

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 CPC architetto Fabio Barchiesi, nell'Esecuzione Immobiliare 682/2020 del R.G.E. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Bianca Ferramosca.

Promossa da

"Prelios Credit Servicing S.p.A.", quale società mandataria della "Red Sea SPV S.r.l.", con sede in Conegliano (TV), in Via Vittorio Alfieri, 1, C.F. e P. IVA 04938320266,

Rappresentata e difesa dall'Avv. Fabrizio Lazzaro, C.F. LZZFRZ72R31A3450, ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Milano, in Via Amedeo d'Aosta, 6.

PEC: fabrizio.lazzaro@pecordineavvocatilaquila.it

Contro

Custode

Dott.sa Dora La Motta

PEC: doralamotta@ordineavvocatiroma.org

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali	14
Dati Catastali	15
Precisazioni.....	15
Patti.....	16
Stato conservativo	16
Parti Comuni.....	16
Servitù, censo, livello, usi civici	17
Caratteristiche costruttive prevalenti	17
Stato di occupazione	18
Provenienze Ventennali.....	18
Formalità pregiudizievoli	19
Normativa urbanistica	21
Regolarità edilizia	23
Vincoli od oneri condominiali	25
Stima / Formazione lotti	25
assenza di garanzia per vizi	31
Oneri per la regolarizzazione urbanistica.....	31
Stato d'uso e manutenzione	32
Stato di possesso.....	32
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili.....	32
Spese condominiali insolute.....	32
Conclusioni.....	32
Limiti allo svolgimento dell'incarico	33
Elenco degli allegati.....	33



INCARICO

Con provvedimento di nomina del 25 febbraio 2022, emesso dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Bianca Maria Ferramosca e depositato in pari data agli atti della presente Procedura, il sottoscritto architetto Fabio Barchiesi, con studio in Via Antonello da Messina, 38 - 00147 - Roma (RM), email: fabio.barchiesi@gmail.com, PEC: f.barchiesi@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c.; in data 1 marzo 2022, con verbale di giuramento telematico depositato in pari data agli atti della presente Procedura, il sottoscritto accettava l'incarico conferitogli dal Giudice dell'Esecuzione.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento immobiliare consiste in:

Abitazione ubicata in Roma (RM), Via del Prato 18/C, situata al secondo piano e distinta con il numero interno 7.

DESCRIZIONE

Il pignoramento immobiliare, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma I in data 25 agosto 2020, R.G. 86358 e R.P. 60063, in virtù del quale è stata incardinata la Procedura Esecutiva RGE 682/2020 ha per oggetto l'immobile "... Intestazione catastale al 15 marzo 2022:

detentore della quota di 1/3 del diritto di proprietà;

Bene immobile siti in Roma - via del Prato 18 C - piano 2 - NCEU. Fg. 945 - p.lla 334 - sub. 8 - A/4 abitazione di tipo economica - vani 2.5 ...".

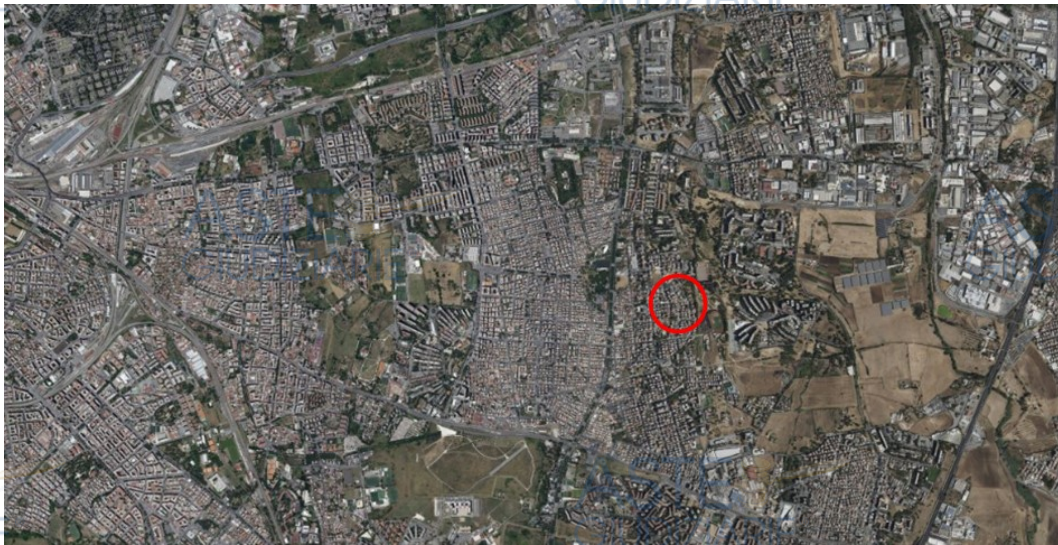
A seguito del sopralluogo del 9 aprile 2022, è emerso come l'immobile oggetto di esecuzione consista in un'abitazione con unico affaccio posta al piano secondo dell'edificio accessibile dal civico 18 C di Via del Prato, distinta dal numero interno 7, composta da due camere, angolo cottura ed un bagno, oltre accessori.

L'edificio di cui è parte l'immobile è situato nel quadrante periferico del territorio comunale, nel perimetro di competenza del Municipio V°, più precisamente nel quartiere "Alessandrino", in un ambito territoriale delimitato a nord dal quartiere "Quarticciolo" a sud dalla via Casilina ad est dal quartiere "Torre Spaccata" ad ovest da quartiere "Prenestino Cento Celle". Il lotto di sedime è caratterizzato da una forma pressoché rettangolare, lambito da via dei Mandarinini, una strada secondaria, Via degli Accanti, strada senza uscita, Via del Prato, il restante confine lambito da un cortile privato ad uso pubblico.



Il tutto meglio si evince dall'inquadramento territoriale che, unitamente al relativo ingrandimento, viene di seguito riportato.

Inquadramento territoriale



Ingrandimento del precedente inquadramento territoriale



Ingrandimento del precedente inquadramento territoriale



Il tessuto edilizio in cui è ubicato il fabbricato è caratterizzato da edifici realizzati durante gli anni sessanta, mediamente sviluppati per 4/5 livelli fuori terra; lungo la vicina Via Alessandrino la tipologia edilizia rimane pressoché la stessa, ad eccezione del piano terra dove trovano spazio attività commerciali. La zona risulta discretamente fornita di servizi di primo ordine.

Per quanto riguarda il collegamento con i mezzi pubblici, viene garantito dal trasporto su gomma e dalla vicina stazione Piazza dei Mirti della linea Metro "C" posta a circa 1.300 metri dall'accesso al fabbricato.

Di seguito si riportano le fotografie in cui è visibile l'edificio di cui è parte l'immobile oggetto di analisi.

Edificio visto da Via del Prato



L'edificio che ricomprende l'immobile in argomento meglio si evince dalle mappe catastali di seguito riportato, nelle quali è identificato con il numero di particella 334 del foglio 945.

Stralcio dalle mappe catastali - foglio 945, particella 334 (non in scala)



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente bene:

Abitazione ubicata in Roma (RM), Via del Prato, 18C, situata al secondo piano e distinta con il numero interno 7.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567, comma 2 risulta completa e costituita, per ultima, dalla certificazione notarile supplementare, ad integrazione di quella originaria datata 25 settembre 2020, redatta dal Notaio Viviana Frediani di Alba, attestante le risultanze dell'ispezione ipotecaria e catastale effettuata sugli attuali proprietari dell'immobile oggetto di esecuzione, nonché sui vari dante causa, dalla data del 23 settembre 2021 fino al ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto di esecuzione appartiene ai seguenti soggetti:

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

L'abitazione oggetto di stima è pervenuta all'esecutata in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Tullio Cimmino di Roma del 14 febbraio 2008, 65401/23800 di repertorio, registrato presso l'agenzia Roma I il successivo 22 febbraio al numero 7898 serie 1T. Con l'atto pubblico in questione il sig. ***

_____, che hanno acquistato, "... appartamento posto al piano secondo, distinto con il numero si interno 7 (sette), composto

da ingresso, corridoio, due camere, cucina, bagno, balcone, confinante con proprietà *** e/o
aventi causa, vano scala, proprietà *** e/o aventi causa, salvo altri....".

Detta unità immobiliare risulta censita al N.C.E.U foglio 945, particella 334, sub. 8, via del Prato 18C, piano 2, interno 7, zona censuaria 5, categoria A/4, classe 3 vani 2,5, rendita catastale Euro 374,43.

