

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Trifilio Pierluigi, nell'Esecuzione Immobiliare 218/2022 del R.G.E., riunita con Procedura 7/2023 del R.G.E.

contro

1. **OMISSIS (Esecutato 1)**
2. **OMISSIS (Esecutato 2)**
3. **OMISSIS (Esecutato 3)**

SOMMARIO

<u>Incarico.....</u>	<u>3</u>
<u>Premessa.....</u>	<u>3</u>
<u>Descrizione.....</u>	<u>3</u>
<u>Lotto Unico.....</u>	<u>4</u>
<u>Completezza documentazione ex art. 567.....</u>	<u>4</u>
<u>Titolarità.....</u>	<u>4</u>
<u>Confini.....</u>	<u>4</u>
<u>Consistenza.....</u>	<u>4</u>
<u>Cronistoria Dati Catastali.....</u>	<u>4</u>
<u>Dati Catastali.....</u>	<u>5</u>
<u>Stato conservativo.....</u>	<u>6</u>
<u>Parti Comuni.....</u>	<u>6</u>
<u>Servitù, censo, livello, usi civici.....</u>	<u>6</u>
<u>Caratteristiche costruttive prevalenti.....</u>	<u>7</u>
<u>Stato di occupazione.....</u>	<u>8</u>
<u>Provenienze Ventennali.....</u>	<u>8</u>
<u>Formalità pregiudizievoli.....</u>	<u>8</u>
<u>Normativa urbanistica.....</u>	<u>10</u>
<u>Regolarità edilizia.....</u>	<u>10</u>
<u>Vincoli od oneri condominiali.....</u>	<u>11</u>
<u>Stima / Formazione lotti.....</u>	<u>11</u>



INCARICO

In data 21/11/2022 il sottoscritto Arch. Pierluigi Trifilio, con studio in Roma (RM), veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/12/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1 - Appartamento** ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Macchi n. 94, Interno A, Piano T - (Coord. Geografiche: 41°51'37.2"N 12°37'03.2"E)

DESCRIZIONE

Appartamento ad uso civile abitazione, posto al piano terra contraddistinto con l'interno A, censito al Catasto Fabbricati di Roma al Foglio 1026, Particella 587, Subalterno 503.

L'**appartamento** è situato al piano terra della palazzina con accesso dal numero civico 94 di via Giuseppe Macchi in Roma ed è contraddistinto con l'interno A, la consistenza è di vani catastali 8 e la superficie catastale totale è pari a 151 metri quadrati, totale escluse aree scoperte 139 metri quadrati.

L'appartamento è composto da soggiorno, cucina con ripostiglio, disimpegno, tre camere da letto di cui una con cabina armadio, due bagni e un ampio terrazzo pavimentato con piccolo deposito. Confina con il vano scale condominiale, con il distacco verso via Giuseppe Macchi, con rampa comune di accesso ai boxes e con vialetto pedonale condominiale, salvo altri. L'ingresso all'appartamento risulta indipendente rispetto all'androne condominiale ed avviene in corrispondenza del terrazzo privato al quale si accede dal vialetto esterno

Via Giuseppe Macchi è una traversa di via Casilina, in prossimità della uscita 18 del Grande Raccordo Anulare di Roma.

L'area urbana è situata nella periferia Est della Città, esternamente e a ridosso del Grande Raccordo Anulare.

La zona urbanistica XVI nel territorio del Municipio Roma VI di Roma Capitale è denominata "Torrenova" e confina le seguenti zone urbanistiche: a nord con la zona Z. XIII Torre Angela, a est con la zona Z. XVII Torre Gaia, a sud con la zona Z. XIX Casal Morena, a ovest con la zona Z. XV Torre Maura.

Situata tra la via Casilina e la via Tuscolana, vi ha sede l'Università degli Studi di Roma Tor Vergata e il Policlinico Tor Vergata e sono presenti impianti sportivi ed aree verdi.

Il Quartiere è contraddistinto da edilizia prevalentemente residenziale, di tipo non intensivo.

