



Tribunale di Roma

IV Sezione Civile

Esecuzioni Immobiliari

G.E. dott. Romolo CIUFOLINI

PROC. 307/2023



Promossa da:

AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

Codice fiscale: 05828330638

Rappresentata e difesa dall'Avv. Tommaso Ranchino





Esperto Estimatore: Architetto Cristiana Pacchiarotti



Custode: Avvocato Alessandro Paoletti



RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA





TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Pacchiarotti Cristiana, nell'Esecuzione Immobiliare 307/2023 del R.G.E.



MUNICIPIO IV



Via Celso Ulpiani n.31 – Appartamento



INCARICO

All'udienza del 06.05.2024, il sottoscritto Arch. Pacchiarotti Cristiana, con studio in Via Gregorio VII - 00165 - Roma (RM), e mail:*** veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08.05.2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito. Al fine di assolvere il proprio mandato, il sottoscritto Esperto Stimatore, in seguito dell' avviso al debitore esecutato, da parte del Custode nominato, ha effettuato l'accesso presso l'unità immobiliare pignorata in data 27.05.2024 ed ha proceduto alle verifiche metriche e fotografiche. Sulla base degli elementi raccolti durante il sopralluogo, dopo aver verificato la documentazione agli atti ed effettuato le visure presso la Conservatoria di Roma 1, gli uffici del Catasto, l'Ufficio Archivio del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, Ufficio del Condonio Edilizio, espone il risultato del lavoro svolto.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** - Appartamento con annessa corte pertinenziale, ubicato a Roma (RM) - Via Celso Ulpiani n.31, interno 1, piano S1 (Coord. Geografiche: 41,93045°N, 12,56894°E)



Stralcio Web-Gis

DESCRIZIONE

DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE: Il bene oggetto di pignoramento è un appartamento posto al piano primo (catastalmente piano S1), distinto con il numero interno uno, composto da ingresso, cucina, bagno, ripostiglio e due camere, con annesso giardino in parte pavimentato. E' ubicato nel quartiere di Torre Spaccata, Municipio Roma IV - Ponte Mammolo. La tipologia edilizia della è quella intensiva, con palazzi alti e pochissimo verde, tipica degli anni cinquanta e sessanta (Casal Bertone, Portonaccio, Casal Bruciato). L'unica eccezione sono le

costruzioni dell'INA-Casa a Casal Bruciato (lungo via Tiburtina) e Ponte Mammolo (tra via Tiburtina e l'Aniene), con case in linea, a torre e a schiera dal disegno urbano originale realizzate dai migliori architetti "neorealistici" dell'epoca, tra cui Mario Ridolfi e Ludovico Quaroni. Man mano che ci si allontana verso la periferia prevalgono invece quartieri più estensivi con maggiore dotazione di verde pubblico (Colli Aniene, Verderocca, Casal de' Pazzi, Torracchia, Casal Monastero, Casal Bianco). Rimane, comunque, non edificata un'ampia estensione di territorio, in parte legato all'ex SDO di Pietralata, che, nel nuovo Piano Regolatore Generale del comune, è destinato a diventare centralità metropolitana insieme all'area intorno al nodo di scambio di Ponte Mammolo. Il quartiere è caratterizzato da edifici con densità insediativa molto alta. Vi sono molteplici servizi sia pubblici che privati raggiungibili a piedi, dal bene in esame.



Foto del quartiere

- La vendita del bene non è soggetta IVA.
- Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.
- L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Celso Ulpiani n.31, interno 1, piano S1- Identificato al Catasto Fabbricati al Fg. 287, part. 384, sub. 1, graffato con part.901

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

4 di 24

TITOLARITÀ

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

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

Nell'atto di compravendita del Notaio Carmine Andretta Rep.24061 del 23.02.2009, il Sig.^{***} (nome) dichiarava di essere di stato civile libero, mentre il Sig.^{***}) dichiarava di essere coniugato in regime di separazione legale dei beni secondo la legge vigente in Bangladesh.

CONFINI

Così come indicato nell'atto di compravendita del Notaio Carmine Andretta Rep.24061 del 23.02.2009, la descrizione del bene in esame ed i confini risultano essere i seguenti: "(...) appartamento posto al piano primo (catastalmente p.S1), distinto con l'interno 1 (uno), composto da ingresso, sala, cucina, camera, bagno, ripostiglio e giardino annesso, confinante con proprietà condominiale, proprietà^{***} proprietà^{***} o loro aventi causa, salvo altri (...)".