Del titolo in virtù del quale il sig. *** deteneva il diritto di proprietà sull'immobile oggetto di stima, meglio si dirà nel paragrafo "Provenienze ventennali". Copia dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Tullio Cimmino di Roma del 14 febbraio 2008, 65.401/23.800 di repertorio, risulta allegata alla presente sotto la lettera "A".

CONFINI

A seguito del sopralluogo effettuato in data 9 aprile 2022 è emerso come l'abitazione confini complessivamente con interno 6, vano scale, interno 8.

Così come indicato nell'atto a rogito del Notaio Tullio Cimmino di Roma del 14 febbraio 2008, 65.401/23.800 di repertorio l'immobile oggetto di esecuzione risultava confinare con "...proprietà *** e/o aventi causa, vano scale, proprietà *** e/o aventi causa, salvo altri ...".

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	mq 46,94	mq 52,62	1,00	mq 52,62	m 2,80	2°
Balcone	mq 2,68	mq 2,68	0,3	mq 0,804	-	2°
Superficie convenzionale complessiva:				mq 53,42		

Trattandosi di un unico immobile non risulta comodamente divisibile in natura, si è deciso, pertanto, di predisporre un unico lotto.

A seguito del sopralluogo effettuato in data 9 aprile 2022 è emerso come allo stato dei luoghi l'abitazione sia composta da un disimpegno/ ingresso dal quale si entra in un primo ambiente aperto ad uso salotto dal quale si accede alla camera da letto, al bagno e all'angolo cottura. Completa l'abitazione un piccolo balcone, prospiciente la strada secondaria chiusa, coperto da una tettoia.

Dal confronto dello stato di fatto rilevato, le planimetrie catastali in atti (18/11/1965; 01/03/2005) e la descrizione dell'immobile nell'atto di acquisto a firma del notaio dott. Tullio Cimmino, lo stesso riporta modifiche nella disposizione interna, di cui meglio si dirà nel capitolo "Regolarità edilizia".

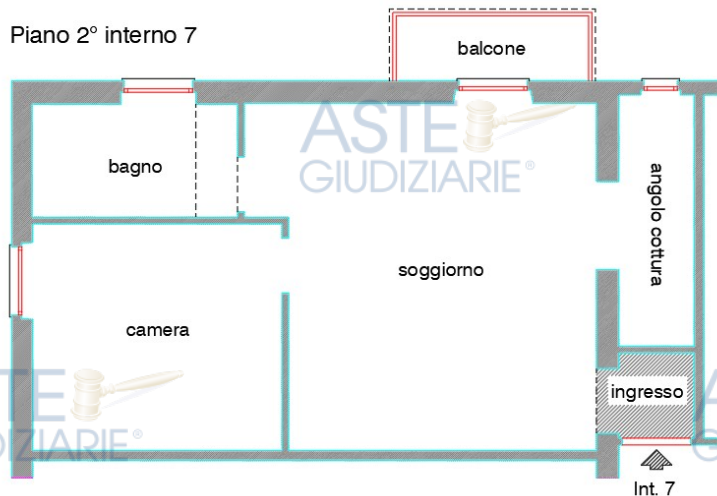
Il tutto meglio si evince dalle fotografie di seguito riportate e dalla restituzione grafica del rilievo effettuato.



Stralcio planimetrico con evidenza dell'ambiente ingresso (non in scala)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

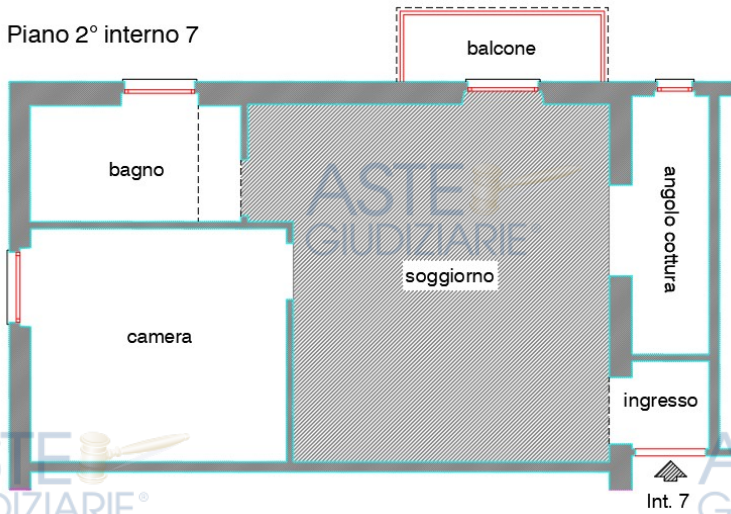


Stralcio planimetrico con evidenza dell'ambiente "soggiorno" (non in scala)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Piano 2° interno 7



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

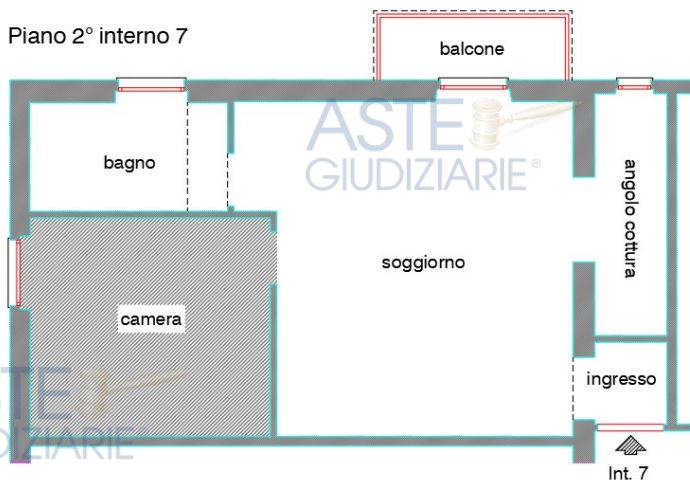


Stralcio planimetrico con evidenza dell'ambiente camera (non in scala)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Piano 2° interno 7



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

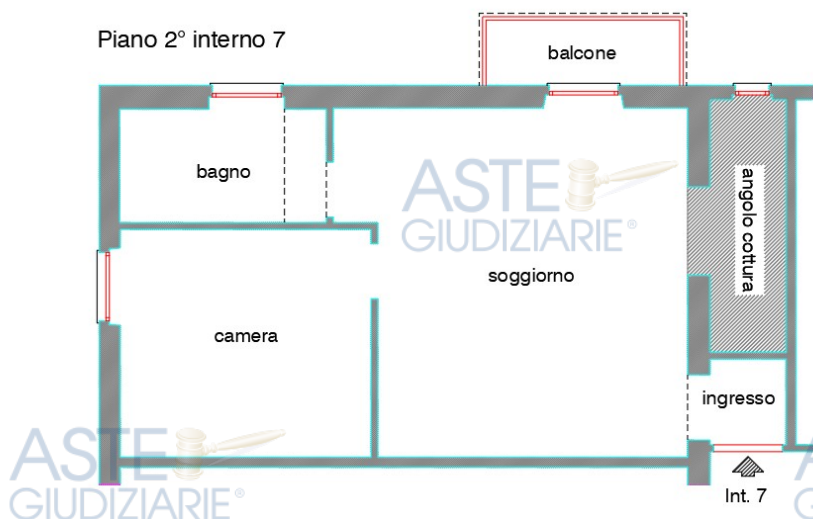
ASTE
GIUDIZIARIE®



Stralcio planimetrico con evidenza dell'ambiente cucina (non in scala)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Stralcio planimetrico con evidenza dell'ambiente bagno (non in scala)

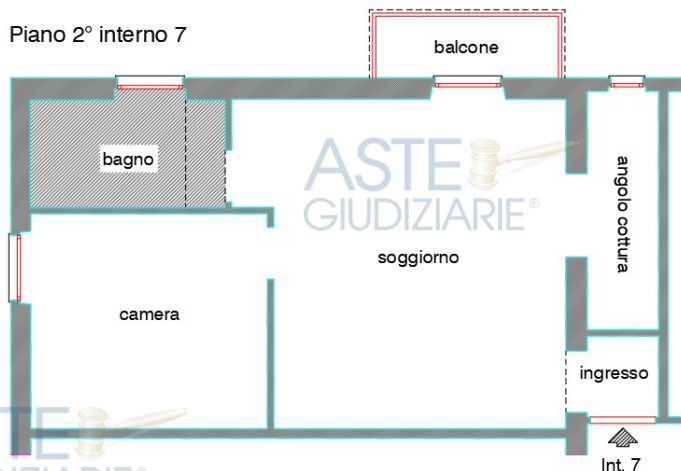
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Piano 2° interno 7



