
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bellosi Tiziana, nell'Esecuzione Immobiliare 92/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali.....	7
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	12
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	13
Stima / Formazione lotti.....	21

In data 25/09/2024, il sottoscritto Arch. Bellosi Tiziana, con studio in Roma (RM), email archiz@tiscali.it, PEC t.bellosi@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via dei Bichi n. 37, interno A, piano S1

Piena proprietà su ABITAZIONE, sita in Roma, Municipio XII - Gianicolense (ex Mun. XVI), inserita in un complesso di fabbricati prospicienti via dei Carraresi e via dei Bichi ove al civ. n. 37, scendendo una rampa, si raggiunge la corte comune di accesso al cespite staggito (ex abitazione del portiere) realizzato in aderenza all'edificio principale (quale volume aggiuntivo sviluppato su un livello con autonomo accesso e copertura terrazzata di terza proprietà).

Il fabbricato a cui il bene risulta addossato, dichiarato abitabile con certificato 195/60, venne costruito in virtù della licenza di costruzione 1370/AR/58, variata con licenza 338/AR/59, rilasciate sulla base dei progetti edilizi prot. 29102/58 e prot. 3461/59 dichiarati "irreperibili" dal Dip. P.A.U. con prot. QI/2024/219054 ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 9 - bis comma 1 bis del D.P.R. 380/01 s.m.i. così come modificato dalla Legge 105/2024 che permette di desumere lo stato legittimo dalle informazioni catastali di primo impianto.

Successivamente l'unità immobiliare, per ampliamento e variazione della distribuzione degli spazi interni sine titolo, venne legittimata con concessione edilizia in sanatoria n. 101500 rilasciata ai sensi della L. 47/85 in data 31/03/1998 (istanza di condono prot. 121225/sott.1 del 28/05/1986) per poi assumere con D.I.A. CQ/38779/2005 (variata con prot. CQ/74216/2005, prot. CQ/74597/2005 ed ancora con prot. CQ/6255/2006) l'attuale conformazione catastale.

Il bene posto al piano S1 identificato presso il C.d.F. al foglio 419, part. 1100, sub. 16, z.c. 5, cat. A/3, cl. 2. consistenza 2,5 vani, sup. cat. 34 mq, R.C. € 400,25, confinante con unità immobiliare censita al fg.419/part.1100/sub.18, locale caldaia con accesso dal Condominio di via dei Bichi n. 9, area condominiale, salvo se altri e/o diversi confini/distacchi, è composto catastalmente in ingresso/soggiorno/pranzo con angolo cottura, camera e bagno, presentando difformità dallo stato attuale dei luoghi articolandosi di fatto in ingresso/soggiorno/pranzo con angolo cottura, camera impropriamente soppalcata e bagno sormontato da un palchettone per oggetti e cose.

Si segnala la variazione del tramezzo posto tra la zona notte e l'area giorno (la porta risulta traslata e realizzato un piccolo oblò nella parte superiore), la costruzione di un "palchettone" per oggetti/cose nel bagno, di un improprio soppalco nella camera da letto (maggiore superficie utile, raggiungibile a mezzo di una scala, sorretta da un pilastro e protuberanze murarie con altezze in difformità alle prescrizioni del Regolamento Edilizio del

Comune di Roma - Delibera 5261/34 s.m.i.) con parziale sbancamento del vespaio sottostante (struttura edilizia realizzata sotto gli edifici per isolare e proteggere l'immobile dall'umidità di risalita e radon) e posizionamento del piano di calpestio ad un livello ribassato (circa 30 cm), oltre alla creazione di nicchie nelle tamponature perimetrali interrompenti la complanarità delle pareti e di una tettoia (struttura in ferro con lastre in polycarbonato) a copertura del portone d'ingresso.

Gli ambienti non possono essere considerati al momento salubri, a causa del limitato ricircolo dell'aria, della presenza di infiltrazioni, muffe e umidità presentando ammaloramenti degli intonaci e obsoleti impianti.

Dovrà necessariamente essere ripristinato lo status quo ante autorizzato con D.I.A. CQ/38779/2005 e successive varianti, motivo per cui sono state apportate decurtazioni dal valore finale di stima rimanendo rischi, costi, gravami e quanto altro richiesto dai pubblici uffici a carico, cura e spesa dell'aggiudicatario che dovrà istaurare con i tecnici della P.A. un confronto per chiarire procedure e fattibilità degli interventi a seguito di una analisi del manufatto nel suo complesso, previo ottenimento dei propedeutici e necessari N.O.

Nelle già menzionate decurtazioni si è tenuto, altresì, conto della necessità di manutenzioni (rilevandosi una diffusa presenza di muffe con ammaloramenti degli intonaci in tutti gli ambienti, nonché di tutte le finiture ed impianti).

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via dei Bichi n. 37, interno A, piano S1

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:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Si acclude in allegato unitamente alla nota di trascrizione l'ATTO DI COMPRAVENDITA del 10/01/2007 a rogito del Dott. Antonio Carella Notaio in Roma, rep. 168058, racc. 22594, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 22/01/2007 ai nn. 10374/4854, con cui il sig. **** Omissis **** nato a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, vendeva alla sig.ra **** Omissis **** (nome) **** Omissis **** (cognome) nata

a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis **** che acquistava, alla cifra di € 129.000,00, la piena proprietà dell'APPARTAMENTO, sito in Roma, via dei Bichi 37, posto al piano seminterrato composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, una camera, bagno, confinante con locale caldaia, locale magazzino, corridoio condominiale, salvo altri, censito al fg.419/part.1100/sub.16/cat.A3.

In data *** decedeva in **** Omissis **** la sig.ra **** Omissis ****.

Non risultando apparenti eredi legittimi in data 05/06/2023 la **** Omissis **** (in qualità di mandataria della **** Omissis ****) depositava ricorso per la nomina di un curatore dell'eredità giacente della sig.ra **** Omissis **** ed il relativo procedimento veniva rubricato al NRG*** V.G. del Tribunale Ordinario di Roma Ottava Sezione Civile - Ufficio Successioni.

