

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Trifilio Pierluigi, nell'Esecuzione Immobiliare 600/2024 del R.G.E.

contro

Omissis

Codice fiscale: omissis

Nato omissis

Omissis

Codice fiscale: omissis

Nato omissis



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Palazzolo, 24, interno 9, piano 2.....	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Menofilo, 52, interno 7, piano T.....	5
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Palazzolo, 24, interno 9, piano 2.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Menofilo, 52, interno 7, piano T.....	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Palazzolo, 24, interno 9, piano 2.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Menofilo, 52, interno 7, piano T.....	6
Confini.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Palazzolo, 24, interno 9, piano 2.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Menofilo, 52, interno 7, piano T.....	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Palazzolo, 24, interno 9, piano 2.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Menofilo, 52, interno 7, piano T.....	7
Cronistoria Dati Catastali.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Palazzolo, 24, interno 9, piano 2.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Menofilo, 52, interno 7, piano T.....	7
Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Palazzolo, 24, interno 9, piano 2.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Menofilo, 52, interno 7, piano T.....	8
Stato conservativo.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Palazzolo, 24, interno 9, piano 2.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Menofilo, 52, interno 7, piano T.....	9
Parti Comuni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Palazzolo, 24, interno 9, piano 2 Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Menofilo, 52, interno 7, piano T.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Palazzolo, 24, interno 9, piano 2.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Menofilo, 52, interno 7, piano T.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Palazzolo, 24, interno 9, piano 2.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Menofilo, 52, interno 7, piano T.....	11
Stato di occupazione.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Palazzolo, 24, interno 9, piano 2 Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Menofilo, 52, interno 7, piano T.....	12
Provenienze Ventennali.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Palazzolo, 24, interno 9, piano 2.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Menofilo, 52, interno 7, piano T.....	12
Formalità.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Palazzolo, 24, interno 9, piano 2.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Menofilo, 52, interno 7, piano T.....	13
Normativa urbanistica.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Palazzolo, 24, interno 9, piano 2 Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Menofilo, 52, interno 7, piano T.....	14
Regolarità edilizia.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Palazzolo, 24, interno 9, piano 2.....	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Menofilo, 52, interno 7, piano T.....	15
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Palazzolo, 24, interno 9, piano 2 Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Menofilo, 52, interno 7, piano T.....	16
Stima / Formazione lotti	17
Elenco Allegati.....	20



INCARICO

In data 18/03/2025, il sottoscritto Arch. Trifilio Pierluigi, con studio in Roma (RM), email p.trifilio@awn.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/03/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Palazzolo, 24, interno 9, piano 2 (Coord. Geografiche: 41°50'23.6"N 12°32'58.8"E)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Menofilo, 52, interno 7, piano T (Coord. Geografiche: 41°50'24.2"N 12°32'58.1"E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PALAZZOLO, 24, INTERNO 9, PIANO 2

L'appartamento, posto al secondo piano dell'edificio in Condominio con accesso dal civico 24 di via Palazzolo in Roma, è contraddistinto con il numero interno 9 ed è oggi composto da un soggiorno con ingresso diretto, un disimpegno, una cucina, due stanze (una delle quali suddivisa in due ambienti), un bagno e un balcone. Non è presente l'ascensore condominiale.

L'edificio sorge nella zona Sud-Est della Città, internamente al Grande Raccordo Anulare, alla confluenza tra via Appia Nuova e via Appia-Pignatelli.

Via Palazzolo ricade nel quartiere XXVI - Appio Pignatelli del Municipio Roma VII (ex X) di Roma Capitale, che confina con le seguenti zone: a nord con il quartiere VIII Tuscolano, a est con il quartiere XXV Appio Claudio, a sud con la zona XXI Torricola, a ovest con il quartiere XX Ardeatino, a nord-ovest con il quartiere IX Appio-Latino.

Via Palazzolo è una traversa di via Appia Nuova, a metà strada tra il centro della città e il Grande Raccordo Anulare, a circa sei chilometri da piazza San Giovanni e a circa quattro chilometri dall'Uscita 23 - Appia Nuova del Raccordo.

In dieci minuti di auto o di autobus sono raggiungibili sia la fermata della linea Metropolitana A "Lucio Sestio", che collega in pochi minuti al centro cittadino, che la stazione ferroviaria di "Capannelle", con cui si raggiunge velocemente la Stazione Termini.