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

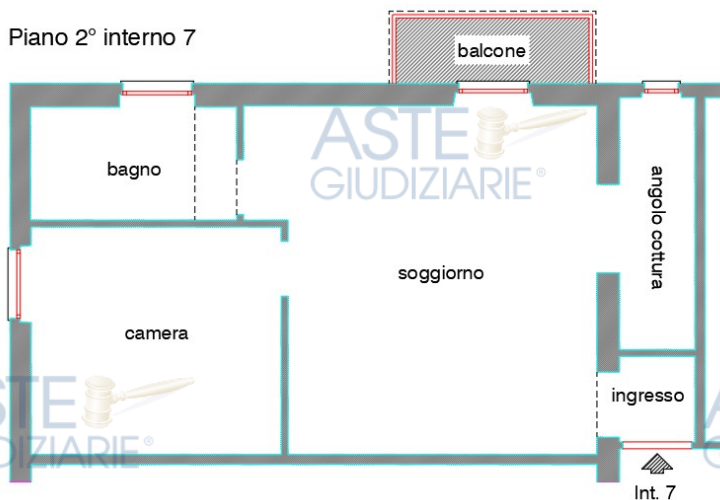


Stralcio planimetrico con evidenza dell'ambiente balcone (non in scala)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Piano 2° interno 7



ASTE
GIUDIZIARIE®

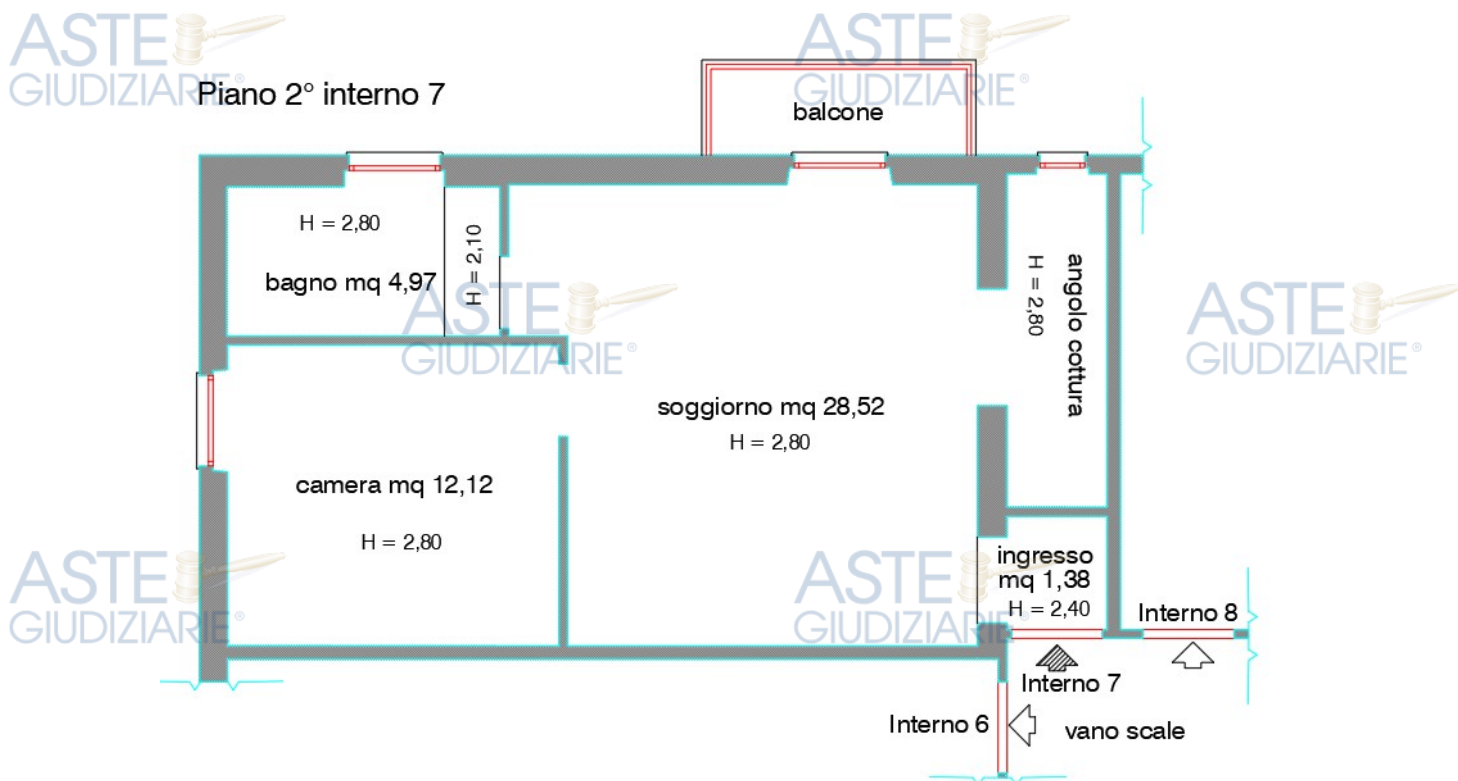
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Restituzione grafica del rilievo effettuato il 16 aprile 2019 (non in scala) allegato alla presente sotto la lettera "E"



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	***	Dati catastali
Fino al 17 marzo 2005		Catasto Fabbricati Fg. 945, Part. 334, sub. 8 Z.C. 5, cat. A/4, classe 3, consistenza 2,5 vani Rendita € 374,43
Dal 17 marzo 2005 al 14 febbraio 2008		Catasto Fabbricati Fg. 945, Part. 334, sub. 8 Z.C. 5, cat. A/4, classe 3, consistenza 2,5 vani Rendita € 374,43
Dal 14 febbraio 2008 all'attualità		Catasto Fabbricati Fg. 945, Part. 334, sub. 8 Z.C. 5, cat. A/4, classe 3, consistenza 2,5 vani Rendita € 374,43

Si segnala corrispondenza
effettivi titoli di proprietà.

visura catastale e quelli risultanti dagli



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	975	334	8	5	A/4	3	2,5 vani	55 mq escluse aree scoperte 54 mq	€ 374,43	2

Corrispondenza catastale

A seguito del confronto tra la restituzione grafica del rilievo effettuato e l'ultima planimetria catastale in atti del 03/01/2008 dichiarazione protocollo RM0003345 è emerso come lo stato di fatto sia conforme a detta planimetria.

Analogo confronto è stato svolto tra la restituzione grafica del rilievo e la prima planimetria catastale in atti del 18/11/1965 scheda 822515, dal quale è emerso come lo stesso di fatto sia difforme. A conferma di quanto rilevato si rimanda all'articolo 1 - consenso ed oggetto del citato atto di acquisto a rogito del Notaio Tullio Cimmino di Roma da dove si evince che la descrizione dell'immobile risulta conforme alla planimetria catastale del 18/11/1965 ed alla planimetria catastale del 01/03/2005 Rm0152686 e difforme alla planimetria catastale del 03/01/2008 RM0003345.

La documentazione catastale relativa all'immobile oggetto di esecuzione risulta allegata alla presente sotto la lettera "B".

PRECISAZIONI

Come indicato all'art. 3 dell'atto stipulato dal Notaio Tullio Cimmino di Roma del 14 febbraio 2008, 65.401/23.800 di repertorio, gli esecutati hanno acquistato l'appartamento in questione "... *compresi tutti i connessi diritti, gli accessori, le accessioni, le eventuali servitù attive e passive, le pertinenze nonché la proporzionale quota di proprietà sulle parti comuni e condominiale del fabbricato quali risultano dall'art. 1117 del codice civile, dai titoli di provenienza e dal vigente stato di condominio che la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare per sé, suoi successori ed aventi causa ...*". Si precisa che allo stato attuale non risulta nessun condominio istituito e tanto meno un regolamento di condominio; relativamente alle parti comuni, si rimanda, quindi, al citato art. 1117 del codice civile.

Si segnala l'inesattezza del codice fiscale indicato nella certificazione notarile agli atti della Procedura relativo al sig. *** precedente proprietario dell'immobile. Nella certificazione è indicato il codice fiscale F*** G, mentre nella nota di trascrizione del 22 marzo 2005, reg. part. 22269, di cui si dirà in seguito, è riportato il codice fiscale *** : considerando l'algoritmo utilizzato per il calcolo dei codici fiscali, si può affermare come il codice fiscale corretto sia

PATTI

Sempre dalla lettura del citato atto a rogito del Notaio Tullio Cimmino di Roma del 14 febbraio 2008, 65401/23800 di repertorio non emerge alcun "patto" tra le parti relativo all'immobile oggetto di esecuzione immobiliare.

