

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Massimiliano Di Martino, nell'Esecuzione Immobiliare 1986/2011 del RGE, alla quale è stata riunita l'Esecuzione Immobiliare 285/2009 del RGE. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Rosanna G. Bisceglie.

Promossa da

Codice fiscale:

Rappresentata e difesa congiuntamente e disgiuntamente dagli Avv.ti Daniele De Angelis e Oscar Moretti

Via Dardanelli, 21 (c/o Avv.ti Moretti – De Angelis)

00195 - Roma (RM)

PEC: danieledeangelis@ordineavvocatiroma.org (c/o Avv. De Angelis)

PEC: oscarmoretti@ordineavvocatiroma.org (c/o Avv. Moretti)

Contro

Codice fiscale:

Intervenuti

in persona dell'amministratore pro tempore

Codice fiscale:

Rappresentato e difeso dall'Avv. Flavia Siviero

Via Collatina, 76 (c/o Avv. Siviero)

00177 – Roma (RM)

PEC: flaviasiviero@ordineavvocatiroma.org (c/o Avv. Siviero)

Custode

Avv. Elena Fatale

PEC: elenafatale@ordineavvocatiroma.org

Il presente elaborato è stato aggiornato in data 14 luglio 2025 come richiesto nell'udienza del 7 maggio 2025 a seguito del recente aggiornamento normativo c.d. Salva Casa Legge 105/2024.



SOMMARIO

Tribunale di Roma	1
Incarico	3
Premessa	4
Descrizione	4
Lotto Unico	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Titolarità	8
Confini	9
Consistenza	9
Cronistoria Dati Catastali	12
Dati Catastali	13
Precisazioni	14
Patti	14
Stato conservativo	14
Parti Comuni	15
Servitù, censo, livello, usi civici	16
Caratteristiche costruttive prevalenti	16
Stato di occupazione	17
Provenienze ventennali	17
Formalità pregiudizievoli	19
Normativa urbanistica	24
Regolarità edilizia	25
Vincoli od oneri condominiali	27
Stima/Formazione lotti	27
Assenza di garanzia per vizi	32
Oneri per la regolarizzazione urbanistica	33
Stato d'uso e manutenzione	36
Stato di possesso	36
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	37
Spese condominiali insolute	37
Conclusioni	37
Limiti allo svolgimento dell'incarico	38
Elenco degli allegati	38



INCARICO

Inizialmente, al fine di adempiere al disposto dell'art. 568 c.p.c., il precedente Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Federica d'Ambrosio, aveva individuato come esperto stimatore l'Arch. Barbara Correa, che ha adempiuto a quanto previsto dall'art. 568 depositando il proprio elaborato peritale il 27 gennaio 2015, nel quale veniva individuato il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di esecuzione.

Inoltre, poiché detti beni non sono stati ancora oggetto di decreto di trasferimento, per le motivazioni meglio esposte nei documenti che costituiscono il fascicolo telematico; considerando inoltre la dimissione dall'incarico da parte dell'Arch. Correa, durante il corso dell'udienza del 19 aprile 2023, il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Rosanna G. Bisceglie ha nominato quale esperto stimatore 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. Nel verbale di udienza viene indicato come il Giudice dell'Esecuzione abbia rilevato *"... la necessità di un aggiornamento della perizia depositata in data 27/07/2015 e stante la cessazione dell'incarico dell'Arch. Correa, provvede come da foglio allegato alla nomina di un nuovo esperto stimatore ..."*. In data 23 aprile 2023, con verbale di giuramento telematico depositato agli atti della Procedura Esecutiva il seguente 24 aprile 2023, il sottoscritto accettava l'incarico conferitogli dal Giudice dell'Esecuzione.

Ad ogni modo, poiché l'elaborato peritale redatto dall'Arch. Correa, nel luglio del 2015, riguardava, così come indicato nell'atto di pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 il 5 dicembre 2011, reg. gen. 134596, reg. part. 85492, ha ad oggetto, riportando quanto descritto nell'atto stesso *"... i seguenti beni immobili, con tutti i frutti, accessori pertinenze, di proprietà della Sig.ra nata a, e residente in Via Argentina Altobelli, 30, piano terra int, 2, dei quali il creditore, sottoscrivendola, mi ha fornito la seguente descrizione: A) 2/3 (due terzi) della piena proprietà e 1/3 (un terzo) della nuda proprietà di un appartamento sito in Roma Via Argentina Altobelli n. 30 piano terra interno 2 (Due), con annesso piccolo giardino e con pertinente posto macchina scoperto distinto con il n. 6 (sei). L'appartamento ed il giardino sono censiti al N.C.E.U. al foglio 637 particelle 350 e 414 graffate sub 3; il posto macchina è censito al foglio 637, particella 275, sub. 507. ..."*, ma a è deceduto il sig., avvenuta a come si evince dal certificato di morte emesso dallo stesso Comune (anno 2016, numero 278, parte II, serie B, Ufficio 1), l'usufrutto in capo allo stesso si è riunito alla quota di nuda proprietà in capo all'esecutata e pertanto, a partire dal dicembre del 2016, la stessa detiene la piena proprietà sull'immobile in questione.

Pertanto, considerando inoltre quanto riportato nel manuale "Manuale dell'Esecuzione Forzata – Settima edizione", *"... ove il pignoramento immobiliare sia stato correttamente eseguito in relazione al diritto di nuda proprietà sull'immobile (di cui il debitore era titolare al momento della notificazione dell'atto), la procedura esecutiva può proseguire con riguardo al diritto di piena proprietà su quel medesimo bene quando, pendente il processo, deceda l'usufruttuario ... (omissis) ... la nuda proprietà cessa di essere gravata e si "riespande" senza che risulti necessario integrare o estendere il pignoramento che ipso iure opera in relazione al diritto, così come consolidato in applicazione dei principi generali ..."*, nel



presente elaborato peritale verrà individuato il più probabile valore di mercato della quota di 1/1 del diritto di proprietà sulle unità immobiliari oggetto di pignoramento.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento consistono nei seguenti immobili:

Bene n. 1 - Unità immobiliare sita in Roma (RM), in Via Argentina Altobelli, 30, adibita ad uso abitativo, ubicata al piano rialzato e distinta dal numero interno 2, identificata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma al foglio 637, particella 350, subalterno 3, con corte esclusiva identificata anch'essa al foglio 637, con il numero di particella 414;

Bene n. 2 - Unità immobiliare sita in Roma (RM), in Via Argentina Altobelli, 30, destinata a posto auto scoperto, ubicata al piano terra e distinta dal numero interno 6, identificata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma al foglio 637, particella 275, subalterno 507.

DESCRIZIONE

La presente Procedura Esecutiva, attualmente riunita sotto la Procedura RGE 285/2009, incardinata dalla sig.ra in forza del pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 il 5 dicembre 2011, reg. gen. 134596, reg. part. 85492, ha ad oggetto, riportando quanto descritto nell'atto stesso "*... i seguenti beni immobili, con tutti i frutti, accessori pertinenze, di proprietà della Sig.ra nata a il , e residente in piano dei quali il creditore, sottoscrivendola, mi ha fornito la seguente descrizione: A) 2/3 (due terzi) della piena proprietà e 1/3 (un terzo) della nuda proprietà di un appartamento sito in Roma Via Argentina Altobelli n. 30 piano terra interno 2 (Due), con annesso piccolo giardino e con pertinente posto macchina scoperto distinto con il n. 6 (sei). L'appartamento ed il giardino sono censiti al N.C.E.U. al foglio 637 particelle 350 e 414 graffate sub 3; il posto macchina è censito al foglio 637, particella 275, sub. 507. ...*".

Per le motivazioni esposte nel paragrafo "Incarico", nonostante il pignoramento riguardi la quota di 2/3 del diritto di proprietà e di 1/3 del diritto di proprietà, verrà individuato il più probabile valore di mercato della piena proprietà sugli immobili oggetto di esecuzione.

A seguito del sopralluogo effettuato è emerso come l'immobile oggetto di esecuzione sia composto da un soggiorno/ingresso, nel quale si aprono le porte della cucina, di un WC e di un corridoio, che serve due camere da letto e un bagno. Completano l'abitazione due superfici scoperte e un giardino, oltre ad un posto auto scoperto.

L'edificio che ricomprende l'immobile oggetto di esecuzione è situato nel quadrante est del territorio comunale, nel perimetro di competenza del V Municipio (ex VI Municipio), più precisamente in zona "Collatino", in prossimità dell'intersezione stradale tra Via Prenestina e Viale della Serenissima, in un ambito territoriale delimitato a nord da Via Herbert Spencer, ad est da Viale Giovanni Battista Valente, a sud da Via Prenestina e ad ovest da Viale della Serenissima, 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 composto da fabbricati realizzati, indicativamente, durante la seconda metà del XX secolo, che si sviluppano in media per 6/7 livelli fuori terra, oltre ad eventuali piani siti al di sotto della quota stradale. I fabbricati presenti nelle vicinanze sono composti da unità immobiliari a destinazione pressoché esclusivamente residenziale, fatta eccezione per le unità commerciali presenti ai piani terra, motivo per cui la zona risulta ben fornita di tutti i servizi, sia quelli di prim'ordine, come bar o ristoranti, che quelli ricompresi nel settore terziario, come quelli bancari o farmaceutici.

Il collegamento con i mezzi pubblici viene garantito da diverse fermate del trasporto pubblico su gomma, delle quali la più vicina è ubicata a circa 500 metri dall'ingresso all'edificio. A distanza inferiore è presente la fermata "Prenestina/Cocconi" del trasporto pubblico di superficie su rotaia, mentre la fermata più vicina della linea metropolitana consiste nella fermata "Gardenie", a circa 1.500 metri.

Di seguito si riportano le fotografie scattate all'edificio, visto da Via Argentina Altobelli, nonché alla stessa Via Argentina Altobelli, vista in prossimità dell'ingresso al fabbricato.

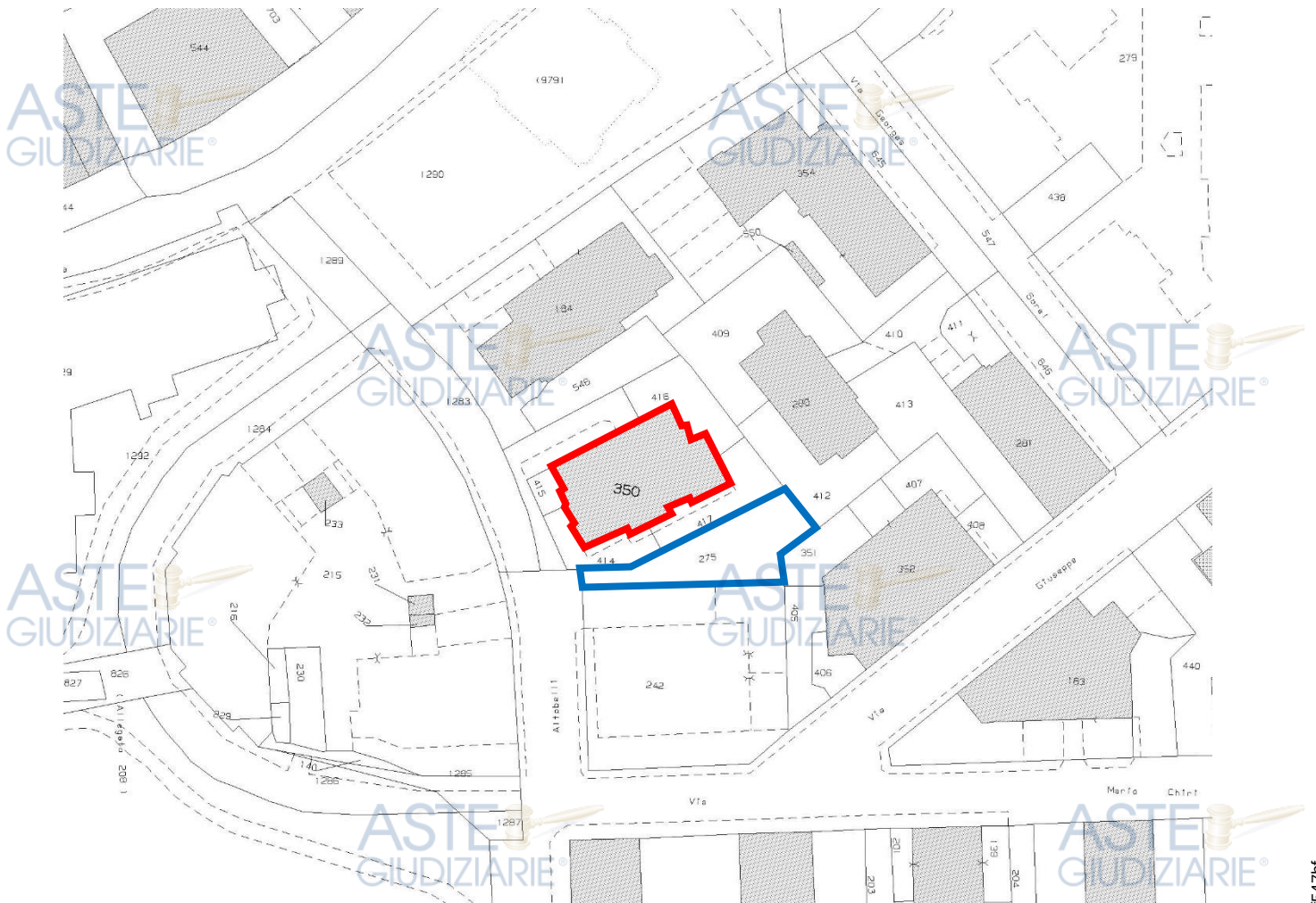


L'edificio visto in prossimità del civico 30 di Via Argentina Altobelli



Via Argentina Altobelli vista in prossimità dell'ingresso all'edificio

Le porzioni che ricomprendono gli immobili in argomento meglio si evincono dallo stralcio dalle mappe catastali che viene di seguito riportato, nel quale è stato evidenziato con un perimetro rosso il fabbricato che comprende l'abitazione, mentre è stata evidenziata con un perimetro blu l'area scoperta che comprende il posto auto.