Nelle vicinanze è presente il Grande Raccordo Anulare (uscita 18). La linea metropolitana "C", distante 10 minuti a piedi (stazione di "Torrenova"), unisce il quartiere a piazza San Giovanni.

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

Le strutture sanitarie di riferimento sono il Policlinico Tor Vergata e il Policlinico Casilino.

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



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1 - Appartamento** ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Macchi n. 94, Interno A, Piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- Esecutato 1 - Proprietà per 1/3
- Esecutato 2 - Proprietà per 1/3
- Esecutato 3 - Proprietà per 1/3

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

- Esecutati- Proprietà 1/1

CONFINI

L'**appartamento** confina con il vano scale condominiale, con il distacco verso via Giuseppe Macchi, con rampa comune di accesso ai boxes e con vialetto pedonale condominiale, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	124,19 mq	139,06 mq	1	139,06 mq	variabile	Terra
Terrazzo	68,07 mq	68,07 mq	0,25	17,02 mq		Terra
Totale superficie convenzionale:				156,08 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				156,08 mq		

Tenuto conto dei differenti criteri di calcolo (e relativi coefficienti) si può affermare che tale valore è congruente con i dati di superficie riportati in visura catastale (cfr. visura storica catastale in allegato).

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/12/1980 al 29/05/2000	omissis	Catasto Fabbricati Foglio 1026 Particella 587 Rendita: Lire 2.200.000 Zona censuaria 6Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 8 vani - COSTITUZIONE del 01/12/1980 in atti dal 30/06/1987 (n. 15.283/1980) VIA GIUSEPPE MACCHI n. 94 Interno 7 Piano 2
Dal 29/05/2000 al 25/11/1992	omissis	Catasto Fabbricati Foglio 1026 Particella 587 Rendita: Lire 2.200.000 Zona censuaria 6Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 8 vani VIA GIUSEPPE MACCHI n. 94 Interno 7 Piano 2
Dal 20/11/1991 al 30/04/1993	omissis	Catasto Fabbricati Foglio 1026 Particella 587 Sub. 503 Rendita: Lire 2.200.000 Zona censuaria 6Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 8 vani VIA GIUSEPPE MACCHI n. 76 Piano T



Dal 25/11/1992 al 20/11/1991 omissis

Dal 30/04/1993 al 06/04/1995 omissis

Dal 06/04/1995 al 20/03/2001 omissis

Dal 20/03/2001 (ESECUTATI) Proprietà per 1/3 cadauno - 1/1 Totale

Catasto **Fabbricati** Foglio 1026 Particella 587 Sub. 503 Rendita Lire 13.240.000 Zona censuaria 6 Categoria A/10, Classe 2, Consistenza 8 vani VIA GIUSEPPE MACCHI n. 76 Piano T - **VARIAZIONE** del 25/11/1992 Pratica n. 72171 in atti dal 26/09/2000 **DA ABITAZIONE A SCUOLA MATERNA** (n. 92620.1/1992) Catasto **Fabbricati** Foglio 1026 Particella 587 Sub. 503 Rendita Lire 13.240.000 Zona censuaria 6 Categoria A/10, Classe 2, Consistenza 8 vani VIA GIUSEPPE MACCHI n. 76 Piano T- **VENDITA** Voltura n. 61102.1/1994 Pratica n. 72171 in atti dal 26/09/2000 Catasto **Fabbricati** Foglio 1026 Particella 587 Subalterno 503 Rendita: Lire 2.200.000 Zona censuaria 6 Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 8 vani VIA GIUSEPPE MACCHI n. 76 Piano T - **Voltura** n. 64771.1/1999 - Pratica n. 301062 in atti dal 20/03/2001 - **VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE** del 25/10/2000 Pratica n. 169213 in atti dal 25/10/2000 **da ASILO ABITAZIONE** (n. 36223.1/2000) Catasto **Fabbricati** Foglio 1026 Particella 587 Subalterno 503 Rendita: Euro 1.136,21 Zona censuaria 6 Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 8 vani - VIA GIUSEPPE MACCHI n. 76 Piano T