La zona è prevalentemente residenziale, con un mix di abitazioni, comprese ville e Condomini di media intensità, adiacente al Parco Regionale dell'Appia Antica, caratterizzato da vasti spazi verdi, resti archeologici e strade storiche, tra cui spicca la via Appia Pignatelli che dà il nome al quartiere, nata come raccordo tra l'Appia Nuova e l'Appia Antica.

Nelle vicinanze sono comunque presenti scuole, servizi e le principali attività commerciali.

La struttura sanitaria di riferimento è il Policlinico Casilino, dotato di Pronto Soccorso H24.



Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA MENOFILO, 52, INTERNO 7, PIANO T

Il garage, contraddistinto con il numero 7 è posto in un edificio ad un piano situato in una corte con accesso dal civico 52 di via Menofilo in Roma. La corte si trova sul retro dell'edificio di via Palazzolo, 24, in cui è posto il bene 1, con il quale forma (con i garage) unico Condominio. Il garage è costituito da un unico ambiente.

Via Menofilo è una traversa di Via Palazzolo e come già descritto si trova nella zona Sud-Est della Città, internamente al Grande Raccordo Anulare, alla confluenza tra via Appia Nuova e via Appia-Pignatelli.

Via Menofilo ricade nel quartiere XXVI - Appio Pignatelli del Municipio Roma VII (ex X) di Roma Capitale, che confina con le seguenti zone: a nord con il quartiere VIII Tuscolano, a est con il quartiere XXV Appio Claudio, a sud con la zona XXI Torricola, a ovest con il quartiere XX Ardeatino, a nord-ovest con il quartiere IX Appio-Latino.

Sul box (Bene 2) esiste vincolo di pertinenzialità con l'appartamento oggetto di esecuzione (Bene 1), come riportato nell'atto di provenienza ed ai sensi del comma 11 della Delibera del Consiglio Comunale di Roma n. 167-1997 e della Legge 122-1989.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Palazzolo, 24, interno 9, piano 2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Menofilo, 52, interno 7, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PALAZZOLO, 24, INTERNO 9, PIANO 2

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA MENOFILO, 52, INTERNO 7, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PALAZZOLO, 24, INTERNO 9, PIANO 2

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

- Omissis (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: Omissis
Nato Omissis

- Omissis (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: Omissis
Nato Omissis

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

- Omissis (Proprietà 1/2)
- Omissis (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA MENOFILO, 52, INTERNO 7, PIANO T

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

- Omissis (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: Omissis
Nato Omissis
- Omissis (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: Omissis
Nato Omissis

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

- Omissis (Proprietà 1/2)
- Omissis (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PALAZZOLO, 24, INTERNO 9, PIANO 2

L'appartamento confina con vano scala condominiale, distacco su piazzale di manovra condominiale e altro appartamento dello stesso edificio, salvo altri.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA MENOFILO, 52, INTERNO 7, PIANO T

Il garage confina con piazzale di manovra comune e garages numeri 6 e 8, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PALAZZOLO, 24, INTERNO 9, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	81,10 mq	92,95 mq	1	92,95 mq	3,00 m	2
Balcone scoperto	8,80 mq	8,80 mq	0,25	2,20 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				95,15 mq		



Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Si precisa che nel calcolo della Superficie Netta sono considerate le superfici calpestabili e tutti i muri interni. Nel calcolo della superficie lorda i muri portanti esterni sono stati computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm mentre i muri portanti in comune sono stati computati fino alla mezzeria.

Le superfici rilevate sui luoghi sono congruenti con quelle riportate al Catasto.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA MENOFILO, 52, INTERNO 7, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	12,90 mq	14,50 mq	0,60	8,70 mq	2,75 m	terra
Totale superficie convenzionale:				8,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				8,70 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Si precisa che nel calcolo della Superficie Netta sono considerate le superfici calpestabili, nel calcolo della superficie lorda i muri portanti esterni sono stati computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm mentre i muri portanti in comune sono stati computati fino alla mezzeria.

L'altezza interna è oggi limitata nella porzione di fondo del garage dalla presenza di un soppalco in legno.