Prendendo come riferimento il Nord indicato sulla planimetria catastale, l'appartamento confina a Sud-Est con pianerottolo condominiale, a Sud-Ovest con altra proprietà, a Nord-Ovest con altra proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	51,00 mq	57,00 mq	1	57,00 mq	2,70 m	S1
Giardino	18,00 mq	18,00 mq	0,18	3,24 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				60,24 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				60,24 mq arrotondato a 60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	***	Dati catastali
Dal 06/07/1998 al 25/05/1999		Catasto Fabbricati Fg. 287, Part. 384, Sub. 1, Zc. 6 Categoria A4 Cl.6, Cons. 4 vani Superficie catastale 57-60 mq Rendita € 454,48 Piano S1 Graffato part.901
Dal 25/05/1999 al 23/02/2009		Catasto Fabbricati Fg. 287, Part. 384, Sub. 1, Zc. 6 Categoria A4 Cl.6, Cons. 4 vani Superficie catastale 57-60 mq Rendita € 454,48 Piano S1 Graffato part.901
Dal 23/02/2009 al 01/06/2024		Catasto Fabbricati Fg. 287, Part. 384, Sub. 1, Zc. 6 Categoria A4 Cl.6, Cons. 4 vani Superficie catastale 57-60 mq Rendita € 454,48 Piano S1 Graffato part.901

Si precisa che dalla visura storica catastale, all'impianto meccanografico del 30.06.1987 il bene in esame risultava intestato a: *** il

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	287	384	1	6	A4	6	4 vani	57/60 mq	454,48 €	S1	part.901

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito al sopralluogo effettuato con il Custode nominato, si sono riscontrate difformità tra la planimetria depositata al catasto e lo stato dei luoghi. Tali difformità consistono nell'aver diviso la camera con un tramezzo e, conseguentemente, modificato l'infilso che si affaccia sullo spazio esterno. E' stata inoltre spostata la cucina ed è stato realizzato un piccolo volume all'esterno nel giardino annesso, oltre ad una tettoia. Sono stati realizzati due soppalchi: uno all'ingresso e l'altro nel corridoio. Le finestre rappresentate sulla planimetria catastale in una delle due camere e nella cucina sono collocate in maniera differente. Si precisa inoltre che sulla planimetria catastale è indicato "piano terreno". L'appartamento è posto invece al piano S1.

6 di 24



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELLE DIFFORMITA'



Divisione della porta finestra, volume esterno e tettoia



Soppalco posto all'ingresso e nel corridoio

PRECISAZIONI

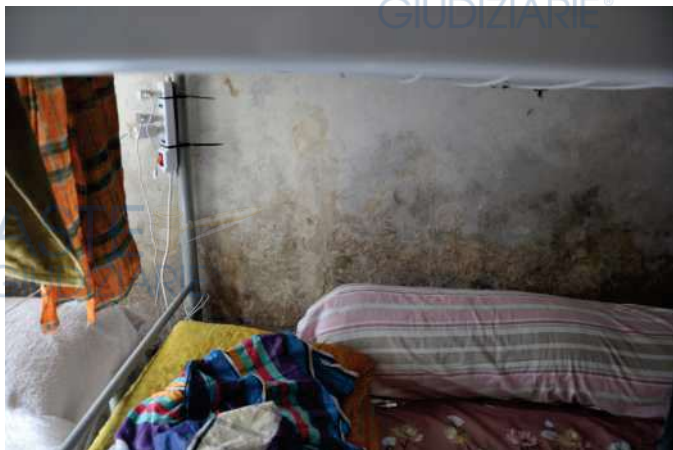
Il bene in esame è nella disponibilità dei debitori esegutati

PATTI

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, non risultano contratti di locazione.

STATO CONSERVATIVO

Il bene in esame si trova in cattivo stato di manutenzione. Sono presenti infiltrazioni a parete, nonché macchie di muffa nella camera e nel bagno.



Macchie di umidità e muffa nella camera



Macchie di umidità e muffa nella camera e nel bagno

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare è sita all'interno di un Condominio, regolamentato. Le parti comuni sono indicate nel Regolamento di Condominio, che si allega alla presente relazione, agli articoli 2 e 3.

ASTE GIUDIZIARIE®
Art.2°) COSE INDIVISIBILI DI PROPRIETÀ COMUNE
Costituiscono proprietà comune indivisibile di tutti

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®
Stralcio Regolamento di Condominio

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

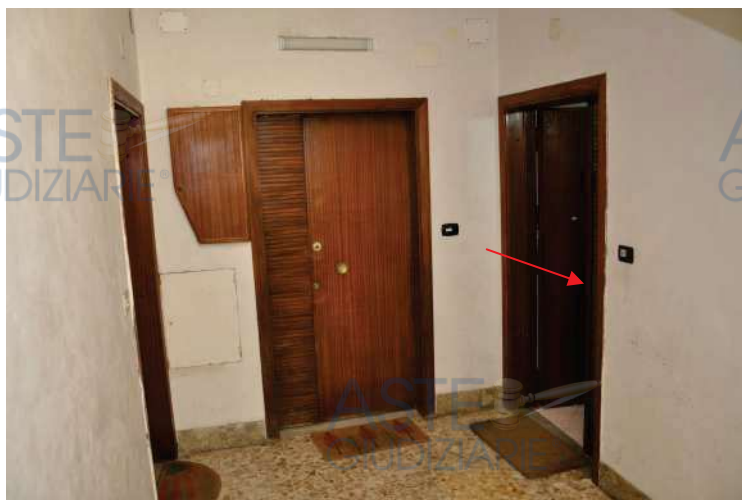
Non sono presenti servitù, censo, livello, usi civici trascritte in conservatoria

