

TRIBUNALE DI ROMA

ASTE
GIUDIZIARIE®
SEZIONE EE.II.ASTE
GIUDIZIARIE®

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. arch. **Giovanni Carofei**, nell'Esecuzione Immobiliare **885/2023**
del R.G.E.

promossa da

BANCO BPM SPA

Codice fiscale: 09722490969

contro

Codice fiscale:

Codice fiscale:

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Via Cerreto di Spoleto n. 29

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®
1 di 20

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni.....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali	14
Stima / Formazione lotti	16
Riepilogo bando d'asta.....	19
Lotto Unico	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 885/2023 del R.G.E.	20
Lotto Unico	20

INCARICO

In data 05/12/2024, il sottoscritto **arch. Giovanni Carofei**, con studio in Via del Calice, 39 - 00178 - Roma (RM), **e-mail** arch.gioannicarofei@gmail.com, **PEC** arch.giovanni.carofei@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/12/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento é costituito dal seguente immobile:

Bene - Appartamento in Roma (RM) - Via Cerreto di Spoleto, 29, sc. B, p. 1, int. 4 (int. 3 in catasto).

DESCRIZIONE

Il cespite pignorato oggetto della valutazione (appartamento ad uso abitativo), risulta ubicato nel Comune di Roma, quartiere Tuscolano, Municipio VII, Via Cerreto di Spoleto n. 29. La località, posta nel quadrante sud della città, interna al Grande Raccordo Anulare, è urbanizzata e caratterizzata dalla prevalente presenza di edifici ad uso residenziale. La sua struttura viaria è impostata sull'asse principale costituito da Via Tuscolana, collegamento della principale tra il centro della città e oltre il vicino GRA verso i castelli romani, é considerata di alto scorrimento. Il civico n. 29 di via Cerreto di Spoleto è posto a livello stradale in una traversa di via Tuscolana (parallela a Via Nocera Umbra), dove risulta ubicato il portone dell'edificio con attigui videocitofoni e cassette postali. Lo stabile si compone di due vani scala A e B, quest'ultimo contenente il cespite pignorato. Sulla via e nelle immediate vicinanze, sono presenti esercizi commerciali. La zona è dotata di tutti i servizi primari, scuole, banche, ufficio postale, edifici di culto, supermercati e il vicino . Nelle immediate vicinanze è ubicata Via Appia Nuova, raggiungibile a piedi, con la fermata della metropolitana linea A - Furio Camillo, e la vicina stazione ferroviaria di collegamento con la stazione Termini e con l'Aeroporto di Fiumicino. La palazzina contenente il cespite pignorato, si sviluppa al piano interrato con locale autorimessa, piano terra con il portone di ingresso alla palazzina e locali commerciali, cinque piani in elevazione, più il piano attico e super attico. Copertura piana a terrazza.

Al momento del sopralluogo l'abitazione pignorata int. 4 (in catasto int. 3), p.1, sc. B, risultava così distribuita: ingresso, soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, stanza da letto singola, stanza da letto matrimoniale, bagno con areazione naturale sulla chiostrina e terrazzo a livello.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene - Appartamento in Roma (RM) - Via Cerreto di Spoleto, 29, sc. B, p. 1, int. 4 (int. 3 in catasto).

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:

- (Proprietà 1/2)
Codice fiscale:
Nato a il
- (Proprietà 1/2)
Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/2)
- (Proprietà 1/2)

Atto di Compravendita del 07/05/2008, rep. n. 56329/15891, Notaio Bellelli Elvira di Roma - Trascritto a Roma 1 il 09/05/2008 ai nn. 59392/33030
e
successiva rettifica del 16/06/2017, rep. 26074/11607 Notaio Flavia Colangelo di Roma - Trascritto a Roma 1 il 26/07/2017 ai nn. 75063/49998.

CONFINI

l'appartamento sc. B, p. 1, int. 4 (int. 3 in catasto) confina: appartamento int. 3 della stessa scala, vano scala B, chiostrina, appartamento int. 3 scala A (civico 21), salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	58,00 mq	68,00 mq	1	68,00 mq	0,00 m	1
terrazzo	60,00 mq	63,00 mq	0,20	12,00 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				80,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				80,00 mq		

