

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 CPC Geom. Marco D'Alesio, nell'Esecuzione Immobiliare RGE
35/2023. Giudice dell'Esecuzione Dott. Romolo Ciufolini.
Promossa da

Contro

Intervenuti

Agenzia delle Entrate – Riscossione

Codice fiscale: 13756881002

Rappresentata dal Procuratore Speciale dott. Antonio Pignataro

Via G. Grezar,14

00142 – Roma (RM)

PEC: laz.procedure.cautelari.immob@pec.agenziariscossione.gov.it

Custode

Dott. Giorgio Mario Calissoni, notaio in Roma

PEC: giorgiomario.calissoni@postacertificata.notariato.it



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto 1.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali	12
Dati Catastali	13
Precisazioni.....	13
Patti.....	13
Stato conservativo.....	14
Parti Comuni.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Stato di occupazione	15
Provenienze Ventennali.....	16
Formalità pregiudizievoli.....	17
Normativa urbanistica.....	19
Regolarità edilizia.....	21
Vincoli od oneri condominiali	24
Stima/FORMAZIONE LOTTI	24
riduzione per l'assenza di garanzia per vizi	29
Oneri per la regolarizzazione urbanistica.....	29
Stato d'uso e manutenzione	29
Vincoli od oneri giuridici non eliminabili.....	30
Spese condominiali insolute	30
Conclusioni.....	30
Limiti dell'incarico	31
Elenco degli allegati.....	31



INCARICO

Con provvedimento del 15 agosto 2023, il sottoscritto Geom. Marco D'Alesio, con studio in Viale della Tecnica, 205 – 00144 Roma (RM), e-mail aiuti.dalesio@adconsult.it, PEC marco.dalesio@geopec.it, Tel. 0645447366, veniva nominato Esperto ex art. 568 CPC, e con nota del 19 settembre 2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito mediante il deposito del relativo documento.

PREMESSA

I beni oggetto di esecuzione consistono nelle seguenti porzioni immobiliari:

Bene n. 1 – Abitazione con area esterna e relativi accessori articolata al piano terra, sita in Roma, in Via Torrebruna n. 10 ed identificata presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 653, particella 343, sub. 2, categoria A/4, vani 6,5, piano T;

Bene n. 2 – box auto al piano terra, sito in Roma, in Via Torrebruna n. 10 ed identificato presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 653, particella 343, sub. 3, categoria C/6, consistenza 12 mq, piano T;

Bene n. 3 – Locale Commerciale al piano terra sito in Roma, in Via della Vaccheria Gianni snc ed identificato presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 664, particella 7455, sub. 2, categoria C/1, consistenza 520 mq, piano T;

Bene n. 4 – Locale Commerciale al piano primo sito in Roma, in Via della Vaccheria Gianni snc ed identificato presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 664, particella 7455, sub. 3, categoria C/1, consistenza 520 mq, piano primo.

Gli immobili identificati come Bene n. 1 e Bene n. 2, costituendo l'abitazione con le relative pertinenze, possono formare un unico lotto identificato con il numero 1, mentre le porzioni immobiliari identificate come Bene n. 3 e Bene n. 4, facendo parte del medesimo immobile e collegate con una scala interna formeranno il Lotto n. 2.

Il presente elaborato peritale tratterà esclusivamente i beni che costituiscono il Lotto n. 1.

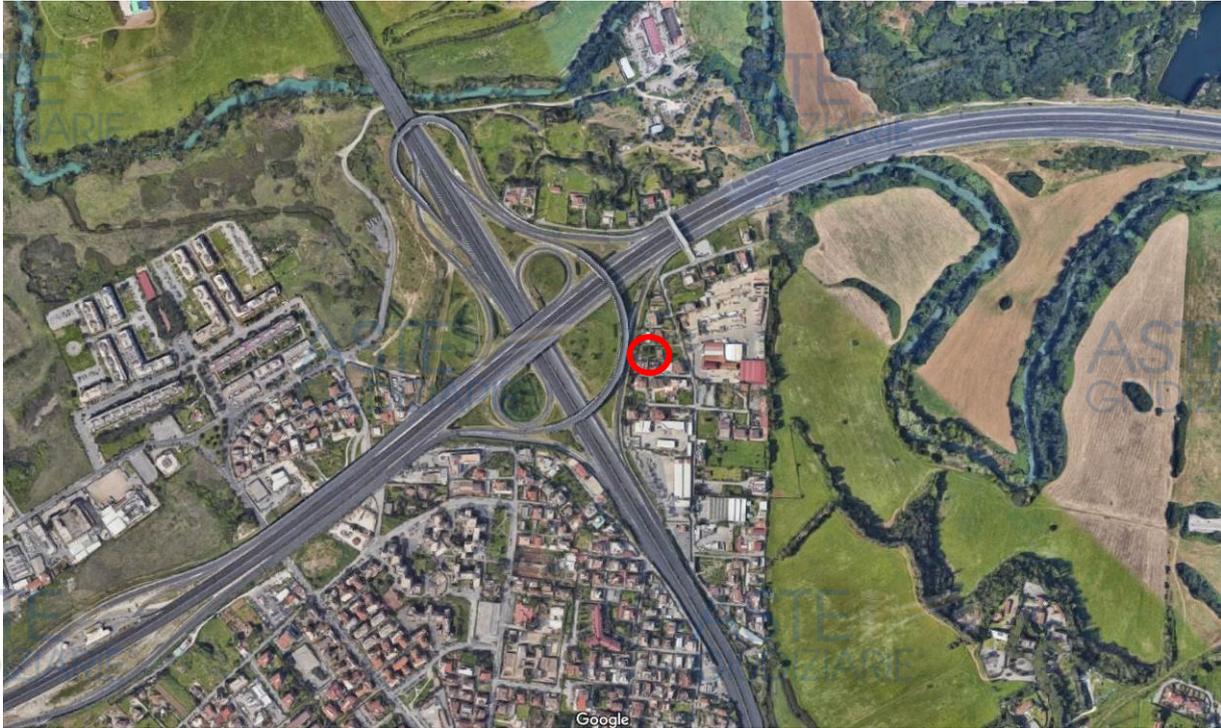
DESCRIZIONE

Il pignoramento che ha dato luogo alla Procedura Esecutiva RGE 35/2023, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 il 4 gennaio 2023, reg. gen. 1189, reg. part. 936, ha come oggetto gli immobili di cui risulta proprietaria la *** e precisamente “... - immobile in Roma, Via Torrebruna n. 10, Piano T, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 653, particella 343, Sub. 2, Cat. A/4, Classe 3, Consistenza 6,5 vani, Rendita € 436,41; - Immobile in Roma, Via Torrebruna n. 10, Piano T, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 653, Particella 343, Sub. 3, Cat. C/6, Classe 12, Consistenza 12 mq, Rendita € 48,34; il tutto con pertinenze e accessioni ...”.

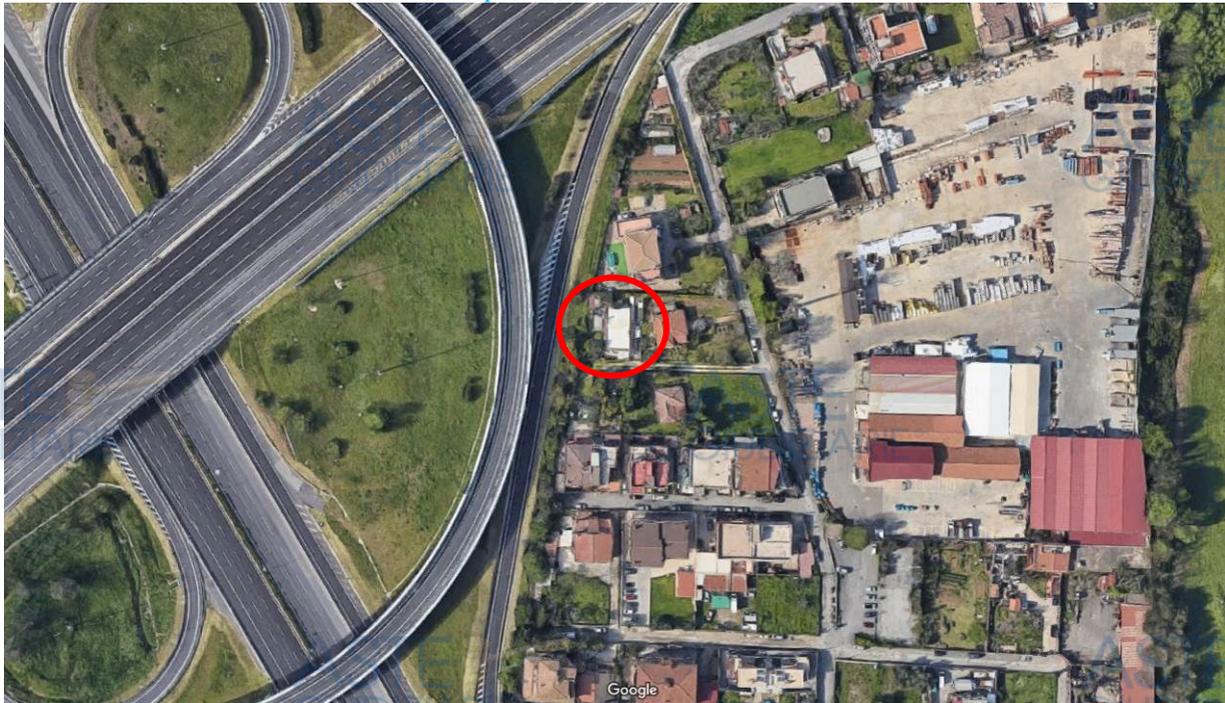
Le porzioni immobiliari oggetto della presente relazione sono ubicate nel quadrante est di Roma Capitale, subito al di fuori del Grande Raccordo Anulare, in un ambito delimitato dallo stesso Grande Raccordo Anulare, dall'autostrada A24, e dalla campagna, come risulta dall'inquadramento territoriale di seguito riportato e dal successivo ingrandimento, estratti dal sito “Google Maps”.