Gli attuali titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1026	587	503	6	A/3	2	8	151 mq	1.136,21 €	T	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
1026	587									

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale, per i seguenti motivi:

- presenza di un manufatto adibito a deposito esterno sul terrazzo. Tale deposito consiste in un unico ambiente in muratura, coperto con pannelli prefabbricati in metallo e materiale plastico e porta di accesso metallica (deposito esterno - cfr. planimetria con le difformità e foto in allegato);
- all'interno dell'appartamento sono presenti diverse piccole anomalie di allineamento dei tramezzi rispetto a quanto rappresentato in pianta catastale, in particolare un disallineamento del tramezzo divisorio tra la stanza 1 e disimpegno e cabina armadio attigui (cfr. planimetria con le difformità);
- l'altezza interna riportata in pianta catastale pari a tre metri è in realtà risulta variabile e nel dettaglio: la cucina e il ripostiglio hanno altezza pari a 3,30 metri ca, disimpegno e wc 2 hanno altezza pari a 2,40 metri ca, mentre il wc 1 altezza pari a 2,30 metri ca; parte delle altezze ridotte sono dovute alla presenza di controsoffitti con faretti e/o di ripostigli a soppalco non praticabili.

L'appartamento è venduto nello stato di fatto e il futuro proprietario dovrà quindi ripristinare l'immobile allo stato iniziale, con la rimozione del manufatto di deposito esterno e con la presentazione di SCIA Edilizia (demolizione spontanea di opere abusive) e presentazione della corretta planimetria catastale. I relativi costi sono detratti dal valore della presente stima.

L'importo dei costi e per le spese accessorie inerenti la regolarizzazione e messa in pristino, le certificazioni di Legge, le pratiche edilizie, gli onorari professionali, l'IVA e i costi vari connessi è valutato pari ad € 3.000,00. Tale importo sarà detratto dal valore della presente stima.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento oggetto di stima al momento del sopralluogo risultava presente uno degli Esecutati e appariva in uno stato manutentivo nella media.

L'appartamento non necessita, apparentemente, di urgenti opere di manutenzione .

Al momento del sopralluogo sono stati richiesti alla parte Esecutata i certificati di conformità degli impianti ma gli stessi non sono stati trasmessi nei termini pattuiti.

PARTI COMUNI

Il Compendio oggetto della presente procedura è parte di un edificio situato in Roma - Via Giuseppe Macchi n. 94. Al momento del sopralluogo la parte esegutata dichiarava che il Condominio è amministrato dallo Studio OMISSIS, come risulta anche da cartello affisso nell'androne.

Nell'atto di acquisto del 2001 viene citato regolamento di Condominio dell'anno 1982, che si è provveduto a richiedere a mezzo PEC alla amministrazione del Condominio, insieme alle consuete informazioni relative a carature millesimali, eventuali quote non corrisposte, spese condominiali medi annue, eventuali lavori previsti etc. A tale comunicazione non seguiva risposta alcuna.

Anche alla parte esegutata è stata richiesta varia documentazione inerente anche le parti comuni dell'immobile e non è stato fornito nessun documento nei tempi concordati (fatta eccezione di una parte di documenti inerente l'immobile - ad. es. libretto della caldaia).

In ogni caso la futura parte acquirente/aggiudicataria sarà obbligata ad osservare il regolamento condominiale, le norme di Legge, del Codice Civile e delle consuetudini di gestione e contribuzione attualmente osservate nell'Edificio e anche alla ripartizione delle manutenzioni ordinarie, straordinarie e riparazioni delle cose comuni.

Si precisa che eventuali vincoli od oneri condominiali che dovessero venire richiesti successivamente resteranno comunque a carico dell'acquirente (ultime due annualità), come previsto dalle norme di Legge, in quanto il futuro acquirente sarà comunque obbligato solidalmente al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente (art 63, c. 4°, Disp. Att. Codice Civile).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva, dalla lettura dell'atto di provenienza, l'esistenza di esplicite servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile in cui è situato il bene oggetto di stima è costituito da una palazzina cui si accede tramite un vialetto, contrassegnato dal numero civico 94, pavimentato con lastrame di pietra da esterni, raccordato con una breve rampa col piano stradale di via Giuseppe Macchi, in questo tratto senza marciapiede pedonale.