Il bene non é comodamente divisibile in natura. - Superfici desunte dalle risultanze catastali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 25/03/1981 propr. 3/18	propr. 2/18 propr. 2/18 propr. 2/18 propr. 3/18 propr. 3/18 propr. 3/18	Catasto Fabbricati Fg. 931, Part. 42, Sub. 34 Categoria A2 Piano 3 int. 1 Graffato 433
Dal 25/03/1981 al 05/02/1991 ,	,	Catasto Fabbricati Fg. 931, Part. 42, Sub. 34 Categoria A2 Piano 3 int. 1 Graffato 433
Dal 05/02/1991 al 04/04/2007) il	propr. 500/1000 il propr. 500/1000	Catasto Fabbricati Fg. 931, Part. 42, Sub. 34, Zc. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 vani Piano 3 Graffato 433
Dal 04/04/2007 al 25/01/2016) il	propr. 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 931, Part. 42, Sub. 34, Zc. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 vani Rendita € 1.074,22 Graffato 433
Dal 25/01/2016 al 16/06/2017 il	propr. 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 931, Part. 42, Sub. 34, Zc. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 vani Graffato 433
Dal 25/01/2016 al 04/08/2018 ,	propr. 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 931, Part. 42, Sub. 34, Zc. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 vani Graffato 433
Dal 16/06/2017 al 16/06/2017 ,	propr. 1/2 - comunione dei beni con propr. per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 931, Part. 42, Sub. 34, Zc. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 vani Superficie catastale 80 mq Rendita € 1.074,22 Piano 1 int. 3 Graffato 433
Dal 06/07/2017 al 04/08/2018 ,	propr. 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 931, Part. 42, Sub. 34, Zc. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 vani Superficie catastale 80 mq Rendita € 1.074,22 Piano 1 int. 3 Graffato 433
Dal 04/08/2018 propr.	2/12, propr. 1/6 il propr. 2/12	Catasto Fabbricati Fg. 931, Part. 42, Sub. 34, Zc. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 vani Superficie catastale 80 mq Rendita € 1.074,22 Piano 1 int. 3 Graffato 433

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	931	42	34	3	A2	3	4 vani	80 mq	1074,23 €	1 int. 3	433	

Corrispondenza catastale

Lo stato attuale dei luoghi dell'appartamento p. 1, sc. B, int. 4 (in catasto int. 3), al momento del sopralluogo risultava conforme alla pianta catastale in atti sotto riportata.

Pianta catastale ultima in atti

Data: 13/12/2024 - n. T322634 - Richiedente: CRFGNN64D17H5011

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Roma		Dichiarazione protocollo n. RM0599196 del 12/10/2016 Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma Via Cerreto Di Spoleto civ. 29	
Scheda n. 1 Scala 1: 100		Identificativi Catastali: Sezione: 931 Particella: 42 Subalterno: 34	Compilata da: Sergi Roberto Iscritto all'albo: Geometri Prov. Roma N. 08118

Ultima planimetria in atti

Data: 13/12/2024 - n. T322634 - Richiedente: CRFGNN64D17H5011

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/12/2024 - Comune di ROMA (RM501) - < Foglio 931 - Particella 433 - Subalterno 34 - U.I. graffiata VIA CERRETO DI SPOLETO n. 29 Scala B Interno 3 Piano 1

PRECISAZIONI

Risulta stipulato un atto di rettifica in data 16/06/2017, successivo a quello originario di compravendita stipulato in data 07/05/2008, nel quale viene specificato e rettificato che all'appartamento attualmente pignorato, era stato erroneamente attribuito il subalterno 35, anziché correttamente sub. 34 e 433 graffate, del Foglio 931, part. 42. Inoltre, l'appartamento risulta contraddistinto di fatto con l'int. 4, (in catasto int. 3).

Per il fabbricato risulta stipulato tra il costruttore e il comune di Roma, ai fini del rilascio della Licenza Edilizia in variante con progetto n. 15555/1974, un atto d'Obbligo Edilizio a rogito notaio Vincenzo Carosi in data 11/02/1975 rep. 15492, trascritto in data 19/02/1975 formalità n. 5672, *(in allegati)*, nel quale il costruttore si impegnava a mantenere irrevocabilmente le destinazioni dei locali autorimessa al p.S1 e dei locali servizi all'ultimo piano.

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo l'appartamento pignorato risultava in normale stato manutentivo.

PARTI COMUNI

Il cespite pignorato risulta inserito in un condominio con parti comuni condominiali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risulta alcuna delle suindicate.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le principali caratteristiche costruttive e finiture, sono le seguenti:

- struttura portante in cemento armato, con solai in latero cemento; il solaio del bagno rialzato di cm 15 circa rispetto a quello dell'intero appartamento; - tamponature in laterizio con finitura esterna a cortina con fasce marcapiano tinteggiate; copertura piana - balconi presenti sul prospetto anteriore e posteriore, con parapetti in ferro; gli appartamenti al piano primo che affacciano nella corte interna (compreso il cespite pignorato) sono dotati di terrazzo a livello, delimitati con recinzione in muratura con soprastante ringhiera in metallo e vetro; - tramezzature interne in muratura di forati con finitura ad intonaco civile e tinteggiate; - infissi esterni in legno con avvolgibili in pvc e grate anti scasso in ferro; - pavimento in monocottura; ceramiche a pavimento e rivestimento nel bagno e nella parete della cucina
- impianto elettrico, videocitofonico, idrosanitario; - porta di ingresso principale blindata; porte interne in legno; - portone condominiale di accesso alla palazzina in ferro - I prospetti della palazzina risultano finiti in cortina con fasce marcapiano tinteggiate. L'edificio risulta in aderenza con altro fabbricato al civico n. 21.