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Inquadramento territoriale



Ingrandimento del precedente inquadramento territoriale

I beni oggetto di pignoramento si trovano nella zona denominata “La Rustica”, situata all’esterno del Grande Raccordo Anulare: il tessuto edilizio è composto per lo più da edifici che si elevano mediamente per 2/3 livelli fuori terra, oltre a quelli eventualmente presenti nel sottosuolo, a prevalente uso residenziale; buona parte dei manufatti che costituiscono il tessuto edilizio è stata realizzata in assenza di titolo edilizio e poi sanati sulla base delle leggi sul condono edilizio che si sono succedute nel tempo.

Il collegamento con i mezzi pubblici viene garantito dalla fermata del trasporto pubblico su gomma denominata “Delia”, “Dameta/Rustica” o “Vertunni”, situate a circa 1.200 metri dall’unità, oppure dalla stazione ferroviaria denominata “La Rustica Città” situata su Via Sileno, distante circa 1.500 metri dall’unità.

Di seguito si riportano le fotografie scattate alla Via Torrebruna, strada senza uscita e priva di pavimentazione in asfalto, e alla Via Galatea dalla quale si diparte, all'atto del sopralluogo.



Via Galatea all'angolo con Via Torrebruna



Via Torrebruna

Le unità pignorate insistono su area identificata presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Terreni di Roma al foglio 653, con la particella 343, come si evince dall'estratto della mappa catastale di seguito riportato dove, per una più facile individuazione, il lotto di terreno è stato evidenziato con un perimetro rosso.



Stralcio dalla mappa catastale del foglio 653, particelle 343 (non in scala)

LOTTO 1

In considerazione del fatto che i beni pignorati sono costituiti da una abitazione dai suoi accessori, oltre all'area esterna annessa, il sottoscritto ha ritenuto opportuno la formazione di un unico lotto formato dai seguenti beni:

Bene n. 1 – Abitazione con area esterna e relativi accessori articolata al piano terra, sita in Roma, in Via Torrebruna n. 10 ed identificata presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 653, particella 343, sub. 2, categoria A/4, vani 6,5, piano T;

Bene n. 2 – box auto al piano terra, sito in Roma, in Via Torrebruna n. 10 ed identificato presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 653, particella 343, sub. 3, categoria C/6, consistenza 12 mq, piano T.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 CPC, risulta costituita dalla certificazione notarile sottoscritta dalla dott.ssa Maria Raffaella D'Ettore, notaio in Roma, attestante le risultanze delle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Terreni ed il Catasto dei Fabbricati di Roma Territorio e presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1, e risulta aggiornata alla data del 1° febbraio 2023: con riferimento agli immobili in argomento detta certificazione si limita alla trascrizione del 17 gennaio 2007, RP n. 3618, RG n. 7085, e non prende in considerazione l'intero ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento (4 gennaio 2023).

TITOLARITÀ

Le unità immobiliari oggetto dell'esecuzione appartengono a:

• ***

per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Le porzioni immobiliari vengono poste in vendita per i seguenti diritti:

• ***

, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Le porzioni immobiliari oggetto della presente relazione sono pervenute in proprietà alla***

Srl in forza di decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Roma, nell'ambito della Procedura Esecutiva RGE 709/2001; con detto decreto è stato disposto il trasferimento de " ... l'immobile di seguito descritto d ***

ESCRIZIONE DEGLI IMOBILI

TRASFERITI in Roma, zona La Rustica, Via Torrebruna n. 10: - villino unifamiliare con giardino, al piano terreno, composto da salone, due camere, cucina, trinello, bagno e portico, mq 124, con annesso giardino di circa mq 280 e box di mq 15, il tutto per una superficie commerciale di mq 161. Distinto nell'N.C.E.U. al foglio 653, particella 343, cat. A/4, cl. 3, vani 6, R.C. € 402,84 ...". Copia del detto Decreto di Trasferimento, reperito all'interno del fascicolo che costituisce la domanda di condono prot. 0/90291/0 e di cui si dirà in seguito, è allegato alla presente relazione sotto la lettera "A".



Alla sig.ra***

l'immobile in argomento era pervenuto per averlo acquistato con atto

con atto a rogito del dott. Domenicantonio Novello, notaio in Roma, del 4 aprile 1960, rep. 16380, racc. 9046, che è allegato alla presente relazione sotto la lettera "B" e di cui si dirà in seguito.

CONFINI

Le porzioni pignorate confinano, nel complesso, con Via Torrebruna, con lotto di terreno identificato con il numero di particella 298 e con lotto di terreno con sovrastante fabbricato identificato con il numero di particella 449 (il lotto di terreno) e con il numero di particella 54 (il manufatto), salvi altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	-	120,00 mq	1,00	120,00 mq	3,08 m	T
Area scoperta	-	245,55 mq	0,10	24,56 mq	-	T
Portico	-	9,56 mq	0,25	2,39 mq	3,08 m	T
Cantina	-	13,10 mq	0,35	4,59 mq	2,00	T
Box Auto	-	12,00 mq	0,35	4,20 mq	2,26 m (media)	T
Superficie convenzionale complessiva:				155,74 mq		

La consistenza sopra indicata è quella rilevata all'atto del sopralluogo effettuato in data 26 luglio 2024: circa la legittimità edilizia di detta consistenza meglio si dirà nel relativo paragrafo; la consistenza in precedenza indicata deve ritenersi meramente indicativa in quanto l'immobile pignorato viene trasferito a corpo e non a misura. Nel corso dell'accesso all'immobile pignorato è emerso che il predetto immobile consiste in un villino destinato ad abitazione con le relative pertinenze costituite dall'area scoperta sulla quale insistono un locale cantina e un locale box auto. L'abitazione, che si articola su unico livello al piano terra, ha accesso dall'area esterna che inizia su Via Torrebruna, dove insiste un cancello metallico, sia pedonale che carrabile: attraverso la citata area scoperta si arriva al portico, che è ubicato a quota superiore rispetto a quella della sistemazione esterna, dove è ubicata la porta di ingresso all'abitazione e che consente di accedere ad un lungo ingresso che funge da corridoio e sul quale si aprono le porte di tutti gli ambienti che costituiscono l'abitazione e quindi quattro camere da letto, un ampio soggiorno con posto di cottura ed un bagno. Sull'area scoperta, in corrispondenza del lato più lungo del lotto, insiste un ulteriore manufatto costituito da due ambienti adibiti a locale magazzino e a box auto. Tra il corpo di fabbrica principale ed il citato manufatto è stata installata una copertura realizzata in metallo e legno; una scala a chiocciola metallica, posta in prossimità dello spigolo del manufatto principale più lontano dalla strada, consente di ispezionare la copertura che è costituita da un lastrico solare. L'area esterna è per buona parte pavimentata con materiale di diverso tipo e in minima parte mantenuta a verde.

Quanto sopra descritto meglio si evince dalla restituzione grafica del rilievo effettuato e dalla documentazione fotografica di seguito riportati.





La restituzione del rilievo effettuato (non in scala)



L'ingresso che funge da corridoio



Il soggiorno con il posto di cottura





Il bagno



La camera matrimoniale 1



La camera matrimoniale 2



La camera 1



La camera 2



Il manufatto che ospita la cantina ed il box



La cantina/locale di deposito



Il box auto



L'area esterna



L'area esterna



L'area esterna



L'area esterna



Il lastrico di copertura

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Abitazione e cantina

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 4 aprile 1960 (in atti dal 7 aprile 1960) al 20 dicembre 2006	***	Catasto Fabbricati foglio 653, particella 343, Zona Cens. 6, categoria A/4, Classe 3, vani 6, piano T, Sup. Catastale -, Rendita L. 1.260 (impianto meccanografico del 30/06/1987)
Dal 20 dicembre 2006 al 10 marzo 2011		Catasto Fabbricati foglio 653, particella 343, Zona Cens. 6, categoria A/4, Classe 3, vani 6, piano T, Sup. Catastale -, Rendita € 402,41 (Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 20/12/2006 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Sede ROMA (RM) Repertorio n. 3702 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 3618.1/2007 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 18/01/2007)
Dal 10 marzo 2011 al 10 marzo 2012		Catasto Fabbricati foglio 653, particella 343, sub 2, Zona Cens. 6, categoria A/4, Classe 3, vani 6,5, piano T, Sup. Catastale -, Rendita € 436,41 (variazione del 10/03/2011 Pratica n. RM0325408 in atti dal 10/03/2011 AMPL. E COST. B.C.N.C (n. 33346.1/2011))
Dal 10 marzo 2012 all' attualità		Catasto Fabbricati foglio 653, particella 343, sub 2, Zona Cens. 6, categoria A/4, Classe 3, vani 6,5, piano T, Sup. Catastale 139 mq, Rendita € 436,41 (VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/03/2012 Pratica n. RM0262217 in atti dal 10/03/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 26543.1/2012)) * classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Box