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene oggetto di pignoramento è un appartamento posto al piano S1 di un fabbricato residenziale. L'edificio è caratterizzato da una tinteggiatura di colore chiaro e da balconi aggettanti sul prospetto principale. L'ingresso condominiale è posto lateralmente, su un percorso pedonale, e si accede all'appartamento scendendo pochi gradini che conducono all'ingresso. L'appartamento è composto da due camere, una cameretta una cucina ed un bagno. Annesso all'appartamento vi è un giardino esterno, in parte pavimentato, accessibile dalla porta finestra della cucina. I pavimenti sono in mattonelle di ceramica, mentre le pareti sono tinteggiate. Il bagno e la cucina presentano anche mattonelle a rivestimento. Gli infissi esterni sono in alluminio, e presentano inferiate di colore bianco. Le porte sono in legno tamburato. Il riscaldamento è autonomo, con caldaia esterna. Sono presenti termosifoni a parete. Si precisa che è presente un secondo terrazzino accessibile dalla finestra della cameretta in cui attualmente vi sono i contatori.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®
10 di 24



Ingresso all'edificio e all'appartamento in esame



Cucina e camera



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Camera e cameretta



Bagno e spazio esterno



STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene in esame è occupato dal Sig. *** i, presente il giorno del sopralluogo, (***)
da sua moglie e dai suoi due figli minori. Inoltre, come veniva comunicato dal Sig*** il bene
in esame è occupato dal fratello*** r da sua moglie e dai suoi due figli, di cui uno maggiorenne.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/05/1999 al 23/02/2009	***	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vicini Giovanni	25/05/1999	192918	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma 1	04/06/1999	44343	27363
Dal 23/02/2009 al 01/06/2024		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Carmine Andretta	23/02/2009	24061	14060
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma 1	27/02/2009	26662	14693
		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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta invariata.

L'atto di compravendita è stato acquisito e sarà depositato agli atti

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 27/02/2009
Reg. gen. 26663 - Reg. part. 7122
Importo: € 494.000,00
A favore di BANCA TOSCANA S.P.A.
Contro ***
Capitale: € 247.000,00
Percentuale interessi: 7,928 %
Rogante: ANDRETTA CARMINE
Data: 23/02/2009
N° repertorio: 24062
N° raccolta: 14061

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 05/04/2023
Reg. gen. 42839 - Reg. part. 30548
A favore di AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
Contro ***
Note:

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione per la trascrizione di pignoramento è pari ad € 294,00; per le ipoteche volontarie € 35,00 cad. mentre per le ipoteche giudiziali € 94,00 cad. a cui va sommato la percentuale dello 0,5, sull'importo minimo dell'ipoteca.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano Regolatore vigente, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 2008, classifica l'area su cui insiste il fabbricato: CITTA' DA RISTRUTTURARE- Tessuti prevalentemente residenziali - programmi integrati. Per Città da ristrutturare si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e dei servizi pubblici. Nella Città da ristrutturare gli interventi sono finalizzati alla definizione ed al consolidamento dei caratteri morfologico funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi: a) l'incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato; b) il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità; c) la caratterizzazione degli spazi pubblici; d) la qualificazione dell'edilizia.

In relazione alla Tavole dei vincoli del PTPR (Piano Territoriale Paesaggistico regionale) l'area ricade in: TAV. A - Sistemi e ambiti del paesaggio: Paesaggio degli insediamenti urbani - proposte comunali di modifica dei PTP vigenti; TAV. B - Beni paesaggistici: beni d'insieme: Aree urbanizzate del PTPR ; TAV. C - Beni del patrimonio naturale e culturale e azioni strategiche del PTPR: Tessuto urbano