STATO CONSERVATIVO

Al momento dell'accesso l'immobile risulta versare in un discreto stato di manutenzione generale, nell'ambiente bagno si riscontrava la presenza di umidità, visibile dalle fotografie riportate nel precedente paragrafo "Consistenza".

PARTI COMUNI

Le parti comuni dell'edificio sono elencate di norma nel Regolamento del Condominio che, sulla base di quanto indicato nel più volte citato atto a rogito del Notaio Tullio Cimmino di Roma del 14 febbraio 2008, 65401/23800 di repertorio si evince che: *"... sulle parti comuni e condominiale del fabbricato quali risultano dall'art. 1117 del codice civile, dai titoli di provenienza e dal vigente stato di condominio ..."*: come detto nel capitolo "precisazioni", allo stato attuale non risulta istituito nessun condomini; relativamente alle parti comuni, si rimanda, quindi, al citato art. 1117 del codice civile.

Di seguito si riportano le fotografie scattate ad alcune delle parti comuni.

Vista generale dell'ingresso allo stabile



Dalla documentazione presa in visione non è emersa la presenza di servitù, tantomeno di censi, livelli o usi civici, che possano gravare sull'immobile oggetto di stima. Ad ogni modo, non possono escludersi le servitù ordinariamente presenti negli edifici multipiano.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio in cui insiste l'appartamento oggetto di perizia si sviluppa per 3 livelli fuori terra, compreso il piano della copertura, rispetto alla quota stradale di Via del Prato (dal cui civico 18c si accede si accede allo stabile). La copertura è di tipo a "terrazza", di cui una porzione di proprietà esclusiva, la struttura portante in cemento armato con tamponatura intonacata. Le facciate sono rifinite ad intonaco della tonalità del giallo, in discreto stato conservativo generale. Gli infissi visibili da strada sono della tonalità del bianco, con sistema oscurante di tipo "tapparella" della tonalità del verde a filo della facciata.

Accedendo dal civico 18C, attraverso un disimpegno di forma rettangolare, protetto da un portoncino a due battenti in alluminio anodizzato di color ottone, trova spazio un atrio condominiale pavimentato con piastrelle in gres e pareti tinteggiate della tonalità del crema. Le scale, unico elemento di collegamento verticale, servono tutti i livelli dell'edificio, rivestite in marmo grigio, con infissi in alluminio della tonalità del verde, il tutto in buono stato conservativo generale. L'immobile non è servito da ascensore.

Per ciò che concerne l'unità immobiliare, accedendo alla stessa, ci si trova nel disimpegno/ingresso con una altezza libera pari a m 2,40, con pavimentazione di tipo parquet lamellare di modesta qualità, così come in tutto l'immobile, fatta eccezione per l'ambiente bagno, rivestito sia sul pavimento che sulle pareti con piastrelle di ceramica in cattivo stato manutentivo. L'ambiente cucina (angolo cottura stretto e lungo) parzialmente rivestito verticalmente con piastrelle in ceramica in discreto stato conservativo.

Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato di colore bianco con vetro camera in discreto stato manutentivo; i sistemi oscuranti esterni, di tipo persiana, sono in legno di colore verde, anch'essi in discreto stato conservativo generale. L'unico infisso interno, presumibilmente in materiale OSB di scadente qualità, garantisce la privacy della stanza da letto. Relativamente al riscaldamento si segnala la tipologia "autonomo" con unico terminale presente nella stanza da letto, in alluminio, così come meglio evidenziato nelle documentazione fotografica allegata nel paragrafo "Consistenza". Si segnala, inoltre, l'installazione di una pompa di calore nell'ambiente "soggiorno".

Le pareti ed i soffitti dell'intero appartamento risultano tinteggiati della tonalità del bianco.

Le condizioni generali dell'immobile, se pur in discreto stato conservativo, richiedono interventi di manutenzione ordinari; a tal proposito si segnala il parziale distacco del "battiscopa" nella stanza da letto e nel vano di collegamento tra l'angolo cottura e salotto, così come il parziale distacco dell'intonaco. Da segnalare la presenza di umidità e muffa nell'ambiente bagno con evidenti segni di infiltrazioni d'acqua dall'intradosso solaio.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità della proprietà.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	***	Atti			
Dal 13 marzo 1972 al 17 marzo 2005		Atto tra vivi - Donazione			
		Rogante	Data	Rep.	Racc.
		Notaio Stefano Brucculeri di Palestrina	13 marzo 1972	19139	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. n.	Vol. n.
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 3	25 marzo 1972		20100
		Dal 17 marzo 2005 al 14 febbraio 2008		Atto tra vivi - Compravendita	
Rogante	Data			Rep.	Racc.
Notaio Antonino Privitera di Roma	17 marzo 2005			33079	19263
Registrazione					
Presso	Data			Reg. n.	Vol. n.
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1	22 marzo 2005			34735	22269
Dal 14 febbraio 2008 all'attualità				Atto tra vivi - Compravendita	
		Rogante	Data	Rep.	Racc.
		Notaio Tullio Cimmino di Roma	14 febbraio 2008	65401	23800
		Registrazione			
		Presso	Data	N.	Serie n.
		Roma 1	22 febbraio 2008	7898	1T
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.





Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1	25 febbraio 2008	23528	12362
--	------------------	-------	-------

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma I, aggiornate all'11 aprile 2022, sono risultate le formalità sul conto degli esecutati, che vengono di seguito riportate; l'esito integrale dell'ispezione ipotecaria viene allegato alla presente sotto la lettera "D".

Trascrizioni

Atto tra vivi – Compravendita

Titolo: Atto notarile pubblico del 14 febbraio 2008, rep. 65401/23800

Rogante: Notaio Tullio Cimmino di Roma

Trascritto a Roma il 25 febbraio 2008, reg. gen. 23528, reg. part. 12362

A favore di: ***

, per della quota di 1/3 del diritto di proprietà sull'unità

negoziale n. 1.

Contro: ***

, per la quota

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

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma (RM), identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 945, particella 334, subalterno 8, natura A/4 – Abitazione di tipo popolare, consistenza 2,5 vani, indirizzo Via del Prato, n. civico 18/C, piano 2.

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili

Titolo: Atto giudiziario del 1° luglio 2020, rep. 15851

Rogante: UNEP presso Corte d'Appello di Roma

Trascritto a Roma il 25 agosto 2020, reg. gen. 23528, reg. part. 12362

A favore di: ***

* la quota di

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

Contro: ***



, per della quota di 1/3 del diritto di proprietà sull'unità
negoziale n. 1.

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma (RM), identificata presso il Catasto
dei Fabbricati al foglio 945, particella 334, subalterno 8, natura A/4 - Abitazione di tipo
popolare, consistenza 2,5 vani, indirizzo Via del Prato, n. civico 18/C, interno 7, piano 2.

Iscrizioni

Ipoteca volontaria - Concessione a garanzia di mutuo

Titolo: Atto notarile pubblico del 14 febbraio 2008, rep. 65402/23801

Rogante: Notaio Tullio Cimmino di Roma

Iscritta a Roma il 25 febbraio 2008, reg. gen. 23529, reg. part. 4429

A favore di: "Banca Popolare di Novara", con sede in Novara, C.F. 01848410039, per la quota di
1/1 dell'unità negoziale n. 1;



Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma (RM), identificata presso il Catasto
dei Fabbricati al foglio 945, particella 334, subalterno 8, natura A/4 - Abitazione di tipo
popolare, consistenza 2,5 vani, indirizzo Via del Prato, n. civico 18/C, piano 2.

Al fine di verificare la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente la data di
trascrizione del pignoramento, sono state effettuate ulteriori ispezioni ipotecarie sul conto del dante
causa degli esecutati: l'esito viene di seguito riportato e allegato alla presente sotto la lettera "D".

Trascrizioni

Atto tra vivi - Compravendita

Titolo: Atto notarile pubblico del 17 marzo 2005, rep. 33709/19263

Rogante: Notaio Antonino Privitera di Roma



Trascritto a Roma il 22 marzo 2005, reg. gen. 34735, reg. part. 22269

A favore di: ***

, per la

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

Contro: ***

, per la quota

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

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma (RM), identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 945, particella 334, subalterno 8, natura A/4 - Abitazione di tipo popolare, consistenza 2,5 vani, indirizzo Via del Prato, n. civico 18/C, piano 2.