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10 marzo 2011 al 08 novembre 2015	***	Catasto Fabbricati foglio 653, particella 343, sub 3, Zona Cens. 6, categoria C/6, Classe 12 Cons. 12 m ² , piano T, Sup. Catastale -, Rendita € 48,34 (unità afferenti edificate su aree di corte del 10/03/2011 pratica n. rm0326062 in atti dal 10/03/2011 unità afferenti edificate su aree di corte (n. 2961.1/2011)
Dal 09 novembre 2015 all' attualità		Catasto Fabbricati foglio 653, particella 343, sub 3, Zona Cens. 6,

	categoria C/6, Classe 12 Cons. 12 m ² , piano T, Sup. Catastale 15 mq, Rendita € 48,34 (Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.)
--	---

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	653	343	2	6	A/4	3	6,5 vani	139/136 m ²	436,41 €	T
	653	343	3	6	C/6	12	12 m ²	15 m ²	48,34 €	T
	653	343	1		BCNC					

Corrispondenza catastale

L'abitazione, con l'unità cantina, è censita presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Catasto dei Fabbricati di Roma, al foglio 653, particella 343, sub 2, zona censuaria 6, categoria A/4, classe 3, consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale Totale 139 m², Totale escluse aree scoperte 136 m², Rendita Euro 436,41, Via Torrebruna n. 10, piano T.

Il box auto è censito presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Catasto dei Fabbricati di Roma, al foglio 653, particella 343, sub 3, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 12, consistenza 12 m²; Superficie Catastale 15 m², Rendita Euro 48,34, Via Torrebruna n. 10, piano T.

Con il subalterno 1, Bene Comune Non Censibile, è identificata l'area esterna comune alle due unità immobiliari in precedenza descritte.

Per l'abitazione, dal raffronto tra il rilievo effettuato e la planimetria catastale sono emerse le seguenti incongruenze: la camera n. 2 del rilievo corrisponde alla cucina della planimetria catastale mentre il posto di cottura si trova attualmente nell'ampio soggiorno al termine del corridoio e risulta separato da esso da un muretto di altezza di cm 90 circa, non graficizzato nella planimetria catastale; nella planimetria dell'abitazione è ricompresa altresì la consistenza della cantina. Sono presenti altre incoerenze che non danno luogo a modifica della consistenza catastale.

Il confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi per il locale box auto ha messo in evidenza una sostanziale conformità della planimetria a quanto rilevato all'atto del sopralluogo.

La documentazione catastale relativa alle porzioni immobiliari pignorate è allegata alla presente relazione sotto la lettera "C".

PRECISAZIONI

Nella certificazione notarile agli atti della Procedura Esecutiva è data evidenza della presenza di un ulteriore pignoramento contro la *** " promosso da ***

trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 in data 30 settembre 2022, al n. 88775 del Registro Particolare e al n. 126020 del Registro Generale.

PATTI



Nell'atto a rogito del notaio Domenicantonio Novello è indicato che “... La vendita avviene con accessioni, pertinenze, indissi, aderenze, diritti e servitù attive e passive, azioni, ragione ed usi relativi all'appezzamento di terreno in oggetto venduto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, si possiede e si ha diritto di possedere dal venditore che ne trasferisce l'immediato pieno possesso all'acquirente, onde da oggi utili ed oneri relativi vanno a profitto e carico dell'acquirente stessa ...”.

STATO CONSERVATIVO

Come si evince dalle fotografie riportate nel precedente paragrafo “Consistenza”, l'abitazione è risultata nel complesso in scadente stato di conservazione per il fatto che non è stata da tempo interessata da interventi manutentivi; nella camera matrimoniale 2 vi è una piccola porzione di soffitto ripristinato con intonaco grezzo; anche nelle pareti esterne sono state notate delle porzioni di intonaco in fase di distacco e segni di umidità sulla sommità delle pareti in corrispondenza con la copertura sporgente. In generale, all'interno dell'unità, vi sono cavillature e lesioni superficiali di lieve entità.



Le criticità riscontrate nell'immobile

Anche la cantina ed il box versano in uno stato di conservazione scadente, anche in funzione della destinazione d'uso a cui sono adibiti. Per la parte in cui insiste il locale di deposito la struttura è in muratura con il solaio costituito da profili in acciaio e tavelloni, mentre le pareti sono rifinite con intonaco in pessimo stato di conservazione; la pavimentazione è realizzata in parte con del battuto di cemento, in parte da marmette di graniglia e in ceramica con l'impianto elettrico che transita in tubi in PVC. La parte che ospita il box auto ha simile struttura con la pavimentazione costituita da elementi in laterizio e l'ingresso è protetto da una porta basculante.

PARTI COMUNI

L'edificio di cui le porzioni immobiliari pignorate sono parte non è gestito in condominio: le porzioni immobiliari oggetto della presente relazione sono parte di un edificio unifamiliare con le relative pertinenze.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla documentazione presa in visione non è emersa la presenza di servitù, censi, livelli o usi civici che possano gravare sulle porzioni immobiliari oggetto di questa relazione ad eccezione di quanto segue. Dall'esame dell'estratto dalle mappe catastali si può sostenere che il lotto di terreno sul quale

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

sono stati edificati i manufatti ha il suo limite in prossimità della mezzeria di Via Torrebruna e pertanto una porzione di detta particella è adibita al transito in quanto costituisce parte della sede stradale. Infatti, nel più volte citato atto a rogito del notaio Novello è indicato che “... Per l'accesso al terreno venduto, si usufruirà della stradella della larghezza di metri quattro che partendo da via Galatea costeggia il terreno con questo atto venduto e prosegue oltre, come meglio risulta delimitata da linee tratteggiate nell'alligata planimetria; tale strada sarà di uso e comodità comune dell'acquirente, dei proprietari dei lotti confinanti con detta strada e loro aventi causa, nonché di pubblico transito. L'acquirente dovrà destinare a strada una striscia larga metri due, per tutta la lunghezza del lato del terreno acquistato che confina con la strada stessa ...”.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

I corpi di fabbrica che ricomprendono le porzioni immobiliari in argomento si articolano su un unico livello: quello dell'abitazione è riconducibile ad un edificio unifamiliare isolato: la struttura è stata realizzata in muratura portante con solaio di copertura orizzontale, ispezionabile per il tramite di una scala a chiocciola ma non fruibile perché non delimitato da un parapetto. Gli infissi sono in legno dotati di vetro singolo, grate di sicurezza e persiane in metallo mentre gli infissi interni sono in legno tamburato. I pavimenti sono costituiti da marmette in graniglia di pietra e nell'ampio salone da ceramica che, nel posto di cottura e nei bagni, è stata posta in opera anche nel rivestimento; il resto delle pareti sono rifinite con intonaco tinteggiato. L'area esterna è per buona parte della consistenza pavimentata con pezzame di travertino o altro materiale di natura eterogenea mentre le pareti esterne sono rifinite con intonaco.



Il lastrico solare la pavimentazione dell'area esterna

Il manufatto che ospita le superfici accessorie ha caratteristiche strutturali molto simili e un grado di finitura inferiore dovuto alle funzioni a cui è adibito.

STATO DI OCCUPAZIONE

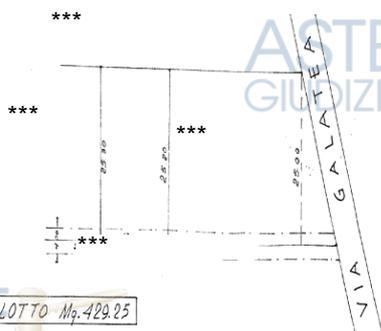
All'atto del sopralluogo le porzioni immobiliari in argomento risultavano occupate, senza titolo, con ordine di liberazione in corso di esecuzione. In precedenza, era stata inoltrata specifica richiesta all'Agenzia delle Entrate circa l'esistenza di contratti di locazione: l'Ufficio di Roma 2 ha comunicato che all'esito delle ricerche effettuate nel sistema informatizzato non sussistono atti o contratti di locazione di propria competenza: copia della comunicazione è allegata alla presente relazione sotto la lettera “D”.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 4 aprile 1960 al 20 dicembre 2006	***	Atto tra vivi - Compravendita			
		Rogante	Data	Rep. n.	Racc. n.
		Notaio Domenicantonio Novello	4 aprile 1960	16380	9046
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1	7 aprile 1960	22011	13750
Dal 20 dicembre 2006 all'attualità	***	Atto Giudiziario - Decreto Trasferimento immobili			
		Pubblico Ufficiale	Data	Rep. n.	Racc. n.
		Tribunale Di Roma	20 dicembre 2006	3702	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1	17 gennaio 2007	7085	3618

Come già accennato, alla sig.ra*** l'immobile era pervenuto per averlo acquistato dal sig.*** con l'atto a rogito del notaio Domenicantonio Novello di Roma del 4 aprile 1960, rep. 16380, racc. 9046, trascritto a Roma 3 il 7 aprile 1960, al numero 22011 del Reg. Gen. e al numero 13750 del Reg. Part.; con detto atto la citata sig.ra*** ha acquistato "... l'appezzamento di terreno della superficie di metri quadrati quattrocentoventinove (mq. 429) sito in Roma, località La Rustica, nei pressi di Via Galatea, a confine con proprietà di*** con proprietà*** con propriet*** e con l'asse della strada di accesso, come meglio risulta colorata in verde nella planimetria che, approvata dalle parti e firmata come per legge, si alliga a questo atto con la lettera "A", corrispondente in catasto alla particella 343, fol. 653, partita 25291 ditta del venditore per are 4,30, coi redditi di L. 23,65 e ... 7,31 ...". Copia dell'atto a rogito del notaio Domenicantonio Novello di Roma del 4 aprile 1960, rep. 16380, è allegata alla relazione sotto la lettera "B" mentre lo stralcio della planimetria allegata all'atto è di seguito riportato.