L'**edificio** è composto da cinque piani fuori terra (tre piani oltre al piano terra e il piano attico) ed un piano interrato ed è esclusivamente residenziale.

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

Le facciate presentano **finiture** ad intonaco tinteggiato con fasce marcapiano con tinta a contrasto. I balconi presentano parapetti in profilati metallici e vetro e sotto-balconi ad intonaco tinteggiato. Il piano terreno dell'edificio presenta rivestimento in lastre di pietra. L'insieme delle facciate ha uno stato manutentivo nella media, ma la terrazza del piano attico, con parapetti in mattoncini e profilati metallici e vetro, presenta frontalini con distacchi e ferri ossidati e in parte scoperti.

Alla palazzina si accede con un portone posto al termine del vialetto, mentre l'immobile oggetto di perizia ha accesso completamente autonomo da un cancello metallico nella parte iniziale del vialetto.

Da tale cancello in profilati metallici con soprastante piccola tettoia in ferro e plastica si perviene al terrazzo privato dell'appartamento.

Il terrazzo presenta pavimentazione in piastrelle ceramiche quadrate bianche e grige disposte a scacchiera; presenta su tre lati una aiuola e una recinzione in profilati metallici che divide il terrazzo dal vialetto condominiale, dalla strada (via Macchi) e dalla rampa di accesso ai boxes. Nel terrazzo è presente una tenda retrattile con relativa struttura metallica.

Nel terrazzo è presente un deposito esterno costituito da un piccolo ambiente in muratura (altezza interna 2 metri ca - esterna 1,15 metri ca.) con copertura con pannelli prefabbricati (pre-accoppiato metallo isolante) e porta di accesso metallica; come precedentemente indicato tale deposito risulta in difformità rispetto alla planimetria catastale e pertanto dovrà essere demolito (con rimessa in pristino) dal futuro acquirente e i relativi costi sono dedotti dalla presente stima.

Sul terrazzo si apre una porta-finestra di ingresso all'appartamento, anch'essa coperta con una tettoietta in metallo e plastica. Sul terrazzo è presente inoltre la porta finestra della cucina, con soprastante tettoietta in metallo e plastica.

L'appartamento ha **esposizione** su tre lati (ovest, sud ed est). La finestra e la porta-finestra a sud (zona giorno) si aprono sul terrazzo privato; le tre finestre a est (soggiorno e due camere da letto) si aprono sul vialetto condominiale; le due finestre ad ovest (terza stanza da letto e bagno finestrato) sono rivolte verso la rampa di accesso ai boxes.

L'appartamento è composto come segue: soggiorno cui si accede direttamente dal terrazzo, cucina con accesso sul terrazzo e con ripostiglio interno, un disimpegno su cui si aprono un bagno cieco e tre camere da letto; all'interno della camera da letto stanza 1 (cfr. planimetria in allegato) è presente un bagno con antibagno e finestra; all'interno della stanza 2 è presente una cabina armadio.

Tutti i pavimenti e i rivestimenti di bagni e cucina sono in ceramica in normale stato manutentivo; le pareti e i soffitti sono rifiniti con intonaco tinteggiato. In alcuni punti si rilevano delle scrostature puntuali su tinte e intonaci, in particolare nella cucina.

Il servizi igienici sono entrambi piastrellati con ceramica sui pavimenti e sulle pareti a tutta altezza; entrambi i bagni hanno lavabo, wc, bidet e termoarredi.

Si rileva che il bagno 2 è sprovvisto di finestra ma è dotato di aeratore.