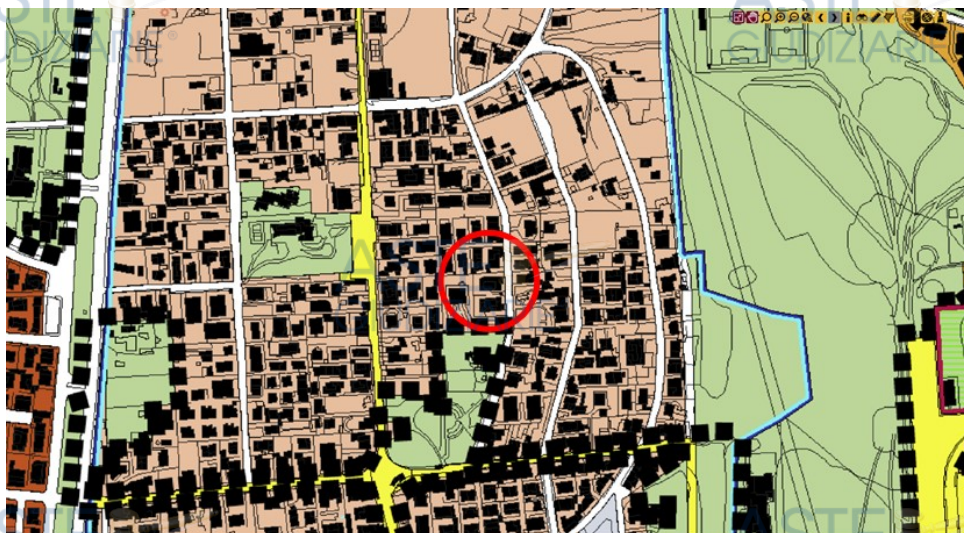
Per la trascrizione dell'atto a rogito del Notaio Tullio Cimmino di Roma del 14 febbraio 2008, rep. 65401/23800, trascritto a Roma il 25 febbraio 2008, reg. gen. 23528, reg. part. 12362, con cui il sig. Iaria ha venduto agli esecutati la porzione in argomento, si rimanda all'elenco sintetico delle formalità riportato sul conto di questi ultimi.

Nonostante non sia stato possibile accedere al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 3, si evidenzia come nella certificazione notarile agli atti della Procedura sia indicato che il sig. *** deteneva la proprietà dell'immobile oggetto di esecuzione in virtù "... dell'atto di donazione rogito notaio Stefano Brucculeri di Palestrina in data 13 marzo 1972 numero 19139 di repertorio, trascritto a L'Aquila (probabilmente Roma, ndr) il 25 marzo 1972 al numero part. 20100 ...".

NORMATIVA URBANISTICA

Dall'analisi effettuata tramite piattaforma informatica web-gis del Dipartimento di Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale e con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole urbanistiche ivi accreditate, sulla base della documentazione esibitami, secondo le previsioni del Piano Regolatore Generale del Comune di Roma, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008 nonché della successiva Delibera del Commissario Straordinario con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 48 del 7 giugno 2016, recante, tra l'altro, "a) *Disegno definitivo degli elaborati prescrittivi "Sistemi e regole" e "Rete ecologica" del PRG '08 ...*", l'immobile identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Terreni di Roma Territorio, al foglio 945, con la particella 334, ricade in:

Sistemi e regole: Città da ristrutturare – Tessuti nei programmi integrati prevalentemente residenziali
(PRINT Mun. VII n. 3 “Alessandrino”)



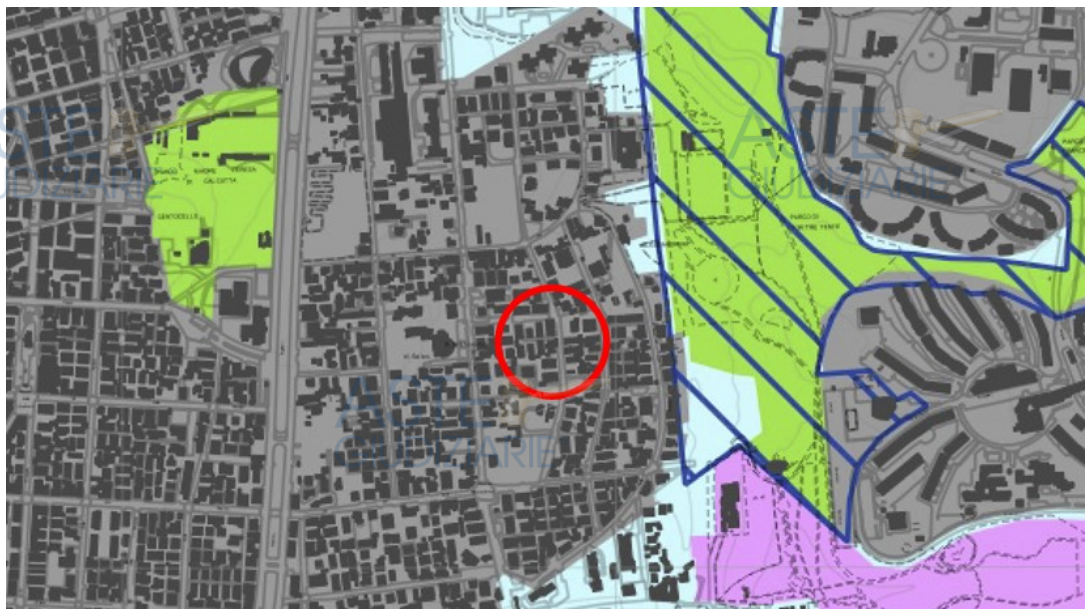
PRG – Città da ristrutturare - Tessuti nei programmi integrati prevalentemente residenziali

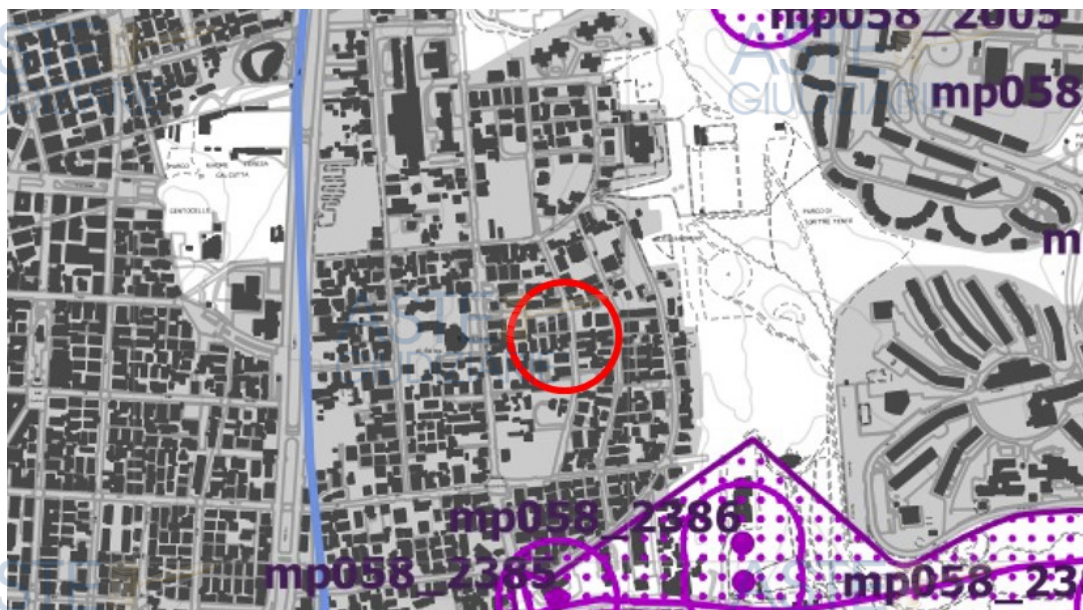
Carta per la qualità: Nessuna prescrizione;

Rete ecologica: Nessuna prescrizione.

Inoltre, secondo gli strumenti urbanistici sovraordinati, il lotto di terreno identificato presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Terreni di Roma al foglio 945, particella 334, risulta interessato dal Piano Territoriale Paesistico Regionale, adottato con Delibere di Giunta Regionale n. Giunta Regionale del Lazio n. 556 e 1025/2007:

PTPR Tav. A – Paesaggio degli insediamenti urbani





REGOLARITÀ EDILIZIA

Non avendo avuto riscontro dal Dipartimento Programmazione Attuazione Urbanistica alle istanze per la ricerca per il titolo edilizio si è provveduto alla richiesta presso gli archivi notarili di tutti gli atti di provenienza al fine di individuare riferimenti utili per la ricerca di elementi per la legittimità urbanistica.