Stralcio dalla planimetria allegata all'atto del notaio Novello del 4 aprile 1960 (non in scala)

Per quanto riguarda le porzioni immobiliari oggetto di pignoramento, vista la certificazione notarile in atti e l'esito degli accertamenti effettuati sui Registri Immobiliari:

- Sussiste la continuità delle trascrizioni per il ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure effettuate sul sito dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1, aggiornate al 23 agosto 2024, in aggiornamento della certificazione notarile agli atti della Procedura Esecutiva, sono emerse le seguenti formalità sul conto della *** (ispezione n. T94337 del 23 agosto 2024): l'esito di dette visure, relativamente alle porzioni pignorate, viene di seguito riportato mentre l'accertamento integrale è allegato alla presente sotto la lettera "E".

Trascrizioni

Decreto di trasferimento immobili

Titolo: Atto giudiziario del 20 dicembre 2006, rep. 3702

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Roma

Trascritto a Roma 1 il 17 gennaio 2007, reg. gen. 7085, reg. part. 3618

A favore di: ***

, per la quota di 1/1

del diritto di PROPRIETA' relativamente all'unità negoziale n. 1;

Contro: ***

per la quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1;

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma identificata presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 653, particella 343, subalterno - natura A4 – Abitazioni di tipo popolare, consistenza 6 vani, indirizzo Via Torrebruna-La Rustica n. civico 10, piano T.

Atto esecutivo o cautelare

Titolo: Atto giudiziario del 9 settembre 2022, rep. 31394 – Verbale di pignoramento immobiliare

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Roma

Trascritto a Roma 1 il 30 settembre 2022, reg. gen. 126020, reg. part. 88775

A favore di: ***

, per la quota di 1/1 del

diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1;

, per la quota di 1/1 del

diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1;

Unità negoziale n. 1:

... omissis ...

Immobile n. 3: unità immobiliare sita nel Comune di Roma identificata presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 653, particella 343, subalterno 2, natura A4 – Abitazioni di tipo popolare, consistenza - , indirizzo Via Torrebruna n. civico 10, piano T.

Immobile n. 4: unità immobiliare sita nel Comune di Roma identificata presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 653, particella 343, subalterno 3, natura C6 –

stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza - , indirizzo Via Torrebruna n. civico 10, piano

T.

Nella presente nota di trascrizione è indicata la partita iva della società ***

*** in luogo del codice fiscale.

Atto esecutivo o cautelare

Titolo: Atto giudiziario del 20 dicembre 2022, rep. 46055 – Verbale di pignoramento immobili

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Roma

Trascritto a Roma 1 il 4 gennaio 2023, reg. gen. 1189, reg. part. 936

A favore di: ***

, per la quota di 1/1 del

diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1;

Contro: ***

, per la quota di 1/1 del

diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1;

Unità negoziale n. 1:

... omissis ...

Immobile n. 3: unità immobiliare sita nel Comune di Roma identificata presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 653, particella 343, subalterno 2 natura A4 – Abitazioni di tipo popolare, consistenza 6,5 vani, indirizzo Via Torrebruna n. civico 10, piano T.

Immobile n. 4: unità immobiliare sita nel Comune di Roma identificata presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 653, particella 343, subalterno 3, natura C6 – stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 12 mq, indirizzo Via Torrebruna n. civico 10, piano T.

Iscrizioni

Ipoteca legale

Titolo: ipoteca legale ai sensi dell'art 77 dpr 602/73 e d.lgs 46/99 del 3 marzo 2002, rep. 251251

Autorità emittente: Equitalia Gerit Spa

Iscritta a Roma 1 il 18 marzo 2008, reg. gen. 33609, reg. part. 6851

A favore di: Equitalia Gerit Spa, con sede in Roma, CF 00410080584, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1;

Contro: ***

, per la quota di 1/1 del

diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1;

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma identificata presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 653, particella 343, subalterno - natura A4 – Abitazioni di tipo popolare, consistenza - , indirizzo Via Torrebruna La Rustica 10 n. civico - .

Ipoteca legale

Titolo: ruolo e avviso di accertamento esecutivo – ipoteca legale del 2 agosto 2002, rep. 20039/9722

Pubblico Ufficiale: Agenzia delle Entrate - Riscossione

Iscritta a Roma 1 il 3 agosto 2022, reg. gen. 109209, reg. part. 22173

A favore di: Agenzia delle Entrate – Riscossione, con sede in Roma, CF 13756881002, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1 ... omissis ...;

Contro: ***

per la

quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1 ... omissis ...;

Unità negoziale n. 1

Immobile n.1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma identificata presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 653, particella 343, subalterno 2, natura A/4 – Abitazioni di tipo popolare, consistenza 6,5 vani;

Immobile n.2: unità immobiliare sita nel Comune di Roma identificata presso l’Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 653, particella 343, subalterno 3 categoria C/6 – Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse, consistenza 12 mq;
... omissis ...

Per i contenuti della sezione D della presente nota di iscrizione si rimanda alla documentazione allegata sotto la lettera “F”.

NORMATIVA URBANISTICA

A seguito degli accertamenti effettuati in data 2 gennaio 2024, sul sito di Roma Capitale e con l’approssimazione dovuta alla lettura delle tavole urbanistiche ivi riportate, l’area identificata presso l’Agenzia delle Entrate – Territorio, Catasto dei Terreni di Roma, al foglio 653 con la particella 343, secondo le previsioni del vigente 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 ...”, ricade in:

1. Sistema insediativo - Città da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali



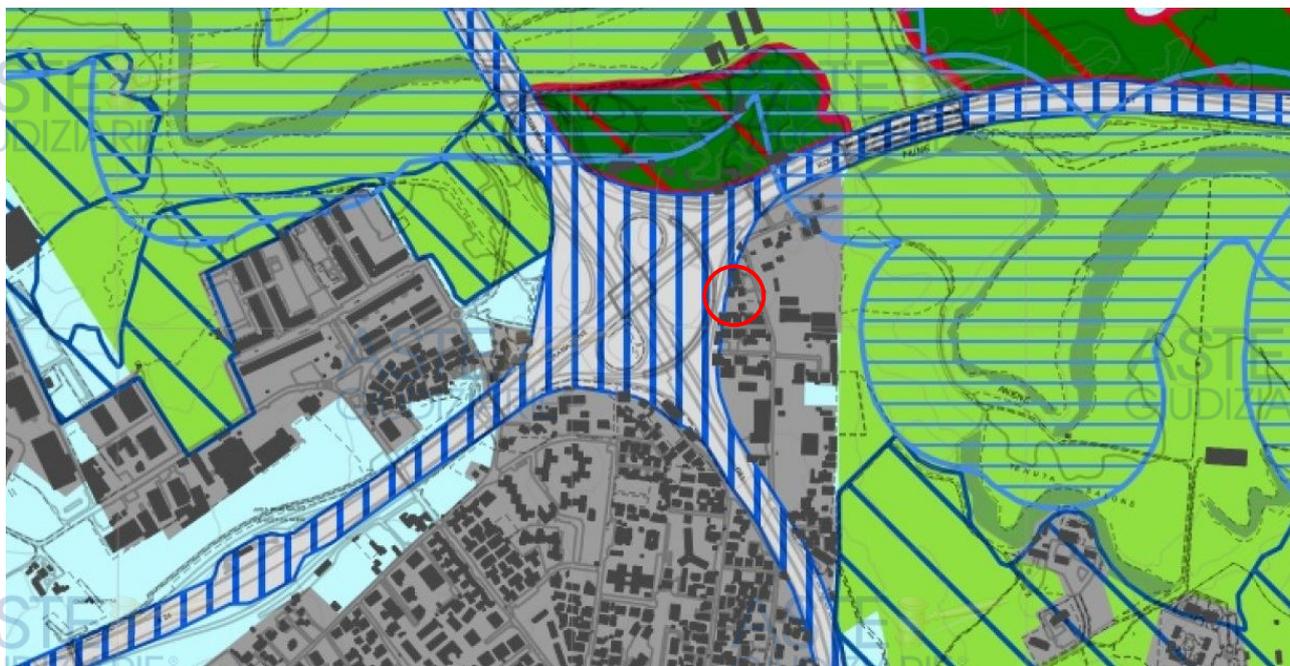
Sistema insediativo - Città da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali (non in scala)