Sopra il wc 1 è presente un soppalco-ripostiglio non praticabile accessibile dal ripostiglio della cucina; sopra il disimpegno c'è un secondo soppalco-ripostiglio non praticabile accessibile dalla cabina armadio; per entrambi i soppalchi non è stato possibile rilevare l'estensione perché ingombri al momento del sopralluogo.

Tutti gli ambienti dell'appartamento, ad eccezione della cucina, sono illuminati con faretti da incasso nei controsoffitti.

Gli infissi esterni sono tutti in alluminio con vetro semplice, con grate in ferro. Le porte interne sono in legno. In occasione del sopralluogo la porta della cucina risultava assente (porta smontata cornice di bordo schiodata).

Risulta presente un misuratore e relativo quadro elettrico situati in prossimità della porta d'ingresso e misuratore gas nel volume esterno sul terrazzo.

Gli impianti (elettrico, idrico e gas) sono sottotraccia e al momento del sopralluogo venivano espressamente richieste le certificazioni di conformità degli impianti ma la parte Esecutata forniva esclusivamente il libretto della caldaia per la produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento (in assenza di certificato di conformità di installazione).

L'impianto di riscaldamento è autonomo, con caldaia a gas presente nel ripostiglio della cucina e con termosifoni in alluminio. Nel soggiorno è presente una unità di condizionamento interna con unità esterna sul terrazzo.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo nell'immobile era presente l'Esecutato 1, il quale dichiarava di occupare l'immobile con l'Esecutata 2, con la signora OMISSIS e con OMISSIS (cfr. Verbale).

Dal certificato anagrafico di stato di famiglia (in allegato) risulta inoltre residente nell'immobile anche l'Esecutato 3.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/03/2001	(ESECUTATI) Proprietà per 1/3 cadauno - 1/1 Totale	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		OMISSIS	20/03/2001	77804	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate dallo scrivente presso l'Agenzia delle entrate di Roma1 ed aggiornate al 24/02/2024, sono risultate le seguenti formalità (**Foglio 1026 Particella 587** e **Foglio 1026 Particella 587 Subalterno 503**):

1. TRASCRIZIONE del 21/03/2001 - Registro Particolare 15443 Registro Generale 23606 Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio 77804/14620 del 20/03/2001 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
2. ISCRIZIONE del 21/03/2001 - Registro Particolare 5995 Registro Generale 23607 Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio 77805/14621 del 20/03/2001 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Documenti successivi correlati: 1. Iscrizione n. 5887 del 17/03/2021
3. ISCRIZIONE del 25/02/2008 - Registro Particolare 4456 Registro Generale 23652 Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio 6013 del 23/02/1988 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Formalità di riferimento: Iscrizione n. 3845 del 1988 Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 16878 del 18/08/2011 (RESTRIZIONE DI BENI) Immobili attuali
4. ISCRIZIONE del 31/10/2008 - Registro Particolare 28275 Registro Generale 142533 Pubblico ufficiale EQUITALIA GERIT S.P.A. Repertorio 3000232 del 25/09/2008 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99 Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 12075 del 16/10/2013 (CANCELLAZIONE TOTALE)
5. ISCRIZIONE del 17/07/2009 - Registro Particolare 27585 Registro Generale 93843 Pubblico ufficiale EQUITALIA GERIT S.P.A. Repertorio 126184/97 del 09/07/2009 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO dal D.LGS. 46/99 e dal D.LGS. 193/01 Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 12702 del 22/10/2013 (CANCELLAZIONE TOTALE)
6. ISCRIZIONE del 15/04/2010 - Registro Particolare 10518 Registro Generale 45324 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 6837/2010 del 24/03/2010 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 1919 del 01/02/2019 (CANCELLAZIONE TOTALE)
7. TRASCRIZIONE del 16/10/2014 - Registro Particolare 78844 Registro Generale 111429 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 39675 del 11/06/2014 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
8. TRASCRIZIONE del 16/10/2014 - Registro Particolare 78845 Registro Generale 111430 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 39677 del 11/06/2014 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
9. ISCRIZIONE del 17/03/2021 - Registro Particolare 5887 Registro Generale 33211 Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio 77805/14621 del 20/03/2001 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Formalità di riferimento: Iscrizione n. 5995 del 2001
10. ISCRIZIONE del 09/04/2021 - Registro Particolare 8104 Registro Generale 44905 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 15237 del 06/08/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
11. TRASCRIZIONE del 22/02/2022 - Registro Particolare 14451 Registro Generale 20610 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 3397 del 07/02/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
12. TRASCRIZIONE del 25/01/2023 - Registro Particolare 6251 Registro Generale 9078 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 43619 del 04/01/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.