Piano Regolatore Generale



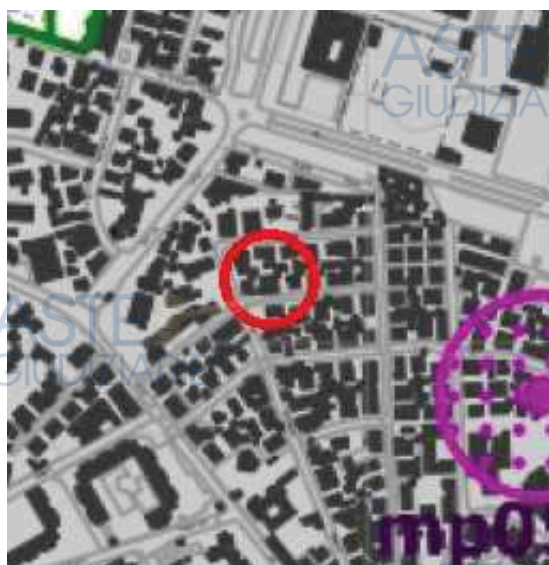
CITTA' DA RISTRUTTURARE

Tessuti

prevalentemente residenziali

Programmi integrati

Piano Territoriale Paesistico Regionale - TAV. B



aree urbanizzate del PTPR

REGOLARITÀ EDILIZIA

- L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985.
- La costruzione è antecedente al 01/09/1967.
- Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.
- Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.
- L'immobile risulta agibile (E' stato reperito il Certificato di agibilità)

Il fabbricato di cui il bene oggetto di stima fa parte, è stato realizzato con Licenza edilizia n. 1463, rilasciata dal Comune di Roma il 06.06.1962 con progetto n. 7204/62. Successivamente, è stata presentata una Variante, prog. N. 23054/63, consistente sostanzialmente in una diversa distribuzione degli spazi interni, così come anche indicato nella relazione della Commissione edilizia.

E' stato sottoscritto Atto d'obbligo per il vincolo del lotto dal Notaio Placido Gamberale Rep. n. 86608 del 06.04.1962. E' presente il **Certificato di abitabilità n. 1173 del 01.10.1963.**

Si precisa che è stato eseguito l'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Municipio IV. Con nota del 20.06.2024, mi comunicavano che, a seguito di un esposto e di un successivo accertamento da parte della Polizia Locale del 21.07.2023, veniva constatata una violazione urbanistica edilizia così descritta: "all'interno della corte privata pertinenziale (identificata al NCEU f.287 p.lla 901) all'unità abitativa (identificata al NCEU f.287 p.lla 384 sub 1), è stata realizzata una tettoia, chiusa su due lati, con struttura portante in legno e sovrastante ondulina bituminosa, delle dimensioni in pianta di 2,10x3,30 m, per un totale di 6,93 mq di superficie ed un'altezza min.di 2,40 m e un'altezza max di 2,80 m, posta in aderenza al fabbricato e ancorata a terra mediante piastre metalliche bullonate. L'opera suddetta è una struttura con carattere fisso e permanente, realizzato in aderenza all'edificio esistente, modifica il prospetto e la sagoma del fabbricato. Tuttavia, vista la sua tipologia e dimensione (circa 7,00 mq di dimensioni in pianta) e il carattere pertinenziale, poiché rientrando nel 15% assentito, relativo alla dimensione dell'unità immobiliare (definita in 60 mq come da visura catastale (...), questa, configura una manutenzione straordinaria (...) eseguita in assenza del prescritto titolo abilitativo (...) e pertanto soggetta ai provvedimenti sanzionatori (...)."

Procedimento N. 7204
Anno 1962

Rip. XV - Mod. 79
Licenza N. 1173

COMUNE DI ROMA
RIPARTIZIONE XV - URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA

Visto il progetto per la costruzione di terrace ***
quale proprietario ed a firma del Ing. G. L. G. L. ***
registrato il 9.2.62 al n. 7204 di protocollo della XV Ripartizione.
Visto il parere favorevole all'approvazione del progetto stesso espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 13.1.62 ***
Visto l'atto d'obbligo ***
a concedere lotto del S. Ambrogio rep. 34-26. Roma 9-4-62 ***

sotto l'osservanza di tutte le norme del Regolamento Edilizio ed alle seguenti condizioni:
che la costruzione di terrace non superi di m. 8,00 (otto) l'altezza dell'attuale Via Celso Kulpian.

I titolari della presente licenza sono tenuti ad osservare e a
in relazione al caso suddetto conformarsi con avvertenza che, in caso di inosservanza alle suddette disposizioni, saranno presi a carico dei responsabili provvedimenti a norma di legge e di regolamento.
L'Amministrazione non può garantire lo scatto in fuga dei piani che si trovano al di sotto del livello stradale.
Gli eventuali sponimenti della licenza richiesta e delle realizzazioni di cui spedisce che saranno comunque interessate dalla costruzione per la quale si rilascia la licenza, dovranno essere a carico del proprietario della costruzione stessa.
La colatura della costruzione dovrà essere preventivamente autorizzata (art. 1-78 R.G.E. e deliberazione 1457 del 8-5-1941).
Nell'esecuzione dell'opera dovranno essere rigorosamente osservate le prescrizioni d'igiene stabilite dal Regolamento Edilizio e Sanitario e rispettati gli allineamenti e piani di livello rilasciati dall'Ufficio Tecnico Comunale.
E' rigorosamente vietato introdurre varianti o modifiche al progetto cui si riferisce la presente autorizzazione. Il concessionario dovrà provvedere affinché sia posta nel cantiere apposita tabella recante con caratteri a stampa ben visibili anche dall'esterno i nomi del progettista, dell'architetto e dell'ingegnere direttore dei lavori e del costruttore.
La presente licenza, insieme con i disegni originali approvati dal Comune, dovrà essere conservata sul luogo della costruzione a disposizione dei funzionari ed agenti del Comune incaricati della vigilanza sull'attività edilizia e di tutti gli agenti della Forza pubblica. Essa è valida per il periodo di un anno dalla data del rilascio; non iniziandosi i lavori entro detto periodo, si intende senza altro decoduta.
Il titolare non potrà pertanto locare o riprendere i lavori se non in forza di nuova licenza che sarà rilasciata su presentazione di apposita domanda da sottoporre a nuovo esame.
La licenza viene rilasciata con la riserva che si vogliono sempre salvi ed integri i diritti dei terzi senza alcuna responsabilità del Comune per eventuale lesione dei diritti di proprietari confinanti o di chiunque altro.