2. Carta per la qualità: non individuato;
3. Rete ecologica: non individuato.

Inoltre, secondo le indicazioni degli strumenti urbanistici sovraordinati, risulta soggetto a:

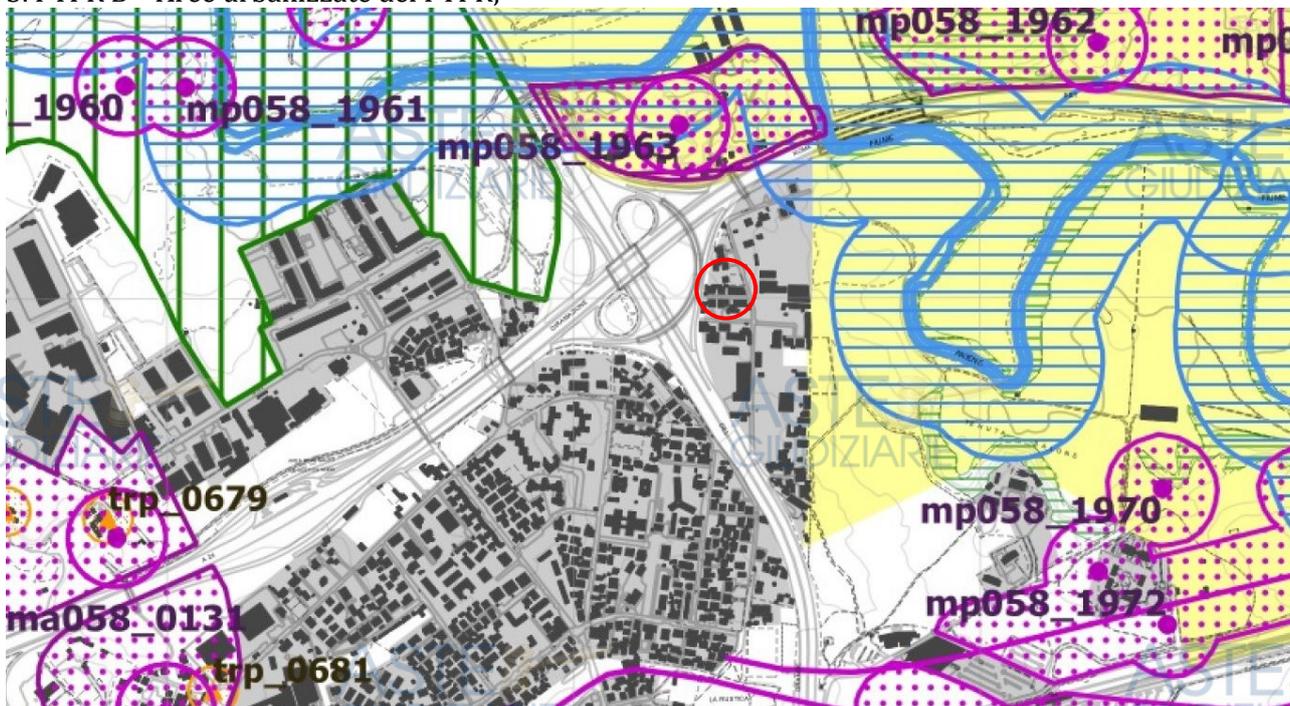
Piano Territoriale Paesistico Regionale, adottato con Delibere di Giunta Regionale n. 556 e 1025/2007 ed approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale 2 agosto 2019, n. 5:

4. PTPR A – Paesaggio degli insediamenti urbani e marginalmente interessato da Reti, Infrastrutture e Servizi;



PTPR A – Paesaggio degli insediamenti urbani e marginalmente interessato da Reti, Infrastrutture e Servizi (non in scala)

5. PTPR B – Aree urbanizzate del PTPR;



PTPR B – Aree urbanizzate del PTPR (non in scala)

Le informazioni relative al PTPR sono state desunte dalla documentazione presente sul sito istituzionale della Regione Lazio. Si segnala inoltre che avverso la citata Deliberazione del Consiglio Regionale 2 agosto 2019, n. 5, è stato proposto ricorso per conflitto di attribuzione del 17 aprile 2020 dinanzi alla Corte costituzionale per “... Denunciata assunzione unilaterale del provvedimento, senza il coinvolgimento dell’Amministrazione statale - Istanza di sospensione ...”; con sentenza n. 240/2020 depositata in data 17 novembre 2020, la Corte Costituzionale ha annullato la suddetta Deliberazione. Lo strumento di pianificazione territoriale è stato altresì interessato da ulteriore Deliberazione di Giunta regionale n. 50 del 13 febbraio 2020 recante “Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR). Approvazione, ai fini dell’accordo di cui agli articoli 156, comma 3, e 143, comma 2, del d.lgs. 42/2004, del documento «02.01 - norme PTPR - testo proposto per l’accordo regione/Mibact», trasmesso dalla



direzione generale archeologia, belle arti e paesaggio del ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo, sostitutivo delle norme del PTPR come approvate dalla deliberazione di consiglio regionale 5/2019". Il Piano Territoriale Paesistico Regionale è stato infine approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale 21 aprile 2021, n. 5.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la Legge 28 febbraio 1985, n. 47 e smi. La costruzione dell'edificio è iniziata in data antecedente al 1° settembre 1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Dalla documentazione presa in visione non sono emersi diritti demaniali o usi civici. La porzione immobiliare non è risultata dotata del certificato di abitabilità/agibilità.

Nel già citato atto del notaio Novello è inoltre indicato che *"... Il venditore con la presente vendita trasferisce alla compratrice tutti i diritti a lui spettanti di potersi avvalere della licenza di costruzione di villino sul terreno in oggetto, ad esso venditore rilasciata dal Comune di Roma in data 2 dicembre 1957 n. 1501 A/R ed il venditore autorizza le competenti autorità comunali ad eseguire la voltura della suddetta licenza al nome della compratrice, con ogni discarico e ratifica del loro operato. Il venditore fa presente all'acquirente, che se ne dichiara edotta, degli obblighi da lui assunti verso il Comune di Roma con i miei atti del 21 gennaio 1957 n. 12243 rep. reg.to ad Albano il 25/1/57 n. 1955 vol. 140 trascritto a Roma il 23/1/57 n. 5946 e 3897 e del 12 novembre 1957 n. 13350 di rep. reg.to ad Albano il 14/11/57 n. 869 vol. 142, trascritto a Roma il 12/11/57 n. 66856 e 43854 ..."*.

Sulla base delle indicazioni contenute nel decreto di trasferimento del 2006 il sottoscritto, in data 2 gennaio 2024, ha inoltrato istanza registrata al prot. QI/2024/650 finalizzata a prendere visione ed estrarre copia del fascicolo del progetto dell'edificio in argomento e con domanda in pari data, registrata al prot. QI/2024/652, ha chiesto copia della relativa licenza edilizia che è allegata alla relazione sotto la lettera "G": sulla base della documentazione presa in visione è possibile riferire quanto segue.

Con istanza registrata al prot. 16973 del 6 giugno 1956 il sig. *** ha chiesto l'approvazione del progetto per la costruzione di un villino da erigersi sul terreno di sua proprietà sito in Via Galatea, 141: il progetto è stato approvato dalla Commissione Edilizia nella seduta del 18 dicembre 1956 e in data 2 dicembre 1957 è stata rilasciata la licenza edilizia n. 1501/AR, previa sottoscrizione di due atti d'obbligo. Con un primo atto d'obbligo a rogito del notaio Domenicantonio Novello di Albano Laziale, rep. 12243, racc. 6454, stato stipulato in data 2 gennaio 1957, il sig. *** si è impegnato, per sé, suoi eredi e aventi causa a *"... costruire, pavimentare, illuminare, sistemare e mantenere in buono stato la strada di accesso al costruendo edificio secondo le prescrizioni del Comune di Roma relative al sistema di pavimentazione e di illuminazione, al deflusso delle acque e allo smaltimento delle immondizie. Qualora poi in avvenire il Comune di Roma intendesse procedere alla sistemazione stradale e dei pubblici servizi della zona, il comparente per sé, suoi eredi e aventi causa, si impegna a contribuire nella misura dell'ottanta per cento, alle spese relative sostenute dal Comune unicamente al tratto fronteggiante la sua proprietà. L'obbligazione anzidetta, che il comparente richiede che venga trascritta presso l'Ufficio dei Registri Immobiliari di Roma, a suo carico e a favore del Comune di Roma, dando a tal fine ogni opportuno potere, di scarico e ratifica al competente Conservatore dei*



Registri Immobiliari, non potrà essere cancellata e modificata senza il benestare del Comune di Roma.