Con decreto del 14/09/2023 il Tribunale di Roma, in accoglimento del ricorso anzidetto, dichiarava giacente l'eredità della sig.ra **** Omissis ****, nominando curatore l'Avv. **** Omissis ****.

CONFINI

L'appartamento confina con unità immobiliare censita al fg.419/part.1100/sub.18, locale caldaia con accesso dal Condominio di via dei Bichi n. 9, area condominiale, salvo se altri e/o diversi confini/distacchi.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	30,00 mq	34,00 mq	1	34,00 mq	3,40 m	S1
Totale superficie convenzionale:				34,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				34,00 mq		

SI PRECISA CHE:

- Non è stata calcolata la superficie in ampliamento dei soppalchi realizzata in superfetazione.

- L'altezza utile di ml 3,40 risulta limitata (in difformità alle prescrizioni del Regolamento Edilizio del Comune di Roma - Delibera 5261/34 s.m.i. - che all'art. 40 impone quote minime interne di 2,70 ml) nella camera da letto per la realizzazione di un soppalco posto alla quota di ml 1,55 dal piano di calpestio e di 1,84 ml dal piano ribassato dell'originario livello a seguito di un improprio sbancamento.

- Il servizio igienico presenta una altezza di 2,50 ml a seguito della realizzazione di un palchettone per oggetti e/o cose.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/05/1986 al 30/06/1987	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 1100, Sub. 16, Zc. 5 Categoria A3 Cl.2, Cons. 2,5 vani Rendita € 0,58 Piano S1 - via dei Carraresi n. 8
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 1100, Sub. 16, Zc. 5 Categoria A3 Cl.2, Cons. 2,5 vani Piano S1 - via dei Carraresi n. 8
Dal 01/01/1992 al 07/01/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 1100, Sub. 16, Zc. 5 Categoria A3 Cl.2, Cons. 2,5 vani Rendita € 400,25 Piano S1 - via dei Carraresi n. 8
Dal 07/01/2003 al 15/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 1100, Sub. 16, Zc. 5 Categoria A3 Cl.2, Cons. 2,5 vani Rendita € 400,25 Piano S1 - via dei Bichi n. 37
Dal 15/07/2004 al 18/10/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 1100, Sub. 16, Zc. 5 Categoria A3 Cl.2, Cons. 2,5 vani Rendita € 400,25 Piano S1 - via dei Bichi n. 37
Dal 18/10/2004 al 21/03/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 1100, Sub. 16, Zc. 5 Categoria A3 Cl.2, Cons. 2,5 vani Rendita € 400,25 Piano S1 - via dei Bichi n. 37
Dal 21/03/2006 al 10/01/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 1100, Sub. 16, Zc. 5 Categoria A3 Cl.2, Cons. 2,5 vani Rendita € 400,25 Piano S1 - via dei Bichi n. 37
Dal 10/01/2007 al 22/03/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 1100, Sub. 16, Zc. 5 Categoria A3 Cl.2, Cons. 2,5 vani Rendita € 400,25 Piano S1 - via dei Bichi n. 37

Dal 22/03/2007 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 1100, Sub. 16, Zc. 5 Categoria A3 Cl.2, Cons. 2,5 vani Rendita € 400,25 Piano S1 - via dei Bichi n. 37
Dal 09/11/2015 al 10/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 1100, Sub. 16, Zc. 5 Categoria A3 Cl.2, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 34 mq Rendita € 400,25 Piano S1 - via dei Bichi n. 37

SI ILLUSTRRA CHE:

- Il titolare catastale dell'immobile corrisponde a quello reale, con la precisazione che la sig.ra **** Omissis **** decedeva in **** Omissis **** il 2*** non lasciando, apparentemente, eredi legittimi, cosicché in data 14/09/2023 il Tribunale di Roma, su istanza del precedente, ne dichiarava giacente l'eredità, nominando curatore l'Avv. **** Omissis ****.

- Il periodo di rilevazione si conclude alla data in cui la sottoscritta effettuava presso il Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma, Agenzia del Territorio, la VISURA STORICA PER IMMOBILE (acclusa in allegato) dalla quale sono stati reperiti i dati riportati nella soprastante tabella.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	419	1100	16	5	A3	2	2,5 vani	34 mq	400,25 €	S1	

Corrispondenza catastale

NON RISULTA CORRISPONDENZA TRA LA RAPPRESENTAZIONE PLANIMETRICA CATASTALE E LO STATO DEI LUOGHI.

Il compendio immobiliare è nella rappresentazione planimetrica catastale (RM0222459/06) articolato in ingresso-soggiorno-pranzo con angolo cottura, camera e bagno, presentando difformità dallo stato attuale dei luoghi articolandosi di fatto in ingresso/soggiorno/pranzo con angolo cottura, camera impropriamente soppalcata e bagno sormontato da un palchettone per oggetti e cose con necessità di ripristinarne lo status quo ante.

Si segnala la variazione del tramezzo posto tra la zona notte e l'area giorno (la porta risulta traslata e realizzato un piccolo oblò nella parte superiore), la costruzione di un "palchettone" per oggetti/cose nel bagno, di un improprio soppalco nella camera da letto (maggiore superficie utile, raggiungibile a mezzo di una scala, sorretta da un pilastro e protuberanze murarie con altezze in difformità alle prescrizioni del Regolamento Edilizio del Comune di Roma - Delibera 5261/34 s.m.i.) con parziale sbancamento del vespaio sottostante (struttura edilizia realizzata sotto gli edifici per isolare e proteggere l'immobile dall'umidità di risalita e radon) e posizionamento del piano di calpestio ad un livello ribassato (circa 30 cm), oltre alla creazione di nicchie nelle tamponature perimetrali interrompenti la complanarità delle pareti e di una tettoia (struttura in ferro con lastre in polycarbonato) a copertura del portone d'ingresso.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare necessita di interventi legati allo stato di vetustà ed uso attraverso opere manutentive e conservative anche delle parti comuni.

Si rileva una diffusa presenza di muffe, ammaloramenti degli intonaci e delle tinte.