6/10/1962 Quilanza N. 1784 per l. 1600

N. 1173
Rip. XV - Mod. 101

IL SINDACO DI ROMA

Vista la domanda N. 31095/63 ***
**

Visti gli art. 221 del Testo Unico delle leggi sanitarie e del Regolamento d'Igiene del Comune di Roma; visti i risultati della ispezione tecnico-sanitaria del Silluro autorizzato con progetto N. 7204/62 di tipo popolare della superficie Mq. 216,86 M³ 431 ***

Versato in c/c 1/46000 L. 60000 per Conc. Gov. bolletta N. 411 Uff. Post. 800 - 4-X-63

DICHIARA

abitabile la costruzione suddetta e ne permette l'uso come appresso:

Piani	USO	APPARTAMENTI DI:												TUTTE LE APPARTAMENTI	TOTALE VANI		
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12		tot	tot	
Piano esecuto	11																
• abitazione	ABITAZ.				2	1									3	7	6
• casa	AUT. PRIVATE (in aderenza)															2	
• casa R.	ABITAZ.				2	1									3	7	6
• I					2	1									3	7	6
• II					2	1									3	7	6
• III					2										2	4	4
• IV																	
• V																	
• VI																	
• VII																	
• VIII																	

Condizioni d'uso da intercalarsi dai proprietari nei contratti di locazione:
che le camere da dormire siano solo quelle che hanno le condizioni volute dal Regolamento d'Igiene, e non contengano più di un abitante ogni 25 m.c. d'aria respirabile.

OSSERVAZIONI

La presente licenza è valida fino a che non siano mutate le condizioni accettate nell'atto del rilascio e fino a che non appaiano cause d'insalubrità inavvertite all'atto della visita.

