
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Trifilio Pierluigi, nell'Esecuzione Immobiliare 1365/2022 del R.G.E.

contro

Omissis (Esecutato)



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Stima / Formazione lotti.....	16

In data 19/09/2023 il sottoscritto Arch. Pierluigi Trifilio, con studio in Roma (RM), veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/09/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1 - Appartamento e posto auto scoperto** ubicati a Roma (RM) - Via Giorgio del Vecchio, 61 - 51 - Appartamento: Scala B, Interno 25, Piano 7, Civico 61; Posto auto scoperto al Piano Terra, contraddistinto con il numero 6, in area condominiale recintata e con cancello carrabile al civico 51 - (Coord. Geografiche: 41°53'58.65"N 12°24'54.03"E)

DESCRIZIONE

Appartamento ad uso civile abitazione, posto al piano settimo e **posto auto scoperto** situato in area condominiale recintata al piano terra, censiti al Catasto Fabbricati di Roma al Foglio 414, particella 3697, subalterno 501 (l'appartamento) e al Foglio 414 Particella 3697 subalterno 51 (il posto auto scoperto).

L'**appartamento** è situato al piano settimo della Scala "B" con accesso dal Civico 61 di via Giorgio Del Vecchio in Roma ed è contraddistinto con il numero interno venticinque (25), la consistenza è di vani catastali 2 e la superficie catastale totale pari a 42 metri quadrati.

L'appartamento, composto da una stanza (monocale con angolo cottura) e bagno, confina con il vano scale condominiale, con soffitta annessa all'appartamento interno 15 della scala A, con ulteriore soffitta annessa all'appartamento interno 22 della scala B e con il sottotetto condominiale, salvo altri.

Il **posto auto scoperto**, delimitato da strisce bianche (segnaletica orizzontale) situato al piano terra in area condominiale recintata con cancello carrabile verso l'esterno in corrispondenza del civico 51 di via Giorgio del Vecchio. Il posto auto è situato sul lato sinistro (entrando) della rampa. Risulta contraddistinto con il numero VI e con consistenza catastale pari a 12 metri quadri (dodici). Confina con muri perimetrali, con lo spazio di manovra e con il posto auto scoperto numero VII, salvo altri. La quasi totalità del posto auto (larghezza 2,30 ml ca.) presenta pavimentazione in asfalto (lunghezza 4,90 ml ca) mentre la porzione terminale (striscia ca. 1,10 ml ca) è costituita da una aiuola bassa.

Via Giorgio del Vecchio è una traversa di via Gregorio XI, a pochi minuti in auto dalla uscita 1 (via Aurelia) del Grande Raccordo Anulare di Roma.

L'area urbana è situata nella zona periferica Ovest della Città (Aurelio - Val Cannuta), internamente al Grande Raccordo Anulare.

La zona urbanistica 18B del Municipio Roma XIII di Roma Capitale è denominata "Val Cannuta" e confina le seguenti zone urbanistiche: "Fogaccia", "Primavalle", "Pineto", "Medaglie d'Oro", "Aurelio", "Buon Pastore" "Pisana" e "Boccea".

L'**edificio** è situato in prossimità di via di Boccea e di via Aurelia e nella immediatezze dell'immobile sono presenti un Parco Cittadino ("Umberto Lenzi") e due Scuole pubbliche (Scuola Secondaria di I Grado "Antonio Rosmini" e la succursale dell'Istituto d'Istruzione Superiore "Luigi Einaudi"). Nelle prossimità sono presenti varie strutture pubbliche (sede il municipio Municipio XIII Roma Aurelio) e varie strutture sanitarie (pubbliche e private).

Il Quartiere è contraddistinto da edilizia prevalentemente residenziale.

Nelle vicinanze è presente il Grande Raccordo Anulare (uscita 1 - Aurelia). La linea metropolitana di riferimento è la linea A (stazioni di "Battistini" o "Cornelia").

Il quartiere oltre ad essere ben collegato con mezzi pubblici presenta i principali servizi essenziali.

La struttura sanitaria di riferimento è il Policlinico Gemelli.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1 - Appartamento e posto auto scoperto** ubicati a Roma (RM) - Via Giorgio del Vecchio, 61 - 51 - Appartamento: Scala B, Interno 25, Piano 7, Civico 61; Posto auto scoperto al Piano Terra, contraddistinto con il numero 6, in area condominiale recintata e con cancello carrabile al civico 51.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- Esecutato - omissis (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: omissis
Nato il omissis

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

- Esecutato - omissis (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'**appartamento** confina con il vano scale condominiale, la soffitta annessa all'appartamento interno 15 della scala A, la soffitta annessa all'appartamento interno 22 della scala B, e il sottotetto condominiale, salvo altri.

Il **posto auto scoperto** confina con lo spazio di manovra, con muretti perimetrali e con il posto auto scoperto numero VII.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	44,27 mq	50,74 mq	1	50,74 mq	Variabile	7
Posto auto scoperto	11,16 mq	13,68 mq	0,35	4,79 mq		Terra
Totale superficie convenzionale:				55,53 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				55,53 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/04/2001 al 09/07/2001 ***	***	Catasto Fabbricati Fg. 414, Part. 3697, Sub. 103 Categoria C2 Superficie catastale 42 mq
Dal 09/07/2001 al 13/01/2005		Catasto Fabbricati Fg. 414, Part. 3697, Sub. 103 Categoria C2 Superficie catastale 42 mq
Dal 13/01/2005 al 05/04/2005		Catasto Fabbricati Fg. 414, Part. 3697, Sub. 501 Categoria A2 Cl.1, Cons. 2 Rendita € 315,04
Dal 05/04/2005 al 11/07/2005		Catasto Fabbricati Fg. 414, Part. 3697, Sub. 501 Categoria A2 Cl.1, Cons. 2 Superficie catastale 42 mq Rendita € 315,04
Dal 11/07/2005 al 25/02/2010		Catasto Fabbricati Fg. 414, Part. 3697, Sub. 501 Categoria A2 Cl.1, Cons. 2 Superficie catastale 42 mq Rendita € 315,04
Dal 25/02/2010 al 26/09/2023		Catasto Fabbricati Fg. 414, Part. 3697, Sub. 51, Zc. 5 Categoria C6 Cl.2, Cons. 12 Superficie catastale 12 mq Rendita € 39,04 Piano Terra
Dal 25/02/2010 al 26/09/2023		Catasto Fabbricati Fg. 414, Part. 3697, Sub. 501, Zc. 5 Categoria A2 Cl.1, Cons. 2 Superficie catastale 42 mq Rendita € 315,04 Piano 7