DOTAZIONI/SERVIZI: - bagno con vasca e areazione naturale verso la chiostrina - impianto termico centralizzato con contabilizzatori; impianto climatizzazione con split; caldaia alimentata a gas per la produzione di acqua calda; portone della palazzina in ferro con videocitofoni; terrazzo prospettante sulla corte interna; fabbricato con ascensore e portineria. Il cespite pignorato risulta sprovvisto di pertinenze (cantina e posto auto).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/07/1978 al 29/11/2007	, nata a , propr. 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Vincenzo Carosi Notaio in Roma	19/07/1978	52992	17885
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	01/08/1978	44911	35579
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/11/2007 al 07/05/2008	nato in il propr. 1/3 nata in il propr. 1/3 nato in il propr. 1/3 Codice Fiscale/P.IVA:	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	25/11/2008	156029	96490
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/05/2008 o,	, propr. 1/2 , il , propr. 1/2 Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Bellelli Elvira Notaio in Roma	07/05/2008	56329	15891
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 16/06/2017 ,	(per 3/18 (per 2/18 , per 2/18 , per 3/18 il per 3/18 (per 3/18 Codice	Atto di rettifica compravendita del 1978			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Colangelo Flavia Notaio in Roma	16/06/2017	26074	11607
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	27/06/2017	75062	49997

	Fiscale/P.IVA:				
Dal 16/06/2017 ,	, propr. 1/2 , il , propr. 1/2 Codice Fiscale/P.IVA:	atto di rettifica compravendita del 2008			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Colangelo Flavia Notaio in Roma	16/06/2017	26074	11607
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	27/06/2017	75063	49998

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Allo stato NON SUSSISTE LA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento, in quanto occorre rettificare l'atto di accettazione tacita di eredità con i dati corretti conformi alla rettifica dell'Atto di Compravendita del 2017;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 27/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo
Iscritto a Roma il 27/06/2017
Reg. gen. 75066 - Reg. part. 13781
Importo: € 320.000,00
A favore di BANCO POPOLARE SOC. COOP.
Contro
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 160.000,00
Rogante: Colangelo Flavia Notaio in Roma
Data: 16/06/2017
N° repertorio: 26074
N° raccolta: 11607

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 07/04/2022
Reg. gen. 44035 - Reg. part. 30977
A favore di
Contro
Formalità a carico dell'acquirente

L'immobile è gravato da atto di pignoramento trascritto in data 07/04/2022 formalità n. 30977. Ha incardinato la procedura RGE n. 233/2022 G.E. dott.ssa Federica d'Ambrosio, estinta all'udienza del 30/09/2024 con provvedimento cron. 8227/2024 non contenente l'ordine di cancellazione. Non potrà essere ordinato di cancellazione con l'emanando decreto di trasferimento.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 27/09/2023

Reg. gen. 115761 - Reg. part. 84950

A favore di BANCO BPM SPA

Contro

Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

Visura PRG vigente - presso DPAU Roma Capitale del 19.02.2025 - reversale n. W49918/2025
P.R.G. Vigente approvato con D.C.C. n. 18 del 12.02.2008

Sistemi e Regole: "Città Consolidata T2" Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad alta densità insediativa. (N.T.A. artt. nn. 44, 45, 47).

Rete Ecologica: nessuna prescrizione

Standard Urbanistici: nessuna prescrizione

Carta per la Qualità: nessuna prescrizione

P.T.P.R.

Piano Territoriale Paesistico Regionale approvato con D.C.R. n. 5 del 21.04.2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10.06.2021, Supplemento n. 2 - TAV. 24

TAV. A. Paesaggio degli insediamenti urbani

TAV. B. Aree urbanizzate del PTPR

TAV. C. Tessuto urbano

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non 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. L'edificio contenente il cespite pignorato, risulta edificato con:

Licenza edilizia n. 1634 del 06/11/1972 rilasciata dal comune di Roma

Certificato di Abitabilità n. 156 del 07/05/1976 rilasciato dal comune di Roma - (domanda agibilità n. 23798/1975).