Non ottemperando esso comparente all'impegno che con il presente atto assume verso il Comune di Roma e che graverà come onere reale sulla proprietà sarà in facoltà del Comune di Roma di provvedere a quanto forma oggetto del presente atto, rivalendosi delle spese incontrate contro di esso comparente, suoi eredi e aventi causa ...". Con il secondo atto d'obbligo, ancora a rogito del notaio Novello di Albano Laziale del 12 novembre 1957, rep. 13350, racc. 7142, lo stesso*** (nell'atto indicato

come "***) si è impegnato per sé, suoi eredi e aventi causa, " ... a vincolare irrevocabilmente e definitivamente il lotto di terreno di metri quadri quattrocentoventitre circa di sua proprietà, descritto in premessa, al servizio della costruzione progettata, così come risulta dalla planimetria allegata al presente atto con la lettera "A", approvata dal comparente e firmata come per legge, e si obbliga di provvedere all'allaccio della fogna dello stabile alla fogna pubblica quando la zona nel sarà servita.

L'obbligazione anzidetta che il comparente chiede venga trascritta presso l'Ufficio dei Registri Immobiliari di Roma a suo carico e a favore del Comune di Roma, dando a tal fine ogni opportuno potere, di scarico e ratifica al competente Conservatore dei Registri Immobiliari, non potrà essere cancellata e modificata senza il benestare del Comune di Roma. Non ottemperando esso comparente all'impegno che con il presente atto assume verso il Comune di Roma e che graverà come onere reale sulla proprietà sarà facoltà del Comune di Roma di provvedere a quanto forma oggetto del presente atto, rivalendosi delle spese incontrate contro di esso comparente, suoi eredi e aventi causa ...". Con successiva istanza registrata al prot. 16835 del 15 aprile 1960, la sig.ra*** ha chiesto che venisse volturata a

suo nome e rinnovata la citata licenza edilizia n. 1501/AR: in data 23 maggio 1960 è stata rilasciata la licenza edilizia n. 402/AR la cui copia è allegata sotto la lettera "H": a tal riguardo si precisa che sul frontespizio del fascicolo dell'istanza di rinnovo, in alcuni punti, si legge che la detta licenza è stata sospesa; non è stato possibile effettuare ulteriori accertamenti dal momento che il fascicolo digitalizzato è stato inviato per il tramite della piattaforma SIPRE.

Il confronto tra l'elaborato allegato alla licenza edilizia 1501/AR/1957 e quindi a quella in rinnovo e voltura e la restituzione del rilievo effettuato all'atto del sopralluogo mette in evidenza delle difformità consistenti nell'ampliamento dell'unità immobiliare per la parte che coincide con l'ampio salone con il posto di cottura, nella misura di mq 39,70 di mc 135, oltre alla realizzazione del manufatto in prossimità del confine che ospita la cantina ed il box auto, nella misura rispettivamente di mq 14,25 e di mq 13,10 a cui corrispondono rispettivamente mc 29 e mq 31; inoltre il portico visto all'atto del sopralluogo nel progetto risulta graficizzato come una terrazza, ovvero sprovvisto di copertura; altre lievi difformità si ritiene che possano rientrare nelle tolleranze previste dall'art. 34bis del DPR 6 giugno 2001, n. 380.

Con mail del 24 novembre 2023 il sottoscritto ha chiesto informazioni all'Ufficio di Scopo Condonò circa la presenza di istanze di sanatoria relative alle porzioni immobiliari in argomento: con successivo messaggio del 24 novembre l'Ufficio di Scopo Condonò ha comunicato l'esistenza del fascicolo registrato al prot. 0/90291/0: con successiva istanza registrata al prot. QI/209811 del 26 novembre 2023 è stata richiesta la copia dell'intero fascicolo che è pervenuto il successivo 2 gennaio 2024; detto fascicolo è risultato costituita dai seguenti documenti:

- Copia del decreto di trasferimento;



- Planimetria catastale;
- Comunicazione ai sensi dell'art. 10 bis della Legge 241/90 prot. QI/8742/2014 e comunicazione ai sensi dell'art. 10 bis della Legge 241/90 prot. QI/165252/2014;
- Documentazione aggiuntiva del 16 febbraio 2015, prot. QI/25265/2015 costituita da:

- descrizione dell'abuso;
- Planimetria catastale del 1971;
- Planimetria catastale aggiornata dell'abitazione e cantina e del box auto con la visura;
- Relazione redatta nell'ambito del procedimento esecutivo RGE 709/01 (GE dott. Battagliese);

Sulla base della documentazione fornita si può riferire quanto segue. Il fascicolo risulta sprovvisto di una vera e propria istanza di sanatoria: conseguentemente il fascicolo è stato costituito sulla sola base della copia del decreto di trasferimento fornito dall'aggiudicatario che naturalmente non contiene la consistenza delle opere abusive per le quali è richiesta la sanatoria, la volumetria relativa, l'epoca di ultimazione, ecc. Peraltro, la copia del decreto presente nel fascicolo reca il protocollo numero 37358 del 14 maggio 2012 e quindi risulta presentato ben oltre il termine di 120 giorni previsto dall'art. 40, comma 6, della Legge 28 febbraio 1985, n. 47, a mente del quale " *... Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge ...*". Riassumendo, il decreto di trasferimento è stato depositato in cancelleria il 27 dicembre 2006, e conseguentemente l'istanza avrebbe dovuta essere presentata nei primi mesi del 2007, mentre la data di presentazione indicata sul decreto di trasferimento presente nel fascicolo del condono è del 14 maggio 2012 e pertanto risulta presentata oltre il termine previsto per Legge; quindi, è da ritenersi che nel corso dell'istruttoria detta domanda sia rigettata perché presentata oltre il termine.

Alla luce di quanto sopra, per le motivazioni sopra esposte, e in via prudenziale, non si terrà conto delle ulteriori consistenze rinvenute all'atto del sopralluogo che eccedono quelle autorizzate con la licenza edilizia n. 402AR/1960 rilasciata in rinnovo e voltura della licenza n. 1501AR/1957. Gli oneri per la regolarizzazione urbanistica o per le attività di ripristino verranno calcolati nel successivo paragrafo "Oneri per la regolarizzazione urbanistica" mentre all'esito di detti interventi la consistenza dell'immobile sarà, indicativamente, quella riportata nel prospetto che segue.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	-	88,50 mq	1,00	88,50 mq	3,08 m	T
Area scoperta	-	340,50 mq	0,10	34,05 mq	-	T
Patio scoperto	-	9,43 mq	0,25	2,36 mq	3,08 m	T
Superficie convenzionale complessiva:				124,91 mq		

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Durante il sopralluogo effettuato sono stati richiesti i documenti necessari per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica ed i certificati di conformità degli impianti installati; detti documenti sono stati consegnati e sono stati verificati. La presente relazione è stata redatta e pubblicata in data 23/07/2023. La pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



documenti non sono stati trasmessi e per tale motivo il sottoscritto non è stato posto in condizione di redigere e depositare l'Attestato di Prestazione Energetica presso la Regione Lazio.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Come accennato l'unità pignorata è parte di un edificio unifamiliare; pertanto, non sono stati rilevati vincoli od oneri condominiali.

STIMA/FORMAZIONE LOTTI

Come sopra indicato lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto costituito dai Beni di seguito indicati:

Bene n. 1 – Abitazione con area esterna e relativi accessori articolata al piano terra, sita in Roma, in Via Torrebruna n. 10 ed identificata presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 653, particella 343, sub. 2, categoria A/4, vani 6,5, piano T;

Bene n. 2 – box auto al piano terra, sito in Roma, in Via Torrebruna n. 10 ed identificato presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 653, particella 343, sub. 3, categoria C/6, consistenza 12 mq, piano T;

Il pignoramento che ha dato luogo alla Procedura Esecutiva RGE 35/2023, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 il 4 gennaio 2023, reg. gen. 1189, reg. part. 936, ha come oggetto gli immobili di cui risulta proprietaria la società*** e precisamente “... - immobile in Roma, Via Torrebruna n. 10, Piano T, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 653, particella 343, Sub. 2, Cat. A/4, Classe 3, Consistenza 6,5 vani, Rendita € 436,41; - Immobile in Roma, Via Torrebruna n. 10, Piano T, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 653, Particella 343, Sub. 3, Cat. C/6, Classe 12, Consistenza 12 mq, Rendita € 48,34; il tutto con pertinenze e accessioni ...”.

Le porzioni immobiliari oggetto della presente relazione sono ubicate nel quadrante est di Roma Capitale, subito al di fuori del Grande Raccordo Anulare, in un ambito delimitato dallo stesso Grande Raccordo Anulare, dall'autostrada A24, e dalla campagna.

I beni oggetto di pignoramento si trovano nella zona denominata “La Rustica”, situata all'esterno del Grande Raccordo Anulare: il tessuto edilizio è composto per lo più da edifici che si elevano mediamente per 2/3 livelli fuori terra, oltre a quelli eventualmente presenti nel sottosuolo, a prevalente uso residenziale; buona parte dei manufatti che costituiscono il tessuto edilizio è stata realizzata in assenza di titolo edilizio e poi sanati sulla base delle leggi sul condono edilizio che si sono succedute nel tempo. Il collegamento con i mezzi pubblici viene garantito dalla fermata del trasporto pubblico su gomma denominata “Delia”, “Dameta/Rustica” o “Vertunni”, situate a circa 1.200 metri dall'unità, oppure dalla stazione ferroviaria denominata “La Rustica Città” situata su Via Sileno, distante circa 1.500

Le unità pignorate insistono su area identificata presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Terreni di Roma al foglio 653, con la particella 343, mentre l'abitazione, con l'unità cantina, è censita presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Catasto dei Fabbricati di Roma, al foglio 653, particella 343, sub 2, zona censuaria 6, categoria A/4, classe 3, consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale Totale 139 m², Totale escluse aree scoperte 136 m², Rendita Euro 436,41, Via Torrebruna n. 10, piano T.