L'attuale titolare catastale c

DATI CATASTALI

Sezione	Dati identificativi		Catasto fabbricati (CF)								
	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	414	3697	501	5	A2	1	2	42 mq	315,04 €	7	
	414	3697	51	5	C6	2	12	12 mq	39,04 €	T	

Foglio	Dati identificativi		Catasto terreni (CT)							
	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie e area	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
414	3697									

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale, limitatamente all'appartamento.

L'appartamento oggetto di stima (interno 25) presenta diversa distribuzione interna con l'abbattimento di tramezzi in forati e realizzazione di altri tramezzi divisorii (come meglio riportato nell'elaborato grafico redatto dallo scrivente).

L'appartamento è venduto nello stato di fatto e il futuro proprietario dovrà quindi ripristinare l'immobile allo stato iniziale. Una volta eseguita la regolarizzazione urbanistica tramite CILA in sanatoria occorre eseguire l'aggiornamento del catasto. I relativi costi sono detratti dal valore della presente stima.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento oggetto di stima al momento del sopralluogo non risultava abitato, le utenze risultavano distaccate e il tutto appariva in uno stato manutentivo al di sotto della media.

Oltre alle modifiche interne (già illustrate nel quesito inerente la conformità catastale) l'immobile risulta con altezza interna sotto la media in quanto trattasi di una originaria soffitta, successivamente oggetto di un cambio di destinazione d'uso (da cantina sottotetto ad appartamento). Tale trasformazione, avvenuta senza titolo, è stata successivamente oggetto di una richiesta di concessione edilizia in sanatoria. Ma la concessione edilizia in sanatoria non risulta presente nel fascicolo del Comune.

Tenuto conto che nell'ultimo atto notarile di provenienza l'appartamento veniva venduto con la sola domanda presentata ed avendo lo scrivente richiesto invano copia della sanatoria (sia al Comune di Roma che all'Esecutato) si deve ritenere che la sanatoria per il cambio di destinazione d'uso non ha completato il suo iter procedurale (sola domanda e in assenza di Titolo ritirato - assenza Concessione in sanatoria e assenza di Agibilità in sanatoria). La domanda di sanatoria dovrà essere perfezionata dal futuro acquirente, il quale dovrà ritirare la Concessione in Sanatoria. I costi ad oggi prevedibili saranno detratti dal valore della presente stima.

Il **posto auto scoperto** esterno non ha subito evidenti trasformazioni e non necessita, apparentemente, di urgenti opere di manutenzione. L'amministrazione del Condominio non riferisce di particolari urgenze o criticità in merito.

L'appartamento e il posto auto scoperto sono venduti nello stato di fatto. Il futuro acquirente dovrà necessariamente presentare richiesta per il ritiro della Concessione Edilizia in Sanatoria, presentare le pratiche di regolarizzazione per le opere interne eseguite senza titolo oppure, (in alternativa alla presentazione della Cila in Sanatoria per opere interne), ripristinare l'immobile allo stato iniziale (come da planimetria catastale attuale).

I relativi costi per la regolarizzazione (CILA in Sanatoria) e per il ritiro della Concessione Edilizia in Sanatoria sono comunque detratti dal valore della presente stima.

Il costo per CILA in sanatoria e per il perfezionamento e ritiro della Concessione Edilizia in Sanatoria, le attività professionali (gli onorari, per il perfezionamento, raccolta documentale, per la presentazione delle pratiche comunali, le certificazioni etc.) sono oggi valutati ed approssimati pari ad €10.000 il tutto come da dettaglio riportato nel capitolo inerente la regolarità edilizia.

L'appartamento non necessita, apparentemente, di ulteriori urgenti opere di manutenzione e l'Esecutato al momento del sopralluogo riferiva che nell'appartamento non esiste l'impianto di distribuzione del gas e il riscaldamento avviene per mezzo di un camino a legna e di una unità di condizionamento (pompa di calore).

Al momento del sopralluogo sono stati richiesti alla parte Esecutata i certificati di conformità degli impianti e si concedeva, senza esito, un termine alla parte esegutata per fornire tali certificati.

PARTI COMUNI

Il Compendio oggetto della presente procedura è parte di un Condominio denominato Condominio "via Giorgio del Vecchio, 61/67".

L'immobile in Condominio è composto da due scale aventi accesso dai civici 61 e 67 di via Giorgio del Vecchio in Roma ed un giardino comune sul retro dell'edificio.

L'edificio presenta un accesso carrabile dal civico 51 (ingresso autorimessa e posti auto scoperti) ed ha in condivisione le consuete parti comuni condominiali (cfr. art. 4 Regolamento Condominiale: sedime, strutture, impianti, ascensore) oltre al giardino lato retro.

L'amministratore ha inoltrato il regolamento di Condominio, l'ultimo rendiconto e bilancio preventivo ed ha inviato una nota sintetica esplicativa con la quale non si riportano criticità e problematiche a carico delle parti comuni. Da tale documentazione si deducono le carature millesimali e le quote condominiali associate ai due beni in vendita.

Da documenti acquisiti si evince che il Regolamento di Condominio (e relative tabelle millesimali) è depositato negli atti del Notaio omissis (data 9 luglio 2001, Rep. n. 24610, registrato a Roma il 24 luglio 2001 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 24 luglio 2001 ai n. 44350 di formalità - Regolamento in allegato), nel quale l'appartamento in oggetto è distinto con le lettere A/B e il posto auto con il numero 6,

Regolamento che la futura parte acquirente/aggiudicataria sarà obbligata ad osservare anche per i suoi eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo e che trovasi allegato alla presente consulenza (oltre che in allegato all'ultimo atto di provenienza).