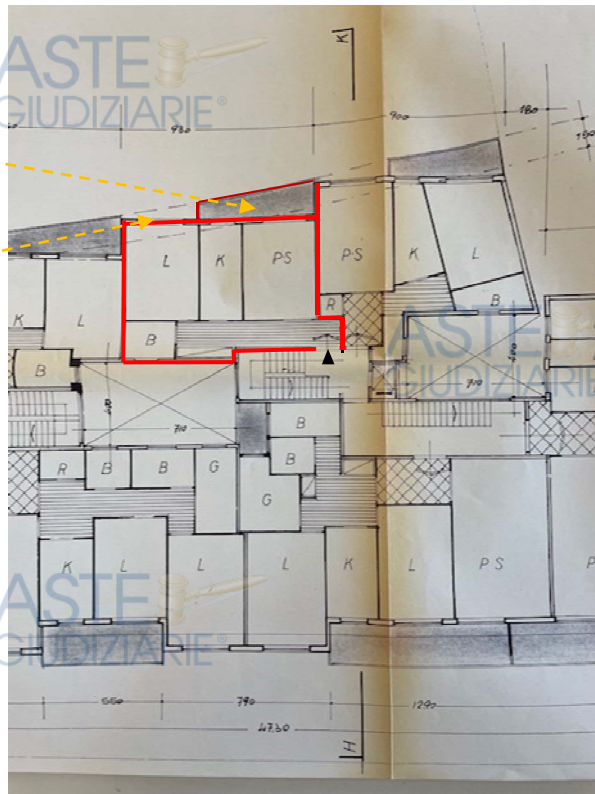
-Verifica Archivio Progetti DPAU Roma Capitale

primo progetto n. 11741/1969 - ultimo progetto n. 15555/1974

a seguito della verifica presso il DPAU archivio progetti, lo scrivente pur avendo spuntato nella richiesta la visione di entrambe i progetti, in data 11.03.2025 prot. 14244/2025 ha preso visione del fascicolo nel quale era presente il solo progetto di variante n. 15555/1974 (come riportato nel dettaglio della prenotazione). *Il progetto di variante approvato, differisce dalla pianta catastale in atti da quella di impianto e dallo stato attuale dei luoghi, per la conformazione e ampiezza del balcone a livello e per una modifica sul prospetto di una delle tre finestre dell'appartamento. Nel progetto di variante n. 15555/1974, il terrazzo rappresentato come un balcone di piccole dimensioni, rispetto allo stato attuale e catastale, che invece risulta di ampie dimensioni. E con una modifica del prospetto, con la rappresentazione grafica di una finestra con porta finestra nella stanza da letto, di fatto in tale ambiente con la sola finestra.*

balcone dal Progetto di variante approvato

finestra dal Progetto di variante approvato



Cespite pignorato

Estratto Progetto di variante approvato

P.S. in data 24.04.2025 lo scrivente esperto ha inviato al DPAU Roma Capitale una pec con la richiesta di irreperibilità del primo progetto n. 11741/1969 (non presente nel fascicolo visionato), prot. DPAU n. QI/2025/0093271 in data 28.04.2025. Tramite il SIPRE ha richiesto: copia Licenza edilizia di variante al progetto n. 15555/1974, prot. n. QI 92183 del 24.04.2025 (*non reperibile come comunicato dal DPAU*); copia Licenza di abitabilità prot. n. QI. 92174 del 24.04.2025; copia Licenza edilizia n. 1634 del 06.11.1972 prot. n. QI. 96710 del 04.05.2025.

- Verifica Catasto Fabbricati (accesso atti prot. N. 32257 del 06.02.2025).
Pianta Catastale di Impianto 1975

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
16. DICEMBRE 1975 (12 APRILE 1980, N. 450)

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)
Lire 15

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Roma Via Corso S. Egidio 24
Ditta _____
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di _____

8.1: int. 3
L: m. 3

3/1435

STESSA DITTA

K

8.

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:400

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA _____
PROT. N° _____

Compilata dal R. in. Giovanni Romani
(Titolare dell'Ufficio Tecnico Erariale)

Inscritta all'Albo dei Periti 118
della Provincia di Roma

Firma: [Firma]

Data di presentazione: 12/06/1975 - Data: 06/02/2025 - N. pratica: RM0070561/2025 - Richiedente: giovanni carofei cta - nsd 10547-25 - Planimetria non attuale
Scheda 1 di 1 - Formato di acq.: AN250x3761 - Fatt. di scala: 1:1

-Verifica Municipio VII Roma Capitale

In data 13.02.2025 lo scrivente esperto ha effettuato una richiesta di accesso agli atti, protocollata dal Municipio VII con il n. CI/2025/0031017 - Istanza prot. CI/31017

In data 20/02/2025 prot. CI-N 36487, riceveva la seguente documentazione:

CILA in Sanatoria prot. Municipio VII - CI/192907/2016 del 08/10/2016 (per modifiche distributive interne) presentata dalla Sig.ra

pagamenti effettuati: -€. 254 reversale per il diritto di segreteria; - €. 1.011 reversale per Sanzione

Dall'elaborato grafico allegato alla CILA in Sanatoria, si riscontra la presentazione della stessa, per piccole variazioni interne. La pianta rappresentata nell'elaborato grafico al post operam, risulta conforme alla pianta catastale depositata come da prassi a conclusione dell'iter nel 2016 e allo stato attuale dei luoghi.