Il manufatto necessita di attività atte a garantire la salubrità degli ambienti, ma anche la messa a norma e sicurezza degli impianti, ripristinando i luoghi in conformità a quanto legittimato, oltre che al Regolamento Edilizio ed Igienico Sanitario del Comune di Roma.

PARTI COMUNI

Il Compendio in trattazione risulta compreso in un CONDOMINIO.

In data 21/10/1986 veniva depositato il REGOLAMENTO DI CONDOMINIO (accluso in allegato), depositato negli atti del Dott. Cesare Marini Notaio in Roma, rep. 71687, racc. 32772, registrato presso l'Ufficio degli Atti Pubblici di Roma in data 10/11/1986 al n. 47397, serie 1B, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 18/11/1986 alla formalità n. 58060, dai sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** proprietari del fabbricato in Roma, via dei Bichi n. 5 (**** Omissis ****) e del fabbricato in Roma, via dei Bichi n. 9 (**** Omissis ****) oltre che dei locali con accesso da via dei Carraresi n. 8c/8d/8e, censiti al N.C.E.U. al fg.419/part.1102/subalterni da 1 a 20 incluso ed al fg.419/part.1100/subalterni da 1 a 20 incluso e nn. 1986-1987.

Nel regolamento di condominio per l'appartamento int. A (in trattazione), posto al PS1 con accesso da via dei Bichi 37 - via dei Carraresi 8/f (edificio di via dei Bichi 9) risultavano indicati i seguenti valori millesimali:

TABELLA A > 38,80/1.000,00.

TABELLA B > 35,34/1.000,00.

TABELLA C > 18,30/1.000,00.

L'Amministratore p.t. del CONDOMINIO, su richiesta della scrivente, comunicava in data 05/12/2024 (v. allegati) che le pendenze contabili attribuite all'appartamento staggito ammontavano alla data del 05/12/2024

a € 2.312,07 salvo conguaglio. Inoltre, comunicava che la quota ordinaria condominiale media è di circa 500,00 €/anno, che non erano stati deliberati lavori straordinari e non erano pendenti cause verso il condominio per quanto a sua conoscenza.

Il Condominio in Roma, Via dei Bichi n. 9*** - in persona dell'Amministratore pro tempore Sig.ra **** Omissis ****, rappresentato e difeso dall'Avv. **** Omissis **** - PEC **** Omissis ****, interveniva nella presente procedura esecutiva in data 13/02/2025 per una cifra pari a € 3.223,83 oltre interessi legali dalla domanda al saldo, spese ed accessori maturati e maturandi come per legge, nonché spese e competenze professionali, rimborso forfettario 15%, iva e cap, per l'intervento e successivi.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare si presenta come un volume aggiuntivo, intonacato e tinteggiato, sviluppato su un solo livello con copertura terrazzata di terza proprietà realizzata in parziale aderenza al fabbricato principale, con struttura portante in c.a. e parzialmente in muratura.

L'APPARTAMENTO presenta:

- pavimento ceramico (cm 25 x cm 25), con piastrelle di formato cm 33 x cm 33 nella zona oggetto di sbancamento.
- unica apertura finestrata, dotata di grate antintrusione in ferro e fatiscente zanzariera.
- servizio igienico (dotato di vaso, bidet, lavabo e doccia) con pavimento in piastrelle ceramiche di dimensioni cm 25 x cm 25 e rivestimento in ceramica di dimensioni cm 20 x cm 20.
- pareti e soffitti intonacati e tinteggiati.
- impianti obsoleti, privi di dichiarazioni di conformità, mentre nulla è dato di sapere circa gli allacci.

Si segnala che in assenza della necessaria documentazione ed in considerazione dello stato di fatto non è stato possibile redigere l'Attestazione di Prestazione Energetica - A.P.E.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------

Dal 23/07/1958	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Renato Armati Notaio in Roma	23/07/1958	18236	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 3	05/08/1958	48108	31704
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Roma	01/08/1958	1318	842/1		
Dal 18/10/2004	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Stefano Bompadre Notaio in Roma	18/10/2024	2995	1687
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	20/10/2004	125431	81661
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Roma 3	19/10/2004	18987	serie 1T		
Dal 10/01/2007	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Antonio Carella Notaio in Roma	10/01/2007	168058	22594
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	22/01/2007	10374	4854
		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;

4) In data *** decedeva in **** Omissis **** la sig.ra **** Omissis ****.

Non risultando apparenti eredi legittimi in data 05/06/2023 la **** Omissis **** (in qualità di mandataria della **** Omissis ****) depositava ricorso per la nomina di un curatore dell'eredità giacente della sig.ra **** Omissis **** ed il relativo procedimento veniva rubricato al NRG *** V.G. del Tribunale Ordinario di Roma Ottava Sezione Civile - Ufficio Successioni.

Con decreto del 14/09/2023 il Tribunale di Roma, in accoglimento del ricorso anzidetto, ne dichiarava giacente l'eredità, nominando curatore l'Avv. **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 22/01/2007
Reg. gen. 10375 - Reg. part. 2090
Quota: 1/1
Importo: € 193.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 129.000,00
Rogante: Notaio Carella Antonio di Roma
Data: 10/07/2007
N° repertorio: 168059
N° raccolta: 22595

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a Roma 1 il 01/02/2024
Reg. gen. 11874 - Reg. part. 8892
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Si illustra, con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole grafiche, che il cespite è regolato dai seguenti strumenti urbanistici:

A) PIANO REGOLATORE GENERALE: P.R.G. SISTEMA E REGOLE:

- COMPONENTE: Sistema Insediativo – Città da ristrutturare – Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali (Norme Tecniche di Attuazione: articoli nn. 51, 52, 53).

- STRUMENTO DI ATTUAZIONE: Programma integrato
DENOMINAZIONE: PRINT res. mun. XVI n. 4 Bravetta – Città da ristrutturare
Municipio XII

B) PIANO TERRITORIALE PAESAGGISTICO REGIONALE:

B.1) TAVOLA A, SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO – artt. 135, 143 e 156 D. Lgs. 42/2004> Sistema del Paesaggio Insediativo> Paesaggio degli Insediamenti Urbani.