Stralcio dalle mappe catastali – foglio 637, particelle 350 (rosso) e 275 (blu)

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene n. 1 – Unità immobiliare sita in Roma (RM), in Via Argentina Altobelli, 30, adibita ad uso abitativo, ubicata al piano rialzato e distinta dal numero interno 2, identificata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma al foglio 637, particella 350, subalterno 3, con corte esclusiva identificata anch'essa al foglio 637, con il numero di particella 414;

Bene n. 2 – Unità immobiliare sita in Roma (RM), in Via Argentina Altobelli, 30, destinata a box auto, ubicata al piano terra e distinta dal numero interno 6, identificata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma al foglio 637, particella 275, subalterno 507.

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 Giulia Barbagallo di Palermo, depositata agli atti della Procedura il 6 luglio 2023, attestante le risultanze delle visure effettuate presso l'Ufficio Provinciale di Roma e presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1: il tutto è stato certificato alla data del 16 maggio 2023.

Si precisa che, nella sezione relativa alle quote di proprietà pignorate all'esecutata, la certificazione notarile, fa riferimento alla sola nuda proprietà sugli immobili: tale circostanza è dovuta dal fatto che il notaio che l'ha redatta ha basato le sue ricerche sul pignoramento trascritto presso



l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 il 10 marzo 2009, reg. gen. 30907, reg. part. 17262, che ha ad oggetto il solo diritto di nuda proprietà.

TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto di esecuzione appartengono al seguente soggetto:

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

nata a

Codice fiscale:

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

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

Inizialmente, gli immobili oggetto di esecuzione sono stati acquistati dalla sig.ra , in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Alberto Misurale di Roma del 28 ottobre 1969, rep. 276708/21895, registrato a Roma – Ufficio Registro Atti Pubblici il 7 novembre 1960, n. 15891, serie E, vol. 1390 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 3 lo stesso giorno, al n. 96085 di registro generale e al n. 65440 di registro particolare. Con l'atto in questione, la cui copia è allegata al presente elaborato sotto la lettera "A", i sig.ri hanno venduto alla sig.ra, che ha acquistato, *"... la porzione del fabbricato sito in Roma, Via Argentina Altobelli snc., ora n. 30. Detto fabbricato non risulta ancora censito nel nuovo catasto edilizio urbano del Comune di Roma, perché di recente costruzione, ed è stato costruito con licenza n.1070 del 5 giugno 1967 a cura e spese dei venditori (venditori, ndr) sul terreno distinto in catasto terreni del Comune di Roma, alla partita 41800, foglio 637, particella 280/b e precisamente vendono: –appartamento posto al pieno rialzato distinto col numero interno due composto di tre camere ed accessori, con annesso giardinetto, confinante con Via Altobelli, appartamento interno uno e cortile interno. Salvo altri. È compreso nella vendita un posto macchina scoperto distinto col numero 6 sito nella zona parcheggio, confinante con muro perimetrale verso proprietà , posto macchina numero cinque, salvo altri ..."*.

Successivamente, a seguito della morte della sig.ra , avvenuta il , i suoi beni sono stati devoluti al coniuge superstite e le loro due figlie, ovvero l'esecutata e la precedente. Dalla denuncia di successione trascritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di il , emerge come, tra gli altri, i due immobili sottoposti ad esecuzione immobiliare siano stati ereditati dal sig. , coniuge superstite, per 1/3 del diritto di proprietà, dalla sig.ra, per 1/3 del diritto di proprietà e dalla sig.ra anch'essa per 1/3 del diritto di proprietà. Si precisa, a titolo esaustivo, che la relativa accettazione tacita di eredità è stata trascritta due volte: la prima in forza dell'atto pubblico a rogito del Notaio Pasquale Cordasco di Roma del 6 novembre 2006, rep. 108269/36758, trascritta il 2 dicembre 2006, quindi prima della trascrizione della denuncia di successione, al reg. gen. 162583, reg. part. 97014, mentre la seconda, anch'essa in forza dell'atto a rogito del Notaio Cordasco, è stata trascritta il 20 giugno 2023, reg. gen. 77332, reg. part. 56737.

Il 25 luglio 2007, con l'atto a rogito del Notaio Antonino D'Agostino di Roma, di cui al relativo repertorio n. 669641/29484, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 il 3 agosto 2007, reg. gen. 144097, reg. part. 57341, la cui copia è allegata al presente elaborato sotto la lettera "B", il sig. ha donato la quota di 2/6 del diritto di nuda proprietà sulle porzioni oggetto di esecuzione, mantenendo per sé stesso la rispettiva quota di 2/6 del diritto di usufrutto, in parti uguali alle di lui figlie sig.re che quindi a seguito di tale atto sono divenute proprietarie, ciascuna, per 2/6 del diritto di piena proprietà e per 1/6 del diritto di nuda proprietà.

Con il medesimo atto a rogito del Notaio Antonino D'Agostino del 25 luglio 2007, trascritto per una seconda volta, lo stesso 3 agosto 2007, al n. 144098 di registro generale e 57342 di registro particolare, la sig.ra ha donato, alla sig.ra, le sue quote di diritto sui beni oggetto della presente relazione, ovvero, come detto in precedenza, 2/6 del diritto di piena proprietà e 1/6 del diritto di nuda proprietà: così facendo la sig.ra è divenuta, complessivamente, detentrica dei 4/6 del diritto di piena proprietà e di 2/6 del diritto di nuda proprietà sugli immobili in questione.

Infine, a seguito della morte del sig., avvenuta ae come si evince dal certificato di morte emesso dal Comune di (anno, numero), allegato alla presente relazione sotto la lettera "C", l'esecutata ha subito il ricongiungimento di usufrutto della quota precedentemente in capo al di lei padre, ovvero i 2/6 del diritto di usufrutto, diventando così piena proprietaria dell'abitazione e del posto auto oggetto della presente relazione.

CONFINI

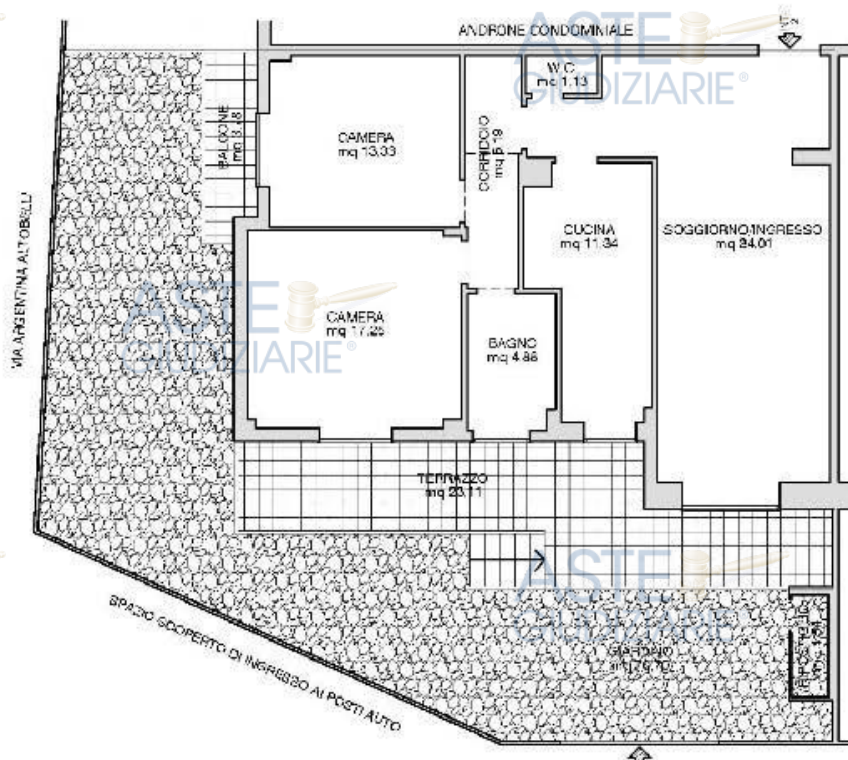
A seguito del sopralluogo effettuato si può affermare come l'abitazione oggetto di esecuzione confini, complessivamente, con l'androne condominiale, con lo spazio di manovra verso i posti auto accessibile dal civico 28 di Via Argentina Altobelli e con quest'ultima, fatti salvi ulteriori e più precisi confini. Il posto auto confina invece con il medesimo spazio di manovra, con il posto auto identificato con il numero interno 5 e con il muro di contenimento del giardino dell'edificio confinante, identificato con il numero di particella 351, anche in questo caso, fatti salvi ulteriori e più precisi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	100,00 mq	1,00	100,00 mq	3,00 m	T
Balconi	28,21 mq	0,25	7,05 mq	-	T
Giardino	25,00 mq	0,30	7,50 mq	-	T
Giardino (eccedenza)	45,70 mq	0,10	4,57 mq	-	T
Ripostiglio	2,02 mq	1,00	2,02 mq	3,00	T
Posto auto	11,89 mq	0,50	5,95 mq	-	T
Superficie convenzionale complessiva:			127,09 mq		

A seguito del sopralluogo effettuato, considerando la conformazione dell'abitazione e la natura accessoria del posto auto, si ritiene opportuna la formazione di un unico lotto, comprendente tutti gli immobili oggetto di esecuzione. L'appartamento, accessibile dal piano terra dell'edificio, risulta composto da un soggiorno/ingresso, nel quale si aprono le porte della cucina, di un locale WC e del corridoio: quest'ultimo serve la zona notte, composta da due camere da letto e un bagno. Completano l'abitazione due superfici scoperte, poste a quota più alta del giardino, una accessibile dalla camera più piccola e l'altra dalla cucina, dalla camera più grande e dal soggiorno. Il dislivello tra quest'ultimo balcone e il giardino viene superato da alcuni gradini.

Quanto fin qui esposto meglio si evince dalla restituzione grafica del rilievo effettuato e dalle fotografie scattate durante il corso del sopralluogo dell'11 ottobre 2023. Si precisa che il rilievo metrico è stato limitato ad una verifica generale di quanto già rappresentato dall'Arch. Correa nel proprio elaborato peritale.



Restituzione grafica del rilievo effettuato (non in scala)





Le camere da letto



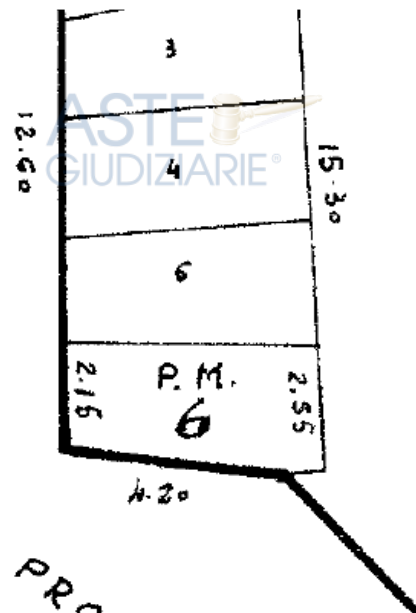
Il corridoio e la cucina



Il balcone accessibile dalla cucina e una porzione del giardino

Il posto auto è caratterizzato da una forma pressoché rettangolare, ed è ubicato a ridosso della muratura perimetrale su due lati. Quanto fin qui esposto meglio si evince dalla relativa planimetria catastale, di seguito riportata e coerente con quanto presente sul posto, oltre alle fotografie scattate durante il corso del sopralluogo dell'11 ottobre 2023.