Si deduce inoltre che la Società costruttrice del complesso immobiliare di cui fa parte l'edificio si era riservata (cfr. ultimo Atto di provenienza):

- l'area antistante il fabbricato, dal limite del fabbricato fino a Via Valcannuta;
- i cinque locali commerciali al piano terra;
- i quarantuno locali a uso box per auto siti al piano sotto strada, mentre costituisce proprietà condominiale il locale fontane al piano sotto strada stesso;
- i dieci posti - auto esterni posti sul lato sinistro della rampa di accesso ai locali autorimessa;
- i sette locali ad uso vario al piano sottotetto;
- tutti i locali e spazi aventi una autonoma identificazione catastale con classamento e rendita.

Si precisa inoltre che la zona di distacco verso Via Giorgio Del Vecchio costituisce parcheggio privato esterno a servizio dei locali commerciali, che ne cureranno a loro spese l'ordinaria e straordinaria manutenzione.

La società venditrice si era riservata altresì:

- di destinare a qualsiasi uso compatibile con le norme di Legge e con le norme urbanistiche le unità immobiliari come sopra riservatesi, anche alienandole a terzi non condomini;
- di apportare al fabbricato a mezzo di persona di sua fiducia fino alla vendita di tutte le unità immobiliari che lo compongono, pur potendo cedere l'amministrazione in qualsiasi momento, convocando a tale scopo l'assemblea dei condomini; le spese di amministrazione faranno carico ai condomini secondo i millesimi di proprietà.

Le parti si danno atto che quanto in contratto fa parte del Consorzio senza scopo di lucro denominato "Valcannuta", il cui fine è quello di costruire e gestire e mantenere tutte le infrastrutture di cui sarà dotato il Comprensorio consortile quali strade, fognature, verde pubblico e le altre opere di interesse e uso comune, Consorzio costituito con atto in data 26 novembre 1992 per notaio omissis Rep. n. 29641, registrato il 4 dicembre 1992 al n. 56662.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva, dalla lettura dell'atto di provenienza, l'esistenza di esplicite servitù gravanti sui beni pignorati (appartamento e posto auto scoperto), fatto salvo il contenuto dell'atto d'obbligo (in allegato), con la precisazione che tale atto d'obbligo fu richiesto dal Comune e posto in occasione del ritiro della Concessione Edilizia da parte del Costruttore finalizzato alla mantenimento della destinazione delle aree a servizio della costruzione (vincolo a parcheggio interrato, sottotetti, aree a verde etc).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'**edificio** è composto da 8 piani fuori terra (sei piani oltre ai piani terra e sottotetto) ed un piano interrato ad uso autorimessa.

L'edificio è prevalentemente residenziale, con appartamenti dal piano primo al piano ottavo e presenta esercizi commerciali su strada (nel Regolamento del Condominio i locali commerciali risultano pari a cinque).

L'appartamento oggetto di stima è situato al piano settimo della scala "B" e distinto con il numero 25.

Gli spazi comuni esterni risultano dotati di rampe di raccordo (per i diversamente abili). Lo spazio antistante l'edificio (distacco via G. Del Vecchio) risulta in gran parte pavimentato (in parte con asfalto e in parte con pavimenti da esterni) e dotato di alcune aiuole quadrate per alberature.

All'**androne condominiale** della scala "B" si perviene una volta superato uno spazio comune porticato e tramite un portone di ingresso situato in corrispondenza del civico 61 di via Giorgio del Vecchio.

L'androne risulta ben curato e presenta gran parte delle pareti rifinite con rivestimenti in legno e con specchi. Le porzioni alte delle pareti e i soffitti dell'androne sono rifiniti ad intonaco tintecciato. Il pavimento risulta in ceramica sopra la media (stessa finitura degli zoccolini battiscopa).

Per mezzo dell'**ascensore** si può arrivare fino al piano sesto piano, mentre il piano settimo (dove è presente l'appartamento oggetto di perizia) non è servito dall'ascensore ed è raggiungibile solo per mezzo dell'ultima rampa della scala condominiale. L'appartamento non ha l'ascensore al piano.

L'edificio ha **struttura portante** in cemento armato (elementi verticali, orizzontali e solai) e copertura prevalentemente a falde inclinate.

Le facciate presentano **finiture** a cortina con paraste verticali in cemento a facciavista e travi estradossate a vista. I balconi sono rifiniti a faccia-vista mentre i sotto-balconi sono rifiniti con intonaco tintecciato.

L'appartamento non presenta **esposizione** predominante (affacci su strada), in quanto fatta eccezione per una finestra che affaccia nella chiostrina le uniche due aperture (trattasi di due luci - non vedute) sono costituite da due lucernari incassati nel piano inclinato del soffitto a falda.

Si precisa che la chiostrina interna condominiale non ha visuali su strada e su distacchi (solo ricambio aria).

L'appartamento è composto da due ambienti: stanza unica e bagno. Non sono presenti balconi e terrazzi ad uso esclusivo.

Il servizio igienico è dotato di lucernario sopra la vasca da bagno e non possiede un affaccio sulla chiostrina condominiale. L'unica finestra presente è limitrofa all'angolo cottura e alla zona pranzo.

Il primo ambiente è adibito a stanza da letto, soggiorno con zona pranzo con panca fissa in muratura, angolo cottura, camino a legna e armadio a muro (lungo la parte terminale della falda con altezza in corrispondenza delle ante pari ca. a 1,20 ml).

L'altezza utile interna di questo primo ambiente sottotetto è variabile (falde inclinate del tetto) con altezze variabili da ca 2,50 ml fino a ca 1,00 ml (valore minimo in corrispondenza del perimetro esterno - inizio falda inclinata - cfr. elaborato grafico). L'immobile era originariamente una soffitta, poi fu oggetto di Richiesta di Sanatoria Edilizia per cambio di destinazione d'uso.