B.2) TAVOLA B, BENI PAESAGGISTICI – art. 134 co. 1 lett. a), b), c) D. Lgs. 42/2004 > Aree urbanizzate del P.T.P.R.

B.3) TAVOLA C, BENI DEL PATRIMONIO NATURALE E CULTURALE – art. 21, 22, 23 della L.R. 24/98 > Beni del patrimonio naturale e culturale e azioni strategiche del P.T.P.R. > Beni del Patrimonio Culturale > Sistema dell'insediamento contemporaneo > Tessuto Urbano – Carta dell'Uso del Suolo (1999).

B.4) TAVOLA D, Recepimento delle proposte comunali di modifica dei P.T.P. accolte, parzialmente accolte e prescrizioni – art. 23 comma I della L.R. 24/98: Accolta, parzialmente accolta con prescrizione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

DA INDAGINI ESPERITE NELLA SEDE DEL DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA, REPERITI GLI ATTI DI PROVENIENZA, EFFETTUATA OGNI OPPORTUNA INDAGINE NEGLI UFFICI TECNICI DELLA P.A., ESPERITE INDAGINI CATASTALI, ANALIZZATI I TITOLI CONCESSORI, IL P.R.G. ED A SEGUITO DI ACCESSI AGLI ATTI AI DOCUMENTI AMMINISTRATIVI AI SENSI DELLA LEGGE 241/90 S.M.I. ED ISTANZE TECNICHE PRESSO IL COMUNE DI ROMA, L'UFFICIO CONDONO E L'ARCHIVIO DISTRETTUALE NOTARILE LA SCRIVENTE DESCRIVE LE VICENDE CHE HANNO NEL TEMPO CARATTERIZZATO IL COMPENDIO PIGNORATO ILLUSTRANDO QUANTO SEGUE:

1)In data 11/07/1958 i sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** presentavano presso la Ripartizione XV – Urbanistica – Edilizia privata del Comune di Roma il PROGETTO EDILIZIO prot. 29102 per la realizzazione di due fabbricati con tipologia di villini da erigersi sul terreno, sito in Roma, con accesso da via dei Carraresi.

5) In data 23/01/1959 veniva presentata la VARIANTE PROGETTUALE prot. 3461, approvata dalla Commissione Edilizia del Comune di Roma in data 05/02/1959.

6) In data 17/03/1959 veniva rilasciata dalla Ripartizione XV – Urbanistica – Edilizia privata del Comune di Roma a firma del Sindaco la LICENZA DI COSTRUZIONE prot. 338/AR (acclusa in allegato).

N.B.

In data 30/09/2024 la scrivente presentava presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma con protocollo QI/2024/189869 la “Domanda di accesso ai documenti amministrativi” ai sensi della Legge 241/90 s.m.i. chiedendo di prendere visione ed estrarre copia del PROGETTO EDILIZIO 3461 del 23/01/1959.

A seguito della quale, il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, ATTESTAVA LA NON DISPONIBILITA' E/O IRREPERIBILITA' DEL FASCICOLO PROGETTUALE con nota QI/2024/219054 del 08/11/2024 (acclusa in allegato) comunicando:

“In riferimento alla richiesta di accesso agli atti presentata dalla sig.ra Bellosi Tiziana pervenuta in atti con nota, protocollo QI/189869 del 30/09/2024 si comunica che, in esito alle ricerche e verifiche d'ufficio espletate presso l'archivio esterno, la documentazione relativa all'immobile sito in via dei Carraresi s.n.c. dell'istanza in oggetto è IRREPERIBILE, IN QUANTO IL FASCICOLO PROGETTUALE RISULTA NON PRESENTE NEGLI ARCHIVI: di seguito i protocolli di suo interesse 29102/1958 e 3491/1959.

Non essendo stato possibile accertare in via definitiva i motivi di tale irreperibilità, si comunica che in caso di eventuale rinvenimento del fascicolo progettuale e/o della documentazione richiesta, sarà cura di questo Ufficio informare tempestivamente la S.V., al fine di consentire l'accesso agli atti.

Ad ogni buon conto si rappresenta che, nelle more delle ulteriori attività di ricerca e verifica, ferme restando le valutazioni di questo Ufficio riguardo la sussistenza dei presupposti per denunciare all'Autorità Giudiziaria lo smarrimento e/o irreperibilità degli atti di cui trattasi, LA PRESENTE È COMUNICATA ANCHE A VALERE QUALE ATTESTAZIONE AI SENSI E PER GLI EFFETTI DI CUI ALL'ARTICOLO 9-BIS COMMA 1 BIS DEL D.P.R. 380/01 E S.M.I.”

Al fine si illustra, salvo il reperimento del documento, che il dispositivo dell'art. 9 bis, comma 1bis del Testo Unico dell'Edilizia D.P.R. 380/01 recita: “Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa o da quello, rilasciato o assentito che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Sono ricompresi tra i titoli di cui al primo periodo i titoli rilasciati o formati in applicazione delle disposizioni di cui agli articoli 34-ter, 36, 36-bis e 38, previo pagamento delle relative sanzioni o oblazioni. Alla determinazione dello stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare concorrono, altresì il

pagamento delle sanzioni previste dagli articoli 33, 34, 37, commi 1, 3, 5 e 6, e 38, e la dichiarazione di cui all'articolo 34-bis. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al quarto periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non siano disponibili la copia o gli estremi".

Ovvero, nel caso specifico in cui la P.A. ha dichiarato IRREPERIBILE il progetto edilizio, potrebbe desumersi lo stato legittimo dalla planimetria catastale di primo impianto, sebbene preferibile un'analisi degli elaborati grafici approvati dai Pubblici Uffici.

7) In data 25/02/1960 veniva rilasciata ai sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** dal Sindaco del Comune di Roma il CERTIFICATO DI AGIBILITA' 195 (accluso in allegato) vista la domanda 31955/59 ed i progetti 29102/58 e 3461/59.