Le superfici rilevate sui luoghi sono congruenti con quelle riportate al Catasto.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PALAZZOLO, 24, INTERNO 9, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/04/2002 al 03/10/2025	Omissis esecutato Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con Omissis esecutato; Omissis esecutato Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con Omissis esecutato	Catasto Fabbricati Fg. 967, Part. 1556, Sub. 9, Zc. 5 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5 vani Superficie catastale 95 mq Rendita € 787,60 Piano 2

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA MENOFILO, 52, INTERNO 7, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/04/2002 al 03/10/2025	Omissis esecutato Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con Omissis esecutato; Omissis esecutato Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con Omissis esecutato	Catasto Fabbricati Fg. 967, Part. 90, Sub. 507, Zc. 5 Categoria C6 Cl.8, Cons. 13 mq Superficie catastale 15 mq Rendita € 108,77 Piano terra

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PALAZZOLO, 24, INTERNO 9, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	967	1556	9	5	A2	1	5 vani	95 mq	787,6 €	2	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
967	1556										

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Al momento dell'accesso i luoghi non corrispondevano a quanto riportato sulla planimetria catastale attuale per le seguenti difformità (cfr elaborato grafico in all. 9):

- l'ingresso, il ripostiglio e il primo tratto di corridoio risultano sui luoghi uniti al soggiorno e non sono presenti i muri di divisione degli ambienti rappresentati in planimetria catastale;
- in una delle due camere è presente un muro divisorio che crea due ambienti separati non rappresentato in planimetria catastale;
- il corridoio-disimpegno presenta oggi una altezza ridotta (pari ca. a 2,40 metri) per la presenza di controsoffitto/soppalco (ripostiglio non praticabile), con accessi da soggiorno, cucina e stanza 3.

L'immobile viene trasferito nello stato di fatto e il futuro acquirente dovrà necessariamente provvedere al ripristino dei luoghi e/o presentare idonea documentazione edilizia al Comune di Roma, come meglio descritto nel capitolo relativo alla regolarità edilizia, dove sono dettagliati i costi che saranno detratti dal valore della presente stima e che dovranno essere affrontati del futuro acquirente/aggiudicatario.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA MENOFILO, 52, INTERNO 7, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	967	90	507	5	C6	8	13 mq	15 mq	108,77 €	terra	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
967	90										

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PALAZZOLO, 24, INTERNO 9, PIANO 2

L'**edificio** nel suo insieme si trova in condizioni manutentive nella media della zona.

L'**appartamento** si trova in condizioni manutentive al di sotto della media, con impianti in parte datati, finiture danneggiate e abbondanti tracce di umidità in più ambienti con muffa su intonaci e sulle tinte, in particolare nel bagno.

Si segnala che il proprietario dell'immobile sottostante ha lamentato a procedura iniziata la presenza di esiti infiltrativi nel proprio soggiorno in corrispondenza della cucina dell'immobile oggetto di perizia. Non è stato possibile accertare con sicurezza le cause di tali problematiche lamentate ma si rileva che:

- dall'ispezione effettuata con termo-camera è risultato (in occasione del sopralluogo) che gli esiti infiltrativi erano al momento attivi;
- nella cucina dell'appartamento oggetto di esecuzione era presente in corrispondenza del lavello una alzatina del mobile mal sigillata;
- gli esiti infiltrativi nel soggiorno erano concentrati in prossimità della colonna di scarico e non esattamente in perfetta corrispondenza del lavello della cucina soprastante.

Non è possibile escludere a priori che tali problematiche infiltrative lamentate abbiano possibili ulteriori cause attive (potenziali concause) oltre alle già citate cause inerenti l'immobile oggetto di perizia.

Tenuto conto di tali criticità e rischi non è escluso che il futuro acquirente sia obbligato al rifacimento integrale della cucina. Tale onere resta quindi a carico del futuro acquirente/aggiudicatario. Ad ogni buon conto si precisa che sia la cucina che il bagno sono apparentemente in pessimo stato manutentivo.

Si prevede che il futuro acquirente/aggiudicatario dovrà affrontare il rifacimento integrale sia della cucina che del bagno. Si valutano quindi le decurtazioni per i costi di rifacimento di entrambi i locali (rimozione e fornitura e posa in opera di nuovi sanitari, delle nuove rubinetterie, il rifacimento degli impianti idrico, elettrico e gas, rifacimento di intonaci e relative tinte, i rifacimenti dei rivestimenti e dei pavimenti, gli oneri di discarica, comprese le nuove schemature, i punti luce e i punti presa, comprese le certificazioni di Legge, l'IVA, etc, tutto compreso per dare i due servizi a perfetta regola dell'arte ma escluso solo la fornitura dei mobili, degli arredi di bagno e cucina), **il costo da detrarre è pari ca ad € 12.000** (si stima ca € 6.500 per il rifacimento standard del bagno di ca 5 mq e ca € 5.500 per il rifacimento standard della cucina di ca 9 mq). Tale importo sarà detratto dal valore di stima.