Il posto auto e lo stralcio dalla relativa planimetria catastale

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Abitazione identificata al foglio 637, particelle 350 e 414, subalterno 3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30 giugno 1987 al 29 marzo 2005	C.F. detentore della quota di 1/2 del diritto di proprietà fino al 29 marzo 2005; , C.F. detentore della quota di 1/2 del diritto di proprietà fino al 29 marzo 2005.	Catasto Fabbricati Foglio 637, Particella 350, Subalterno 3, Foglio 637, particella 414, Rendita € 1.136,21 (€ 2.200.000) Zona censuaria 4 Categoria A/2 - Abitazioni di tipo civile Classe 2, Cons. 5,5 vani
Dal 29 marzo 2005 al 25 luglio 2007	, C.F. detentore della quota di 1/3 del diritto di proprietà fino al 25 luglio 2007; , C.F. , detentrice della quota di 1/3 del diritto di proprietà fino al 25 luglio 2007; , C.F. detentrice della quota di 1/3 del diritto di proprietà fino al 25 luglio 2007.	Catasto Fabbricati Foglio 637, Particella 350, Subalterno 3, Foglio 637, particella 414, Rendita € 1.136,21 (€ 2.200.000) Zona censuaria 4 Categoria A/2 - Abitazioni di tipo civile Classe 2, Cons. 5,5 vani
Dal 25 luglio 2007 al 25 luglio 2007	, C.F. detentrice della quota di 1/6 del diritto di nuda proprietà fino al 25 luglio 2007; .F. , detentrice della quota di 1/6 del diritto di nuda proprietà fino al 25 luglio 2007; C.F. detentore della quota di 333/1000 del diritto di usufrutto fino al 25 luglio 2007.	Catasto Fabbricati Foglio 637, Particella 350, Subalterno 3, Foglio 637, particella 414, Rendita € 1.136,21 (€ 2.200.000) Zona censuaria 4 Categoria A/2 - Abitazioni di tipo civile Classe 2, Cons. 5,5 vani
Dal 25 luglio 2007 all'attualità	C.F. , detentrice della quota di 333/1000 del diritto di nuda proprietà; , C.F. detentrice della quota di 667/1000 del diritto di proprietà.	Catasto Fabbricati Foglio 637, Particella 350, Subalterno 3, Foglio 637, particella 414, Rendita € 1.136,21 (€ 2.200.000) Zona censuaria 4 Categoria A/2 - Abitazioni di tipo civile Classe 2, Cons. 5,5 vani

Posto auto identificato al foglio 637, particella 275, subalterno 507

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30 giugno 1987 al 29 marzo 2005	, C.F., detentore della quota di 1/2 del diritto di proprietà fino al 29 marzo 2005; O, C.F. detentore della quota di 1/2 del diritto di proprietà fino al 29 marzo 2005.	Catasto Fabbricati Foglio 637, Particella 275, Subalterno 507, Rendita € 53,92 Zona censuaria 4 Categoria C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse Classe 3, Cons. 12 metri quadri



Dal 29 marzo 2005 al 25 luglio 2007	, C.F., detentore della quota di 1/3 del diritto di proprietà fino al 25 luglio 2007; , C.F. detentrici della quota di 1/3 del diritto di proprietà fino al 25 luglio 2007; , C.F. , detentrici della quota di 1/3 del diritto di proprietà fino al 25 luglio 2007.	Catasto Fabbricati Foglio 637, Particella 275, Subalterno 507, Rendita € 53,92 Zona censuaria 4 Categoria C/6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse Classe 3, Cons. 12 metri quadri
Dal 25 luglio 2007 al 25 luglio 2007	C.F. detentrici della quota di 1/6 del diritto di nuda proprietà fino al 25 luglio 2007; C.F. , detentrici della quota di 1/6 del diritto di nuda proprietà fino al 25 luglio 2007; , C.F., detentore della quota di 333/1000 del diritto di usufrutto fino al 25 luglio 2007.	Catasto Fabbricati Foglio 637, Particella 275, Subalterno 507, Rendita € 53,92 Zona censuaria 4 Categoria C/6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse Classe 3, Cons. 12 metri quadri
Dal 25 luglio 2007 all'attualità	, C.F. detentrici della quota di 333/1000 del diritto di nuda proprietà; , C.F. , detentrici della quota di 667/1000 del diritto di proprietà.	Catasto Fabbricati Foglio 637, Particella 275, Subalterno 507, Rendita € 53,92 Zona censuaria 4 Categoria C/6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse Classe 3, Cons. 12 metri quadri

In merito ai vari passaggi di proprietà, si evidenzia come, in primo luogo, non sia riportato il nome della sig.ranella visura storica; inoltre, alla data del 22 agosto 2023, ovvero il giorno in cui sono state scaricate le visure catastali in argomento, non è riportata la morte del sig. , con il relativo ricongiungimento di usufrutto a favore dell'esecutata.

Si fa presente come, nonostante non sia riportata nel soprastante elenco, tra le denunce di variazione è presente anche quella redatta dall'Arch. Correa, precedente esperto stimatore, in virtù della quale, con istanze prot. RM0636835/2014 e RM0647315/2023 è stata aggiornata la toponomastica dell'immobile in questione.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	637	350 414	3	4°	A/2	2°	5,5 vani	106 mq	€ 1.136,21	T
	637	275	507	4°	C/6	3°	12 mq	13 mq	€ 53,92	T

Corrispondenza catastale

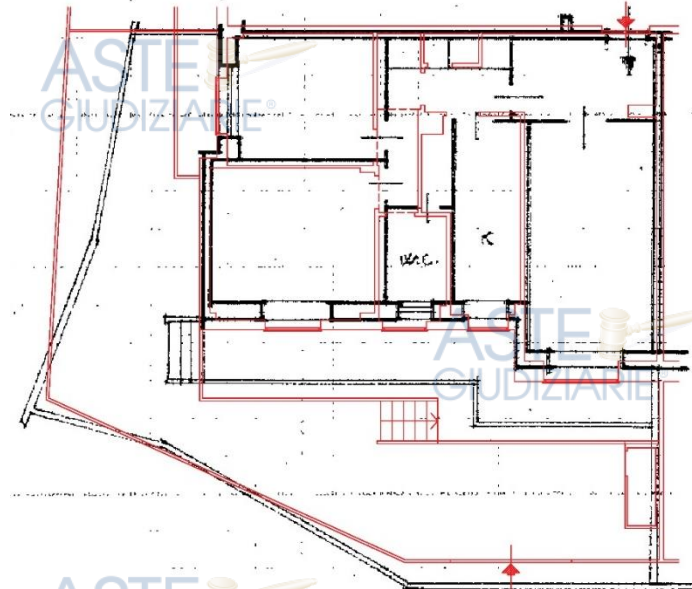
Dal confronto tra quanto presente sul posto e la planimetria catastale in atti è emerso come quest'ultima non rappresenti coerentemente lo stato dei luoghi. Nello specifico, per quanto riguarda la distribuzione degli spazi interni, è stata demolita la tramezzatura che delimitava l'ingresso, così come è stato modificato il perimetro della cucina, del bagno e del corridoio: in merito ai bagni ne è stato ricavato un secondo, indicativamente nella zona dove, nella planimetria catastale in atti, sono rappresentati degli armadi a muro nel disimpegno.

In merito alle modifiche esterne si segnala la realizzazione di un balcone, accessibile dalla camera di dimensioni inferiori, con la conseguente modifica dell'infilso, oltre alla demolizione delle scale rappresentate sul lato dell'appartamento verso Via Argentina Altobelli, spostate a ridosso della zona



prospiciente le finestre del bagno e della cucina. Inoltre, è stata rinvenuta l'apertura di un cancello carrabile sulla muratura che divide il giardino di proprietà dallo spazio comune di ingresso dal civico 28 di Via Argentina Altobelli, dal quale è possibile accedere ai posti auto scoperti.

Infine, si evidenzia la differente sagoma della particella 414, ovvero il giardino esclusivo, tra come rappresentata nelle mappe catastali e come rinvenuta sul posto. Quanto fin qui esposto meglio si evince dalla sovrapposizione tra il rilievo eseguito e la planimetria catastale in atti.



Sovrapposizione dello stato dei luoghi, in rosso, alla planimetria catastale in atti (non in scala)

Per quanto riguarda il posto auto, la sua planimetria catastale è risultata coerente con quanto presente sul posto. Copia delle planimetrie catastali in atti, nonché delle visure storiche riguardanti gli immobili oggetto di esecuzione, risulta allegata alla presente sotto la lettera "D".

PRECISAZIONI

E' stata riscontrata una difformità relativa al perimetro della particella 414, pertanto, in considerazione del fatto che il regolamento di condominio cita il Consorzio, la modifica del perimetro della particella 414 (come rilevato al paragrafo precedente) è probabilmente riconducibile alla modifica a cura del Consorzio stesso della sede stradale di via Altobelli.

PATTI

All'art. 2 dell'atto a rogito del Notaio D'Agostino di Roma del 25 luglio 2007, rep. 669641/29484, è indicato che "... La donazione in oggetto è fatta ed accettata nello stato di fatto e condizione di diritto in cui i diritti in oggetto attualmente si trovano e si hanno diritto di possedere dalla parte donante, con tutti i connessi diritti, anche condominiali, accessori, accessioni e pertinenze e come a quest'ultima pervenuto, il tutto con riferimento alla successione in morte di, in premessa richiamata ...".

STATO CONSERVATIVO

Come riscontrato durante il corso del sopralluogo dell'11 ottobre 2023, l'immobile versa in un discreto stato di conservazione, fatta eccezione per il distacco di limitate porzioni di intonaco dal soffitto, come meglio si evince dalle fotografie di seguito riportate.





Le porzioni di soffitto in questione

A detta dell'esecutata, presente al momento del sopralluogo, il distacco è stato causato dall'esecuzione di interventi al piano soprastante e che il fenomeno non sembrerebbe ancora in essere.

PARTI COMUNI

A seguito delle informazioni assunte dall'amministrazione del Condominio, è stata fornita copia del regolamento condominiale, depositato agli atti del Notaio Alberto Misurale di Roma con verbale del 28 aprile 1970, rep. 287504/22575 e registrato a Roma il 6 maggio 1970, al n. 4721, mod. 71/M, serie F, mod. 1, vol. 1278, così come indicato nell'ultima pagina della copia trasmessa. Detto regolamento risulta inoltre allegato alla presente sotto la lettera "E".

Come riportato nel menzionato regolamento, all'art. 2 vengono elencate le porzioni *"... di proprietà comune ed indivisibile di tutti i condomini: l'area del fabbricato, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri ed i lastrici solari, la cabina idrica, le fognature, ed i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, il gas, l'energia elettrica, il riscaldamento ..."*. Successivamente, alla lettera b) vengono elencate le *"... proprietà comune dei soli proprietari di appartamento: tutti gli impianti, manufatti e parti, destinati a servire tali appartamenti (es: androne, ascensore e relativo vano, scale e pianerottoli, lavatoio e stenditoi, caldaia e locale annesso) ..."*.

Per ciò che riguarda le quote millesimali di proprietà sulle parti comuni, in allegato al regolamento è presente una tabella riepilogativa, nella quale viene indicato che all'interno 2, che identifica l'immobile



oggetto di esecuzione, compete una quota millesimale pari a 44,41/1000 riferiti alla tabella “A”, una quota millesimale pari a 21,75/1000 riferiti alla tabella “B” e una quota millesimale pari a 45,41 riferiti alla tabella “C”, mentre non è riportato nulla per quanto riguarda la tabella “D”.

All’art. 11 vengono elencate le modalità di divisione delle spese condominiali, ovvero le modalità di utilizzo delle tabelle “A”, “B”, “C” e “D”: “a) ... le spese generali comuni a tutte le unità immobiliari, come quelle necessarie a conservare e mantenere le parti comuni sia agli appartamenti che al locale seminterrato, quelle di amministrazione, fanno carico a tutti i condomini in ragione della tabella D. b) le spese generali comuni ai soli appartamenti, come quelle necessarie a conservare e mantenere le parti comuni ai soli appartamenti, quelle relative alla pulizia delle scale, quelle di amministrazione in ragione della quota gravante sui soli appartamenti, quelle di illuminazione, fanno carico ai proprietari di appartamenti in ragione della tabella A. c) le spese di manutenzione straordinaria delle scale, nonché le spese inerenti l’ascensore saranno ripartite secondo la tabella B. Salvo maggiori oneri per lo ascensore a carico di esercenti attività professionali. d) le spese di riscaldamento saranno ripartite fra i vari condomini in ragione della tabella C. e) le spese per la manutenzione dei soffitti, delle volte e dei solai, sono ripartite in parti eguali tra i proprietari dei due piani l’uno allo altro sovrastanti. ...”. Di seguito si riportano le fotografie scattate allo spazio di manovra dei posti auto che, nonostante non sia elencato nelle parti comuni dell’edificio, costituisce senz’altro un bene comune a tutti i proprietari dei vari posti auto.