La presenza dei due lucernari (uno del bagno e uno nella stanza), consente marginalmente di recuperare localmente maggiore altezza interna (vuoto nel solaio). Nell'ambiente del soggiorno una gran parte della superficie della stanza non è oggettivamente praticabile (h media uomo pari a 1,78 ml) per una superficie pari ca. 20 mq (distanza ca. 3,30 ml dall'attacco inferiore della falda).

Si osserva che l'attuale **zona letto è costituita da un volume murario fisso** (volume con altezza dal pavimento ca 65 cm che ospita oggi un materasso). Tale volume emerge dal piano del pavimento dell'appartamento in oggetto in quanto trattasi dell'estradosso del solaio del vano corsa ascensore condominiale.

Si precisa che durante il movimento e l'esercizio dell'ascensore **è molto probabile che le vibrazioni nel vano e i relativi rumori possano giungere al soprastante letto**, rendendo di fatto anche questa zona oggettivamente non praticabile.

Il **bagno** è dotato di wc, bidet e vasca da bagno (e attacco lavatrice) ed è situato in corrispondenza dell'angolo opposto rispetto all'ingresso. Risulta in gran parte non praticabile in quanto è presente una altezza utile interna massima pari ca. 2,00 ml e minima 1,00 ml, in corrispondenza dell'inizio falda. In corrispondenza della vasca da bagno l'altezza sotto falda è varia da 1,70 a 1,50 ml ca. Si precisa che la presenza del vuoto del solaio in corrispondenza del lucernaio del bagno consente di recuperare localmente una maggiore altezza (da 2,15 a 1,90 ml ca), in corrispondenza della vasca da bagno.

Durante l'accesso l'Esecutato riferiva che in corrispondenza del **lucernaio** della stanza principale (letto/soggiorno/cottura) in passato si sono verificati gocciolamenti (probabilmente dovuti alla scarsa tenuta dell'infisso alla pioggia). Non è stato possibile verificare la effettiva soluzione al problema in quanto la falda soprastante non è praticabile (tetto condominiale inclinato non praticabile).

Si sottolinea quindi il disagio per la difficoltà d'uso di due porzioni degli ambienti (stanza unica e locale bagno). Anomalia che si evidenzia in particolare modo in corrispondenza del perimetro esterno (si osserva una ridotta altezza già in vicinanza della porta di ingresso laddove l'altezza interna è pari ca. a 2.10 ml).

Le pareti interne e i soffitti delle due stanze risultano rifinite con intonaco civile tinteggiato.

Solo una porzione del bagno (zona sanitari) e l'angolo cottura presentano rivestimenti in maiolica ma non di recente esecuzione. Il pavimento del bagno è in parquet di legno.

I tre infissi esterni (due lucernari e una finestra) sono in legno. La porta del bagno è di legno.

Risulta presente un quadro elettrico situato in prossimità della porta d'ingresso ma non è stato possibile eseguire alcun controllo in quanto l'esecutato riferiva di non avere le utenze attive. Non risulta presente l'impianto del gas e il piano cottura è allestito solo con elettrodomestici elettrici (piano cottura elettrico, frigo esterno etc).

Gli impianti (elettrico, idrico) sono sottotraccia e al momento del sopralluogo venivano espressamente richieste le certificazioni di conformità degli impianti ma l'Esecutato non forniva documentazione nei tempi convenuti.

L'impianto di riscaldamento e di acqua calda sanitaria (con boiler elettrico nel bagno) veniva riferito essere autonomo ma al momento del sopralluogo non era possibile eseguire le verifiche in quanto in assenza di energia elettrica. Non esiste caldaia a gas e l'Esecutato riferiva che in passato provvedeva al riscaldamento dell'appartamento per mezzo del camino a legna e con l'unità di condizionamento (pompa di calore).

Non si rilevano altri terminali termici (termosifoni) e non è presente alcun sistema di gestione automatica della temperatura (ad es. tipo cronotermostato).

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo nell'immobile era presente l'Esecutato omissis, il quale dichiarava di non abitare nell'appartamento e che l'immobile oltre ad essere disabitato ha le utenze distaccate.

L'Esecutato come da certificati di Residenza, Stato civile (in allegato), risulta coniugato e Residente in omissis (alla data del 02/10/2023 risulta residente in omissis).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/07/2001 al 05/04/2005	***	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		omissis	09/07/2001	24610	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			24/07/2001	68674	44350
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/04/2005 al 11/07/2005		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		omissis	05/04/2005	114234	40910
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			14/04/2005	45530	28371
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/07/2005 al 25/02/2010		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		omissis	11/07/2005	44051	13747
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			13/07/2005	94073	54685
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/02/2010 al 15/01/2024		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		omissis	25/02/2010	662	545
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			01/03/2010	21914	11668
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate dallo scrivente presso l'Agenzia delle entrate di Roma1 ed aggiornate al 23/01/2024 sono risultate le seguenti formalità:

Per l'appartamento (Foglio 414 Particella 3697 Subalterno 501) Elenco sintetico delle formalità:

1. TRASCRIZIONE del 14/04/2005 - Registro Particolare 28371 Registro Generale 45530 Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio 114234/40910 del 05/04/2005 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. TRASCRIZIONE del 13/07/2005 - Registro Particolare 54685 Registro Generale 94073 Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio 44051/13747 del 11/07/2005 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

3. ISCRIZIONE del 13/07/2005 - Registro Particolare 29301 Registro Generale 94074 Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio 44052/13748 del 11/07/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Documenti successivi correlati: 1. Comunicazione n. 6650 del 03/04/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 10/03/2008. Cancellazione totale eseguita in data 18/04/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

4. TRASCRIZIONE del 01/03/2010 - Registro Particolare 11668 Registro Generale 21914 Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio 662/545 del 25/02/2010 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

5. ISCRIZIONE del 01/03/2010 - Registro Particolare 4980 Registro Generale 21915 Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio 663/546 del 25/02/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 14656 del 23/09/2016 (SURROGAZIONE ART.120 QUATER DEL D.LGS.385/1993) 2. Annotazione n. 19666 del 27/12/2016 (CESSIONE DELL'IPOTECA)