NORMATIVA URBANISTICA

Nel Piano Regolatore del Comune di Roma l'area ricade in Sistema insediativo - Sistema insediativo - Città da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali

Zona OMI: E140/Suburbana/TORRENOVA (VIA DELLA TENUTA DI TORRENOVA)

Suddivisione Toponomastica: Quartiere Torrenova

Zona Urbanistica 8c "Giardinetti-Tor Vergata" del Municipio Roma VI di Roma Capitale

Piano Paesaggistico

Ptpr_b: Aree urbanizzate del PTPR

Ptpr_a: Paesaggi degli insediamenti Urbani

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Dalle visure eseguite presso il Comune di Roma risulta che l'**edificio**, sito in via Giuseppe Macchi, 94, nel suo complesso, è stato edificato in assenza di licenza edilizia e che limitatamente all'appartamento oggetto di perizia è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria n. 250603 (protocollo n. 000028185 - 1987) in data 19 dicembre 2000 (Concessione in Sanatoria in allegato), per una destinazione d'uso residenziale pari a 119,85 mq.

Si rileva che nella domanda originaria di Concessione edilizia in sanatoria era stata indicata una destinazione diversa (Asilo), ma che per tale destinazione è stata presentata rinuncia in data 05 dicembre 2000, subito prima del rilascio della Concessione succitata, che infatti riporta la attuale destinazione *Residenziale*.

Si rileva che la superficie interna richiamata nella sanatoria edilizia è leggermente inferiore rispetto alla superficie commerciale (119,85 mq di sanatoria vs. 124,19 mq di superficie rilevata al netto dei soli muri perimetrali esterni).

Si precisa che il calcolo di Legge della superficie riportata nella sanatoria edilizia ha un differente metodo di calcolo della superficie commerciale: la normativa urbanistica vigente alla presentazione della domanda (art. 51 L. 47/85 - art. 3 del DM 10/05/77 n°801) stabiliva la seguente modalità di calcolo della superficie di sanatoria: *"superficie utile abitabile [...] la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, squinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge di balconi"*.

Nel fascicolo di sanatoria rinvenuto non risulta presente il certificato di Agibilità/Abitabilità.

La planimetria allegata alla domanda di concessione edilizia in sanatoria è la medesima presente in Catasto.

Pertanto, come già anticipato precedentemente nel confronto dello stato attuale con la documentazione planimetrica catastale, l'appartamento oggetto di perizia risulta parzialmente regolare per le seguenti **modifiche e particolarità**, nel dettaglio:

- presenza di un manufatto adibito a deposito esterno sul terrazzo; tale deposito consiste in un unico ambiente in muratura, coperto con pannelli prefabbricati in metallo e materiale plastico e porta di accesso metallica (deposito esterno - cfr. planimetria con le difformità e foto in allegato);

- all'interno dell'appartamento sono presenti diverse piccole anomalie di allineamento dei tramezzi rispetto a quanto rappresentato in pianta catastale, in particolare un disallineamento del tramezzo divisorio tra la stanza 1 e disimpegno e cabina armadio attigui (cfr. planimetria con le difformità);
- l'altezza interna riportata in pianta catastale pari a tre metri è in realtà variabile e nel dettaglio: cucina e ripostiglio hanno altezza pari a 3,30 metri, disimpegno e wc 2 hanno altezza pari a 2,40 metri, mentre il wc 1 pari a 2,30 metri; parte delle altezze ridotte sono dovute alla presenza di controsoffitti con faretti e/o di ripostigli a soppalco non praticabili.