Per tener conto delle incognite connesse con tale ristrutturazione, per tener conto del tempo di mancato utilizzo del bene (durante i lavori), anche per tener conto delle oggettive difficoltà al contorno si applica una ulteriore detrazione percentuale per l'assenza di garanzie del bene staggito.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA MENOFILO, 52, INTERNO 7, PIANO T

L'edificio nel suo insieme si trova in condizioni manutentive al sotto della media. Il garage si trova in condizioni manutentive di sotto della media, con presenza di scrostature sul soffitto.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PALAZZOLO, 24, INTERNO 9, PIANO 2

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA MENOFILO, 52, INTERNO 7, PIANO T

L'edificio di via Palazzolo 24, in cui è situato il Bene 1, è composto da unità abitative distribuite sui cinque piani (seminterrato – terra – primo – secondo – terzo).

Costituisce il *Condominio Palazzolo 24* unitamente al garage contenente 8 box auto al piano terra con accesso dal civico 50 di via Menofilo, in cui è situato il Bene 2 della presente procedura.

Come riportato nel Regolamento inviato dall'Amministratore debbono considerarsi parti comuni ai proprietari degli appartamenti:

- a) il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, la copertura ed in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;
- b) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come le fognature e i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica e simili, fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini;
- c) l'atrio d'accesso esterno, la scala, il lastrico solare e il lavatoio per il fabbricato residenziale e l'area di manovra interna per il garage.

Risulta parte comune con i box di via Menofilo l'area cortilizia tra i fabbricati, distinta al Catasto con la particella 435 del foglio 967.

In ogni caso la futura parte acquirente/aggiudicataria sarà obbligata, anche per i suoi eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo, ad osservare quanto riportato nel Regolamento (che qui deve ritenersi integralmente richiamato) oltre alle norme ed alle consuetudini di utilizzo delle parti comuni ed a partecipare alle relative spese.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PALAZZOLO, 24, INTERNO 9, PIANO 2

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA MENOFILO, 52, INTERNO 7, PIANO T

Non si rileva, dalla lettura dell'atto di provenienza, l'esistenza di esplicite servitù gravanti sul bene pignorato.

L'edificio di via Palazzolo, 24 è oggetto dell'Atto d'Obbligo a firma del Notaio Omissis in Roma del 30/11/2001, con cui il costruttore si è obbligato con il Comune di Roma a destinare e mantenere permanentemente la destinazione d'uso dei locali di via Menofilo, 52 a garage, con 8 box-auto e relative aree di manovra.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PALAZZOLO, 24, INTERNO 9, PIANO 2

L'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto di esecuzione, con accesso dal portone in corrispondenza del civico 24 di via Palazzolo, è composto da quattro piani fuori terra e un piano seminterrato. L'edificio è esclusivamente residenziale.

Il vialetto di accesso al portone è compreso tra due giardini privati recintati e coperto da una tettoia. Il portone è collocato ad un livello inferiore rispetto alla sede stradale, pertanto nel vialetto è presente una scala di sette gradini.

Risulta parte del Condominio anche un ulteriore corpo di fabbrica ad un piano destinato a box-auto in cui è presente il Bene 2, situato sul lato retro dell'edificio (cfr elaborato fotografico in allegato 16).

L'edificio ha struttura portante in cemento armato, con copertura a falde inclinate, con alcune aree piane (terrazzo).

Le facciate dell'edificio sono rivestite in cortina, con setti verticali, fasce marcapiano e sotto-balconi in intonaco tinteggiato.

Dal portone, in scatolari metallici e vetri, si raggiunge l'androne; nell'androne è presente la scala di distribuzione ai piani ma non è presente l'ascensore condominiale.

Androne e scala comune presentano pavimentazione in marmo e rivestimento in mosaico. Con le scale si raggiungono sia gli appartamenti dei piani superiori che gli spazi a livello seminterrato.

L'appartamento in oggetto, posto al secondo piano, è oggi sui luoghi composto come di seguito descritto.