8) In data 28/05/1986 veniva presentata dal sig. **** Omissis **** presso la XV Ripartizione del Comune di Roma con protocollo 121225 (e presso la Circoscrizione XVIII con prot. 15646 del 28/05/1986) veniva presentata ai sensi della Legge 47/85 la "domanda di sanatoria edilizia" (acclusa in allegato) atta ad ottenere la legittimazione del bene in trattazione, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 419, part. 1100, sub. 16 per ampliamento e variazione della disposizione della distribuzione degli spazi interni, come da planimetria catastale presentata presso il N.C.E.U. con protocollo 72949 in data 07/05/1986.

Nella "relazione descrittiva dell'abuso" (acclusa in allegato) datata 23/02/1998 a firma dell'arch. **** Omissis **** (acclusa all'istanza di sanatoria) e nella "relazione tecnica" si dava atto che le opere da sanare riguardavano l'ex abitazione del portiere posta al piano seminterrato (sub.16) per eseguite modifiche interne ed accorpamento di una porzione della centrale termica per circa 1,80 mq (prot. 121225/sott.1) ed un magazzino al piano seminterrato (sub. 17) frazionato ricavando 2 cantine di mq 6,67 (prot. 121225/sott.3) e mq 11,41 (prot. 121225/sott.4) con tramezzature in muratura, oltre all'apertura di un cancelletto sul muro di recinzione sul fronte strada via dei Bichi e la realizzazione di una scala in ferro coperta per l'accesso al locale caldaia sottostante.

In data 31/03/1998 veniva rilasciata al sig. **** Omissis **** dal Comune di Roma - Ufficio Speciale Condo Edilizio la CONCESSIONE IN SANATORIA 101500 (acclusa in allegato) diretta ad ottenere la concessione/autorizzazione in sanatoria per nuova costruzione/ampliamento con destinazione di uso residenziale di mq 1,80 sull'immobile sito in Roma alla via dei Carraresi 85 (in realtà 8/f, oggi via dei Bichi n. 37) come da accatastamento effettuato e depositato con il prot. 72949/86 (accluso in allegato).

Dalla planimetria catastale prot. 72949/86 con cui veniva presentata presso il N.C.E.U. la denuncia di variazione dell'immobile si evinceva che l'appartamento era articolato in ingresso/soggiorno/cucina, bagno e camera con autonomo accesso dal fronte sud/est (oggi tamponato e sostituito da un portoncino posto a sud/ovest in luogo della originaria finestra).

09) In data 18/10/2004 con ATTO DI COMPRAVENDITA (accluso in allegato unitamente alla nota di trascrizione) a rogito del Dott. Stefano Bompadre Notaio in Roma, rep. 2995, racc. 1687, registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Roma 3 in data 19/10/2004 al n. 18987, serie 1T, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 20/10/2004 ai nn. 125431/81661, il sig. **** Omissis **** vendeva al sig. **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** che acquistava la piena proprietà delle porzioni site in Roma con accesso principale dal civ. n. 9 di via dei Bichi e precisamente con accesso dal civ. 37 della medesima strada: APPARTAMENTO sito al piano seminterrato composto da due camere ed accessori, confinante con locale magazzino di cui infra, locale caldaia, corridoio condominiale, enti comuni, salvo altri, censito al fg.419/part.1100/sub.16 e LOCALE MAGAZZINO sito al piano seminterrato di circa 71 mq con annesso w.c. confinante con corridoio condominiale, enti comuni, l'appartamento sopra descritto, salvo se altri censito al fg.419/part.1100/sub.18.

10) In data 21/06/2005 veniva presentata dal sig. **** Omissis **** presso il Municipio XVI del Comune di Roma la Denuncia di Inizio Attività - D.I.A. prot. CQ/38779/2005 (acclusa in allegato) ai sensi del D.P.R. 380/01 s.m.i. per l'immobile sito in via dei Bichi n. 37, posto al piano seminterrato distinto con l'interno A, censito presso il C.d.F. al fg.419/part.1100/sub.16, intendendosi eseguire nell'unità immobiliare le seguenti opere:

-modifica di una finestra in porta di accesso all'unità abitativa dalla corte interna (si accludeva alla pratica edilizia l'autorizzazione dell'amministratore p.t. del Condominio di via dei Bichi 9 che autorizzava il lavoro di variante della facciata avendo deliberato il condominio parere favorevole alla modifica della finestra in porta tramite delibera assembleare del 19/04/2005);

-chiusura del vano porta di ingresso posto all'interno del subalterno 18 (magazzino);

-tinteggiatura a completamento delle opere mantenendo i colori del complesso immobiliare.

11) In data 01/12/2005 veniva presentata con protocollo CQ/74216/2005 (acclusa in allegato) presso il Municipio XVI del Comune di Roma l'integrazione alla Denuncia di Inizio Attività - D.I.A. prot. CQ/38779/2005 ai sensi del D.P.R. 380/01 s.m.i. per variazioni da eseguirsi nell'immobile sito in via dei Bichi n. 37, posto al piano seminterrato distinto con l'interno A, censito presso il C.d.F. al fg.419/part.1100/sub.16.

12) In data 02/12/2005 veniva presentata con protocollo CQ/74597/2005 (acclusa in allegato) presso il

Municipio XVI del Comune di Roma l'integrazione alla Denuncia di Inizio Attività - D.I.A. prot. CQ/74216/2005 ai sensi del D.P.R. 380/01 s.m.i. per il progetto di ristrutturazione del cespite de quo.

13) In data 30/01/2006 veniva presentata con protocollo CQ/6255/2006 (acclusa in allegato) presso il Municipio XVI del Comune di Roma l'integrazione alla Denuncia di Inizio Attività - D.I.A. prot. CQ/38779/2005 ai sensi del D.P.R. 380/01 s.m.i. per modifica della posizione dell'angolo cottura e della zona giorno invertendola con la camera.

N.B.