Lo spazio di manovra che rende accessibili i posti auto

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla documentazione presa in visione, nonché le risultanze delle ispezioni ipotecarie effettuate presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 e la certificazione notarile agli atti della Procedura, non sono emerse servitù tantomeno censi, livelli o usi civici che possano gravare sulle porzioni oggetto di esecuzione. Ad ogni modo, non possono intendersi escluse le servitù ordinariamente presenti negli edifici multipiano.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato si sviluppa, rispetto alla quota dell’area esterna sulla quale insiste il posto auto oggetto di esecuzione, si sviluppa per 7 livelli fuori terra, compreso quello dove è ubicata l’abitazione.

interessata dalla presente relazione. Il fabbricato è stato realizzato con una struttura portante in conglomerato di calcestruzzo armato, delle tamponature realizzate, con tutta probabilità, in mattoni forati, ed una copertura piana. Le facciate sono rifinite in cortina, di una tonalità principalmente chiara, fatta eccezione per il piano terra, dov'è stata utilizzata una finitura in mattoncini della tipica tonalità di rosso dei mattoni; sono presenti dei marcapiani della tonalità del bianco. Gli infissi sono, principalmente, bianchi, così come sono bianche le grate anti-intrusione installate ai vari piani, mentre i parapetti dei balconi sono stati realizzati con del ferro battuto colorato di nero e impreziosito con alcuni elementi in vetro.

Accedendo dal civico 30 di Via Argentina Altobelli, protetto da un cancello in ferro, si arriva al portoncino condominiale, in alluminio anodizzato, che serve il vano scala: su quest'ultimo esita, al piano terra, il portone d'ingresso all'abitazione, rivestito in legno. L'intero appartamento presenta una pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato della tonalità del bianco, tranne che nel bagno, dov'è stata posata una piastrella in cotto, di colore più scuro, e di un taglio inferiore. Tutte le pareti sono tinteggiate della tonalità del bianco, fatta eccezione per la cucina dove, fino alla quota indicativa di 1,80 m, sono state applicate delle piastrelle in ceramica ad effetto mattoncini, della tonalità del grigio. Gli infissi interni sono in legno tamburato, mentre quelli esterni sono stati realizzati con un profilo in alluminio.

Il posto auto è invece delimitato da strisce di vernice gialla, applicata su una pavimentazione in lastre di porfido, su due lati; per i restanti due il suo confine consiste nel muro di contenimento del giardino dell'edificio confinante, identificato con il numero di particella 351.

STATO DI OCCUPAZIONE

Durante il corso del sopralluogo è emerso come l'unità immobiliare sia nella disponibilità dell'esecutata. È inoltre risultata la presenza del figlio minorenni e del convivente.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28 ottobre 1969 al 29 marzo 2005	, nata a C.F. detentrica della quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà fino al 29 marzo 2005.	Atto tra vivi - Compravendita			
		Rogante	Data	Rep.	Racc.
		Notaio Alberto Misurale di Roma	28 ottobre 1969	276708	21895
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. n.	Vol. n.
		Ufficio del Registro - Atti Pubblici - Roma	7 novembre 1969	15891	1390
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 3	7 novembre 1969	96085	65440	

Dal 29 marzo 2005 al 25 luglio 2007	nato a	Atto per causa di morte – Denuncia di successione			
	, C.F.	Rogante	Data	Num.	.
	detentore della quota di 1/3 del diritto di proprietà fino al 25 luglio 2007;		24/357		
	nata a	Registrazione			
	, C.F.	Presso	Data	Reg. n.	Vol. n.
	detentricessa della quota di 1/3 del diritto di proprietà fino al 25 luglio 2007;				
	nata a	Trascrizione			
Dal 25 luglio 2007 al 25 luglio 2007	, C.F.	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	detentricessa della quota di 1/3 del diritto di proprietà fino al 25 luglio 2007.	Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1	15 ottobre 2007	183499	79857
	ato a	Atto tra vivi – Donazione con riserva di usufrutto			
	, C.F.	Rogante	Data	Rep.	Racc.
	detentore della quota di 2/6 del diritto di usufrutto fino al 25 luglio 2007;	Notaio Antonino d'Agostino di Roma		669641	29484
	nata a	Registrazione			
	, C.F.	Presso	Data	Reg. n.	Vol. n.
Dal 25 luglio 2007 al 10 dicembre 2016	detentricessa della quota di 2/6 del diritto di piena proprietà e di 1/6 di nuda proprietà fino al 25 luglio 2007;	Roma – Ufficio delle Entrate di Roma 3	1° agosto 2007	26519	1T
	nata a	Trascrizione			
	il	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	, C.F.	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	detentricessa della quota di 2/6 del diritto di piena proprietà e di 1/6 di nuda proprietà fino al 25 luglio 2007.	Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1	3 agosto 2007	144097	57341
		Atto tra vivi – Divisione			
		Rogante	Data	Rep.	Racc.
Dal 25 luglio 2007 al 10 dicembre 2016	i, nata a	Notaio Antonino d'Agostino di Roma	25 luglio 2007	669641	29484
	, C.F.	Registrazione			
	detentricessa della quota di 4/6 del diritto di piena proprietà e di 2/6 di nuda proprietà fino al 10 dicembre 2016;	Presso	Data	Reg. n.	Vol. n.
	nato a	Roma – Ufficio delle Entrate di Roma 3	1° agosto 2007	26519	1T
		Trascrizione			
	, C.F.	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	detentore della quota di 2/6 del diritto di usufrutto fino al 10 dicembre 2016.	Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1	3 agosto 2007	144098	57342
Dal 10 dicembre 2016 all'attualità	nata a	Atto per causa di morte – Ricongiungimento di usufrutto			
	, C.F.	Rogante	Data	Rep.	Racc.
	detentricessa della quota di 1/1 del diritto di piena proprietà.				
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. n.	Vol. n.
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

Così come esposto nel paragrafo “Premesse”, ad oggi gli immobili rientrano nella piena proprietà dell'esecutata, per averli in parte ricevuti in virtù della denuncia di successione alla defunta sig.ra in parte per averli ricevuti in virtù della divisione di cui all'atto a rogito del Notaio D'Agostino di Roma del 2007 e, per ultimo, per averli ricevuti a seguito del ricongiungimento di usufrutto dopo la morte del sig. , deceduto a

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente 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 variata, poiché l'esecutata ad oggi è piena proprietaria dell'immobile, mentre il pignoramento è stato trascritto per 4/6 di piena proprietà e 2/6 di nuda proprietà.

Si precisa che il titolo riguardante il ricongiungimento di usufrutto, in virtù del quale l'esecutata detiene la piena proprietà, non risulta né trascritto tantomeno registrato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1, aggiornate al 22 agosto 2023, sono risultate le formalità sul conto dell'esecutata, sig.ra che vengono di seguito riportate; l'esito integrale dell'ispezione ipotecaria viene allegato alla presente sotto la lettera “F”.

Trascrizioni

Atto per causa di morte – Accettazione tacita di eredità

Titolo: Atto notarile pubblico del 6 novembre 2006, rep. 108269/36758

Rogante: Notaio Pasquale Cordasco di Roma

Trascritto a Roma il 2 dicembre 2006, reg. gen. 162583, reg. part. 97014

A favore di:, per la quota

di 1/3 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1;

, per la quota di 1/3

del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1;

, per la quota

di 1/3 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1.

Contro:, per la quota

di 1/1 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1.

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel comune di Roma, identificata presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 896, particella 39, subalterno 20, natura A/4 – Abitazione di tipo popolare, consistenza 3 vani, indirizzo Via Dacia n. civico 24, piano 8.

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



Atto tra vivi – Donazione accettata

Titolo: Atto notarile pubblico del 25 luglio 2007, rep. 669641/29484

Rogante: Notaio Antonino D'Agostino di Roma

Trascritto a Roma il 3 agosto 2007, reg. gen. 144097, reg. part. 57341

A favore di: , per la quota

di 1/6 del diritto di nuda proprietà sull'unità negoziale n. 1;

per la quota di 1/6

del diritto di nuda proprietà sull'unità negoziale n. 1.

Contro: , per

la quota di 2/6 del diritto di nuda proprietà sull'unità negoziale n. 1.

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1 – Gruppo graffati 1: unità immobiliare sita nel comune di Roma, identificata presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 637, particella 350, subalterno 3, natura A/2 – Abitazione di tipo civile, consistenza 5,5 vani, indirizzo Via Argentina Altobelli, n. civico 30, piano T;

Immobile n. 2 – Gruppo graffati 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 637, particella 414, subalterno – , natura A/2 – Abitazione di tipo civile, consistenza 5,5 vani, indirizzo Via Argentina Altobelli, n. civico 30, piano T;

Immobile n. 3: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 637, particella 275, subalterno 507, natura C/6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 12 metri quadri, indirizzo Via Atobelli n. civico snc, piano T.

Si evidenzia come sia stato erroneamente indicato sia l'indirizzo che il numero civico del posto auto, poiché quest'ultimo ha accesso dal civico 28 di Via Argentina Altobelli.

Atto tra vivi – Divisione

Titolo: Atto notarile pubblico del 25 luglio 2007, rep. 669641/29484

Rogante: Notaio Antonino D'Agostino di Roma

Trascritto a Roma il 3 agosto 2007, reg. gen. 144098, reg. part. 57342

A favore di: per la

quota di 1/6 del diritto di nuda proprietà e per la quota di 2/6 del diritto di proprietà, entrambe sull'unità negoziale n. 1.

Contro: I, per la quota di

1/6 del diritto di nuda proprietà e per la quota di 2/6 del diritto di proprietà, entrambe in regime di separazione dei beni e sull'unità negoziale n. 1.

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1 – Gruppo graffati 1: unità immobiliare sita nel comune di Roma, identificata presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 637, particella 350, subalterno 3, natura A/2 – Abitazione di tipo civile, consistenza 5,5 vani, indirizzo Via Argentina Altobelli, n. civico 30, piano T;

Immobile n. 2 – Gruppo graffati 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 637, particella 414, subalterno – , natura A/2 – Abitazione di tipo civile, consistenza 5,5 vani, indirizzo Via Argentina Altobelli, n. civico 30, piano T;

Immobile n. 3: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 637, particella 275, subalterno 507, natura C/6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 12 metri quadri, indirizzo Via Atobelli n. civico snc, piano T.

Anche in questo caso si evidenzia come sia stato erroneamente indicato sia l'indirizzo che il numero civico del posto auto, poiché quest'ultimo ha accesso dal civico 28 di Via Argentina Altobelli.

Atto per causa di morte - Certificato di denunciata successione

Titolo: Atto amministrativo del

Rogante:

Trascritto a

A favore di:

per la quota di 1/3 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1;

per la quota di 1/3 del
diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1;

er la quota di 1/3

del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1.

Contro: per la quota

di 1/1 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1.

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 637, particella 350, subalterno 3, natura A/2 -

Abitazione di tipo civile, consistenza 5,5 vani, indirizzo Via Argentina Altobelli 30 PTI, n. civico -;

Immobile n. 2: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 637, particella 350, subalterno 3, natura A/2 -

Abitazione di tipo civile, consistenza 5,5 vani, indirizzo Via Argentina Altobelli 30 PTI, n. civico -;

Immobile n. 3: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 637, particella 414, subalterno -, natura A/2 -

Abitazione di tipo civile, consistenza -;

Immobile n. 4: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 637, particella 275, subalterno 507, natura C/6

- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 12 metri quadri, indirizzo Via Argentina Altobelli snc P.T. N, n. civico -;

Immobile n. 5: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 896, particella 39, subalterno 20, natura A/4 -

Abitazione di tipo popolare, consistenza 3 vani, indirizzo Via Dacia 24 P.8, n. civico -.

Quadro "D": "... erede 1 coniuge eredi 2-3 figlie nell'immobile al progr. 1 la particella 350 graffata con la particella 414 ...".

Si segnala come per errore, sia nella descrizione dell'immobile n. 1 che dell'immobile n. 2, vengano riportati i dati dell'appartamento oggetto di esecuzione.

Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili

Titolo: Atto giudiziario del 12 febbraio 2009, rep. 2763

Rogante: Tribunale di Roma

Trascritto a Roma il 10 marzo 2009, reg. gen. 30907, reg. part. 17262

A favore di:er la quota

di 1/1 del diritto di nuda proprietà sull'unità negoziale n. 1.

Contro: , per la quota

di 1/1 del diritto di nuda proprietà sull'unità negoziale n. 1.

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Fabbricati al foglio 637, particelle 350 e 414, subalterno 3, natura A -

Appartamento, consistenza -, indirizzo Via Argentina Altobelli, n. civico 30, interno 2, piano T;

Immobile n. 2: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Fabbricati al foglio 637, particella 275, subalterno 507, natura PA - Posto auto, consistenza -, indirizzo Via Argentina Altobelli, n. civico 30, interno 6.

Quadro "D": "... Trattasi di appartamento in Via Argentina Altobelli n.30 piano terra interno 2 con annesso piccolo giardino e con pertinente posto macchina scoperto distinto con il n.6. Al NCEU come al presente quadro B. ...".

Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili

Titolo: Atto giudiziario del 24 marzo 2011, rep. 4073

Rogante: Tribunale di Roma

Trascritto a Roma il 9 giugno 2011, reg. gen. 64309, reg. part. 39566

A favore di: per la quota

di 2/3 del diritto di proprietà e la quota di 1/3 del diritto di nuda proprietà, il tutto sull'unità negoziale n. 1.

Contro: , per la quota

di 2/3 del diritto di proprietà e la quota di 1/3 del diritto di nuda proprietà, il tutto sull'unità negoziale n. 1.