Licenza edilizia e Certificato di abitabilità

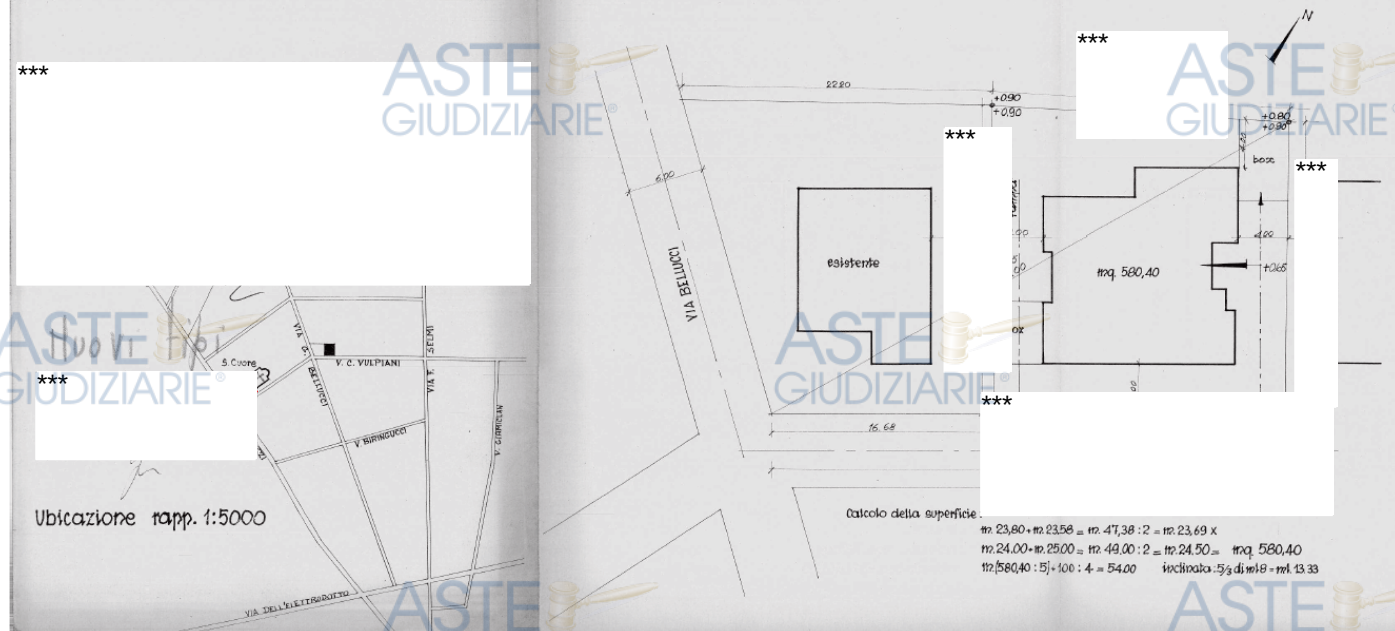
STRALCIO PROGETTO APPROVATO N.7204-62

PROGETTO PER VILLINO IN VIA C. VULPIANI
DI PROPRIETA' DEL SIGN.]

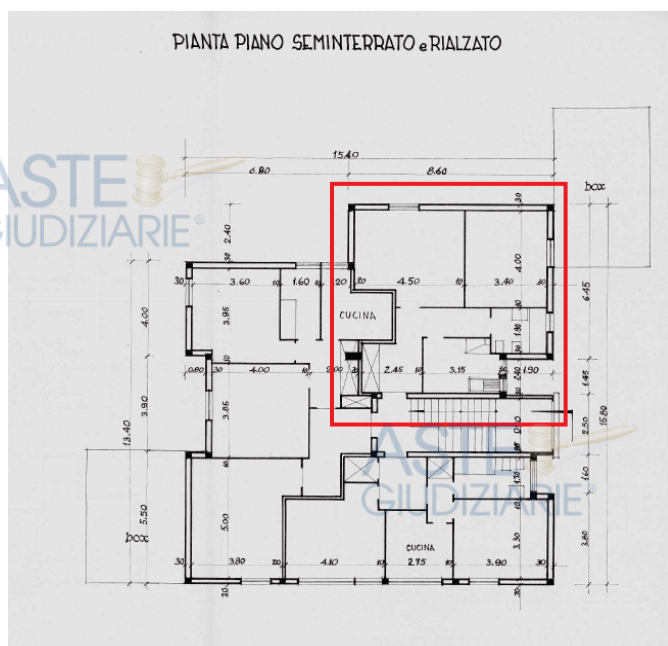
RAPP. 1:100

MAPPA 49 PARTE n. 131

PLANIMETRIA GENERALE rapp. 1:200



Cartiglio e planimetria generale

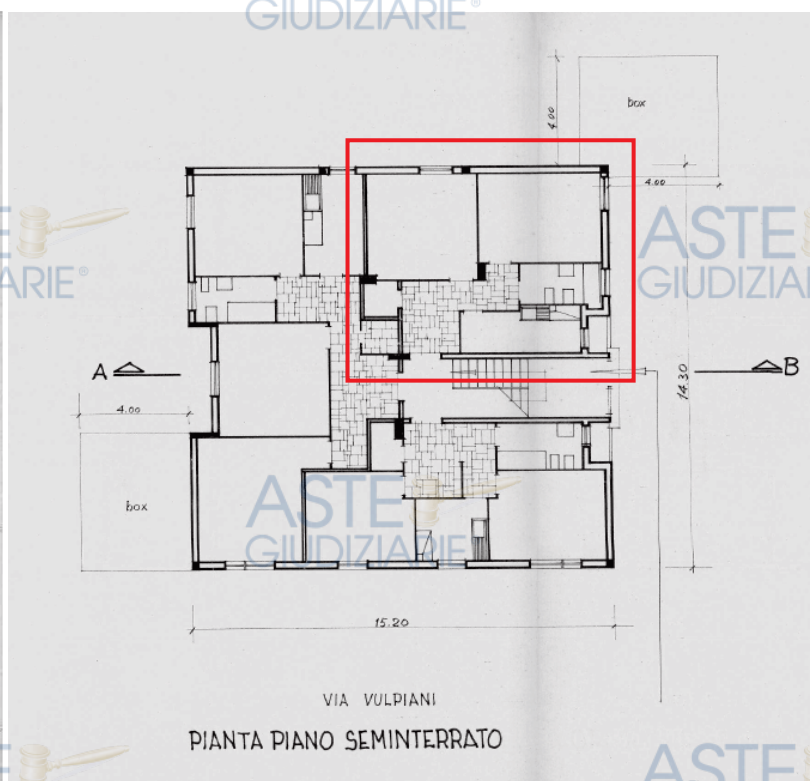


Pianta piano seminterrato e prospetto laterale



PROSPETTO INGRESSO

STRALCIO PROGETTO DI VARIANTE APPROVATA N.20135-63



Cartiglio e pianta piano seminterrato



Prospetto laterale (in rosso, la finestra che non è stata rappresentata graficamente)