Non venivano forniti dalla P.A. il "fine lavori" ed il "certificato di collaudo" inerenti la D.I.A. CQ/78779/2005, seppur richiesti presso il competente Ufficio municipale, che con protocollo CQ/13006/2024 comunicava alla scrivente che la ricerca sul portale informatico e la ricerca manuale presso l'archivio cartaceo non avevano dato riscontri, fornendo la seguente risposta (acclusa in allegato):

"in ogni caso, al fine di soddisfare la motivazione della richiesta, si rappresenta la possibilità, riconosciuta dal legislatore, di avvalersi di quanto previsto dall'art. 9 bis comma 1bis del D.P.R. 380/01 ss.mm.ii. che consente di desumere lo stato legittimo dell'immobile facendo riferimento alle informazioni catastali e nel caso di specie alle planimetriche catastali, presumibilmente, depositate con il Fine Lavori protocollo CQ/32609/2007. E' fatta salva la verifica del tecnico di parte privata circa la conformità dello stato dei luoghi rispetto alle risultanze catastali."

Anche se in difetto del reperimento di tali documenti, si sono comunque visionati gli elaborati grafici della D.I.A. CQ/38779/2005 e le successive varianti, la planimetria catastale inserita in atti censuari in data 21/03/2006 con prot. RM0222459 conforme al post operam indicato nella D.I.A. CQ/38779/2005 e successive varianti (corrispondente all'ultima planimetria depositata in atti censuari).

Nella detta rappresentazione grafica catastale (conforme alla D.I.A. CQ/38779/2005) il cespite staggito dotato di autonomo accesso dall'antistante area comune, si articola in ingresso/soggiorno/pranzo con angolo cottura, camera e bagno, seppur presenta di fatto difformità del tramezzo dividente la zona notte dall'area giorno (la porta risulta traslata e realizzato un piccolo oblò nella parte superiore), è stato realizzato un "palchettone" per oggetti/cose nel bagno, mentre dalla camera da letto con una scala si raggiunge un improprio soppalco sorretto da protuberanze murarie ed un pilastro (maggiore superficie utile) con altezze in difformità alle prescrizioni del Regolamento Edilizio del Comune di Roma (Delibera 5261/34 s.m.i.) che all'art. 40 impone quote minime interne di 2,70 ml, in contrasto con quelle rilevate in loco (h sopra soppalco > 1,70 ml - h sotto soppalco > 1,55 ml ed a seguito dell'illecito sbancamento del piano di calpestio, ribassato nella porzione sottostante il soppalco, pari a 1,84 ml).

Inoltre, risultano aperte nicchie nelle tamponature perimetrali interrompenti la complanarità delle pareti, l'ampiezza dell'unica finestra posta nella camera soppalcata non assicura il necessario valore di fattore luce diurna media superiore al 2%, risultando la superficie apribile inferiore a 1/8 della superficie del pavimento in

contrasto con il R.E. (art. 40) e il regolamento igienico sanitario del Comune di Roma ed una impropria tettoia (struttura in ferro con lastre in policarbonato) è stata costruita a copertura del portone d'ingresso.

Gli ambienti non sono salubri, a causa del limitato ricircolo dell'aria, della presenza di infiltrazioni, muffe e umidità di risalita presentando ammaloramenti degli intonaci e obsoleti impianti per cui sono state applicate decurtazioni dal prezzo di stima.

14) In data 10/01/2007 con ATTO DI COMPRAVENDITA (accluso in allegato unitamente alla nota di trascrizione) a rogito del Dott. Antonio Carrella Notaio in Roma, rep. 168058, racc. 22594, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 22/01/2007 ai nn. 10374/4854, il sig. **** Omissis **** vendeva alla sig.ra **** Omissis **** ** Omissis **** ** Omissis **** che acquistava, alla cifra di € 129.000,00, la piena proprietà dell'APPARTAMENTO, sito in Roma, via dei Bichi 37, posto al piano seminterrato composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, una camera, bagno, confinante con locale caldaia, locale magazzino, corridoio condominiale, salvo altri, censito al fg.419/part.1100/sub.16/cat.A3.

15) In data *** decedeva in **** Omissis **** la sig.ra **** Omissis ****.

Non risultando apparenti eredi legittimi in data 05/06/2023 la **** Omissis **** (in qualità di mandataria della **** Omissis ****) depositava ricorso per la nomina di un curatore dell'eredità giacente della sig.ra **** Omissis **** ed il relativo procedimento veniva rubricato al NRG*** V.G. del Tribunale Ordinario di Roma Ottava Sezione Civile - Ufficio Successioni.

Con decreto del 14/09/2023 il Tribunale di Roma, in accoglimento del ricorso anzidetto, dichiarava giacente l'eredità della sig.ra **** Omissis ****, nominando curatore l'Avv. **** Omissis ****.

CONCLUDENDO E SINTETIZZANDO:

Piena proprietà su ABITAZIONE, sita in Roma, Municipio XII - Gianicolense (ex Mun. XVI), inserita in un complesso di fabbricati prospicienti via dei Carraresi e via dei Bichi ove al civ. n. 37, scendendo una rampa, si raggiunge la corte comune di accesso al cespite staggito (ex abitazione del portiere) realizzato in aderenza all'edificio principale (quale volume aggiuntivo sviluppato su un livello con autonomo accesso e copertura

terrazzata di terza proprietà).

Il fabbricato a cui il bene risulta addossato, dichiarato abitabile con certificato 195/60, venne costruito in virtù della licenza di costruzione 1370/AR/58, variata con licenza 338/AR/59, rilasciate sulla base dei progetti edilizi prot. 29102/58 e prot. 3461/59 dichiarati "irreperibili" dal Dip. P.A.U. con prot. QI/2024/219054 ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 9 - bis comma 1 bis del D.P.R. 380/01 s.m.i. così come modificato dalla Legge 105/2024 che permette di desumere lo stato legittimo dalle informazioni catastali di primo impianto.