L'esito della ricerca, allegata alla presente sotto la lettera "F", ha prodotto un atto d'obbligo (per il vincolo di aree per la realizzazione di un manufatto), a firma del notaio Mario Pulcini, repertorio n. 34921 raccolta n. 12256 del 13 luglio 1960, dove in premessa viene citato un progetto presentato in data 14 marzo 1960 con numero di protocollo 11126/60 per la costruzione di un villino, detto progetto risulta approvato dal Comune di Roma in data 9 giugno 1960; citando l'atto d'obbligo: *"... che il progetto di cui trattasi è stato approvato dal Comune di Roma in data 9 giugno 1960, subordinando il rilascio della licenza di costruzione alla presentazione da parte di essi comparenti di un atto mediante il quale i Signori *** si obbligano a vincolare l'area occorrente al servizio della progettata costruzione..."*

Avendo reperito un ulteriore elemento relativo alla legittimità urbanistica è stata presentata nuova istanza di accesso agli atti presso il dipartimento PAU (interessando anche il gabinetto del sindaco); lo stesso ha risposto come segue: *"...Con i dati da Lei forniti non è stato possibile reperire il Fascicolo Progettuale..."*.

Alla luce di quanto esposto non si hanno elementi certi per stabilire la legittimità urbanistica del bene di cui in oggetto.

Si segnala, inoltre, che non è stato reperito il certificato di agibilità/abitabilità.

Di seguito le ricerche effettuate:

- è stata inoltrata richiesta di accesso agli atti formale presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma alla quale, ad oggi, non è stato dato seguito, (giusto protocollo dipartimentale QI/2022/0071371);

- analoga ricerca è stata svolta sulla piattaforma informatica del Comune di Roma "SUEP" dalla quale non risulta reperibile alcuna documentazione riguardante il fabbricato del quale costituisce porzione l'immobile pignorato;
- la ricerca del certificato di agibilità/abitabilità non ha dato esito positivo, mentre lo stesso è stato individuato per alcune costruzioni limitrofe.
- stessa ricerca è stata avanzata presso l'Ufficio Speciale Condono Edilizio (U.S.C.E.), con esito negativo; da ulteriore approfondimento richiesti risulta, comunque, una concessione edilizia in sanatoria per altra unità immobiliare porzione dello stesso complesso edilizio dell'immobile oggetto di analisi e trattandosi di un abuso "parziale" (ampliamento di 11mq), la procedura istruttoria dell'ufficio condono richiede la certificazione di "preesistenza" per poter rilasciare il titolo in sanatoria (è stata quindi avanzata istanza per la visione del fascicolo non di competenza al fine dell'individuazione del titolo edilizio originario, ma da risultanze ricevute, non è stato individuato il numero di concessione originario), documentazione allegata sotto la lettera "C".
- analisi presso gli archivi notarili per il reperimento degli atti di acquisti storici in capo al bene oggetto di analisi;
- nuova richiesta di accesso agli atti formale presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma a valle delle ricerche effettuate (giusto protocollo dipartimentale QI/2022/0150409);
- richiesta di intervento inoltrata al Gabinetto del Sindaco per sollecitare la risposta del dip. PAU (giusto protocollo comunale RA/2022/0059231);
- risposta del dipartimento PAU (tramite piattaforma SIPRE);

Alla luce di quanto esposto, non disponendo della documentazione necessaria per verificare la regolarità dell'immobile ai sensi della Legge 28 febbraio 1985, n. 47, possiamo attestare la sola regolarità catastale e non urbanistica del bene.

Al solo fine di dimostrare l'esistenza e la consistenza rilevata, si deve necessariamente far riferimento alla prima planimetria catastale depositata, ovvero elaborato grafico del 18/11/1965 protocollo 92127, situazione grafica confermata dalla seconda planimetria catastale reperita del 01/03/2005 protocollo RM0152686.

Quando detto non certifica la legittimità urbanistica, ma la sola esistenza catastale del bene alla data del 1965.

Detta documentazione conferma quanto asserito nell'art. 2 nell'atto del Notaio Tullio Cimmino di Roma del 14 febbraio 2008, 65401/23800 di repertorio, ovvero la realizzazione del bene ante 1° settembre del 1967 che consente la commerciabilità dello stesso, ma non la legittimità urbanistica, non essendo *ante* 1934 (la planimetria catastale data 1939 viene considerata alla stregua del 1934).

Nello stesso atto notarile la descrizione dell'immobile risulta: "...appartamento posto al piano secondo, distinto con il numero di interno 7 (sette), composto da ingresso, corridoio, due camere, cucina, bagno e

balcone, ..." (descrizione conforme con la planimetria catastale del 18/11/1965 protocollo 92127 e con la planimetria catastale del 01/03/2005 protocollo RM0152686).

Lo stato di fatto rilevato, invece, risulta corrispondente a quanto graficizzato nella terza planimetria catastale reperita (03/01/2008 protocollo RM0003345); non essendo stato reperito il titoli autorizzativi di dette modifiche, le stesse risultano illegittime.

Le principali difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale del 1965 in atti è riconducibili alla distribuzione interna dell'appartamento.

Dalle ricerche effettuate non sono emersi vincoli artistici, storici o alberghieri e non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Della possibilità di regolarizzare o meno tali opere, nonché degli eventuali costi da sostenere in tal senso, si parlerà meglio nel paragrafo "Oneri per la regolarizzazione urbanistica".

Copia della risposta dell'ufficio condono è allegata alla presente sotto la lettera "C".

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Durante il corso del sopralluogo è stata chiesta ai rappresentanti della proprietà la documentazione comprovante la conformità degli impianti idrici, termici ed elettrici installati all'interno della porzione oggetto, che non è stata fornita.

Per quanto riguarda l'Attestato di Prestazione Energetica, non è stata fornita la documentazione utile per la redazione del documento.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Allo stato attuale non risulta istituito il condominio per l'immobile oggetto di analisi, pertanto, non si è a conoscenza di eventuali pendenze condominiali.

A tal proposito, si rimanda all'articolo 63, comma 4, delle Disposizioni attuative del Codice civile che disciplina l'argomento con estrema chiarezza

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito: Abitazione ubicata in Roma (RM), Via del Prato 18/C, situata al secondo piano e distinta con il numero interno 7.

Il pignoramento immobiliare, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma I in data 25 agosto 2020, R.G. 86358 e R.P. 60063, in virtù del quale è stata incardinata la Procedura Esecutiva RGE 682/2020 ha per oggetto l'immobile "... *Intestazione catastale al 15 marzo 2022:*

detentore della quota di 1/3 del diritto di proprietà;

detentrica della quota di 1/3 del diritto di proprietà in regime di comunione legale dei beni con

Bene immobile sito in Roma – via del Prato 18 C – piano 2 – NCEU. Fg. 945 – p.lla 334 – sub. 8 – A/4 abitazione di tipo economica – vani 2.5 ...”.

A seguito del sopralluogo del 9 aprile 2022, è emerso come l’immobile oggetto di esecuzione consista in un’abitazione con unico affaccio posta al piano secondo dell’edificio accessibile dal civico 18 C di Via del Prato, distinta dal numero interno 7, composta da due camere, angolo cottura ed un bagno, oltre accessori.

L’edificio di cui è parte l’immobile è situato nel quadrante periferico del territorio comunale, nel perimetro di competenza del Municipio V°, più precisamente nel quartiere “Alessandrino”, in un ambito territoriale delimitato a nord dal quartiere “Quarticciolo” a sud dalla via Casilina ad est dal quartiere “Torre Spaccata” ad ovest da quartiere “Prenestino Cento Celle”. Il lotto di sedime è caratterizzato da una forma pressoché rettangolare, lambito da via dei Mandarinini, una strada secondaria, Via degli Accanti, strada senza uscita, Via del Prato, il restante confine lambito da un cortile privato ad uso pubblico.

Il tessuto edilizio in cui è ubicato il fabbricato è caratterizzato da edifici realizzati durante gli anni sessanta, mediamente sviluppati per 4/5 livelli fuori terra; lungo la vicina Via Alessandrino la tipologia edilizia rimane pressoché la stessa, ad eccezione del piano terra dove trovano spazio attività commerciali. La zona risulta discretamente fornita di servizi di primo ordine.