L'immobile sarà quindi venduto nello stato di fatto attuale e il futuro acquirente dovrà provvedere alla messa in pristino, con la rimozione del manufatto di deposito esterno e con la presentazione di SCIA in sanatoria per ripresentazione della corretta planimetria catastale. L'importo dei costi e per le spese accessorie inerenti la regolarizzazione e messa in pristino, le certificazioni di Legge, le pratiche edilizie, gli onorari professionali, l'IVA e i costi vari connessi dovrà essere affrontato dal futuro aggiudicatario/proprietario ma viene detratto dal valore di stima per un importo stimato pari **ad € 3.000,00**.

Ad ogni modo per il rischio, seppur residuale, per l'attuale assenza di agibilità e per l'assenza dei certificati richiesti e non forniti sarà applicata una decurtazione percentuale, rispetto al valore di mercato anche **per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto** (sarà applicata una riduzione, rispetto al valore di mercato, in rapporto alle caratteristiche intrinseche del compendio).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Come precedentemente riportato, al momento del sopralluogo la parte esecutata dichiarava che il Condominio è amministrato dallo Studio OMISSIS, (come risulta da targa nell'androne). È stata richiesta all'amministrazione del Condominio, a mezzo PEC il Regolamento di Condominio, le informazioni attinenti l'immobile relative all'immobile, le carature millesimali, le quote non corrisposte, le spese condominiali medie, eventuali lavori previsti etc. Successivamente a tale richiesta non è pervenuta alcuna risposta.

Non è stato quindi possibile accertare il valore medio delle quote condominiali su base annuale, ivi comprese eventuali quote pregresse non versate e il valore delle carature millesimali afferenti l'appartamento oggetto di pignoramento.

Si precisa che eventuali vincoli od oneri condominiali che dovessero venire richiesti successivamente resteranno comunque a carico dell'acquirente (ultime due annualità), come previsto dalle norme di Legge, in quanto il futuro acquirente sarà comunque obbligato solidalmente al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente (art 63, c. 4°, Disp. Att. Codice Civile).

Tenuto conto dello stato manutentivo esterno dell'edificio, anche per eventuali incognite di spese future (ad oggi non quantificabili - anche per la quota parte afferente l'immobile) si applicherà una decurtazione percentuale rispetto al valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (sarà applicata una ulteriore riduzione, rispetto al valore di mercato), connesso con tale rischio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Macchi n. 94, Interno A, Piano T** - (Coord. Geografiche: 41°51'37.2"N 12°37'03.2"E). Appartamento ad uso civile abitazione, posto al piano terra contraddistinto con l'interno A, censito al Catasto Fabbricati di Roma al Foglio 1026 Particella 587 Subalterno 503 Rendita: Euro 1.136,21 Zona censuaria 6 Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 8 vani Superficie Totale 151 mq - Superficie Totale, escluse aree scoperte 139 mq. L'appartamento è situato al piano terra della palazzina con accesso dal numero civico 94 di via Giuseppe Macchi in Roma ed è contraddistinto con l'interno A, la consistenza è di vani catastali 8 e la superficie catastale totale è pari a