Successivamente l'unità immobiliare, per ampliamento e variazione della distribuzione degli spazi interni sine titolo, venne legittimata con concessione edilizia in sanatoria n. 101500 rilasciata ai sensi della L. 47/85 in data 31/03/1998 (istanza di condono prot. 121225/sott.1 del 28/05/1986) per poi assumere con D.I.A. CQ/38779/2005 (variata con prot. CQ/74216/2005, prot. CQ/74597/2005 ed ancora con prot. CQ/6255/2006) l'attuale conformazione catastale.

Il bene posto al piano S1 identificato presso il C.d.F. al foglio 419, part. 1100, sub. 16, z.c. 5, cat. A/3, cl. 2. consistenza 2,5 vani, sup. cat. 34 mq, R.C. € 400,25, confinante con unità immobiliare censita al fg.419/part.1100/sub.18, locale caldaia con accesso dal Condominio di via dei Bichi n. 9, area condominiale, salvo se altri e/o diversi confini/distacchi, è composto catastalmente in ingresso/soggiorno/pranzo con angolo cottura, camera e bagno, presentando difformità dallo stato attuale dei luoghi articolandosi di fatto in ingresso/soggiorno/pranzo con angolo cottura, camera impropriamente soppalcata e bagno sormontato da un palchettone per oggetti e cose.

Si segnala la variazione del tramezzo posto tra la zona notte e l'area giorno (la porta risulta traslata e realizzato un piccolo oblò nella parte superiore), la costruzione di un "palchettone" per oggetti/cose nel bagno, di un improprio soppalco nella camera da letto (maggiore superficie utile, raggiungibile a mezzo di una scala, sorretta da un pilastro e protuberanze murarie con altezze in difformità alle prescrizioni del Regolamento Edilizio del Comune di Roma - Delibera 5261/34 s.m.i.) con parziale sbancamento del vespaio sottostante (struttura edilizia realizzata sotto gli edifici per isolare e proteggere l'immobile dall'umidità di risalita e radon) e posizionamento del piano di calpestio ad un livello ribassato (circa 30 cm), oltre alla creazione di nicchie nelle tamponature perimetrali interrompenti la complanarità delle pareti e di una tettoia (struttura in ferro con lastre in policarbonato) a copertura del portone d'ingresso.

Gli ambienti non possono essere considerati al momento salubri, a causa del limitato ricircolo dell'aria, della presenza di infiltrazioni, muffe e umidità presentando ammaloramenti degli intonaci e obsoleti impianti.

Dovrà necessariamente essere ripristinato lo status quo ante autorizzato con D.I.A. CQ/38779/2005 e successive varianti, motivo per cui sono state apportate decurtazioni dal valore finale di stima rimanendo rischi, costi, gravami e quanto altro richiesto dai pubblici uffici a carico, cura e spesa dell'aggiudicatario che dovrà istaurare con i tecnici della P.A. un confronto per chiarire procedure e fattibilità degli interventi a seguito di una analisi del manufatto nel suo complesso, previo ottenimento dei propeedeutici e necessari N.O.

Nelle già menzionate decurtazioni si è tenuto, altresì, conto della necessità di manutenzioni (rilevandosi una diffusa presenza di muffe con ammaloramenti degli intonaci in tutti gli ambienti, nonché di tutte le finiture ed

ASTE
GIUDIZIARIE®

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via dei Bichi n. 37, interno A, piano S1 Piena proprietà su ABITAZIONE, sita in Roma, Municipio XII - Gianicolense (ex Mun. XVI), inserita in un complesso di fabbricati prospicienti via dei Carraresi e via dei Bichi ove al civ. n. 37, scendendo una rampa, si raggiunge la corte comune di accesso al cespite staggito (ex abitazione del portiere) realizzato in aderenza all'edificio principale (quale volume aggiuntivo sviluppato su un livello con autonomo accesso e copertura terrazzata di terza proprietà). Il fabbricato a cui il bene risulta addossato, dichiarato abitabile con certificato 195/60, venne costruito in virtù della licenza di costruzione 1370/AR/58, variata con licenza 338/AR/59, rilasciate sulla base dei progetti edilizi prot. 29102/58 e prot. 3461/59 dichiarati "irreperibili" dal Dip. P.A.U. con prot. QI/2024/219054 ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 9 - bis comma 1 bis del D.P.R. 380/01 s.m.i. così come modificato dalla Legge 105/2024 che permette di desumere lo stato legittimo dalle informazioni catastali di primo impianto. Successivamente l'unità immobiliare, per ampliamento e variazione della distribuzione degli spazi interni sine titolo, venne legittimata con concessione edilizia in sanatoria n. 101500 rilasciata ai sensi della L. 47/85 in data 31/03/1998 (istanza di condono prot. 121225/sott.1 del 28/05/1986) per poi assumere con D.I.A. CQ/38779/2005 (variata con prot. CQ/74216/2005, prot. CQ/74597/2005 ed ancora con prot. CQ/6255/2006) l'attuale conformazione catastale. Il bene posto al piano S1 identificato presso il C.d.F. al foglio 419, part. 1100, sub. 16, z.c. 5, cat. A/3, cl. 2. consistenza 2,5 vani, sup. cat. 34 mq, R.C. € 400,25, confinante con unità immobiliare censita al fg.419/part.1100/sub.18, locale caldaia con accesso dal Condominio di via dei Bichi n. 9, area condominiale, salvo se altri e/o diversi confini/distacchi, è composto catastalmente in ingresso/soggiorno/pranzo con angolo cottura, camera e bagno, presentando difformità dallo stato attuale dei luoghi articolandosi di fatto in ingresso/soggiorno/pranzo con angolo cottura, camera impropriamente soppalcata e bagno sormontato da un palchettone per oggetti e cose. Si segnala la variazione del tramezzo posto tra la zona notte e l'area giorno (la porta risulta traslata e realizzato un piccolo oblò nella parte superiore), la costruzione di un "palchettone" per oggetti/cose nel bagno, di un improprio soppalco nella camera da letto (maggiore superficie utile, raggiungibile a mezzo di una scala, sorretta da un pilastro e protuberanze murarie con altezze in difformità alle prescrizioni del Regolamento Edilizio del Comune di Roma - Delibera 5261/34 s.m.i.) con parziale sbancamento del vespaio sottostante (struttura edilizia