ANALISI DEI TITOLI EDILIZI

Confrontando gli elaborati grafici della variante, con lo stato dei luoghi sono presenti delle difformità consistenti nell'aver diviso una delle due camere con un tramezzo, dividendo anche l'infisso che si affaccia sullo spazio esterno. E' stata inoltre spostata la cucina ed è stato realizzato un piccolo volume all'esterno nel giardino annesso, oltre ad una tettoia. Sono stati realizzati due soppalchi: uno all'ingresso e l'altro nel corridoio. Le finestre rappresentate sulla planimetria in una delle due camere e nella cucina sono collocate in maniera differente. Sul prospetto laterale inoltre, non è rappresentata graficamente la finestra del bagno. E' plausibile che sia stato fatto un errore di rappresentazione grafica, in quanto sulla planimetria la finestra è indicata.

Nelle planimetria di progetto il giardino annesso all'appartamento non è rappresentato graficamente anche se dall'impianto meccanografico della visura storica catastale l'unità immobiliare risulta individuata con la particella graffata del giardino: Foglio 287 Particella 384 Subalterno 1 graffata con Foglio 287 Particella 901

Considerato che per la legittimazione delle finestre non conformi al progetto è necessario presentare una SCIA in sanatoria, con la stessa si potranno sanare anche le difformità, inerenti la diversa distribuzione degli spazi interni, i cui costi sono i seguenti: diritti di segreteria pari ad € 501,24 e € 1.000,00 (minimo) di sanzione. A questi vanno aggiunti l'onorario del Tecnico per la redazione dell'elaborato grafico pari a € 1.500,00, ed il nuovo accatastamento pari ad € 500,00 comprese le oblazioni, per un TOT di circa € 3.5000. Il volume esterno dovrà essere rimosso, così come i soppalchi. I costi per la rimozione sono di circa € 500,00, mentre, per la tettoia, vi è un provvedimento della polizia locale che lo legittima.

Totale: € 4.000,00 (arrotondato).

N.B. Resta evidente che la conferma delle suddette valutazioni inerenti la normativa edilizia, è demandato agli uffici tecnici competenti.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non è stata redatta l'APE (Attestazione di Prestazione Energetica) in assenza delle dovute certificazioni

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il bene in esame fa parte di un Condominio. Alla data del 10.05.2024, risultava un debito condominiale di circa € 800,00. Le rate ordinarie sono di circa € 210,99 bimestrali.

I millesimi riferiti alla proprietà in esame risultano pari a 51,38

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Celso Ulpiani n.31, interno 1, piano S1
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 287, Part. 384, Sub. 1, Zc. 6, Categoria A4, Graffato part.901
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

L'unità immobiliare nella sua interezza è stata valutata adottando i seguenti criteri: A - l'aspetto economico scelto è quello di mercato, riferito al più probabile valore realizzabile in libera contrattazione del bene nella sua interezza, nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova. B - Il criterio di stima adottato è quello sintetico comparativo, con riferimento al corrente e prevalente valore di mercato, nella zona, per beni assimilabili. Si chiarisce che per determinazione del "VALORE DELL'IMMOBILE" io sottoscritto perito intendo il valore del cespite nella sua interezza per non degradarne sostanzialmente il valore. Si fa presente che nel calcolo dei mq complessivi si è adottato il sistema commerciale. La suddetta superficie commerciale complessiva è stata determinata misurando la superficie dell'unità immobiliare, al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altre unità immobiliari) e la superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di servizio (cantine, etc.) e di ornamento (balconi, etc.) ai sensi dell'Allegato C del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 e secondo le indicazioni fornite dal Tribunale Ordinario di Roma - Sezione IV civile - Esecuzioni immobiliari. Gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili, sono da considerarsi nel valore unitario attribuito al singolo appartamento. C - I criteri ed i metodi di cui ai precedenti punti A e B sono stati "integrati" e verificati ricorrendo ai parametri economici individuati dall'Agenzia del Territorio tramite l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI). Il Decreto legislativo del 30 luglio 1999, n. 300, infatti, stabilisce - articolo 64, comma 3 - che l'Agenzia del Territorio gestisce l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI). L'Osservatorio ha il duplice obiettivo di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare e di fornire elementi informativi alle attività dell'Agenzia del Territorio nel campo dei processi estimativi. Ciò avviene, da un lato, mediante la gestione di una banca dati delle quotazioni immobiliari che fornisce una rilevazione indipendente sull'intero territorio nazionale delle quotazioni dei valori immobiliari e delle locazioni, dall'altro, valorizzando, a fini statistici e di conoscenza del mercato immobiliare, le banche dati disponibili nell'amministrazione e, più in generale, assicurando la realizzazione di analisi e studi. I dati OMI non sono stati utilizzati per individuare il valore del cespite ma solo come uno dei riferimenti utili ai fini estimativi. Infatti lo stesso sito dell'Agenzia delle Entrate chiarisce che "I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia: non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa; sono riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea. L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Pertanto la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo.