Per quanto riguarda il collegamento con i mezzi pubblici, viene garantito dal trasporto su gomma e dalla vicina stazione Piazza dei Mirti della linea Metro “C” posta a circa 1.300 metri dall’accesso al fabbricato.

L’immobile viene posto in vendita per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Gli Standards Internazionali di Valutazione (IVS – *International Valuation Standards*) definiscono per valore di mercato l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente ed un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. All’interno della definizione sono contenuti dei riferimenti al principio dell’ordinarietà. Il venditore e l’acquirente devono essere soggetti non condizionati che hanno agito con eguale capacità e con interessi contrapposti, ed il prezzo deve formarsi sul mercato dopo una adeguata attività di marketing, proprio come avviene in condizioni ordinarie. Nel caso in questione, per addivenire al più probabile valore di mercato dell’abitazione in oggetto, è stato adottato il metodo della stima sintetico-comparativa monoparametrica, adottando quale parametro tecnico per la comparazione il mq di superficie commerciale. Sul sito www.immobiliare.it sono state rinvenute alcune inserzioni aventi ad oggetto la compravendita di abitazioni poste nella stessa zona di quella oggetto di relazione, mostrando pertanto un mercato vivace.

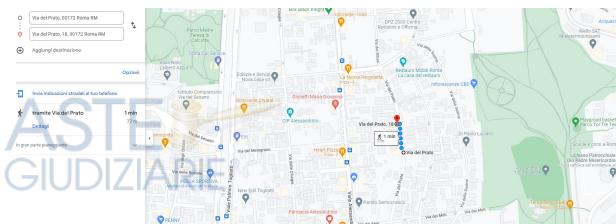
Di seguito si riporta le tre inserzioni considerate più significative, relativa ad immobili avente caratteristiche simili al bene oggetto di stima:

Comparable 1:

Trilocale via del Prato, Roma

€ 159.000 | 3 locali | 70 mq superficie | 1 bagni | 1 piano

Inquadramento territoriale dell'immobile oggetto dell'inserzione



Ubicato al primo piano di uno stabile in tinta, a pochi passi da Viale Alessandrino, proponiamo in vendita un grazioso trilocale di c.a. 70 mq interni. L'appartamento in ottimo stato interno risulta composto da: ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera matrimoniale, cameretta, bagno e due balconi.

OTTIMO PREZZO

DOPPIO BALCONE

SILENZIOSO

L'eccellente rapporto qualità/prezzo di questa soluzione eleva notevolmente l'appetibilità di acquisto di questa soluzione, anche per chi vuole uscire dallo sperpero dell'affitto ed iniziare una nuova avventura con una casa di proprietà.

Il doppio balcone e la doppia esposizione conferiscono a questa soluzione un ottimo ricircolo d'aria ed un'alta luminosità durante tutta la giornata.

Da non trascurare la grande silenziosità che caratterizza quest'immobile grazie all'ubicazione in una via non di alto scorrimento veicolare.

Dati principali

Riferimento e data annuncio - ***

Vendita

Tipologia - Appartamento

Superficie - 70 m²

Locali - 3 (1 camera da letto, 2 altri), 1 bagno, cucina angolo cottura

Piano - 1° di 5 piani

Disponibilità - Libero

Tipo proprietà - Intera proprietà, classe immobile media

Efficienza energetica

Anno di costruzione - 1960

Riscaldamento - Autonomo

Classe energetica - G

Indice di prestazione energetica globale (EP_{GL,NREN}) - $\geq 175 \text{ kWh/m}^2\text{a}$

Alcune delle fotografie riportate nell'inserzione

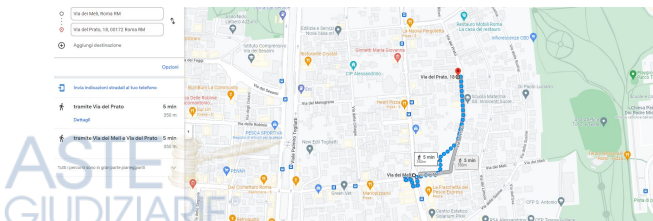


Comparable 2:

Bilocale via dei Meli 76, Roma

€ 85.000 / 2 locali / 40 mq superficie / 1 bagni / seminterrato

Inquadramento territoriale dell'immobile oggetto dell'inserzione



ALESSANDRINO - VIA DEI MELI

In un contesto tranquillo e residenziale, nelle vicinanze di Viale Alessandrino, proponiamo la vendita di un bilocale con entrata indipendente in Via dei Meli.

L'appartamento è posto al piano seminterrato all'interno di un piccolo stabile di poche unità abitative ed esente da spese condominiali, internamente risulta così composto; Salone con angolo cottura a vista, camera matrimoniale, un comodo soppalco e bagno.

Buono stato manutentivo interno!

Inoltre l'appartamento dispone di migliorie utili e funzionali come; inferiate di protezione in ogni ambiente delle casa, porta d'ingresso blindata, e persiane in legno.

Dati principali

Riferimento e data annuncio - ***

Contratto - Vendita

Tipologia - Appartamento

Superficie - 40 m²

Locali - 2 (1 camera da letto, 1 altro), 1 bagno, cucina angolo cottura

Piano - seminterrato di 3 piani

Disponibilità - Libero

Tipo proprietà - Intera proprietà, classe immobile media

Efficienza energetica

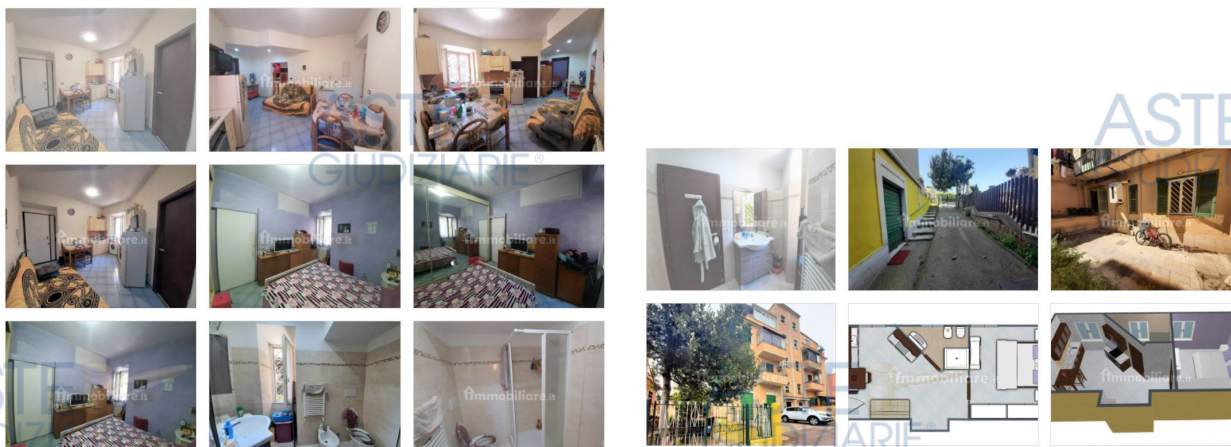
Anno di costruzione - 1960

Riscaldamento - Autonomo

Classe energetica - G

Indice di prestazione energetica globale (EP_{GL,NREN}) - $\geq 175 \text{ kWh/m}^2\text{a}$

Alcune delle fotografie riportate nell'inserzione

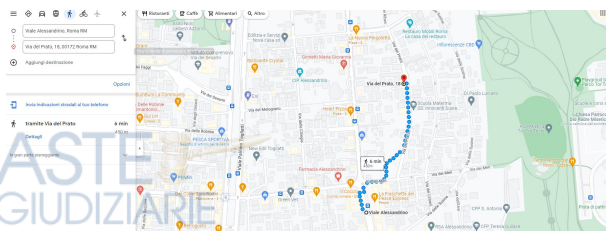


Comparable 3:

Bilocale viale Alessandrino, Roma

€ 99.000 / 2 locali / 60 mq superficie / 1 bagni / seminterrato

Inquadramento territoriale dell'immobile oggetto dell'inserzione



Dati principali

Riferimento e data annuncio - ***

Contratto - Vendita

Tipologia - Appartamento

Superficie - 60 mq

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

Piano - seminterrato di 4 piani

Disponibilità - Libero

Tipo proprietà - Intera proprietà, classe immobile media

Efficienza energetica

Anno di costruzione - 1960

Riscaldamento - Autonomo

Classe energetica - G

Indice di prestazione energetica globale ($EP_{GL,NREN}$) - $\geq 175 \text{ kWh/m}^2\text{a}$

Alcune delle fotografie riportate nell'inserzione



Le caratteristiche che accomunano i tre immobili consistono, in primo luogo, nell'ubicazione nello stesso contesto (trovandosi ad una distanza massima di circa 450 metri), oltre alla superficie commerciale assimilabile. Ulteriori caratteristiche comuni sono identificabili nelle caratteristiche tipologiche e nell'epoca di costruzione dell'edificio di cui sono parte e nel numero di ambienti di cui sono composti.