ITER DI REGOLARIZZAZIONE TERRAZZO e MODIFICA FINESTRA SUL PROSPETTO difforme dal progetto di variante approvato

Lo scrivente ha chiesto la visura del fascicolo riguardante il progetto approvato come dai riscontri dell'elenco del SIPRE, ovvero: primo progetto n. 11741/1969 e ultimo progetto (variante) n. 15555/1974. Nel fascicolo di progetto visionato, risulta presente il solo progetto di variante suindicato. Lo scrivente ha provveduto ad inoltrare al DPAU, la richiesta di irreperibilità del primo progetto (n. 11741/1969), con gli estremi già indicati alla pag. 11 della presente relazione.

Dal progetto di variante, si riscontra una diversa rappresentazione del terrazzo pertinenziale per conformazione e dimensioni. Lo stato attuale dei luoghi e la pianta catastale di impianto del 1975, invece, rappresentano il balcone nella sua attuale conformazione e consistenza. Così come la finestra della stanza da letto, nel progetto di variante rappresentata come porta finestra, di fatto solo finestra, configurandosi come modifica del prospetto. Ai fini della regolarizzazione urbanistica di tale discrepanza, la Legge 105/2024 (salva casa) introduce il nuovo art. 34-ter all'interno del D.P.R. n. 380/2001 lettera f), comma 1, 2 e 3 (Testo Unico Edilizia).

1. Gli interventi realizzati come varianti in corso d'opera che costituiscono parziale difformità dal titolo rilasciato prima della data di entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977 n. 10, e che non sono riconducibili ai casi di cui all'art. 34-bis possono essere regolarizzati con le modalità di cui ai commi 2 e 3, sentite le amministrazioni competenti secondo la normativa di settore:
2. L'epoca di realizzazione delle varianti di cui al comma 1, è provata mediante la documentazione di cui all'art. 9-bis, comma 1-bis, quarto e quinto periodo. Nei casi in cui sia possibile accertare l'epoca di realizzazione della variante mediante la documentazione indicata nel primo periodo, **il tecnico incaricato dalla proprietà attesta la data di realizzazione con propria dichiarazione e sotto la propria responsabilità. In caso di dichiarazione falsa o mendace si applicano le sanzioni penali, comprese quelle previste dal capo VI del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445;**
3. Nei casi di cui al comma 1, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono regolarizzare l'intervento mediante presentazione di una segnalazione certificata di inizio attività e il pagamento, a titolo di oblazione, di una somma determinata ai sensi dell'art. 36-bis, comma 5. L'amministrazione competente adotta i provvedimenti di cui all'art. 19, comma 3, della legge 7 agosto 1990, n. 241, anche nel caso in cui accerti l'interesse pubblico concreto e attuale alla rimozione delle opere. Si applicano le disposizioni di cui all'art. 36-bis, commi 4 e 6. Per gli interventi di cui al comma 1 eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica resta fermo quanto previsto dall'articolo 36-bis, comma 5-bis.

Gli interventi realizzati come varianti, da un lato, devono costituire parziali difformità dal titolo e, dall'altro, non possono qualificarsi quali tolleranze. In relazione a queste ultime, infatti, trova applicazione la disciplina di cui all'art. 34-bis.

Fonte: Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti - Linee di indirizzo e criteri interpretativi sull'attuazione del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024, n. 105 (DL Salva Casa).

N.B. L'applicazione di uno dei commi suindicati, è legata alla discrezionalità dell'ufficio tecnico municipale competente per territorio, con il quale necessita un confronto preliminare.

Il costo per tale regolarizzazione a carico del futuro acquirente (che si presume possa rientrare nei commi 1 e 2 art. 34-ter L. 105/24) viene detratto dal valore di stima.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Per mancanza dei documenti non è stato possibile redigere l'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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'edificio risulta Amministrato dal Sig
Amm.re pro-tempore C, - C.F.

Cell. - PEC. - e-ma

il.