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Fabbricati al foglio 637, particelle 350 e 414, subalterno 3, natura A - Appartamento, consistenza -, indirizzo Via Argentina Altobelli, n. civico 30, interno 2, piano T;

Immobile n. 2: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Fabbricati al foglio 637, particella 275, subalterno 507, natura PA - Posto auto, consistenza -, indirizzo Via Argentina Altobelli, n. civico 30, interno 6.

Quadro "D": "... Immobile in Roma Via Argentina Altobelli n.30 e precisamente: appartamento al piano terra interno 2 con annesso piccolo giardino e con pertinente posto macchina scoperto distinto con il n.6. Al NCEU come al presente quadro B. ...".

Si segnala come sia stato erroneamente riportato l'indirizzo del posto auto, poiché viene indicato come toponimo "Via Argentina Altobelli" in luogo dell'esatta "Via Argentina Altobelli".

Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili

Titolo: Atto giudiziario del 24 ottobre 2011, rep. 26650

Rogante: Tribunale di Roma

Trascritto a Roma il 5 dicembre 2011, reg. gen. 134596, reg. part. 85492

A favore di: per la quota

di 2/3 del diritto di proprietà e la quota di 1/3 del diritto di nuda proprietà, il tutto sull'unità negoziale n. 1.

Contro: per la quota

di 2/3 del diritto di proprietà e la quota di 1/3 del diritto di nuda proprietà, il tutto sull'unità negoziale n. 1.

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Fabbricati al foglio 637, particelle 350 e 414, subalterno 3, natura A - Appartamento, consistenza -, indirizzo Via Argentina Altobelli, n. civico 30, interno 2, piano T;

Immobile n. 2: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Fabbricati al foglio 637, particella 275, subalterno 507, natura PA - Posto auto, consistenza -, indirizzo Via Argentina Altobelli, n. civico 30, interno 6.

Quadro "D": "... Appartamento in Roma Via Argentina Altobelli n.30 piano terra interno 2 con annesso piccolo giardino e con pertinente posto macchina scoperto distinto con il n.6 al NCEU come al presente quadro B. ...".

Domanda giudiziale – Divisione giudiziale

Titolo: Domanda giudiziale del 9 febbraio 2016, rep. 2514/2016

Rogante: Tribunale di Roma

Trascritta a Roma il 7 aprile 2016, reg. gen. 37253, reg. part. 25535

A favore di ;

Contro:

.

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati al foglio 637, particelle 350 e 414, subalterno 3, natura A – Appartamento, consistenza -, indirizzo Via Argentina Altobelli, n. civico 30, interno 2, piano T;

Immobile n. 2: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati al foglio 637, particella 275, subalterno 507, natura PA – Posto auto, consistenza -, indirizzo Via Argentina Altobelli, n. civico 30, interno 6.

Quadro "D": "... Dichiarare lo scioglimento giudiziale della comunione de quo relativamente alla quota di usufrutto pari a 1/3 dell'immobile descritto in narrativa in capo al sig.,

nonché in relazione alla quota di 2/3 della piena proprietà e 1/3 della nuda proprietà spettante alla sig.ra e conseguentemente – ordinare la vendita dell'immobile ai sensi dell'art.788

c.p.c. (a mezzo di professionista all'uopo delegato) e provvedere alla ripartizione della somma ricavata in proporzione delle rispettive quote. Dalla quota della debitrice andrà decurtata la somma di E.39.447,46 oltre interessi e spese successive ai beni assoggettati ad espropriazione spettante alla creditrice, fatto salvo il diritto dell'usufruttuario pari ad un terzo. ...".

Atto per causa di morte – Accettazione tacita di eredità

Titolo: Atto notarile pubblico del 6 novembre 2006, rep. 108269

Rogante: Notaio Pasquale Cordasco di Roma

Trascritto a Roma il 20 giugno 2023, reg. gen. 77332, reg. part. 56737

A favore di : , per la quota

di 1/3 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1;

, per la quota di 1/3

del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1;

, per la quota

di 1/3 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1.

Contro: per la quota

di 1/1 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1.

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati al foglio 637, particelle 350 e 414, subalterno 3, natura A/2 – Abitazione di tipo civile, consistenza -, indirizzo Via Argentina Altobelli, n. civico 30, piano 1;

Immobile n. 2: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati al foglio 637, particella 275, subalterno 507, natura C/6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza -, indirizzo Via Argentina Altobelli, n. civico snc.

Quadro "D": "... Si trascrive accettazione tacita di eredità in virtù di atto notaio Cordasco Pasquale rep 108269/36758 trascritto presso questa Conservat oria (conservatoria, ndr) in data 02.12.2006 reg gen. 162583 reg part 97014 ...".

Al fine di verificare la continuità delle trascrizioni, sono state eseguite ulteriori ispezioni ipotecarie sul conto dei danti causa dell'esecutata, ovvero la sig.ra e il sig.

: sul loro conto non sono state trovate altre formalità, oltre quelle già riportate in precedenza

sul conto dell'esecutata, che interessino gli immobili oggetto di esecuzione. Ad ogni modo l'esito delle ispezioni è allegato alla presente rispettivamente sotto le lettere "G" e "H".

Alle medesime conclusioni si è giunti dopo l'ispezione ipotecaria eseguita sul conto della sig.ra , il cui esito è allegato alla presente sotto la lettera "I".

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 21 settembre 2019 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 ...*", l'immobile identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Terreni di Roma Territorio, al foglio 637, con le particelle 350 e 414, ricade in:

Sistemi e Regole – Città consolidata – Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa – T1.



PRG – Città consolidata – Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa – T1

Rete ecologica: nessuna prescrizione;

Carta per la qualità: nessuna prescrizione.

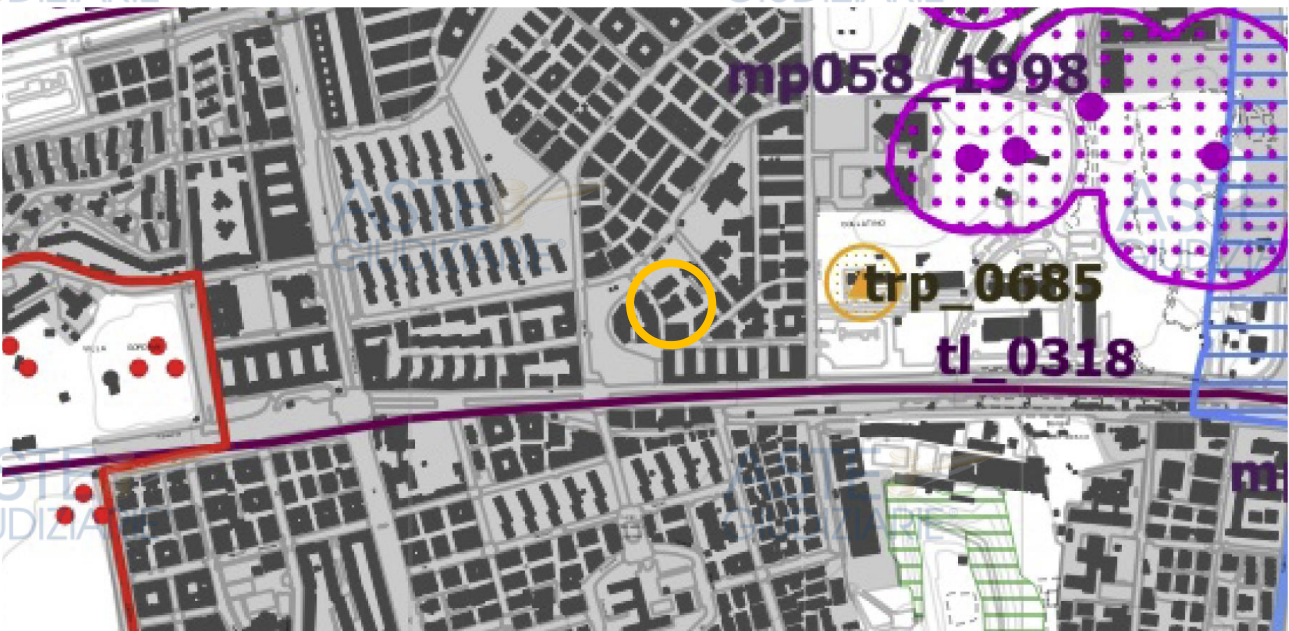
Inoltre, secondo gli strumenti urbanistici sovraordinati, il lotto di terreno identificato presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Terreni di Roma al foglio 637, con i numeri di particella 350 e 414, risulta interessato dal Piano Territoriale Paesistico Regionale, adottato con Delibere di Giunta Regionale n. Giunta Regionale del Lazio n. 556 e 1025/2007:

PTPR Tav. A – Paesaggio degli insediamenti urbani.



PTPR Tav. A – Paesaggio degli insediamenti urbani

PTPR Tav. B – Aree urbanizzate del PTPR



PTPR Tav. B – Aree urbanizzate del PTPR

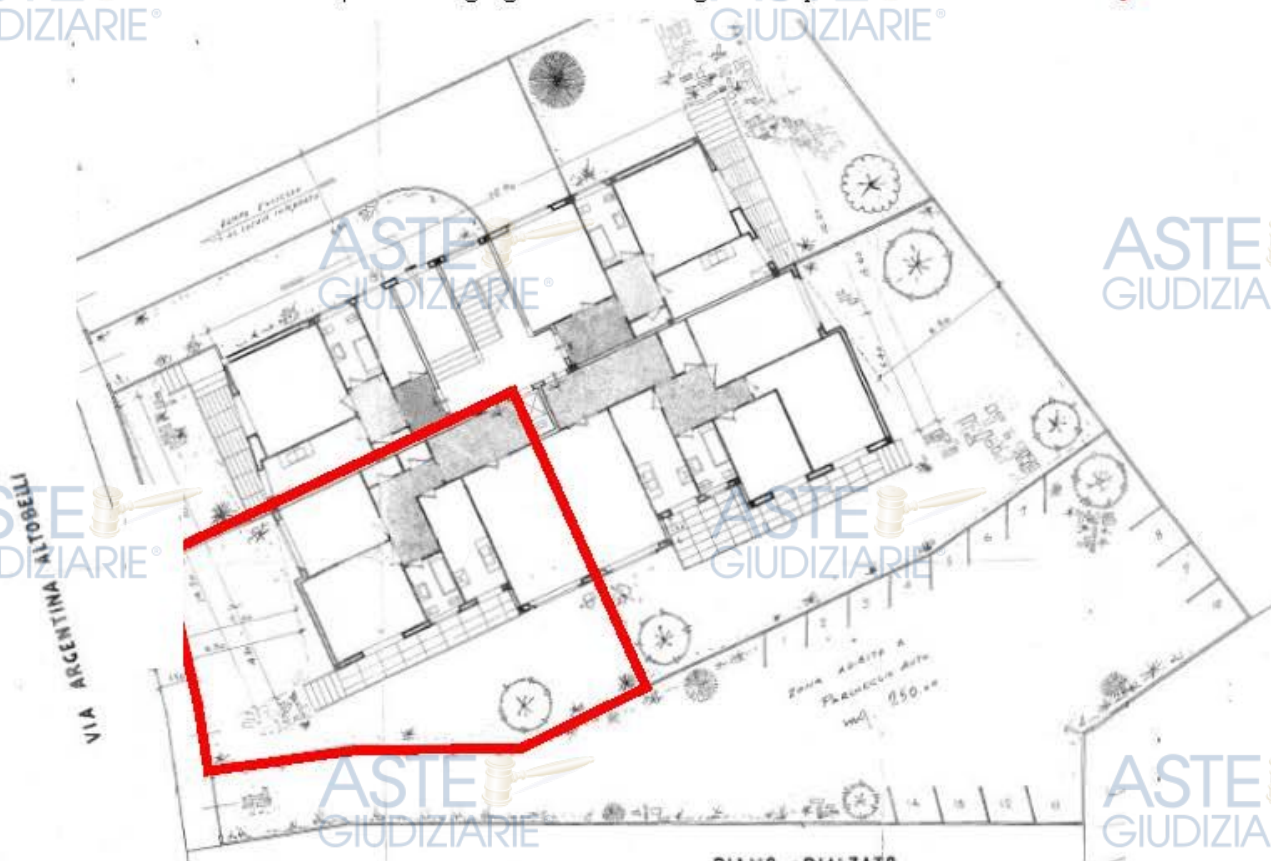
REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la Legge 28 febbraio 1985, n. 47. La costruzione è stata avviata in forza della licenza edilizia n. 1070 del 5 giugno 1967, quindi in data antecedente al 1° settembre 1967, ma l'edificio è stato dichiarato abitabile con certificato n. 663 del 18 settembre 1969 e quindi è stato ultimato in data successiva al 1° settembre 1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta dotato di un originario certificato di abitabilità n. 663 del 18 settembre 1969.

Dalla documentazione depositata agli atti della Procedura in merito alla legittimità edilizia, è emerso come il fabbricato sia stato realizzato in virtù della licenza edilizia n. 1070 del 5 giugno 1967, rilasciata a seguito dell'istanza n. 55074/65 dell'8 novembre 1965, con la quale veniva richiesto dai sig.ri il rilascio di una licenza edilizia per la realizzazione di una "palazzina" in "loc.