Il box auto è censito presso l’Agenzia delle Entrate – Territorio, Catasto dei Fabbricati di Roma, al foglio 653, particella 343, sub 3, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 12, consistenza 12 m²; Superficie Catastale 15 m², Rendita Euro 48,34, Via Torrebruna n. 10, piano T.

Con il subalterno 1, Bene Comune Non Censibile, è identificata l’area esterna comune alle due unità immobiliari in precedenza descritte.

Le unità immobiliari oggetto dell’esecuzione appartengono a:

- ***

, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Le porzioni immobiliari vengono poste in vendita per i seguenti diritti:

- ***

, 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 alla determinazione del valore di mercato delle porzioni immobiliari in argomento è stato adottato il metodo della stima sintetico-comparativa mono parametrica, adottando quale parametro tecnico per la comparazione il mq di superficie commerciale.

Dalle indagini eseguite sul sito specializzato negli annunci immobiliari (immobiliare.it), è stata rinvenuta l’inserzione di seguito riportata che riguarda un’unità immobiliare a destinazione residenziale, ubicata nelle vicinanze di quella da stimare, all’interno del G.R.A., ma nella medesima zona OMI e che presenta delle caratteristiche comuni; l’inserzione è di seguito riportata.

Descrizione:

riferimento: A1079

Trilocale via Delia, Tor Sapienza - La Rustica, Roma

€ 229.000 3 locali 120 m² 1 bagno No Ascensore Terrazzo Cantina
APPARTAMENTO CON GIARDINO E BOX - VIA DELIA - LA RUSTICA
PREZZO TRATTABILE

In zona La Rustica, adiacente a Via Collatina e al G.R.A. In una riservata traversa di Via Delia, proponiamo la vendita di un immobile ristrutturato con il BONUS 110%. Il piano rialzato di 83 mq è composto da soggiorno con cucina abitabile, bagno, ampia camera matrimoniale e cameretta (predisposizione per una facile realizzazione del cambio cucina) terrazzo vivibile di circa 40 mq e 150 mq con giardino, esterno e magazzini, posto auto e 36 mq garage. L'appartamento è dotato di un doppio accesso dal giardino privato e dal vano scala della palazzina che si estende per un piano totale. Lo stato di manutenzione interno risulta essere buono. L'immobile è dotato di impianti nuovi certificati con infissi in doppio vetro in PVC e persiane, pannelli solari sia per acqua calda, riscaldamento e aria condizionata, zanzariere, armadio a muro, soppalco, fan coil aria calda e fredda, fribranet, antenna satellitare, riscaldamento autonomo, videocitofono. Esternamente è totalmente ristrutturato, tra cui il vano scala, il portone, cancello automatico e infissi esterni, oltre all'impiantistica, palazzina e tetto antisismico e

coibentato. L'altezza dell'appartamento risulta di 3,41 metri. A completare la proprietà un grande box doppio di 36 mq, posto al piano S1 del fabbricato e, comodamente raggiungibile con accesso dal giardino privato, posto auto scoperto e due comodi magazzini, forno in muratura.

Caratteristiche

riferimento e Data annuncio – A1079 – 31/07/2024, contratto – Vendita

Tipologia – appartamento | Intera proprietà | Classe immobile economica
superficie - 120 m² locali - 3 (2 camere da letto, 1 altri), 1 bagno, cucina abitabile

piano - piano seminterrato, piano rialzato, piani edificio - 1 piani

posti auto – 2 in box privato/box in garage, 1 in parcheggio/garage comune

Altre caratteristiche – Riscaldamento autonomo, non arredato, terrazzo privato, porta blindata, cancello elettrico, infissi esterni in doppio vetro/PVC, impianto TV singolo.

Costi Prezzo – € 229.000

Spese condominio – nessuna spesa condominiale

Efficienza energetica

ANNO DI COSTRUZIONE - 1985

STATO - Buono / Abitabile RISCALDAMENTO - Autonomo, a radiatori, alimentato a gas

CLIMATIZZATORE - Autonomo, freddo/caldo

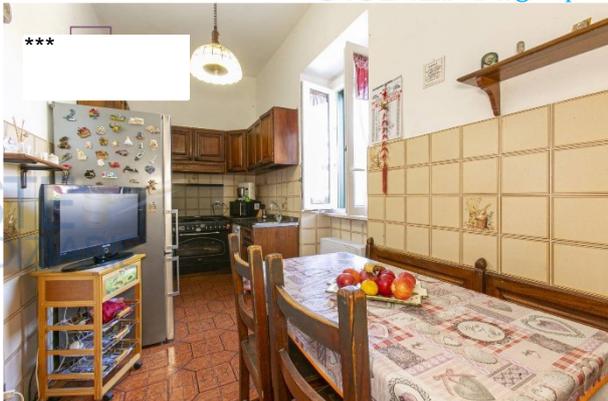
CERTIFICAZIONE ENERGETICA esente



Le immagini presenti nell'inserzione



Le immagini presenti nell'inserzione



Le immagini presenti nell'inserzione

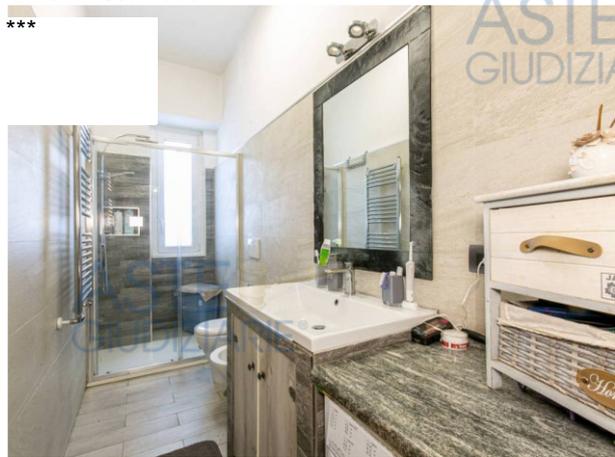




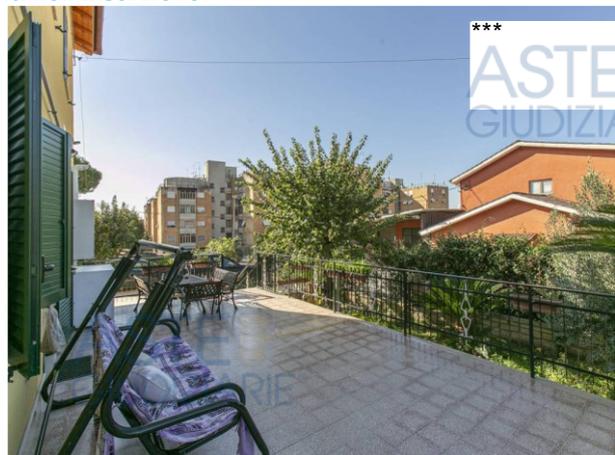
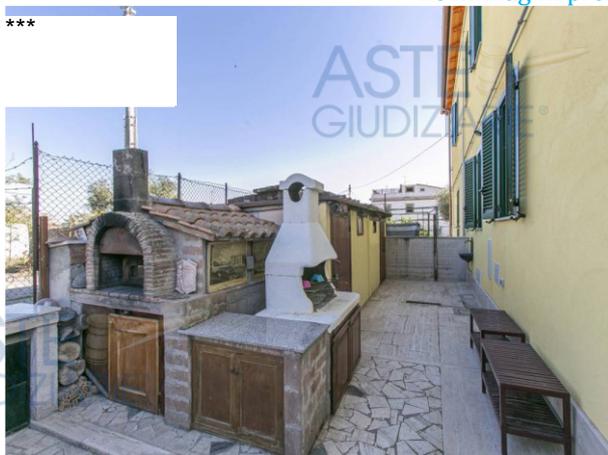
Le immagini presenti nell'inserzione



Le immagini presenti nell'inserzione



Le immagini presenti nell'inserzione



Le immagini presenti nell'inserzione





Le immagini presenti nell'inserzione



Le immagini presenti nell'inserzione

Le caratteristiche che hanno in comune i due immobili messi a confronto sono rappresentate dalla consistenza pressoché simile, dallo sviluppo su un unico livello e dalla presenza di un'area scoperta perimetrale, mentre le differenze principali sono rappresentate dal fatto che l'abitazione da stimare è un villino unifamiliare mentre quella indicata nell'inserzione ha uno stato manutentivo migliore.

L'unità immobiliare indicata nell'inserzione viene proposta in vendita per la somma di € 229.000,00, ma tenendo conto delle ordinarie trattative che intercorrono tra venditore e acquirente, nel corso delle quali l'importo richiesto subisce ordinariamente un ribasso del 10%, alle porzioni immobiliari oggetto dell'inserzione è possibile attribuire un valore di € 206.100,00 (€ 229.000,00 - 10%). Dividendo l'importo così ottenuto per la consistenza indicata nell'inserzione, pari a mq 120,00, si ottiene un valore di €/mq 1.717,50 (€ 206.100,00 : mq 120,00).