Le principali differenze sono riconducibile a:

- livello di piano: l'immobile oggetto di stima al secondo piano, mentre i comparativi rispettivamente al primo piano, negl'altri casi al seminterrato;
- stato di manutenzione: l'immobile oggetto di stima versa in discrete condizioni generali, mentre sembrerebbe che i beni posti in vendita riportino condizioni generali buone;
- il livello di dotazione impiantistica, discrete nel caso del bene oggetto di analisi, presumibilmente buone per i comparativi reperiti.

Stando a quanto riportato nell'inserzione la prima abitazione verrebbe compravenduta per la cifra di € 159.000,00 per 70 mq di superficie, la seconda abitazione verrebbe compravenduta per la cifra di € 85.000,00 per 40 mq, la terza abitazione verrebbe compravenduta per la cifra di € 99.000,00 per 60 mq; mediando i valori otteniamo un importo di vendita pari ad €/mq 2.015,48, tenendo in considerazione le ordinarie trattative che intercorrono tra le parti fino al momento della sottoscrizione del preliminare di vendita, durante le quali solitamente il prezzo iniziale subisce un ribasso medio del 10%, il valore può essere meglio individuato in ragione di €/mq 1.813,93 (€/mq 2.015,48 - 10%).

Il valore determinato (€/mq 1.813,93) si attesta a ridosso della soglia media individuata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (di seguito "OMI") per unità immobiliari ad uso residenziale e situate nella stessa zona di quanto messo a comparazione, all'interno del *range* della zona OMI.

Di seguito si riportano detti valori OMI, con la precisazione della tipologia, "Abitazioni economiche", che meglio descrive le unità immobiliari comparate:

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Periferica/ALESSANDRINO (VIALE ALESSANDRINO)

Codice di zona: D18 - Destinazione: Residenziale

Abitazioni di tipo economico

Microzona: 113

Tipologia prevalente: Abitazioni economica

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	1.900	2.700	L	7,8	11,0	L
Abitazioni economica	Normale	1.600	2.300	L	7,5	10,8	L
Box	Normale	1.000	1.400	L	5,8	8,0	L
Posti auto coperti	Normale	750	1050	L	4,8	6,8	L
Posti auto scoperti	Normale	450	650	L	2,8	4,0	L

Applicando il valore €/mq ricavato, decurtato del 10% per l'abbattimento della trattativa, ovvero €/mq € 1.813,93, alla superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima, quantificata nel paragrafo "Consistenza" in ragione di mq 53,42, si individuerà il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, che risulterà pari ad € 96.907,32 (€/mq 1.813,93 x mq 53,42).

Detto valore sarebbe riconducibile alla porzione in argomento se fosse oggetto di compravendita in condizioni ordinarie: risulta pertanto opportuno operare le dovute aggiunte e/o detrazioni del caso. Dette correzioni, in ottemperanza al disposto dell'art. 568 c.p.c., come da ultimo modificato dalla Legge n. 132 del 2015, sono di seguito analiticamente esposte.

ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI

La riduzione per l'assenza di garanzia per vizi, in ragione del mancato reperimento della documentazione probante la regolarità urbanistica può essere quantificata nel 45% del valore di mercato individuato. Il bene, infatti, verrà considerato irregolare sotto il profilo urbanistico, ma comunque commerciabile in ragione della edificazione *ante* 1967. Da analisi svolto, non risulta, inoltre, rilasciato nessun titolo di agibilità/abitabilità.

Quanto detto, potrebbe subire variazioni, a seguito delle risultanze delle istanze avanzate presso i competenti uffici capitolini.

Da una prima analisi visiva in sede di sopralluogo, comunque, non emergono segni evidenti di cedimenti, lesioni o deformazioni della struttura; la detrazione da operare al valore precedentemente individuato, in merito all'assenza di garanzia per vizi, sarà pari ad € 43.608,29 (€ 96.907,32 x 45%).

ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

L'attuale distribuzione degli spazi interni dell'abitazione non è regolarizzabile urbanisticamente, in quanto il grande ambiente salotto che si è venuto a creare con la rimozione di parte della tramezzatura riporta una superficie maggiore di quanto consentito dal rapporto aeroilluminante tra la superficie della finestra (SF) e quella della pavimentazione dell'ambiente (SU), pari ad 1/8; si dovrà, pertanto, procedere al ripristino della tramezzatura interna così come da planimetria catastale del 1965, conforme a quanto descritto nell'atto di acquisto a firma del Notaio Tullio Cimmino, ovvero: *"...composto da ingresso, corridoio, due camere, cucina, bagno e balcone..."* e della funzionalità della cucina nell'ambiente previsto in origine.

Detta attività riconducibile alla manutenzione straordinaria (presupponendo la regolarità urbanistica del bene ad oggi non dimostrabile) è realizzabile mediante la presentazione, presso il competente Municipio, di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) di ripristino, ai sensi del medesimo D.P.R. 380/2001. I costi da sostenere in tal senso sono pari ad € 251,24 per i diritti di segreteria, € 2.000,00 quantificati forfettariamente in merito all'esecuzione delle opere necessarie per ripristinare l'immobile (allacci, demolizione tettoia e ripristino tramezzo), oltre ad € 1.500,00 relativi



agli onorari del professionista incaricato della redazione della citata CILA; sarà, inoltre, necessaria la denuncia di variazione catastale.

Sulla base di quanto esposto gli oneri per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile, da detrarre dal valore precedentemente individuato, sono pari ad € 3.751,24.

STATO D'USO E MANUTENZIONE

A seguito del sopralluogo effettuato, si può affermare come l'immobile oggetto di esecuzione versi in un discreto stato di manutenzione generale, motivo per cui non si ritiene opportuno operare detrazioni in tal senso al valore precedentemente individuato.

STATO DI POSSESSO

Poiché non sono emerse limitazioni allo stato di possesso, non si ritiene opportuno operare in tal senso detrazioni al valore individuato in precedenza.

VINCOLI E ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI

Considerando che non sono stati rinvenuti vincoli e/od oneri giuridici non eliminabili, non si ritiene operare alcun tipo di detrazione in tal senso al valore precedentemente individuato.

SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

In merito alle spese condominiali (così come evidenziato nel paragrafo vincoli od oneri condominiali), non essendo costituito il condominio, non sono quantificabili in termini di spese condominiali insolute.

Non verranno detratti importi relativi a detta voce al valore precedentemente individuato.

CONCLUSIONI

Sulla base di quanto fin qui esposto, il più probabile valore di mercato dell'abitazione facente parte dell'edificio accessibile dal civico 18/C di Via del Prato, posta al secondo piano e distinta dal numero interno 7, identificata presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 945, particella 334, subalterno 8, può essere così quantificato:

Valore di mercato individuato	€	96.907,32	-
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi	€	43.608,29	-
Oneri per la regolarizzazione urbanistica	€	3.751,24	-
Stato d'uso e manutenzione	€	0,00	-
Stato di possesso	€	0,00	-
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	€	0,00	-
Spese condominiali insolute	€	0,00	=



Valore di mercato € 49.547,79

pari in cifra tonda ad € 49.547,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LIMITI ALLO SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Ai fini dello svolgimento del presente incarico, non sono stati eseguiti accertamenti sulle strutture, se non quelli desumibili a vista dall'esterno dell'edificio. La verifica della legittimità edilizia dell'immobile ha riguardato solamente l'immobile in oggetto e non le parti comuni del fabbricato, ivi compreso il posizionamento dell'edificio sul lotto di terreno, le distanze e le inclinate dal filo stradale.

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.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Roma, 28 dicembre 2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
architetto Fabio Barchiesi

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ELENCO DEGLI ALLEGATI

- A. Atto di compravendita a rogito del Notaio Tullio Cimmino di Roma del 14 febbraio 2008 , 65401/23800 ;
- B. Documentazione catastale;
- C. Risposta uffici dipartimentali;
- D. Ispezioni ipotecarie;
- E. Rilievo metrico;
- F. Richiesta atti di provenienza.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