realizzata sotto gli edifici per isolare e proteggere l'immobile dall'umidità di risalita e radon) e posizionamento del piano di calpestio ad un livello ribassato (circa 30 cm), oltre alla creazione di nicchie nelle tamponature perimetrali interrompenti la complanarità delle pareti e di una tettoia (struttura in ferro con lastre in policarbonato) a copertura del portone d'ingresso. Gli ambienti non possono essere considerati al momento salubri, a causa del limitato ricircolo dell'aria, della presenza di infiltrazioni, muffe e umidità presentando ammaloramenti degli intonaci e obsoleti impianti. Dovrà necessariamente essere ripristinato lo status quo ante autorizzato con D.I.A. CQ/38779/2005 e successive varianti, motivo per cui sono state apportate decurtazioni dal valore finale di stima rimanendo rischi, costi, gravami e quanto altro richiesto dai pubblici uffici a carico, cura e spesa dell'aggiudicatario che dovrà istaurare con i tecnici della P.A. un confronto per chiarire procedure e fattibilità degli interventi a seguito di una analisi del manufatto nel suo complesso, previo ottenimento dei propedeutici e necessari N.O. Nelle già menzionate decurtazioni si è tenuto, altresì, conto della necessità di manutenzioni (rilevandosi una diffusa presenza di muffe con ammaloramenti degli intonaci in tutti gli ambienti, nonché di tutte le finiture ed impianti).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 1100, Sub. 16, Zc. 5, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 142.000,00

Dai valori rilevati dalla BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI si evince, nella zona omogenea, per ABITAZIONI un valore di €/mq 2.800,00 (min. €/mq 2.300,00 - max €/mq 3.300,00), dal LISTINO UFFICIALE DELLA BORSA IMMOBILIARE DI ROMA - BIR si evince PER ABITAZIONI in FASCIA I un valore di €/mq 2.750,00, dal sito BORSINOIMMOBILIARE.IT si desume un valore medio di €/mq 2.930,00 (min. €/mq 2.378,00 - max €/mq 3.482,00), mentre da indagini di mercato esperite on line su siti specializzati nelle vendite immobiliari si desumono valori medi di circa € 2.675,00 per un valore medio complessivo di circa €/mq 2.790,00 che trattandosi di una abitazione con autonomo accesso (+15%) e di ridotte dimensioni (il mercato delle compravendite registra un fenomeno abbastanza strano: più i cespiti sono piccoli più il loro prezzo per unità di superficie è elevato. Il paradosso è che i tagli grandi, sono più difficile da venderli: costano da acquistare e da mantenere) potrebbe essere aumentato del 30% si ritiene giungere alla cifra di circa € 4.171,00.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - via dei Bichi n. 37, interno A, piano S1	34,00 mq	4.171,00 €/mq	€ 142.000,00	100,00%	€ 142.000,00
				Valore di stima:	€ 142.000,00

Valore di stima: € 142.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Assenza della garanzia per vizi del bene venduto - art. 568 c.p.c.	5,00	%

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Necessità di opere manutentive, ripristini/legittimazioni/progetto irreperibile applicazione art.9 bis D.P.R. 380/01	20,00	%
--	-------	---

Valore finale di stima: € 106.500,00

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 28/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Bellosi Tiziana

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Visure e schede catastali - 01. ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE fg 419_part.1100
- ✓ Visure e schede catastali - 02. VISURA STORICA CATASTALE fg 419_part.1100_sub.16
- ✓ Visure e schede catastali - 03. PLANIMETRIA CATASTALE fg 419_part.1100_sub.16 anno 1986
- ✓ Planimetrie catastali - 04. PLANIMETRIA CATASTALE fg 419_part.1100_sub.16 anno 2003
- ✓ Planimetrie catastali - 05. PLANIMETRIA CATASTALE fg 419_part.1100_sub.16 anno 2006
- ✓ Visure e schede catastali - 06. VISURA STORICA CATASTALE fg 419_part.1100
- ✓ Altri allegati - 07. NOTA TRASCRIZIONE form. 31704 del 05.08.1958
- ✓ Altri allegati - 08. ATTO DI COMPRAVENDITA rep. 2995 del 18.10.2004
- ✓ Altri allegati - 09. NOTA TRASCRIZIONE form. 81661 del 20.10.2004 - atto rep. 2995 del 18.10.2004
- ✓ Altri allegati - 10. ATTO DI COMPRAVENDITA rep. 168058 del 10.01.2007
- ✓ Altri allegati - 11. NOTA TRASCRIZIONE form. 4854 del 22.01.2007 - atto rep. 168058 del 10.01.2007
- ✓ Altri allegati - 12. NOTA TRASCRIZIONE form. 58060 del 18.11.1986 - atto rep. 71687 del 21.10.1986
- ✓ Concessione edilizia - 13. LICENZA EDILIZIA 1370_AR_1958
- ✓ Concessione edilizia - 14. LICENZA EDILIZIA 338_AR_1959
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità - 15. CERTIFICATO DI AGIBILITA' 195 del 25.02.1960
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità - 16. Visura Agibilità
- ✓ Altri allegati - 17. IRREPERIBILITA' PROGETTO EDILIZIO



- ✓ Concessione edilizia - 18. ISTANZA CONDONO 87_121225_1 e CONCESSIONE 101500_98
- ✓ Concessione edilizia - 19. ISTANZA CONDONO 87_121225_3 e CONCESSIONE 114130_98
- ✓ Altri allegati - 20. ISTANZA CONDONO 87_121225_4 e CONCESSIONE 114124_98
- ✓ Tavola del progetto - 21. DIA 38779 del 21.06.2005
- ✓ Altri allegati - 22. AMMINISTRATORE CONDOMINIO
- ✓ Altri allegati - 23. RILIEVO ARCHITETTONICO
- ✓ Foto - 24. RILIEVO FOTOGRAFICO
- ✓ Altri allegati - 25. PERIZIA VERSIONE PRIVACY