6. TRASCRIZIONE del 27/12/2022 - Registro Particolare 120152 Registro Generale 168751 Pubblico ufficiale UNEP ANCONA Repertorio 4926 del 24/11/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Per la soffitta immobile predecessore dell'attuale appartamento (Foglio 414 Particella 3697 Subalterno 103) Elenco sintetico delle formalità:

1. TRASCRIZIONE del 24/07/2001 - Registro Particolare 44350 Registro Generale 68674 Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio 24610 del 09/07/2001 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Per il posto auto scoperto (Foglio 414 Particella 3697 Subalterno 51) Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 24/07/2001 - Registro Particolare 44350 Registro Generale 68674 Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio 24610 del 09/07/2001 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. TRASCRIZIONE del 14/04/2005 - Registro Particolare 28371 Registro Generale 45530 Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio 114234/40910 del 05/04/2005 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

3. TRASCRIZIONE del 13/07/2005 - Registro Particolare 54685 Registro Generale 94073 Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio 44051/13747 del 11/07/2005 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

4. ISCRIZIONE del 13/07/2005 - Registro Particolare 29301 Registro Generale 94074 Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio 44052/13748 del 11/07/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Documenti successivi correlati: 1. Comunicazione n. 6650 del 03/04/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 10/03/2008. Cancellazione totale eseguita in data 18/04/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

5. TRASCRIZIONE del 01/03/2010 - Registro Particolare 11668 Registro Generale 21914 Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio 662/545 del 25/02/2010 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

6. ISCRIZIONE del 01/03/2010 - Registro Particolare 4980 Registro Generale 21915 Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio 663/546 del 25/02/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI

MUTUO FONDIARIO Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 14656 del 23/09/2016 (SURROGAZIONE ART.120 QUATER DEL D.LGS.385/1993) 2. Annotazione n. 19666 del 27/12/2016 (CESSIONE DELL'IPOTECA)

7. TRASCRIZIONE del 27/12/2022 - Registro Particolare 120152 Registro Generale 168751 Pubblico ufficiale UNEP ANCONA Repertorio 4926 del 24/11/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

NORMATIVA URBANISTICA

Nel Piano Regolatore del Comune di Roma l'area ricade in "Città Consolidata" PRG: Sistemi e Regole 1:10.000 Componente "Sistema insediativo - Città Consolidata- Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3"

OMI Zona Roma - zona OMI: D77/Periferica/AURELIO VAL CANNUTA (VIA DI VAL CANNUTA)

Zona Urbanistica 18B del Municipio Roma XIII di Roma Capitale "Val Cannuta"

Piano Paesaggistico

Ptpr_b: Aree urbanizzate del PTPR

Ptpr_a: Fuori del perimetro - Insediamenti Urbani

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Dalle visure eseguite presso il Comune di Roma risulta che l'**edificio**, sito in via G. Del Vecchio, 61-67 (località Valcannuta, Comprensorio F2, Comparto R14, Edificio C) nel suo complesso, è stato edificato in base a:

- Progetto n. 63562 del 1995 (stralci in allegato),
- Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Roma il 03/03/1999 al numero 217/C (in allegato),
- D.I.A. - Denuncia di Inizio Attività prot. n. 25622 del 11/06/01 e Fine lavori (per lavori D.I.A. e Concessione Edilizia) del 19/07/2001 (in allegato Protocollo e Risposta URP Municipio XIII del Comune di Roma),
- Agibilità n. 595 del 20/11/2001 (in allegato).

Nell'ultimo atto di provenienza la parte venditrice dichiarava che (dichiarazioni ripetute per i futuri aventi causa):

- *gli oneri concessori sono stati integralmente e correttamente versati;*
- *la destinazione d'uso indicata negli elaborati planimetrici progettuali è conforme alle indicazioni del P.R.G.;*
- *l'area su cui insiste il manufatto edilizio non è interessata da vincoli urbanistici;*
- *i lavori di costruzione sono iniziati dopo essere spirato il termine previsto dalla legge,*

- *che le opere di costruzione del fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto è parte, sono completamente ultimate e finite in ogni loro parte, tali da rendere l'unità idonea all'utilizzo abitativo e da non necessitare nessun ulteriore lavoro di completamento e finitura, versando in uno stadio tale da consentire il rilascio del certificato di agibilità, con tutti i requisiti di conformità urbanistica e igienico-sanitari.*

Lo scrivente ha provveduto a richiedere presso l'URP del Municipio XIII un accesso agli atti per poter visionare ed acquisire copia della D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività prot. n. 25622 del 11/06/01) e del Fine lavori (per lavori D.I.A. e Concessione Edilizia) del 19 luglio 2001 ma il Municipio solo in data 27/12/23 nel fornire prova della sola protocollazione dei due documenti (DIA e Fine Lavori) comunicava che **"la documentazione di archivio non è attualmente reperibile"** (cfr domanda e risposta di accesso agli atti L. 241/90 in allegato [14]).

Limitatamente all'**appartamento** oggetto di perizia, successivamente alla costruzione dell'intero Immobile e all'ottenimento del Certificato di Agibilità per tutto l'edificio (documento riportato in allegato):

per il cambio di destinazione e abusi commessi, è stata presentata al Comune di Roma (con prot n. 530391 30/07/2004) una **Richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria da soffitta ad abitazione** (la istanza per la Sanatoria Edilizia Art. 32 D.L. 269/2003 e Legge 326/2003; in allegato Domanda di Sanatoria, bollettini versamenti oblazioni e oneri concessori e dichiarazione tipo ed epoca dell'abuso).

Rispetto a tale istanza di Richiesta di Concessione in Sanatoria si precisa che in seguito alla recente alla richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Roma (Ufficio Condono Edilizio) è risultato che tale **Concessione Edilizia in Sanatoria non è stata ancora ritirata.**

Trattandosi di una pratica edilizia in itinere, si riportano qui di seguito gli impegni assunti dalla parte venditrice (che garantiva la vendita del bene come appartamento e non come soffitta) in occasione dell'ultimo trasferimento.