151 metri quadrati, totale escluse aree scoperte 139 metri quadrati. L'appartamento è composto da soggiorno, cucina con ripostiglio, disimpegno, tre camere da letto di cui una con cabina armadio, due bagni e un ampio terrazzo pavimentato con piccolo deposito. L'ingresso all'appartamento risulta indipendente rispetto all'androne condominiale ed avviene in corrispondenza del terrazzo privato al quale si accede dal vialetto esterno condominiale. Confina con il vano scale condominiale, con il distacco verso via Giuseppe Macchi, con rampa comune di accesso ai boxes e con vialetto pedonale condominiale, salvo altri. Via Giuseppe Macchi è una traversa di via Casilina, in prossimità della uscita 18 del Grande Raccordo Anulare di Roma. L'area urbana è situata nella periferia Est della Città, esternamente e a ridosso del Grande Raccordo Anulare. La zona urbanistica XVI nel territorio del Municipio Roma VI di Roma Capitale è denominata "Torrenova" e confina le seguenti zone urbanistiche: a nord con la zona Z. XIII Torre Angela, a est con la zona Z. XVII Torre Gaia, a sud con la zona Z. XIX Casal Morena, a ovest con la zona Z. XV Torre Maura. Situata tra la via Casilina e la via Tuscolana, vi ha sede l'Università degli Studi di Roma Tor Vergata e il Policlinico Tor Vergata e sono presenti impianti sportivi ed aree verdi. Il Quartiere è contraddistinto da edilizia prevalentemente residenziale, di tipo non intensivo. Nelle vicinanze è presente il Grande Raccordo Anulare (uscita 18). La linea metropolitana "C", distante 10 minuti a piedi (stazione di "Torrenova"), unisce il quartiere a piazza San Giovanni. Il quartiere oltre ad essere ben collegato con mezzi pubblici presenta i principali servizi essenziali. Le strutture sanitarie di riferimento sono il Policlinico Tor Vergata e il Policlinico Casilino. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

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

Una volta apportati i correttivi di seguito descritti si perviene al seguente valore di stima del bene, come da dettagli qui di seguito riportati e già considerato lo stato manutentivo, le criticità già esplicitate (l'assenza di agibilità, la futura eventuale spesa per le manutenzioni a carico delle parti comuni) etc.

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

- I comparabili individuati sono il più simili possibili all'immobile da valutare.
- I comparabili sono esclusivamente nella stessa zona.
- Le compravendite individuate sono non antecedenti a 24 mesi dalla data di redazione perizia.

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

PROBABILE VALORE DI MERCATO: € 220.674

DECURTAZIONI

Sono da detrarre e gli oneri per la rimozione del manufatto di deposito esterno e la presentazione di SCIA in sanatoria per ripresentazione della corretta planimetria catastale, per un importo complessivo pari ad € 3.000 (compresi IVA ed oneri).

Si perviene quindi al seguente

VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI (€ 220.674 - € 3.000): ca € 217.600



VALORE DI ESECUZIONE DELL'IMMOBILE

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

Lo scrivente, ritiene quindi dover applicare una riduzione, rispetto al valore di mercato sopra calcolato, in rapporto alle caratteristiche intrinseche del compendio ed anche al **rischio connesso con eventuali quote condominiali (solo le due ultime annualità) per le spese eventuali per le manutenzioni dell'edificio (delle parti comuni), per la assenza delle certificazioni degli impianti, per la mancanza agibilità, per le oggettive incognite sopra descritte e per le difficoltà riscontrabili da terzi in una vendita di tal tipo, pari a ca. il 15%** del valore di mercato sopra calcolato, in accordo con quanto stabilito dal GE.

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

LOTTO UNICO

APPARTAMENTO

PREZZO BASE: €185.000 (dicasi EURO CENTOTTANTACINQUEMILA/00)

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

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – Appartamento ad uso civile abitazione, posto al piano terra contraddistinto con l'interno A, censito al Catasto Fabbricati di Roma al Foglio 1026 Particella 587 Subalterno 503	156,08 mq	1.185,29 €/mq	€ 185.000	1/1	€ 185.000
Valore di stima:					€ 185.000

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, li 25/02/2024

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

ALLEGATI

- [1] Stima dell'immobile con il metodo MCA Market Comparison Approach;
- [2] Verbali di accesso;
- [3] Estratto di mappa catastale;
- [4] Visura storica,
- [5] Planimetria catastale;
- [6] Visure Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- [7] Atto notarile compravendita;
- [8] Planimetria con restituzione dell'esistente (stato di fatto);
- [9] Planimetria con difformità rilevate;
- [10] Elaborato fotografico;
- [11] Concessione Edilizia in Sanatoria e Stralci fascicolo sanatoria;
- [12] Documenti caldaia;
- [13] Pec richiesta documentazione condominiale;
- [14] Certificati anagrafe.

