto, essendo sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi, non si ritiene opportuno operare detrazioni, relative alla regolarizzazione urbanistica, al valore individuato in precedenza.

STATO D'USO E MANUTENZIONE

Trattandosi di un immobile ubicato al secondo piano dell'edificio di cui è parte, che è stato comparato a due appartamenti, uno posto al sesto piano e uno al decimo piano, si ritiene opportuno operare una detrazione riconducibile ai benefici che comporta l'ubicazione ad un piano più alto. Detta detrazione può essere quantificata in ragione del 5% del valore di mercato, equivalente all'incremento che solitamente si attribuisce in condizioni inverse, ovvero l'individuazione dell'incremento di un appartamento all'ultimo piano rispetto ad uno ubicato ai piani intermedi. A titolo esaustivo si precisa

che non si ritengono opportune ulteriori detrazioni in merito allo stato delle finiture poiché di tale aspetto è stato già tenuto conto in precedenza.

Pertanto, la detrazione in questione può essere quantificata in ragione di € 18.534,39 (€ 370.687,78 x 5%)

STATO DI POSSESSO

Trattandosi di un immobile non soggetto a locazione, ma nella disponibilità dell'esecutata, non si ritiene opportuno operare detrazioni, relative allo stato di possesso, al valore precedentemente individuato.

VINCOLI E ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI

Poiché a seguito della documentazione presa in visione non sono emersi vincoli e/o oneri giuridici non eliminabili, non si ritiene opportuno operare detrazioni in tal senso al valore precedentemente individuato.

SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

L'amministrazione condominiale ha provveduto a trasmettere al sottoscritto gli estratti conti relativi alle pendenze economiche dell'esecutata nei confronti del condominio: da questi ultimi è emerso come, nel periodo dal 1° gennaio 2024 ad oggi, il condominio abbia un credito pari ad € 1.371,51, nei quali sono ricomprese le quote relative al riscaldamento, al citofono e alla gestione del condominio, come si evince dagli estratti conto allegati alla presente sotto la lettera "J". Pertanto, la detrazione da operare al valore precedentemente individuato è pari ad € 1.371,51.

CONCLUSIONI

Sulla base di quanto esposto, il più probabile valore di mercato della piena proprietà sull'unità immobiliare sita nel Comune di Roma, in Via Terni, 22, ubicata al secondo piano della scala "C" e distinta con il numero interno 3, attualmente identificata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma al foglio 926, particella 47, subalterno 45, può essere così individuato:

Valore di mercato	€	370.687,78	-
Assenza di garanzia per vizi	€	37.068,78	-
Oneri per la regolarizzazione urbanistica	€	0,00	-
Stato d'uso e manutenzione	€	18.534,39	-
Stato di possesso	€	0,00	-
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	€	0,00	-
Spese condominiali insolute	€	1.371,51	=
Valore di mercato al netto delle detrazioni	€	313.709,10	

pari in cifra tonda ad € 314.000,00 (euro trecentoquattordicimila/00)

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Come già più volte esposto all'interno dell'elaborato peritale, non è stata rinvenuta traccia dell'accettazione dell'eredità, lasciatagli dalla sig.ra *****, da parte del sig. *****.

LIMITI ALLO SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Ai fini dello svolgimento del presente incarico non sono stati eseguiti accertamenti sulle strutture, se non quelli desumibili a vista al momento del sopralluogo effettuato, né sulla conformità delle dotazioni impiantistiche dell'immobile. Le verifiche circa la legittimità della preesistenza hanno riguardato esclusivamente la porzione immobiliare in oggetto e non le parti condominiali, il posizionamento dell'edificio sul lotto di terreno e i distacchi rispetto al filo stradale e ai fabbricati limitrofi.

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 17 febbraio 2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Massimiliano Di Martino

ELENCO DEGLI ALLEGATI

- A. Sentenza per divisione del Tribunale di Roma del 7 maggio 2012, rep. 18824/2008;
- B. Documentazione catastale;
- C. Regolamento di condominio;
- D. Scrittura privata agli atti del notaio Bartoli del 24 settembre 1985, rep. 8524/2510;
- E. Ispezione ipotecaria sul conto dell'esecutata;
- F. Ispezione ipotecaria sul conto della sig.ra *****;
- G. Ispezione ipotecaria sul conto della sig.ra *****;
- H. Ispezione ipotecaria sul conto del sig. *****;
- I. Istanza trasmessa alla Soprintendenza Speciale di Roma - Archeologia, Belle Arti e Paesaggio;
- J. Estratto conto condominiale.