Nell'anno 2010 la parte venditrice garantiva (dichiarazioni dell'atto qui ripetute a vantaggio dei futuri aventi causa – sintesi atto provenienza):

- che è stata corrisposta per intero la relativa oblazione autoliquidata in complessivi Euro 3.200;
- che sono stati corrisposti per intero gli oneri concessori autoliquidati in complessivi Euro 2.848,00;
- che è stato versato il 10% inerente la quota di oblazione Regionale per complessivi Euro 320;
- quanto in oggetto non ricade in zona interessata da vincoli ai sensi dell'articolo 32 L. 47/85 e successive modificazioni e integrazioni;
- la domanda di Condono è stata presentata in modo completo ed esatto;
- il Comune di Roma, al momento del precedente rogito non aveva fatto pervenire nessuna ulteriore richiesta di integrazione di documentazione o di pagamento rimasta inevasa;
- le opere per le quali è stata richiesta la Sanatoria non contrastano con le disposizioni in materia di sicurezza statica e di prevenzione degli incendi e degli infortuni;
- l'unità immobiliare non ha mai formato oggetto di altro intervento edilizio (diverso da quello della domanda di condono sopra citata) che comunque avrebbe dovuto costituire oggetto di sanatoria ai sensi della normativa vigente, ne' tale da determinare l'applicazione delle sanzioni previste dalla suddetta legge;

- quanto oggetto di vendita non ha mai formato oggetto di provvedimenti sanzionatori inflitti ai sensi delle norme di legge richiamate dall'art. 41 I comma, L. 47/85.

L'ultimo venditore nel dichiarare (al momento del rogito del 25/02/2010) che non erano intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Roma e che il cespite in oggetto non aveva subito alcuna ulteriore trasformazione o modificazione per la quale sarebbe stata necessaria ulteriore la sanatoria, **si impegnavo a fornire a sua cura e spese ogni altra informazione o documentazione che fosse richiesta dalle Competenti Autorità per il completamento della pratica di Sanatoria Edilizia.**

In occasione della Domanda di Sanatoria veniva richiesta la Concessione in Sanatoria per "*cambio destinazione d'uso da soffitta ad abitazione per una superficie utile abitabile di mq 32,00 ed un volume di mc 83,00*".

Si rileva che l'attuale superficie interna dell'appartamento risulta pari ca. a 44 mq (cfr. precedente quesito inerente la consistenza dell'appartamento).

Tenuto conto però che la modalità di calcolo delle superfici ai fini delle istanze di Sanatoria la superficie complessiva SC si ottiene dalla somma della superficie utile abitabile Su e dal 60% della superficie non residenziale destinata a servizi accessori SNR (formula: $SC = SU + 0,60 \times SNR$) non è escluso che il proprietario dell'epoca nel calcolo della superficie totale abbia voluto differenziare la superficie utile (con altezza maggiore di 1,50 ml - cfr catastale dell'epoca) rispetto alla superficie non residenziale (superfici con altezze interne da 1,50 a 1,00 ml ca). Ad ogni buon conto tale verifica deve essere svolta al momento del ritiro della Concessione con un Tecnico istruttore dell'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Roma.

Da tali considerazioni parrebbe che il ritiro della Concessione in Sanatoria per il cambio di destinazione d'uso sia probabile ma vada approfondito con l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Roma, all'atto dell'effettivo ritiro. Quindi per imprevisti, differenti modalità di calcolo delle superfici coinvolte e future modifiche normative più restrittive potrebbe essere più difficile ed addirittura non possibile il ritiro dell'atto finale di Sanatoria Edilizia.

Quindi anche per tener conto di tale rischio (connesso con il ritiro della Concessione in Sanatoria) nella valutazione economica finale sarà applicata una ulteriore decurtazione rispetto al valore di mercato **per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto** (ulteriore riduzione, rispetto al valore di mercato, in rapporto alla eventuale mancata commerciabilità come appartamento ma nella originaria destinazione assentita dal progetto del 1995 - soffitta).

Il futuro acquirente/aggiudicatario dovrà quindi provvedere a sua cura e spese al ritiro del titolo finale (onorari professionali, imprevisti e costi di ritiro susseguenti) e il relativo costo sarà portato in detrazione dal valore di finale di stima.

Al momento nel fascicolo risultano presenti la copia dei bollettini che la Legge prevedeva nel 2003/2004 ma non è possibile ad oggi verificare se il Comune al momento del futuro rilascio della Concessione in Sanatoria potrà richiedere ulteriori adempimenti e/o somme a consuntivo (per oblazioni e oneri concessori, bolli, ritardi e spese impreviste etc). A tali eventuali voci di costo dovranno quindi essere aggiunti gli onerari dei tecnici coinvolti nel ritiro della Concessione e i costi ad oggi valutabili sono approssimati pari ad € 7.000 (compresi IVA e Oneri Professionali) e saranno sottratti al valore finale di stima.

Inoltre, come già anticipato precedentemente, dal confronto dello stato attuale rispetto alla documentazione planimetrica catastale, l'appartamento oggetto perizia non risulta regolare per le seguenti **modifiche successive alla richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria**, e nel dettaglio:

- realizzazione nuovi tramezzi non portanti, abbattimento di un tratto di muratura interna non portante, con formazione di alcune armature in muratura nel bagno.

Per la **futura conformità urbanistica e per il ritiro della Concessione in Sanatoria** sarà quindi necessaria la messa in pristino e/o la presentazione di una pratica edilizia come già valutato precedentemente: per le

attività professionali (onorari) oltre che per la presentazione pratica, per le reversali e le sanzioni comunali (presentazione Cila in Sanatoria) i costi sono oggi valutati ed approssimati pari ad € 3.000 (compresi IVA e Oneri Professionali) e saranno sottratti al valore finale di stima.

Per quanto attiene l'aggiornamento e/o la presentazione ex novo di una pratica per l'ottenimento dell'**Agibilità del solo appartamento** si rileva che la presenza della Domanda di una Concessione Edilizia in sanatoria (peraltro non ancora ritirata) non comporta un automatismo.