Con richiesta inviata per mezzo PEC dallo scrivente all'Amm.re di Condominio in data 07.04.2025, con l'elenco delle informazioni sul cespite pignorato, in data 14.04.2025 lo stesso rispondeva indicando quanto segue:

-Pendenze Condominiali riferite al cespite pignorato al 14.04.2025

CAUSALE	IMPORTO	NOTE
CONGUAGLIO CONDOMINIO 2023	1.522,72	DECRETO ING. N.R.G.
CONGUAGLIO RISCALDAM. 2021/2022	800,49	
CONGUAGLIO RISCALDAM. 2022/2023	160,92	
1^ rata riscaldamento 2023/2024	20,00	
2^ rata riscaldamento 2023/2024	20,00	
3^ rata riscaldamento 2023/2024	20,00	
4^ rata riscaldamento 2023/2024	20,00	
5^ rata riscaldamento 2023/2024	20,00	
6^ rata riscaldamento 2023/2024	20,00	
1^ rata riscaldamento 2024/2025	20,00	
2^ rata riscaldamento 2024/2025	20,00	
3^ rata riscaldamento 2024/2025	20,00	
4^ rata riscaldamento 2024/2025	20,00	
5^ rata riscaldamento 2024/2025	20,00	
6^ rata riscaldamento 2024/2025	20,00	
1^ rata condominio 2024	126,00	
2^ rata condominio 2024	126,00	
3^ rata condominio 2024	126,00	
4^ rata condominio 2024	126,00	
5^ rata condominio 2024	126,00	
6^ rata condominio 2024	126,00	
1^ rata condominio 2025	126,00	
2^ rata condominio 2025	126,00	
Saldo contabilizzatori di calore	100,40	
Sostituzione bruciatore caldaia	55,12	
Sostituzione caldaia	-5,17	
TOTALE DA VERSARE AL 14/04/2025	€3.882,48 S.E.&O.	

-Ammontare della rata di condominio:

€. **126,00** rata bimestrale rispetto all'ultimo preventivo e riparto di condominio approvato, scadente il giorno 1 (uno) dei mesi di gennaio, marzo, luglio, settembre, novembre

€. **20,00** rata mensile di riscaldamento dal mese di novembre al mese di aprile, rispetto all'ultimo preventivo e riparto approvato.

-Millesimi relativi al cespite pignorato:

Tab. A (proprietà)	millesimi	10	su 1000
Tab. B (scale)	millesimi	12,50	su 1000
Tab. C (ascensore)	millesimi	14	su 1000

-Lavori di manutenzione straordinaria riguardanti il fabbricato, già deliberati e/o già eseguiti:

Assemblea straordinaria fissata in prima convocazione per il giorno 22/04/2025 alle ore 19,00 e in seconda convocazione per il giorno 23/04/2025 presso il portone di Via Cerreto di Spoleto n. 29, per la scelta del preventivo di spesa dei lavori di ristrutturazione dell'edificio condominiale.

(Fonte: Amm.re di condominio pro tempore Via Cerreto di Spoleto 21-29, Roma)

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Bene - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Cerreto di Spoleto, 29, p. 1, sc. B, int. 4 (int. 3 in catasto).

Il cespite pignorato oggetto della valutazione (appartamento ad uso abitativo), risulta ubicato nel Comune di Roma, quartiere Tuscolano, Municipio VII, Via Cerreto di Spoleto n. 29. La località, posta nel quadrante sud della città, interna al Grande Raccordo Anulare, è urbanizzata e caratterizzata dalla prevalente presenza di edifici ad uso residenziale. La sua struttura viaria è impostata sull'asse principale costituito da Via Tuscolana, collegamento della principale tra il centro della città e oltre il vicino GRA verso i castelli romani, è considerata di alto scorrimento. Il civico n. 29 di via Cerreto di Spoleto è posto a livello stradale in una traversa di via Tuscolana (parallela a Via Nocera Umbra), dove risulta ubicato il portone dell'edificio con attigui videocitofoni e cassette postali. Lo stabile si compone di due vani scala A e B, quest'ultimo contenente il cespite pignorato. Sulla via e nelle immediate vicinanze, sono presenti esercizi commerciali. La zona è dotata di tutti i servizi primari, scuole, banche, ufficio postale, edifici di culto, supermercati e il vicino . Nelle immediate vicinanze è ubicata Via Appia Nuova, raggiungibile a piedi, con la fermata della metropolitana linea A - Furio Camillo, e la vicina stazione ferroviaria di collegamento con la stazione Termini e con l'Aeroporto di Fiumicino. La palazzina contenente il cespite pignorato, si sviluppa al piano interrato con locale autorimessa, piano terra con il portone di ingresso alla palazzina e locali commerciali, cinque piani in elevazione, più il piano attico e super attico. Copertura piana a terrazza.

Al momento del sopralluogo l'abitazione pignorata int. 4 (in catasto int. 3), p.1, sc. B, risultava così distribuita: ingresso, soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, stanza da letto singola, stanza da letto matrimoniale, bagno con areazione naturale sulla chiostrina e terrazzo a livello.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 931, Part. 42, Sub. 34, Zc. 3, Cat. A2, Graffato part. 433
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/1).