Villa dei Gordiani". A seguito del parere favorevole espresso dalla Commissione Edilizia del 29 luglio 1966 e del 19 maggio 1967, nonché dell'atto d'obbligo a rogito del Notaio Misurale di Roma trascritto

l'8 settembre 1966 al n. 45896 di formalità, è stata rilasciata la licenza edilizia in questione, che autorizza, tra l'altro, quanto rappresentato nella tavola di cui si riporta di seguito uno stralcio. Copia della licenza edilizia n. 1070/67 del 5 giugno 1967 è allegata alla presente sotto la lettera "J".



Stralcio dal progetto approvato prot. 55074/65 con individuazione del perimetro dell'immobile (non in scala)

L'edificio è stato inoltre dichiarato abitabile con certificato n. 663/1969 del 18 settembre 1969, rilasciato a seguito dell'istanza prot. 1363/69, la cui copia risulta allegata alla presente sotto la lettera "K", a seguito della quale in data 5 gennaio 1970 è stata depositata la planimetria catastale con prot. 961/1970.

Dal raffronto tra il progetto approvato e quanto emerso a seguito del sopralluogo, si può affermare come l'immobile presenti diverse difformità rispetto a quanto autorizzato dalla sopra menzionata licenza edilizia n. 1070/67. In primo luogo, si segnala la presenza di un balcone accessibile dalla camera da letto di dimensioni inferiori, così come il balcone accessibile dalla cucina è caratterizzato da dimensioni maggiori rispetto a quelle autorizzate dal progetto approvato. L'ingresso da Via Altobelli è stato inoltre spostato, dato che l'accesso carrabile al giardino ad oggi è possibile dallo spazio d'ingresso al parcheggio scoperto: in prossimità dell'ingresso in questione è stato realizzato un piccolo ripostiglio. Difformità di entità inferiore consistono nella demolizione della muratura che delimitava l'ingresso, così come sono stati demoliti i due piccoli ripostigli ricavati dalla superficie del disimpegno: al loro posto è presente, in parte, un locale WC. Inoltre, parte della superficie dell'ex corridoio è stata trasferita alla cucina. Si segnala inoltre, come già esposto nel precedente paragrafo "Corrispondenza catastale", come il perimetro del giardino sia differente rispetto a quello rappresentato nel progetto approvato: come indicato nel paragrafo "Precisazioni", con tutta probabilità, poiché il soggetto a cui è intestata la licenza edilizia n. 1070/67 faceva parte del Consorzio , è stato deciso in un secondo momento di modificare il percorso di detta Via Altobelli.

Per quanto riguarda il posto auto, questo sembra sostanzialmente conforme con quanto rappresentato nella tavola di cui sopra, fatta eccezione per le dimensioni della divisione tra il posto auto in argomento e quello confinante: si può affermare come tale differenza consista solamente in una differente modalità di rappresentazione, poiché il posto in argomento, così come rappresentato nel progetto approvato, non avrebbe potuto ospitare al suo interno un'autovettura.

In merito alla possibilità di regolarizzare o meno tali difformità, nonché degli oneri da sostenere a titolo di regolarizzazione e/o di ripristino, meglio si dirà nel relativo paragrafo "Oneri per la regolarizzazione urbanistica".

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In merito agli oneri condominiali questi non sono emersi agli atti della Procedura, fatta eccezione gli oneri ordinariamente presenti nei condomini, come ad esempio l'obbligo di comunicare all'amministratore il cambio di proprietà. Per eventuali pendenze nei confronti del condominio si rimanda al seguente paragrafo "Spese condominiali insolute".

STIMA/FORMAZIONE LOTTI

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

Bene n. 1 - Unità immobiliare sita in Roma (RM), in Via Argentina Altobelli, 30, adibita ad uso abitativo, ubicata al piano rialzato e distinta dal numero interno 2, identificata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma al foglio 637, particella 350, subalterno 3, con corte esclusiva identificata anch'essa al foglio 637, con il numero di particella 414;

Bene n. 2 - Unità immobiliare sita in Roma (RM), in Via Argentina Altobelli, 30, destinata a posto auto scoperto, ubicata al piano terra e distinta dal numero interno 6, identificata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma al foglio 637, particella 275, subalterno 507.

Il pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 il 5 dicembre 2011, reg. gen. 134596, reg. part. 85492, ha ad oggetto, riportando quanto descritto nell'atto stesso "... *i seguenti beni immobili, con tutti i frutti, accessori pertinenze, di proprietà della Sig.ra e residente in*

, dei quali il creditore, sottoscrivendola, mi ha fornito la seguente descrizione:

A) 2/3 (due terzi) della piena proprietà e 1/3 (un terzo) della nuda proprietà di un appartamento sito in Roma Via Argentina Altobelli n. 30 piano terra interno 2 (Due), con annesso piccolo giardino e con pertinente posto macchina scoperto distinto con il n. 6 (sei). L'appartamento ed il giardino sono censiti al N.C.E.U. al foglio 637 particelle 350 e 414 graffate sub 3; il posto macchina è censito al foglio 637, particella 275, sub. 507. ...", ma a è deceduto il sig. avvenuta a



come si evince dal certificato di morte emesso dallo stesso Comune (anno 2016, numero 278, parte II, serie B, Ufficio 1), l'usufrutto in capo allo stesso si è riunito alla quota di nuda proprietà in capo all'esecutata e pertanto, a partire dal dicembre del 2016, la stessa detiene la piena proprietà sull'immobile in questione.

Pertanto, considerando inoltre quanto riportato nel manuale “Manuale dell'Esecuzione Forzata – Settima edizione”, “... ove il pignoramento immobiliare sia stato correttamente eseguito in relazione al diritto di nuda proprietà sull'immobile (di cui il debitore era titolare al momento della notificazione dell'atto), la procedura esecutiva può proseguire con riguardo al diritto di piena proprietà su quel medesimo bene quando, pendente il processo, deceda l'usufruttuario ... (omissis) ... la nuda proprietà cessa di essere gravata e si “riespande” senza che risulti necessario integrare o estendere il pignoramento che ipso iure opera in relazione al diritto, così come consolidato in applicazione dei principi generali ...”, nel presente elaborato peritale verrà individuato il più probabile valore di mercato della quota di 1/1 del diritto di proprietà sulle unità immobiliari oggetto di pignoramento.

A seguito del sopralluogo eseguito l'11 ottobre 2023 si è appreso come l'immobile oggetto di esecuzione sia composto da un soggiorno/ingresso, nel quale si aprono le porte della cucina, di un WC e di un corridoio, che serve due camere da letto e un bagno. Completano l'abitazione due superfici scoperte e un giardino, oltre ad un posto auto scoperto.

Si precisa che, a seguito di quanto verrà meglio esposto nel paragrafo “Oneri per la regolarizzazione urbanistica”, la superficie commerciale che sarà oggetto di stima è quella di seguito riportata.

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	100,00 mq	1,00	100,00 mq	3,00 m	T
Balconi	28,21 mq – 5,20 mq = 23,01 mq	0,25	5,75 mq	-	T
Giardino	25,00 mq	0,30	7,50 mq	-	T
Giardino (eccedenza)	45,70 mq + 5,20 mq + 2,02 mq = 52,92 mq	0,10	5,29 mq	-	T
Ripostiglio	2,02 mq – 2,02 mq = 0,00 mq	1,00	0,00 mq	-	T
Posto auto	11,89 mq	0,50	5,95 mq	-	T
Superficie convenzionale complessiva:			124,49 mq		

L'edificio che ricomprende l'immobile oggetto di esecuzione è situato nel quadrante est del territorio comunale, nel perimetro di competenza del V Municipio (ex VI Municipio), più precisamente in zona “Collatino”, in prossimità dell'intersezione stradale tra Via Prenestina e Viale della Serenissima, in un ambito territoriale delimitato a nord da Via Herbert Spencer, ad est da Viale Giovanni Battista Valente, a sud da Via Prenestina e ad ovest da Viale della Serenissima.

Il tessuto edilizio in cui è inserito l'edificio è composto da fabbricati realizzati, indicativamente, durante la seconda metà del XX secolo, che si sviluppano in media per 6/7 livelli fuori terra, oltre ad eventuali piani siti al di sotto della quota stradale. I fabbricati presenti nelle vicinanze sono composti da unità immobiliari a destinazione pressoché esclusivamente residenziale, fatta eccezione per le unità commerciali presenti ai piani terra, motivo per cui la zona risulta ben fornita di tutti i servizi, sia quelli

di prim'ordine, come bar o ristoranti, che quelli ricompresi nel settore terziario, come quelli bancari o farmaceutici.

Il collegamento con i mezzi pubblici viene garantito da diverse fermate del trasporto pubblico su gomma, delle quali la più vicina è ubicata a circa 500 metri dall'ingresso all'edificio. A distanza inferiore è presente la fermata "Prenestina/Cocconi" del trasporto pubblico di superficie su rotaia, mentre la fermata più vicina della linea metropolitana consiste nella fermata "Gardenie", a circa 1500 metri.

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione risultano identificate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma Territorio al foglio 637,

- particella 350 (l'edificio) e 414 (l'area esterna), subalterno 3, zona censuaria 4°, categoria A/2 – Abitazioni di tipo civile, classe 2°, consistenza 5,5 vani, indirizzo Via Argentina Altobelli, 30, interno 2, piano T, superficie catastale 106 mq, escluse aree scoperte 92 mq (l'abitazione);
- particella 275, subalterno 507, zona censuaria 4°, categoria C/6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, classe 3°, consistenza 12 mq, indirizzo Via Argentina Altobelli, 28, interno 6, piano T, superficie catastale 13 mq (il posto auto).

Per le motivazioni più volte esposte all'interno del presente elaborato peritale, nonostante la quota di diritti reali oggetti di pignoramento sia relativa ai 2/3 della piena proprietà e di 1/3 della nuda proprietà, gli immobili verranno posti 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'abitazione in oggetto, è stato adottato il metodo della stima sintetico-comparativa monoparametrica, adottando quale parametro tecnico per la comparazione il mq di superficie commerciale. Sul sito www.immobiliare.it sono state rinvenute alcune inserzioni che si riferiscono alla stessa tipologia di immobile: di seguito si riporta l'inserzione inerente l'immobile nelle immediate vicinanze di quello di interesse.

TRILOCALE VIA G. DI VITTORIO CON GIARDINO DI 200 MQ, Villa Gordiani

€ 299.000 / 3 locali / 100 m² superficie / 1 bagno / Rialzato

Descrizione

Nel quartiere Collatino, in via Giuseppe Di Vittorio proponiamo in vendita in un contesto tranquillo e silenzioso un trilocale di 100 mq al piano rialzato, con tripla esposizione. L'immobile si presenta da ristrutturare con la possibilità di ricavare facilmente il secondo bagno ed è così composto: ingresso, salone, 2 camere, cucina, bagno, 2 ripostigli e balcone. L'immobile inoltre ha un giardino di 200 mq circa che circonda la casa su 3 lati ed affaccia internamente nel condominio.

Caratteristiche

Riferimento e data annuncio – EK-106239835 - 27/09/2023

Contratto – Vendita

Tipologia – Appartamento / Intera proprietà / Classe immobile media

Superficie – 100 m² (commerciali 120 mq.)