Il valore così individuato si colloca tra i valori minimi e massimi registrati dall'OMI nel secondo semestre del 2023, l'ultimo disponibile. I valori individuati dall'OMI sono di seguito riportati con la precisazione che la categoria di riferimento è quella delle "Abitazioni di tipo economico".

Provincia: ROMA **Comune:** ROMA

Fascia/zona: Suburbana/LA RUSTICA (VIA ACHILLE VERTUNNI)

Codice di zona: E122 **Microzona:** 153

Tipologia prevalente: Abitazioni civili **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	1500	2200	L	7	10	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1350	2000	L	6,3	9,3	L



Box	Normale	700	1000	L	4,5	6,5	L
Posti auto coperti	Normale	550	750	L	3,8	5,5	L
Posti auto scoperti	Normale	350	500	L	2,3	3,3	L

Applicando il valore così individuato alla consistenza ragguagliata delle porzioni immobiliari oggetto della presente stima, che nel paragrafo “Regolarità edilizia” è stata determinata in ragione di mq 124,91, si ottiene un valore di mercato di € 214.532,93 (€/mq 1.717,50 x mq 124,91). Il valore così determinato è riconducibile alle porzioni immobiliari se fossero compravendute in condizioni di ordinarietà; risulta pertanto opportuno operare le dovute aggiunte e detrazioni del caso che, in ottemperanza del disposto dell’art. 568 CPC, come modificato dalla Legge n. 132 del 2015, vengono di seguito analiticamente esposte.

RIDUZIONE PER L’ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI

La riduzione per l’assenza di garanzia per vizi può essere quantificata in ragione del 13% del valore di mercato individuato, in quanto non risulta concluso l’iter per il rilascio della concessione in sanatoria ed è privo del certificato di abitabilità; pertanto, la detrazione da operare al valore precedentemente individuato è pari ad € 27.889,28 (€ 214.532,93 x 13%).

ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Come esposto nel paragrafo “Regolarità edilizia”, l’unità immobiliare risulta presentare delle difformità rispetto al progetto allegato alla licenza edilizia n. 1501/AR del 2 dicembre 1957 e alla successiva licenza edilizia in rinnovo e voltura del 23 maggio 1960, n. 402/AR. Oltre all’ampliamento che costituisce il soggiorno con il posto di cottura risulta difforme anche l’antistante portico che nel progetto risultava privo di copertura.

Gli interventi di ripristino riguarderanno, conseguentemente, la demolizione di detto grande ambiente, del manufatto accessorio che ospita il locale di deposito, il box auto e la copertura del portico: l’importo per gli interventi sopra descritti è stato determinato con un computo metrico estimativo, redatto sulla base del Prezziario regionale del Lazio approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del Lazio 14 aprile 2023, n. 101, recante “*Approvazione della Tariffa dei prezzi, per le opere pubbliche edili ed impiantistiche del Lazio – Edizione 2023*”, la cui validità è stata prorogata fino al 31 dicembre 2024 con Deliberazione di Giunta regionale del Lazio n. 503 approvata nella seduta del 4 luglio 2024, in ragione di € 22.000,00 circa compresi oneri di cantierizzazione, sicurezza, trasporto e conferimento a discarica e pulizia finale, oltre agli onorari professionali relativi alla procedura edilizia e quelli correlati, i diritti di segreteria, che possono essere quantificati complessivamente in € 4.500,00.

L’importo complessivo per la regolarizzazione urbanistica delle porzioni immobiliari che costituiscono il Lotto unico è pertanto pari ad € 26.500,00.

STATO D’USO E MANUTENZIONE

L’immobile indicato nell’inserzione presenta un grado di finitura e uno stato di manutenzione migliore rispetto a quello dell’immobile da stimare: gli oneri per portare l’immobile da stimare alle



stesse condizioni di quello descritto nell’inserzione possono essere quantificati in ragione di €/mq 400,00 da applicare alla consistenza commerciale sopra determinata in mq 88,50 per un totale di € 35.400,00. L’importo così determinato non tiene conto degli interventi descritti nel paragrafo “Oneri per la regolarizzazione urbanistica”. Il fatto che l’abitazione indicata nell’inserzione è parte di un edificio con più unità immobiliari mentre quella in Via Torrebruna è costituita da un villino unifamiliare, a giudizio del sottoscritto, ha una incidenza a favore di quest’ultima che può essere stimata in ragione del 7% del valore determinato in precedenza e pari quindi ad € 15.017,31 (€ 214.532,93 x 7%). Pertanto, la correzione per lo stato d’uso e manutenzione può essere determinato complessivamente in € 20.382,69 (€ 35.400,00 - € 15.017,31), che sono da sottrarre al valore individuato in precedenza.

VINCOLI OD ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI

A seguito delle ricerche effettuate sono stati rinvenuti due atti d’obbligo sottoscritti prima del rilascio della licenza edilizia n. 1501/AR del 2 dicembre 1957. Uno di detti obblighi è relativo al vincolo del lotto all’erigenda costruzione e quindi è del tutto ordinario e quindi non ha influenza sul valore dell’immobile. L’altro atto di impegno è relativo alla manutenzione della strada che da Via Galatea consente di giungere sino al lotto di terreno in argomento, strada che in parte è realizzata sulla proprietà esclusiva: la parte dell’area esclusiva adibita a sede stradale non è stata computata ai fini della stima, nonostante sarà trasferita con le porzioni immobiliari. Il fatto che la strada diventi di uso pubblico è ormai una soluzione remota: infatti, con la costruzione della rampa che consente l’accesso alla limitrofa autostrada A24 ha ridotto la lunghezza di Via Torrebruna e quindi detta strada non potrà avere un ulteriore sbocco, motivo per il quale l’amministrazione comunale non ha alcun interesse ad espropriare una strada per renderla pubblica, se detta strada consente l’accesso esclusivamente a proprietà private. Ne consegue che l’eventuale onere è limitato agli interventi che i frontisti decideranno di mettere in atto e che comunque hanno rilevanza marginale sul valore di mercato che può considerarsi assorbita con il fatto che dal calcolo della consistenza commerciale è stata esclusa la porzione di area.

Pertanto, non si ritiene opportuno operare aggiunte o detrazioni al valore in precedenza determinato.

SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Come precedentemente riportato, l’edificio è del tipo unifamiliare e conseguentemente non è gestito in condominio; pertanto, non è necessario effettuare detrazioni in tal senso.

CONCLUSIONI

Il valore dell’abitazione sita in Roma, Via Torrebruna, n. 10, realizzata su area indentificata presso l’Agenzia delle Entrate – Catasto dei terreni di Roma, al foglio 653, con la particella 343, è determinato in € **139.760,96**, come di seguito specificato:

Valore di mercato individuato:	€	214.532,93	-
Riduzione per l’assenza di garanzia per vizi:	€	27.889,28	-



Oneri per la regolarizzazione urbanistica:	€	26.500,00	-
Stato d'uso e manutenzione:	€	20.382,69	-
Stato di possesso:	€	0,00	-
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili:	€	0,00	-
Spese condominiali insolute:	€	0,00	=
Valore	€	139.760,96	

Pari in cifra tonda ad € 140.000,00 (centoquarantamila/00), salvo errori e/o omissioni, oltre l'IVA come per Legge, se dovuta.

LIMITI DELL'INCARICO

Ai fini dello svolgimento del presente incarico non sono stati eseguiti accertamenti sulle strutture, se non quelli desumibili a vista al momento del sopralluogo effettuato, né sulla conformità delle dotazioni impiantistiche delle porzioni immobiliari.

Gli oneri per la regolarizzazione urbanistica sono stati individuati sulla base dei prezziari ufficiali i cui costi possono discostarsi da quelli praticati sul mercato: la valutazione circa l'entità degli interventi da effettuare è rimessa alla discrezionalità dell'interessato al momento della formulazione dell'offerta; stesse considerazioni possono essere espresso per gli onorari professionali che sono stati quantificati sulla base delle indicazioni del mercato.

Non è stato possibile verificare la presenza di sostanze inquinanti o nocive nel sottosuolo o la presenza di fibre d'amianto nelle componenti edilizie che costituiscono i manufatti.

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

Roma, 9 ottobre 2024

L'Esperto ex art. 568 CPC

Geom. Marco D'Alesio

ELENCO DEGLI ALLEGATI

- A. Decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Roma, nell'ambito della Procedura Esecutiva RGE 709/2001
- B. Copia dell'atto a rogito del notaio Domenicantonio Novello di Roma del 4 aprile 1960, rep. 16380
- C. Documentazione catastale;
- D. Comunicazione dell'Ufficio di Roma 2 di assenza di atti o contratti di locazione;
- E. Elenco e documentazione delle Formalità Pregiudizievoli;
- F. Ipoteca legale del 2 agosto 2002, rep. 20039/9722 Iscritta a Roma 1 il 3 agosto 2022, reg. gen. 109209, reg. part. 22173;
- G. Copia della Licenza edilizia 1957_1501_AR;
- H. Copia della Licenza edilizia 1960_402_AR.