Motivazioni valori di Stima

Il compendio immobiliare è stato valutato avvalendosi del Metodo sintetico-comparativo che fa riferimento per ogni singolo immobile alla superficie commerciale, espressa in mq, moltiplicata per il valore medio unitario desunto dai prezzi medi di compravendita, con le correzioni apportate dai coefficienti correttivi K, considerando, inoltre, la riduzione del valore di mercato data dai costi da sostenere per la loro regolarizzazione edilizia-urbanistica, ivi compresa la riduzione di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi di ogni bene venduto, pari al 10% del valore di stima, da quanto sopra:

VALORE DI STIMA = V_m * coeff. Correttivo K * Sup. Comm.le - Costo regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o ripristino e/o manutenzione - 5 % del valore di stima.

Dove:

V_m = valore medio unitario in €. /mq, ottenuto dalla media aritmetica dei valori rilevati attraverso le banche dati consultate (OMI Agenzia Entrate; ricerca sul mercato di beni analoghi per caratteristica e posizione);

Sup. Comm.le = deriva dalla sommatoria di tutte le superfici lorde dell'immobile, opportunamente corrette da coefficienti di ragguaglio, ove necessario, desumibili dal sito dell'Agenzia delle Entrate;

K = coeff. Correttivo globale (può essere del tipo riduttivo, influente o maggiorativo), in grado di rappresentare le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione, rispetto alle caratteristiche ordinarie degli immobili oggetto di rilevazione;

C = importo da detrarre al valore di stima per la regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o ripristino e/o manutenzione

5% = importo da detrarre per l'assenza di vizi della garanzia.

Dai Listini ufficiali:

Banca Dati OMI Agenzia Entrate II° semestre 2024

Fascia/zona: Semicentrale/APPIO NOCERA UMBRA (Piazza S. Maria Ausiliatrice)
cod. zona C8 - microzona n. 50

abitazioni civili (stato normale) €. /mq. 3.100 (min) – €. /mq. 4.200 (max)
destinazione residenziale

Borsino Immobiliare

Abitazioni in stabili di fascia media €. /mq. 2.792 (min) – €. /mq. 4.128 (max)

Valore Medio (**Vm**) = €. /mq. 3.700

K = K1 x K2 x K3 x K4 x K5 x K6

Vu= (valore unitario medio ponderato)

K1 = caratteristiche estrinseche (in funzione ubicazione edificio; qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerate circostante; accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano; disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto; rumorosità strada di accesso; distanza da strade comunali e di grande traffico; reperibilità di parcheggi);

K2 = caratteristiche intrinseche (contesto nel quale è inserito l'immobile; data di costruzione; eventuali servitù; livello di piano; dotazione accessori; livello di piano; difficoltà di accesso; dimensione; aspetto; design; età effettiva; condizioni di conservazione; altezza dei locali, finiture; luminosità; orientamento);

K3 = Tecnologie (dotazione impianti, loro funzionalità e stato);

K4 = Produttive, attitudine di produrre reddito, ovvero utilizzo del cespite;

K5=stato di occupazione (durata, scadenza e importo annuo di locazione);

K6=appetibilità sul mercato

K1 = 1.05; K2 = 1.05; K3 = 1,00; K4 = 1,00; K5 = 1,00; K6 =1.05 **K= 1,16**

Vu = Vm x K = €.mq. 3.700 x 1.20 = **€. /mq. 4.300,00** (Valore unitario medio ponderato).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Cerreto di Spoleto, 29, sc. B, int. 4 (3 in catasto), p. 1	80,00 mq	4.400,00 €/mq	€ 344.000,00	100,00%	€ 344.000,00
Valore di stima:					€ 344.000,00

Valore iniziale di stima €. 344.000,00 in cifra tonda €. 340.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
assenza della garanzia per vizi del bene	5	%
Costo regolarizzazione urbanistica terrazzo e finestra	5	%
Rate di condominio ultimi due anni ex art. 63 disp. att. cpc.	3.024	€.

Valore finale di stima: €. 303.826,00 in cifra tonda €. 300.000,00

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

Roma, li 09.05.2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
arch. Giovanni Carofei

ELENCO ALLEGATI:

1. copia Atto Compravendita 2008;
2. rilievo fotografico;
3. copia Atto di Rettifica 2017;
4. pianta catastale appartamento (2016) e di impianto (1975);
5. visura catastale appartamento;
6. copia CILA in Sanatoria per ristrutturazione del 2016, Mun. VII Roma Capitale;
7. visura agibilità e Licenza di abitabilità;
8. copia progetto approvato (DPAU) e copia Atto d'Obbligo;
9. estratto di mappa catastale;
10. verbale di sopralluogo del 7.04.2025;
11. copia Regolamento di Condominio;
12. copia Provv. estinzione P.E. rge n. 233/2022 cron. 8227/2024.