Dal portoncino blindato di ingresso si accede direttamente sul soggiorno dotato di una ampia finestra esposta a sud con affaccio su via Palazzolo. Sul soggiorno si apre un corridoio che distribuisce a tutti gli altri ambienti: a sinistra cucina e una camera da letto doppia, entrambe con porta finestra sul balcone (esposto a sud su via Palazzolo), in fondo al corridoio è presente il bagno con finestra a ovest verso via Menofilo, come la seconda camera da letto a cui si accede a destra dal corridoio. Questa seconda camera da letto risulta oggi sui luoghi suddivisa in due ambienti da una parete dotata di porta.

Tutti i pavimenti sono rivestiti con parquet in legno (montaggio a quadrotti), ad eccezione di quelli di bagno e cucina, con pavimenti e rivestimenti in mattonelle. Le pareti di tutto l'appartamento sono rifinite con intonaco tinteggiato. I soffitti, con altezza media degli ambienti pari ca a 3 metri, sono in intonaco tinteggiato. Nel corridoio i soffitti presentano un'altezza ribassata, con presenza di un controsoffitto con soppalco non praticabile ma accessibile dal soggiorno, dalla cucina e da una delle camere da letto.

Il servizio igienico è piastrellato con ceramica sui pavimenti e sulle pareti fino a 2 metri circa, è dotato di lavabo, wc, bidet e cabina doccia, il tutto in condizioni manutentive insufficienti, come meglio descritto nel relativo quesito. In corrispondenza della porzione di fondo dell'ambiente dove si trovano il piatto doccia, il wc ed il bidet il pavimento è rialzato di circa 10 centimetri, con la stretta fascia sotto il termosifone situata ad altezza più bassa.

Gli infissi sono risultano di recente fattura in quanto con vetro camera, con avvolgibili in pvc con cassettoni, e grate metalliche apribili. Le porte interne sono in legno. Il balcone ha pavimenti rivestiti in ceramica da esterno e parapetto in scatolari metallici verniciati.

Risulta presente un quadro elettrico in prossimità dell'ingresso. Gli impianti (elettrico, idrico e gas) sono sottotraccia anche se in condizioni manutentive sotto la media, al momento del sopralluogo venivano espressamente richieste le certificazioni di conformità degli impianti ma non veniva fornita documentazione nei tempi convenuti. L'impianto di riscaldamento è centralizzato, con termosifoni in ghisa con contabilizzatori e termo valvole; sono presenti unità di condizionamento interne (nelle camere da letto) ed esterne (in facciata su via Menofilo e sul balcone); sul balcone è presente una caldaia per acqua calda sanitaria, con certificazione richiesta ma non fornita.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA MENOFILO, 52, INTERNO 7, PIANO T

L'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto di esecuzione consiste in due blocchi affiancati di un solo piano nella corte con accesso dal civico 52 di via Menofilo in Roma. La corte si trova sul retro dell'edificio di via Palazzolo, 24, in cui è posto il Bene 1 e che forma con i garage un unico Condominio.

I due blocchi hanno struttura portante in muratura, con copertura piana. Le facciate sono rifinite in intonaco tinteggiato, e un tratto del primo in blocchetti di tufo a vista. Al garage, contraddistinto con il numero 7, si arriva da strada tramite un ampio cancello carrabile motorizzato che immette nel piazzale asfaltato di manovra. Il garage è dotato di serranda avvolgibile metallica di ingresso, ha pavimento al grezzo e pareti e soffitto in intonaco tinteggiato. Si segnala che l'altezza interna è oggi limitata nella porzione di fondo del garage dalla presenza di un soppalco in legno.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PALAZZOLO, 24, INTERNO 9, PIANO 2

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA MENOFILO, 52, INTERNO 7, PIANO T