VALUTAZIONI OMI - AGENZIA DEL TERRITORIO

genzia entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: ROMA

Comune: ROMA

Fascia/zona: Periferica/CASAL DEI PAZZI (VIA DI CASAL DEI PAZZI)

Codice zona: D59

Microzona: 105

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

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	1900	2750	L	8,5	12,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1700	2450	L	8,3	11,6	L
Box	Normale	950	1400	L	5,5	8	L
Posti auto coperti	Normale	700	1050	L	4,5	6,5	L
Posti auto scoperti	Normale	450	650	L	3	4,3	L

Spazio disponibile per annotazioni:

ANALISI DELLE INSERZIONI IMMOBILIARI DI BENI SIMILI NELLO STESSO QUARTIERE
(siti consultati in data 05.06.2024)

€ 159.000

APP CASA

Bilocale via Giuseppe Bellucci 72, Ponte Mammolo, Roma

2 locali 60 m² 1 bagno Piano T

No Ascensore

MESSAGGIO VISITA

€ 180.000

Trilocale via Celso Ulpiani, Ponte Mammolo, Roma

3 locali 95 m² 1 bagno Piano 3

No Ascensore Balcone

MESSAGGIO VISITA

€ 179.000

Trilocale via Giovanni Battista Radice, Ponte Mammolo, Roma

3 locali 80 m² 1 bagno Piano T

No Ascensore

Tiburtina - Ponte Mammolo Direzione Casa propone in vendita un grazioso trilocale di 80 mq situato al piano terra di un piccolo edificio residenziale. L'immobile si trova in una via tranquilla e silenziosa ma vicina a tutti i servizi e collegamenti principali...

MESSAGGIO VISITA

Valutazioni medie arrotondate € 2.260,00/mq

Considerando che il bene oggetto di stima è ubicato al piano seminterrato e si trova in un cattivo stato manutentivo, si prenderà come riferimento il seguente valore € 2.260,00/mq

Partendo dal valore di stima del LOTTO pari ad € 135.600,00, tale importo sarà decurtato degli importi necessari per sanare gli abusi riscontrati (Euro 4.000,00 circa) e del 10% in virtù della vendita all'asta per la mancata garanzia circa i vizi che potrebbe presentare l'immobile ai sensi dell'art. 568 c.p.c., arrivando ad un importo arrotondato di € 118.500,00

LOTTO UNICO (appartamento con annessa corte di pertinenza) : € 118.500,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Celso Ulpiani n.31, interno 1, piano S1	60,00 mq	2.260,00 €/mq	€ 135.600,00	100,00%	€ 135.600,00
Valore di stima:					€ 135.600,00
					€ 118.500,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna riserva o particolarità da segnalare

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 03/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Pacchiarotti Cristiana

ELENCO ALLEGATI:

1. Atto di compravendita Notaio Carmine Andretta Rep.24061 del 23.02.2009
2. Atto d'obbligo Notaio Placido Gamberale Rep. n. 86608 del 06.04.1962.
3. Certificato di abitabilità
4. Nota Agenzia delle Entrate
5. Estratto di mappa
6. Quotazione immobiliari
7. Permesso Ingresso carrabile
8. Planimetria catastale

22 di 24

9. Visura storica catastale
10. Regolamento di Condominio e tabella millesimale
11. Visure in Conservatoria - ***
12. Visure in Conservatoria - ***
13. Visure in Conservatoria - unità immobiliare
14. Elaborato grafico - Progetto approvato
15. Licenza edilizia
16. Accertamento Ispettorato edilizio
17. Inquadramento urbanistico (Google maps, Ortofoto, Web gis, PRG, PTPR)
18. Documentazione fotografica
19. Ricevuta di avvenuta consegna alle parti della Relazione Tecnica

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Celso Ulpiani n.31, interno 1, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento con annessa corte di pertinenza Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 287, part. 384, sub. 1, Zc. 6, Categoria A4, Graffato con part.901	Superficie	60,00 mq
Stato conservativo:	Il bene in esame si trova in cattivo stato di manutenzione. Sono presenti infiltrazioni a parete, nonché macchie di muffa nella camera e nel bagno.		
Descrizione:	Il bene oggetto di pignoramento è un appartamento posto al piano primo (catastalmente piano S1), distinto con il numero interno uno, composto da ingresso, cucina, bagno, ripostiglio e due camere, con annesso giardino in parte pavimentato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il bene in esame è occupato dal Sig.*** presente il giorno del sopralluogo, (***) da sua moglie e dai suoi due figli minori. Inoltre, come veniva comunicato dal Sig.*** , il bene in esame è altresì occupato dal fratello*** da sua moglie e dai suoi due figli, di cui uno maggiorenne.		