Infatti a fronte di un'**altezza utile interna massima** rilevata nell'appartamento **pari a 2,50 ml** (inferiore a quella prescritta dal Decreto del Ministero della Sanità 5 luglio 1975 - che individua, ai fini dell'agibilità, un'**altezza minima non inferiore a 2,40 ml**) non vi è certezza in merito al futuro ottenimento del Certificato di Agibilità in quanto la mancanza del requisito di altezza minima (anche in deroga) potrebbe comportare, in futuro, il diniego dell'Agibilità.

Recente giurisprudenza del Consiglio di Stato ha stabilito che il rilascio del certificato di abitabilità di un fabbricato, conseguente al Condono Edilizio, può avvenire in deroga solo a disposizioni regolamentari e non anche quando siano carenti condizioni di salubrità richieste. Medesimo orientamento risulta coerente con quello espresso dalla Corte Costituzionale che ha affermato che la deroga introdotta dall'art. 35, comma 20, della legge n. 47 del 1985 non riguarda i requisiti richiesti da disposizioni legislative e deve, pertanto, "escludersi una automaticità assoluta nel rilascio del certificato di Abitabilità ... a seguito di Concessione in Sanatoria, dovendo invece il Comune verificare che al momento del rilascio del certificato di Abitabilità siano osservate non solo le disposizioni di cui all'art. 221 T.U. delle Leggi Sanitarie ma, anche quelle previste da altre disposizioni di Legge in materia di Abitabilità e Servizi essenziali relativi e rispettiva Normativa tecnica".

Il comune di Roma Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica (Determinazione Dirigenziale Rep. QI/1845/2021 del 24/11/2021 - prot. QI/199641/2021 del 24/11/2021) ha stabilito i limiti di derogabilità ai fini del rilascio del Certificato di Agibilità ai sensi dell'art. 35 della L. 47/1985 e per quanto attiene le stanze di abitazione (soggiorno - pranzo - camera da letto). In tale Determina si evince che è possibile la deroga in materia di:

- Altezza minima interna per sottotetti piani e a falde inclinate (valore **medio**): 2,10 ml (in deroga ai 2,50 ml di cui all'art. 43 del Regolamento Edilizio in materia di Sottotetti abitabili).
- Altezza **minima** di impostazione del tetto a falde inclinate: 1,80 ml (in deroga ai 2,00 ml di cui all'art. 43 del Regolamento Edilizio in materia di Sottotetti abitabili).

Nel caso di specie avendo l'immobile una altezza media al di sotto dei 2,10 metri (valore medio calcolato pari ca. a 1,75 ml) e una altezza all'imposta nel soggiorno pari ca ad 1,00 ml ed essendo tali valori anche sotto i sopra descritti limiti (già derogati) ne consegue che l'ottenimento del certificato di agibilità potrebbe non essere in futuro ottenibile e l'immobile potrebbe avere importanti problematiche di commerciabilità (invendibilità).

L'immobile sarà quindi venduto nello stato di fatto attuale e il futuro acquirente si assumerà il conseguente rischio connesso alla eventuale mancata commerciabilità futura del bene per l'assenza di Agibilità.

Tale rischio e mancanza sarà tenuta in conto nella valutazione e nella decurtazione rispetto al valore di mercato **per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto** (sarà quindi applicata una ulteriore riduzione, rispetto al valore di mercato, in rapporto alle caratteristiche intrinseche del compendio per l'eventuale mancata commerciabilità per la futura assenza di Agibilità).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente (ultime due annualità), come previsto dalle norme e dal regolamento di Condominio.

Millesimi:

Dai dati acquisiti presso l'Amministrazione del Condominio di Via Giorgio del Vecchio nn. 61-67 (e riportate in allegato), in riferimento ai beni oggetto di pignoramento (appartamento e posto auto scoperto) si ha:

I millesimi di proprietà (cfr. Regolamento di Condominio con annesse Tabelle Millesimali).

Tabella A (Proprietà)

appartamento int. 25 (A/B nel Regolamento) m/m 4,85/1000

posto auto scoperto n. 6 m/m 0,73/1000

Tabella B (Scale)

appartamento int. 25 (A/B nel Regolamento) m/m 10,78/1000

Tabella C (Ascensore)

appartamento int. 25 (A/B nel Regolamento) m/m 9,66/1000

Spese condominiali preventivi:

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 660,00 ca

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.157,16

Si evidenzia che il costo per consumi idrici annuale è pari ad € 235 ca (già contenuti nell'importo medio annuale, come da bilancio anno 2021).

Costi consuntivi:

Al 08/11/23 (data dell'ultimo bilancio) risultano insolute quote pregresse di Condominio per € 2.157,16, come da estratto conto allegato. **Tale quota, unitamente alla quota dell'anno in corso, dovrà essere versata dal futuro acquirente e quindi portata in detrazione dal valore di stima.**

Nei costi preventivati sono già compresi i costi per i consumi idrici individuali.

Tale quota (salvo ulteriori conguagli consuntivi), unitamente alla quota dell'anno in corso, potrà essere richiesta al futuro acquirente (da versare dal futuro aggiudicatario) e sarà quindi portata in detrazione dal valore di stima.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1 - Appartamento e posto auto scoperto** ubicati a Roma (RM) - Via Giorgio del Vecchio, 61 - 51 - Appartamento: Scala B, Interno 25, Piano 7, Civico 61; Posto auto scoperto al Piano Terra, contraddistinto con il numero 6, in area condominiale recintata e con cancello carrabile al civico 51 (Coord. Geografiche: 41°53'58.65"N 12°24'54.03"E).