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

Locali 3 (2 camera da letto, 1 altro), 1 bagno, cucina semi abitabile

Piano – Piano rialzato con ascensore

Totale piani edificio – 5 piani

Disponibilità – Libero

Tipo proprietà – Intera proprietà

Altre caratteristiche – fibra ottica, esposizione interna, impianto tv centralizzato, balcone, infissi eterni in vetro/metallo

Costi

Prezzo – € 299.000

Efficienza energetica

Anno di costruzione – 1964

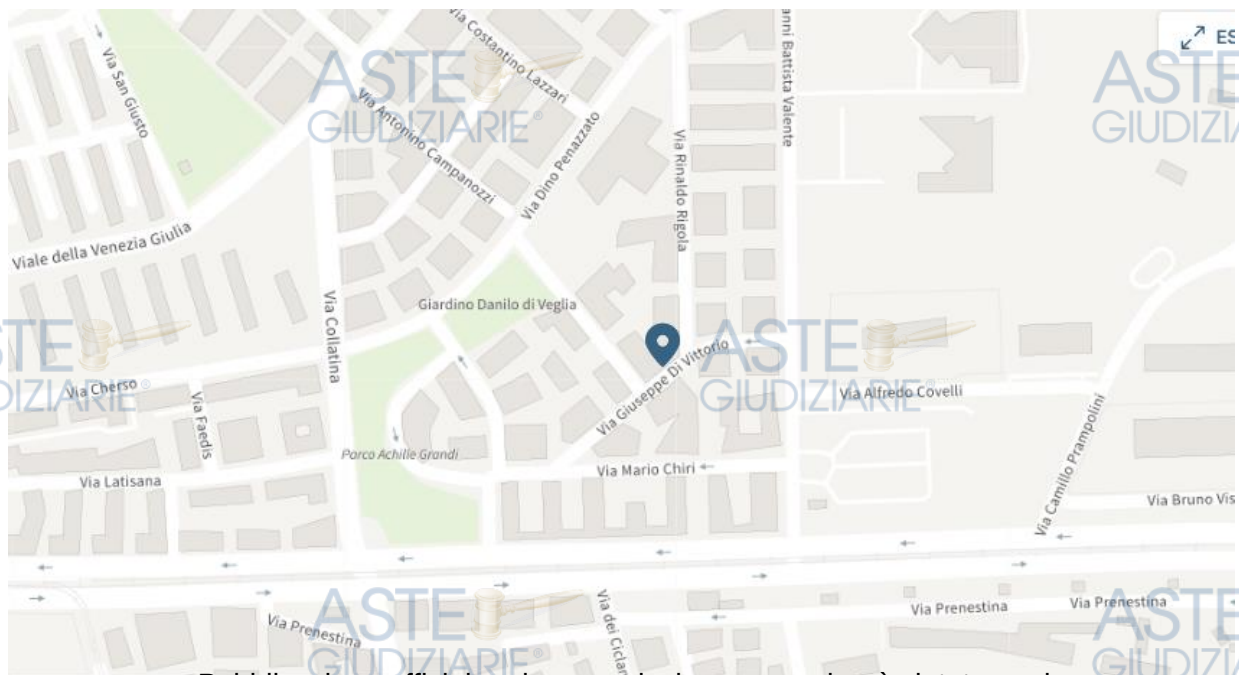
Stato – Da ristrutturare

Riscaldamento – Centralizzato, a radiatori alimentato a gas

Efficienza energetica – in attesa di certificazione



Alcune delle fotografie presenti nell'inserzione



Le caratteristiche che accomunano i due immobili consistono, in primo luogo, nell'ubicazione nel medesimo contesto, essendo distanti, in linea d'aria, circa 100 metri, oltre alla superficie commerciale assimilabile, la distribuzione interna, il piano di ubicazione, l'epoca di costruzione dell'edificio e il grado di manutenzione.

La differenza principale tra i due consiste invece nel posto auto, annesso all'immobile oggetto di stima ma non ricompreso nelle pertinenze dell'immobile oggetto dell'inserzione.

Stando a quanto riportato nell'inserzione, l'immobile verrebbe compravenduto per € 299.000,00, ma considerando sia le ordinarie trattative che intercorrono tra le parti fino al momento della sottoscrizione del contratto preliminare di compravendita, si può affermare come il valore per il quale verrebbe compravenduto sarà più basso rispetto a quello indicato nell'inserzione. Considerando inoltre che l'annuncio è stato pubblicato alla fine di settembre, e quindi circa 45 giorni fa, il prezzo deve ancora formarsi sul mercato: per tali motivi si ritiene opportuno operare una detrazione del 5 % al valore indicato nell'inserzione, che pertanto risulterà pari ad € 284.050,00 (€ 299.000,00 - 5%).

Così come sono state apportate delle correzioni al valore indicato nell'inserzione, è necessario apportare delle correzioni anche alla superficie commerciale indicata nella stessa, poiché viene indicato come l'appartamento si sviluppi per una superficie commerciale pari a 100,00 mq, con un giardino annesso pari a 200,00 mq e che quest'ultimo, ragguagliato per il coefficiente 0,10 e sommato alla superficie del bene principale, dia luogo ad una superficie commerciale pari a 120,00 mq ($100,00 \text{ mq} + (200,00 \text{ mq} \times 10\%)$). Tale ragguaglio non risulta coerente con le indicazioni previste dall'Agenzia delle Entrate per l'individuazione della superficie commerciale, che per i giardini prevede un ragguaglio al 10%, fino al raggiungimento della superficie del bene principale, ed un ragguaglio al 2% per l'eccedenza. Applicando tale criterio la superficie commerciale dell'immobile oggetto dell'inserzione può essere meglio quantificata in ragione di 112,00 mq [$100 \text{ mq} + (100 \text{ mq} \times 10\%) + ((200 \text{ mq} - 100 \text{ mq}) \times 2\%)$]. Si precisa che i metodi di ragguaglio individuati dall'Agenzia delle Entrate sono validi per immobili in contesti ordinari, non dotati di caratteristiche che li rendono difficilmente comparabili a quelli presenti nel contesto in cui sono inseriti, pertanto, a giudizio del sottoscritto, il giardino annesso all'immobile rientra, nel contesto in cui è inserito, nelle condizioni di ordinarietà e pertanto la sua superficie commerciale può essere individuata tramite i criteri evidenziati dall'Agenzia delle Entrate.

A seguito di tali correzioni è possibile individuare il valore, espresso in €/mq, per il quale verrebbe compravenduta l'abitazione posta in vendita nell'inserzione: detto valore risulta pertanto pari ad €/mq 2.536,16 ($\text{€ } 284.050,00 / 112,00 \text{ mq}$). Detto valore si attesta all'interno della forbice individuata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (di seguito "OMI"), relativi alle compravendite avvenute durante il primo semestre del 2023 ed aventi ad oggetto immobili siti nella stessa zona di quello messo a comparazione. Di seguito si riportano detti valori OMI, con l'indicazione della categoria che meglio identifica le due porzioni, ovvero "Abitazioni civili".

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: ROMA

Comune: ROMA

Fascia/zona: Periferica/Collatino (via della Serenissima)

Codice di zona: D17

Microzona catastale n.: 110

Tipologia prevalente: abitazione

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



Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1950	2800	L	7,5	10,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1800	2550	L	7,3	10,5	L
Box	NORMALE	1250	1850	L	6,5	9,3	L
Posti auto coperti	NORMALE	950	1400	L	5,5	7,8	L
Posti auto scoperti	NORMALE	550	800	L	3,3	4,8	L

A giudizio del sottoscritto, in considerazione del tempo trascorso della valutazione dell'immobile in argomento, risulta necessario aggiornare anche il valore del bene in funzione dell'andamento dell'OMI: i valori odierni delle abitazioni civili, per la medesima zona, oscillano tra i € 2.200,00 ed i € 3.200,00, con un incremento medio del 14% rispetto alla precedente rilevazione. Pertanto, il valore sopra individuato, ovvero €/mq 2.536,16, attualizzato, risulta pari ad €/mq 2.891,22 (€/mq 2.536,16 + 14%). Di seguito si riportano i valori OMI attualmente disponibili.

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2**Provincia:** ROMA**Comune:** ROMA**Fascia/zona:****Periferica/COLLATINO%20(VIA%20DELLA%20SERENISSIMA)****Codice zona:** D17**Microzona:** 110**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	2200	3200	L	8,5	12	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	2050	2850	L	8	11,5	L
Box	Normale	1300	1900	L	6,8	9,8	L
Posti auto coperti	Normale	950	1400	L	5,5	8	L
Posti auto scoperti	Normale	550	800	L	3,5	5	L

Sulla base di quanto fin qui esposto, si ritiene congruo applicare all'immobile oggetto di stima l'importo, espresso in €/mq, pari a 2.891,22: così facendo, il più probabile valore di mercato dell'immobile in argomento risulta pari ad € 359.927,98 (€/mq 2.891,22 x 124,49 mq). Si precisa che l'importo così individuato consiste nel prodotto tra l'importo in €/mq precedentemente individuato e la superficie commerciale, già esposta in precedenza, nonché risultante a seguito degli interventi che verranno meglio esposti nel paragrafo "Oneri per la regolarizzazione urbanistica". 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, in considerazione del fatto che l'abitazione è parte di un edificio sorto in virtù di un progetto approvato, di cui è stata fornita copia, nelle modalità esposte in precedenza, nel quale non sono stati notati segni evidenti di cedimenti, lesioni e/o deformazioni della struttura e per il quale è stato rilasciato un originale certificato di abitabilità. Pertanto, la detrazione da operare al valore precedentemente individuato in merito all'assenza di garanzia per vizi è pari ad € 35.992,80 (€ 359.927,98 x 10%), comprensiva di eventuali costi accessori relativi alla diversa configurazione del giardino rispetto ai titoli edilizi.

ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Così come già esposto nel paragrafo "Regolarità edilizia", l'appartamento presenta diverse difformità dal progetto approvato, alcune delle quali, come ad esempio la realizzazione del balcone accessibile dalla camera da letto che affaccia verso Via Altobelli, eseguite probabilmente in corso di costruzione dell'edificio, mentre altre, come la realizzazione del bagno privo di aerazione naturale, compiute in epoca successiva. Ricapitolando, il balcone accessibile dalla camera più piccola, la modifica all'infisso che mette questi due ambienti in comunicazione, l'ampliamento del balcone accessibile dal soggiorno e dalla cucina, lo spostamento dell'accesso carrabile al giardino e il piccolo ripostiglio sono interventi riconducibili all'epoca di costruzione dell'edificio, mentre le modifiche interne possono essere considerate come opere realizzate successivamente e quindi riconducibili ad un secondo intervento edilizio.

A seguito dell'entrata in vigore della Legge 24 luglio 2024, n. 105, comunemente denominata "salva casa", è emerso come alcune delle difformità di cui sopra debbano ritenersi legittimate dalla c.d. "agibilità sanante": nello specifico, alcune opere sono state realizzate evidentemente durante la costruzione dell'edificio, come la modifica del balcone sul lato verso l'ingresso all'edificio, motivo per cui sono rappresentate nella scheda catastale d'impianto e visionate dai tecnici comunali che hanno eseguito i sopralluoghi propedeutici per il rilascio del certificato di abitabilità. Pertanto, la situazione da considerarsi legittima è quella rappresentata nella planimetria catastale: di conseguenza, le difformità consistono nella realizzazione del balcone della camera da letto, nell'aumento di superficie del secondo balcone e nella trasformazione della finestra della camera da letto in portafinestra. Tali difformità saranno oggetto di ripristino, realizzabile mediante il deposito, presso il competente Municipio, di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (di seguito "SCIA"), ai sensi dell'art. 22, comma 1, lettera b) del DPR 380/2001, per interventi di restauro e risanamento conservativo, così come definiti all'articolo 3, comma 1, lettera c) del medesimo DPR 380/2001. I costi da sostenere in tal senso consistono in € 251,24 relativi ai diritti di segreteria comunali per il deposito nell'archivio della SCIA, oltre ad € 50,00 relativi ai diritti per il deposito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma della planimetria catastale aggiornata, nonché gli onorari del professionista incaricato della redazione e dell'asseverazione della SCIA, della direzione dei lavori, del coordinamento della sicurezza di cui al D. Lgs. n. 81/2008, qualora necessario, oltre alla comunicazione di fine lavori e degli altri oneri connessi



all'esecuzione dell'intervento: gli onorari in questione possono essere quantificati a corpo in ragione di € 6.000,00.

Agli importi fin qui elencati devono aggiungersi quelli relativi all'esecuzione materiale degli interventi, ovvero la demolizione delle porzioni di balconi più volte descritte e del ripostiglio, il ripristino dell'infisso nella camera da letto di dimensioni inferiori e il riposizionamento dell'ingresso al giardino: il costo di tali interventi, quantificato sulla base del prezzo "Prezzi informativi dell'edilizia - 2° semestre 2021 - Recupero, ristrutturazione, manutenzione" edito da "DEI - Tipografia del Genio Civile", è stato quantificato in ragione di € 13.639,88, nei quali devono inoltre intendersi ricompresi gli utili d'impresa, il trasporto a discarica dei materiali di risulta, eventuali attività di preparazione del cantiere, il compenso da corrispondere alla discarica per il deposito dei materiali, nonché opere di minore entità non considerate a misura nel computo metrico, come tinteggiature, rivestimenti di gradini e quant'altro necessario per consegnare l'opera finita a regola d'arte. Di seguito si riporta il computo metrico.