LOTTO UNICO

Bene - Appartamento in Roma (RM) - Via Cerreto di Spoleto, 29, p. 1, sc. B, int. 4 (int. 3 in catasto).

Il cespite pignorato oggetto della valutazione (appartamento ad uso abitativo), risulta ubicato nel Comune di Roma, quartiere Tuscolano, Municipio VII, Via Cerreto di Spoleto n. 29. La località, posta nel quadrante sud della città, interna al Grande Raccordo Anulare, è urbanizzata e caratterizzata dalla prevalente presenza di edifici ad uso residenziale. La sua struttura viaria è impostata sull'asse principale costituito da Via Tuscolana, collegamento della principale tra il centro della città e oltre il vicino GRA verso i castelli romani, è considerata di alto scorrimento. Il civico n. 29 di via Cerreto di Spoleto è posto a livello stradale in una traversa di via Tuscolana (parallela a via Nocera Umbra), dove risulta ubicato il portone dell'edificio con attigui videocitofoni e cassette postali. Lo stabile si compone di due vani scala A e B, quest'ultimo contenente il cespite pignorato. Sulla via e nelle immediate vicinanze, sono presenti esercizi commerciali. La zona è dotata di tutti i servizi primari, scuole, banche, ufficio postale, edifici di culto, supermercati e il vicino . Nelle immediate vicinanze è ubicata Via Appia Nuova, raggiungibile a piedi, con la fermata della metropolitana linea A - Furio Camillo, e la vicina stazione ferroviaria di collegamento con la stazione Termini e con l'Aeroporto di Fiumicino. La palazzina contenente il cespite pignorato, si sviluppa al piano interrato con locale autorimessa, piano terra con il portone di ingresso alla palazzina e locali commerciali, cinque piani in elevazione, più il piano attico e super attico. Copertura piana a terrazza.

Al momento del sopralluogo l'abitazione pignorata int. 4 (in catasto int. 3), p.1, sc. B, risultava così distribuita: ingresso, soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, stanza da letto singola, stanza da letto matrimoniale, bagno con areazione naturale sulla chiostrina e terrazzo a livello.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 931, Part. 42, Sub. 34, Zc. 3, Cat. A2, Graffato part. 433

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/1).



LOTTO UNICO

Bene - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Cerreto di Spoleto, 29, scala B, p. 1, interno 4 (int. 3 in catasto).		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	2/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 931, Part. 42, Sub. 34, Zc. 3, Categoria A2, Graffato 433	Superficie	80,00 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo l'appartamento pignorato risultava in stato normale di manutenzione		
Descrizione:	Il cespite pignorato oggetto della valutazione (appartamento ad uso abitativo), risulta ubicato nel Comune di Roma, quartiere Tuscolano, Municipio VII, Via Cerreto di Spoleto n. 29. La località, posta nel quadrante sud della città, interna al Grande Raccordo Anulare, è urbanizzata e caratterizzata dalla prevalente presenza di edifici ad uso residenziale. La sua struttura viaria è impostata sull'asse principale costituito da Via Tuscolana, collegamento della principale tra il centro della città e oltre il vicino GRA verso i castelli romani, è considerata di alto scorrimento. Il civico n. 29 di via Cerreto di Spoleto è posto a livello stradale in una traversa di via Tuscolana (parallela a Via Nocera Umbra), dove risulta ubicato il portone dell'edificio con attigui videocitofoni e cassette postali. Lo stabile si compone di due vani scala A e B, quest'ultimo contenente il cespite pignorato. Sulla via e nelle immediate vicinanze, sono presenti esercizi commerciali. La zona è dotata di tutti i servizi primari, scuole, banche, ufficio postale, edifici di culto, supermercati e il vicino . Nelle immediate vicinanze è ubicata Via Appia Nuova, raggiungibile a piedi, con la fermata della metropolitana linea A - Furio Camillo, e la vicina stazione ferroviaria di collegamento con la stazione Termini e con l'Aeroporto di Fiumicino. La palazzina contenente il cespite pignorato, si sviluppa al piano interrato con locale autorimessa, piano terra con il portone di ingresso alla palazzina e locali commerciali, cinque piani in elevazione, più il piano attico e super attico. Copertura piana a terrazza. Al momento del sopralluogo l'abitazione pignorata int. 4 (in catasto int. 3), p.1, sc. B, risultava così distribuita: ingresso, soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, stanza da letto singola, stanza da letto matrimoniale, bagno con areazione naturale sulla chiostrina e terrazzo a livello.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		