Appartamento ad uso civile abitazione, posto al piano settimo e posto auto scoperto situato al piano terra, censiti al Catasto Fabbricati di Roma al Foglio 414, particella 3697, sub. 501 (l'appartamento) e al Foglio 414 Particella 3697 Subalterno 51 (il posto auto scoperto). L'appartamento è situato al piano settimo della Scala "B" con accesso dal Civico 61 di via Giorgio Del Vecchio in Roma ed è contraddistinto con il numero interno venticinque (25) di vani catastali 2 e superficie catastale totale pari a 42 metri quadrati. L'appartamento, composto da una stanza (monocale con angolo cottura) e bagno, confina

con il vano scale condominiale, con soffitta annessa all'appartamento interno 15 della scala A, con ulteriore soffitta annessa all'appartamento interno 22 della scala B e con il sottotetto condominiale, salvo altri. Il Posto auto scoperto, situato al piano terra, sul lato sinistro della rampa avente accesso dal civico 51 di via Giorgio del Vecchio, è distinto con il numero VI, della consistenza di 12 (dodici) metri quadri. Confina con lo spazio di manovra su due lati e con il posto auto scoperto numero VII, salvo altri. Via Giorgio del Vecchio è una traversa di via Gregorio XI, a pochi minuti in auto dalla uscita 1 (via Aurelia) del Grande Raccordo Anulare di Roma. L'area urbana è situata nella zona periferica Ovest della Città (Aurelio - Val Cannuta), internamente al Grande Raccordo Anulare. La zona urbanistica 18B del Municipio Roma XIII di Roma Capitale è denominata "Val Cannuta" confina le zone urbanistiche "Fogaccia", "Primavalle", "Pineto", "Medaglie d'Oro", "Aurelio", "Buon Pastore" "Pisana" e "Boccea" Situata in prossimità di via Boccea e di via Aurelia, nella zona sono presenti il Parco Cittadino "Umberto Lenzi" e due Scuole pubbliche (Scuola Secondaria di I Grado "Antonio Rosmini" e la succursale dell'Istituto d'Istruzione Superiore "Luigi Einaudi") nelle prossimità sono presenti varie strutture pubbliche (sede il municipio Municipio XIII Roma Aurelio) e varie strutture sanitarie (pubbliche e private). Il Quartiere è contraddistinto da edilizia prevalentemente residenziale. Nelle vicinanze è presente il Grande Raccordo Anulare (uscita 1 - Aurelia). La linea metropolitana di riferimento è la linea A (stazioni di "Battistini" o "Cornelia"). Il quartiere oltre ad essere ben collegato con mezzi pubblici presenta i principali servizi essenziali. La struttura sanitaria di riferimento è il Policlinico Gemelli. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 414, Part. 3697, Sub. 501, Zc. 5, Categoria A2 (l'appartamento) e Fg. 414, Part. 3697, Sub. 51, Zc. 5, Categoria C6 (il posto auto scoperto) e al catasto Terreni - Fg. 414, Part. 3697.

Il valore di mercato dell'Immobile è calcolato nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui al Market Comparison Approach.

Una volta apportati i correttivi di seguito descritti si perviene al seguente valore di stima del bene, come da dettagli qui di seguito riportati e già considerato lo stato manutentivo, le criticità già esplicitate (ridotte altezze interne, assenza concessione e agibilità) etc.

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

- I comparabili individuati sono il più simili possibili all'immobile da valutare.
- I comparabili sono esclusivamente nella stessa zona.
- Le compravendite individuate sono non antecedenti a 12 mesi dalla data di redazione perizia.

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

PROBABILE VALORE DI MERCATO: € 151.423

DECURTAZIONI

Sono da detrarre dalla presente gli oneri condominiali inerenti le ultime due annualità per un importo pari ca a € 2.157,16, e gli oneri per Cila in Sanatoria compreso gli oneri ad oggi stimabili per il ritiro della Concessione Edilizia in Sanatoria, pari ad € 10.000,00 (compresi IVA ed oneri).

Si perviene quindi al seguente

VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI (€151.423,00 - € 12.160,00): ca €139.000,00

VALORE DI ESECUZIONE DELL'IMMOBILE

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

Lo scrivente, ritiene quindi dover applicare una riduzione, rispetto al valore di mercato sopra calcolato, in rapporto alle caratteristiche intrinseche del compendio e al rischio connesso con il ritiro della Concessione in Sanatoria, con la mancata commerciabilità futura in assenza di Agibilità, alle oggettive incognite sopra descritte ed alle difficoltà riscontrabili da terzi in una vendita di tal tipo, pari a ca. il 15% del valore di mercato sopra calcolato, in accordo con quanto stabilito dal GE.

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

LOTTO UNICO

APPARTAMENTO E POSTO AUTO SCOPERTO

PREZZO BASE: €118.000,00 (dicasi EURO CENTODICIOTTOMILA/00)

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

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento e Posto auto scoperto in Roma (RM) - Via Giorgio del Vecchio, 61, e 51. Scala B, interno 25, piano 7 e posto auto scoperto n. VI	55,53 mq	2.124,97 €/mq	€ 118.000,00	1/1	€ 118.000,00
Valore di stima:					€ 118.000,00

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 23/01/2024

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



ALLEGATI

- [1] Stima dell'immobile con il metodo MCA Market Comparison Approach;
- [2] Verbali di accesso;
- [3] Estratto di mappa catastale;
- [4] Visure storiche;
- [5] Planimetrie catastali;
- [6] Visure Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- [7] Atto notarile compravendita;
- [8] Planimetria con restituzione dell'esistente (stato di fatto);
- [9] Planimetria con difformità rilevate;
- [10] Elaborato fotografico;
- [11] Progetto - stralci;
- [12] Atto d'obbligo Notaio omissis 13/10/98;
- [13] Concessione Edilizia per intero Edificio n. 217/C del 1999;
- [14] Richiesta accesso atti D.I.A. - n. 25622/2001 - Comunicazione di non reperibilità URP Mun. RM13;
- [15] Agibilità Edificio 595 del 2001;
- [16] Domanda Concessione Sanatoria per cambio destinazione d'uso da soffitta ad appartamento;
- [17] Regolamento di Condominio;
- [18] Documenti condominiali al 08/11/23: stralci dei bilanci consuntivi, preventivi gestioni;
- [19] Certificati anagrafe.