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO						
redatto sulla base del prezzo "Prezzi informativi dell'edilizia - 2° semestre 2021 - Recupero, ristrutturazione, manutenzione" edito da DEI - Tipografia del Genio Civile						
Voce	Descrizione	Importo unitario	Quantità	Costo		
-	Attività di preparazione del cantiere	a corpo 500,00	a corpo 1,00	500,00 €		
A25032a	Demolizione di muratura di qualsiasi genere	€/mq 10,87	mq 6,40	69,57 €		
A25119	Smontaggio di porte o cancelli in profilato di ferro o alluminio	€/mq 27,96	mq 6,40	178,94 €		
A25120	Smontaggio di porte, cancelli, ringhiere, cancellate, ecc.	€/kg 1,31	kg 256,00	335,36 €		
A25049	Demolizione di pavimento in piastrelle di ceramica, compreso il sottofondo	€/mq 9,32	mq 15,70	146,32 €		
A25072d	Demolizione di solai in laterizio e cemento armato, sia orizzontali che inclinati, escluso pavimento e sottofondo	€/mq 36,32	mq 5,10	185,24 €		
-	Demolizione della scala di accesso al terrazzo	a corpo 300,00	a corpo 1,00	300,00 €		
A25118	Smontaggio di infissi in ferro o alluminio, calcolato sulla superficie, inclusa l'eventuale parte vetrata, compreso telaio, controtelaio, smuratura delle grappe o dei tasselli di tenuta ed eventuale taglio a sezione degli elementi	€/mq 22,95	mq 3,38	77,59 €		
A25115	Smontaggio di avvolgibili in legno o pvc, compreso lo smontaggio del rullo e dell'avvolgitore e la smuratura dei supporti	€/mq 26,23	mq 3,38	88,68 €		
A25019	Demolizione di fabbricati civili, sia per la parte interrata che fuori terra, questa per qualsiasi altezza	€/mc 23,87	mc 6,21	148,23 €		
A65016d	Muratura di blocchetti di tufo scelti e squadriati, 11x27x37 cm, eseguita con malta bastarda, esclusi eventuali oneri di tiro in alto	€/mq 267,54	mq 6,40	1 712,26 €		
A65054b	Muratura realizzata con blocchi di laterizio semipieni alleggeriti	€/mq 107,93	mq 1,00	107,93 €		

C15019c	Profilati normali in ferro tondo, piatto, quadro od angolare con eventuale impiego di lamiera per ringhiere, inferriate, cancellate, griglie ecc. (ringhiera)	€/kg	9,36	kg	256,00	2 396,16 €
C15019b	Profilati normali in ferro tondo, piatto, quadro od angolare con eventuale impiego di lamiera per ringhiere, inferriate, cancellate, griglie ecc. (cancello)	€/kg	8,74	kg	300,00	2 622,00 €
C15041e	Serramento realizzato con profili estrusi di alluminio verniciato bianco	€/mq	648,59	mq	1,91	1 239,46 €
C25089	Avvolgibili in resine sintetiche (materia plastica in pvc)	€/mq	77,00	mq	1,91	147,15 €
-	Opere non elencate dettagliatamente in precedenza, come ad esempio: telai, controtelai, tinteggiature, rasature, rivestimenti di gradini, posa in opera cerniere per cancello, oneri di discarica, compenso da corrispondere a queste ultime, utili d'impresa e quant'altro necessario per consegnare l'opera finita a regola d'arte	a corpo	3 000,00	a corpo	1,00	3 000,00 €
Costo vivo degli interventi di ripristino						13 254,89 €

Per quanto riguarda gli interventi realizzati successivamente, ovvero le modifiche alla distribuzione interna più volte elencate, queste sono invece suscettibili di regolarizzazione tramite il deposito, presso il competente Municipio di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (di seguito "CILA") tardiva, ai sensi dell'art. 6bis del DPR 380/2001, per interventi di manutenzione straordinaria, così come definiti dall'art. 3, comma 1, lettera b) del medesimo DPR 380/2001. Gli importi da versare in questo caso corrispondono, in primo luogo, alla sanzione di € 1.000,00 prevista per la comunicazione tardiva dell'esecuzione degli interventi, così come previsto dall'art. 6bis, comma 5 del più volte menzionato DPR 380/01, oltre ad € 291,24 relativi ai diritti di segreteria per il deposito della CILA, nonché gli onorari del professionista incaricato della redazione e asseverazione della CILA, quantificabili a corpo in ragione di € 2.500,00. Si precisa che in questo caso andrà redatta la denuncia di variazione catastale poiché in virtù degli interventi di ripristino di cui sopra non verrà redatta una denuncia di variazione catastale.

Si precisa inoltre, a titolo esaustivo, che nonostante non si sia a conoscenza dell'esatta epoca dell'esecuzione dell'intervento, questo con tutta probabilità è stato realizzato nel periodo che va dal 1970, data di redazione della planimetria catastale in atti, alla data odierna, ovvero nel periodo che intercorre tra l'adozione del piano regolatore generale del 1965 a quello del 2003, attualmente in vigore, i quali permettevano entrambi l'esecuzione dell'intervento.

Sulla base di quanto fin qui esposto, si riporta di seguito una tabella riepilogativa contenente tutti gli importi finora elencati:

SCIA per ripristino:

Diritti di segreteria	€	291,24	+
Costo vivo degli interventi	€	13.254,89	+
Onorari del professionista incaricato	€	6.000,00	=
Parziale SCIA	€	19.546,13	

CILA tardiva

Diritti di segreteria	€	291,24	+
-----------------------	---	--------	---



Diritti di registrazione planimetria catastale	€	70,00	+
Sanzione per comunicazione tardiva	€	1.000,00	+
Onorari del professionista incaricato	€	2.500,00	=
Parziale CILA	€	3.861,24	
Oneri per la regolarizzazione urbanistica complessivi	€	23.407,37	

Per ciò che riguarda il posto auto, questo risulta sostanzialmente conforme al titolo edilizio. Nel merito, si sottolinea come nel progetto approvato non venga evidenziato tutto il suo perimetro ma solamente accennate le relative strisce a terra: tale incongruenza è, con tutta certezza, dovuta alle modalità di rappresentazione grafica da parte del progettista, poiché, nel solo spazio graficizzato nel progetto allegato alla licenza edilizia n. 1070/67 non sarebbe possibile lasciare un veicolo in sosta.

Pertanto, l'importo da detrarre al valore precedentemente individuato in merito agli oneri per la regolarizzazione urbanistica degli immobili oggetto di esecuzione è pari ad € 23.407,37.

STATO D'USO E MANUTENZIONE

Dal confronto tra quanto rilevato al momento del sopralluogo nell'immobile oggetto di stima e quanto indicato nell'inserzione, si può affermare come i due immobili versino in uno stato di manutenzione simile, come evidente anche dalle fotografie riportate in precedenza. Pertanto, indipendentemente dal grado di finitura entrambi necessitano di interventi di manutenzione ordinaria.

Ad ogni modo, non si può tenere conto del fatto che, mentre nell'immobile oggetto dell'inserzione sono stati installati degli infissi in legno, con tutta probabilità con un vetro singolo, nell'immobile oggetto di esecuzione sono stati rinvenuti degli infissi in alluminio dotati di doppio vetro, così come, mentre l'immobile posto in vendita è dotato di un solo bagno: a riprova del fatto si riporta quanto indicato nell'inserzione, ovvero "... *L'immobile si presenta da ristrutturare con la possibilità di ricavare facilmente il secondo bagno ed è così composto ...*", mentre l'immobile oggetto di stima è dotato di due bagni.

Tali differenze, quantificate anche in questo caso sulla base del prezziario "*Prezzi informativi dell'edilizia - 2° semestre 2021 - Recupero, ristrutturazione, manutenzione*" edito da "DEI - Tipografia del Genio Civile", danno luogo ad un incremento di valore, per l'immobile oggetto di stima, pari ad € 11.000,00 quantificati a corpo, nei quali sono ricompresi gli interventi necessari per poter equiparare gli infissi presenti nell'immobile oggetto dell'inserzione a quelli presenti nell'immobile oggetto di stima. A detto importo va aggiunto quello necessario per realizzare il secondo bagno nell'immobile oggetto dell'inserzione, così da poterlo equiparare all'immobile oggetto di stima: tale importo, anche in questo caso a corpo, può essere valutato in ragione di € 5.000,00.

Dalle cifre sopra individuate vanno tolti i costi necessari per il rifacimento dei soffitti, sui quali, in alcune zone, sono in corso (o sono avvenuti) dei fenomeni di distacco dell'intonaco: i costi, questa volta da detrarre a differenza di quanto fatto finora, sono quantificabili in ragione di € 2.000,00, relativi alla raschiatura, rasatura, intonacatura e tinteggiatura delle sole zone interessate dai fenomeni di distacco e non al rifacimento di tutti i soffitti dell'immobile.

Pertanto, sulla base di quanto fin qui esposto, l'importo da aggiungere al valore di mercato individuato in precedenza è pari ad € 14.000,00 (€ 11.000,00 + € 5.000,00 - € 2.000,00).

STATO DI POSSESSO

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



Non si ritiene opportuno operare detrazioni al valore individuato in precedenza in quanto non risultano limitazioni allo stato di possesso. Si precisa che, come esposto nel precedente paragrafo "Stato di occupazione", l'immobile è attualmente occupato dall'esecutata, nonché dal compagno e dal figlio minorenni.

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

Agli atti della Procedura sono presenti due distinti decreti ingiuntivi emessi dal Condominio di : il primo, ovvero il n. 17201/2019 del 27 agosto 2019, RG n. 50483/2019, in forza del quale viene ingiunto all'esecutata di pagare la somma di € 6.380,58 oltre interessi e spese legali; il secondo, ovvero il n. 16327/2022 del 19 settembre 2022, RG n. 52589/2022, in forza del quale viene ingiunto all'esecutata di pagare la somma di € 14.462,74 oltre interessi e spese legali. Ad ogni modo, poiché il Condominio è intervenuto nella presente Procedura, parteciperà in quota proporzionale ai ricavi della vendita, motivo per cui non si ritiene opportuno detrarre tali importi al valore precedentemente individuato.

È stato inoltre chiesto, all'amministratore del Condominio, l'estratto conto riferito all'esecutata: in quest'ultimo sono state inserite spese, mai corrisposte dall'esecutata, riferibili dal 2020 all'attualità. In considerazione del disposto dell'art. 63, comma 4, delle disposizioni di attuazione del codice civile, che recita "... *Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidamente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente ...*", pertanto, al momento della stesura del presente elaborato peritale, per i crediti relativi al 2023 e al 2022. Copia dell'estratto conto condominiale è allegata alla presente sotto la lettera "L".

Sulla base di quanto esposto, considerando che nel menzionato estratto conto sono presenti spese sia riferite al 2020/2021, che sono state completamente escluse dal conteggio, che spese riferite al 2021/2022, che sono state conteggiate al 50%, che spese riferite al 2022/2023, conteggiate per l'intero, le spese condominiali insolute nei confronti del Condominio, per le quali, sulla base della documentazione in atti il Condominio non è intervenuto e che quindi andranno detratte dal valore di mercato precedentemente individuato, sono pari ad € 2.152,74.

Si precisa che i conteggi di cui sopra sono aggiornati alla data di stesura del primo elaborato peritale, ovvero al dicembre 2023: ad oggi non si è a conoscenza di ulteriori decreti ingiuntivi o spese condominiali insolute.

CONCLUSIONI

Sulla base di quanto fin qui esposto, il più probabile valore di mercato dell'immobile ubicato in Roma (RM), Via Argentina Altobelli 30, posto al piano rialzato e distinto dal numero interno 2, composto, allo stato dei luoghi, da un soggiorno/ingresso, una cucina, due camere, due bagni, due balconi e un



giardino, con annesso posto auto scoperto, accessibile dal civico 28 di Via Argentina Altobelli, il tutto identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma al foglio 637, particelle 350 e 414, subalterno 3, zona censuaria 4°, categoria A/2 - Abitazioni di tipo civile, classe 2°, consistenza 5,5 vani, indirizzo Via Argentina Altobelli, 30, interno 2, piano T, superficie catastale 106 mq, escluse aree scoperte 92 mq (l'abitazione), nonché al medesimo foglio 637, particella 275, subalterno 507, zona censuaria 4°, categoria C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, classe 3°, consistenza 12 mq, indirizzo Via Argentina Altobelli, 28, interno 6, piano T, superficie catastale 13 mq (il posto auto), può essere così individuato:

Valore di mercato	€	359.927,98	-
Assenza di garanzia per vizi	€	35.992,80	-
Oneri per la regolarizzazione urbanistica	€	23.407,37	+
Stato d'uso e manutenzione	€	14.000,00	-
Stato di possesso	€	0,00	-
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	€	0,00	-
Spese condominiali insolute	€	2.152,74	=
Valore di mercato al netto delle detrazioni	€	312.375,07	

Pari in cifra tonda ad € 312.000,00 (euro trecentododicimila/00)

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.

La copia dello stralcio del progetto approvato, della licenza edilizia e del certificato di abitabilità sono state reperite all'interno del fascicolo della procedura; pertanto, le relative valutazioni tecniche si basano sulla documentazione di cui sopra.

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 14 luglio 2025

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

ELENCO DEGLI ALLEGATI

- A. Atto di compravendita a rogito del Notaio Alberto Misurale di Roma del 28 ottobre 1969, rep. 276708/21895;
- B. Atto di compravendita a rogito del Notaio Antonino D'Agostino di Roma, rep. 669641/29484;
- C. Certificato di morte emesso dal Comune di (anno
);

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



- D. Documentazione catastale;
- E. Regolamento condominiale, depositato agli atti del Notaio Alberto Misurale di Roma con verbale del 28 aprile 1970, rep. 287504/22575;
- F. Ispezione ipotecaria effettuata presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 sul conto dell'esecutata;
- G. Ispezione ipotecaria effettuata presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 sul conto della sig.ra ;
- H. Ispezione ipotecaria effettuata presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 sul conto del sig.;
- I. Ispezione ipotecaria effettuata presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 sul conto della sig.ra
- J. Licenza edilizia n. 1070/67;
- K. Certificato di abitabilità n. 663/69;
- L. Estratto conto condominiale.