Gli immobili al momento del sopralluogo sono risultati occupati dal debitore esecutato con i familiari.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PALAZZOLO, 24, INTERNO 9, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/04/2002	Omissis esecutato Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con Omissis esecutato Omissis esecutato Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con Omissis esecutato	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Omissis Sede ROMA (RM)	09/04/2002	10536	4433
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	11/04/2002	24797	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA MENOFILO, 52, INTERNO 7, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/04/2002	Omissis esecutato Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con Omissis esecutato Omissis esecutato Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con Omissis esecutato	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Omissis Sede ROMA (RM)	09/04/2002	10536	4433
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	11/04/2002	24797	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PALAZZOLO, 24, INTERNO 9, PIANO 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 14/04/2025, sono risultate le seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE del 14/06/1999 - Registro Particolare 29090 Registro Generale 47247 Pubblico ufficiale UFFICIO SUCCESSIONI ATTI GIUDIZIARI Repertorio 19/17458 del 09/01/1998 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
2. TRASCRIZIONE del 17/11/2001 - Registro Particolare 64364 Registro Generale 99929 - Pubblico ufficiale Omissis Repertorio 10155 del 09/11/2001 - ATTO TRA VIVI - CONTRATTO PRELIMINARE DI VENDITA
3. TRASCRIZIONE del 11/04/2002 - Registro Particolare 24796 Registro Generale 37734 - Pubblico ufficiale Omissis Repertorio 10535 del 09/04/2002 - ATTO TRA VIVI - DICHIARAZIONE DI NOMINA
4. TRASCRIZIONE del 11/04/2002 - Registro Particolare 24797 Registro Generale 37735 - Pubblico ufficiale Omissis Repertorio 10536 del 09/04/2002 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
5. ISCRIZIONE del 11/04/2002 - Registro Particolare 9512 Registro Generale 37736 - Pubblico ufficiale Omissis Repertorio 10537 del 09/04/2002 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Documenti successivi correlati: 1. Iscrizione n. 4391 del 01/03/2022
6. ISCRIZIONE del 21/01/2009 - Registro Particolare 2755 Registro Generale 7616 - Pubblico ufficiale Equitalia Gerit S.p.A. Repertorio 103450/97 del 12/11/2008 - IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 modificato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01 Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 5120 del 24/02/2014 (CANCELLAZIONE TOTALE)
7. TRASCRIZIONE del 03/08/2021 - Registro Particolare 74175 Registro Generale 106225 - Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI ROMA Repertorio 651/2021 del 18/02/2021 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 620 del 18/01/2022 (CANCELLAZIONE)
8. ISCRIZIONE del 01/03/2022 - Registro Particolare 4391 Registro Generale 24057 - Pubblico ufficiale Omissis Repertorio 10537 del 09/04/2002 - IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Formalità di riferimento: Iscrizione n. 9512 del 2002
9. TRASCRIZIONE del 09/07/2024 - Registro Particolare 64323 Registro Generale 85303 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 19752 del 01/06/2024 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA MENOFILO, 52, INTERNO 7, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 14/04/2025, sono risultate le seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE del 04/12/2001 - Registro Particolare 68190 Registro Generale 106343 - Pubblico ufficiale Omissis Repertorio 10201 del 30/11/2001 - ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

2. TRASCRIZIONE del 11/04/2002 - Registro Particolare 24797 Registro Generale 37735 - Pubblico ufficiale Omissis Repertorio 10536 del 09/04/2002 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

3. ISCRIZIONE del 11/04/2002 - Registro Particolare 9512 Registro Generale 37736 - Pubblico ufficiale Omissis Repertorio 10537 del 09/04/2002 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Documenti successivi correlati: 1. Iscrizione n. 4391 del 01/03/2022

4. TRASCRIZIONE del 03/08/2021 - Registro Particolare 74175 Registro Generale 106225 - Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI ROMA Repertorio 651/2021 del 18/02/2021 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 620 del 18/01/2022 (CANCELLAZIONE)

5. ISCRIZIONE del 01/03/2022 - Registro Particolare 4391 Registro Generale 24057 - Pubblico ufficiale Omissis Repertorio 10537 del 09/04/2002 - IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO - Formalità di riferimento: Iscrizione n. 9512 del 2002

6. TRASCRIZIONE del 09/07/2024 - Registro Particolare 64323 Registro Generale 85303 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 19752 del 01/06/2024 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PALAZZOLO, 24, INTERNO 9, PIANO 2

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA MENOFILO, 52, INTERNO 7, PIANO T

Nel Piano Regolatore del Comune di Roma l'area ricade in Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa - T1

Carta Qualità: Fuori ambito

Zona OMI: D23/Periferica/QUARTO MIGLIO (VIA APPIA PIGNATELLI)

Suddivisione Toponomastica: ZONA - QUARTIERE XXVI - APPIO PIGNATELLI

Zona urbanistica: ZONA 10D- PIGNATELLI del Municipio Roma VII di Roma Capitale

Piano Paesaggistico:

Ptpr_a: zona urbanizzata

Ptpr_b: entro perimetro ex L.1497 "Zona della Caffarella, Acqua Santa, Borgo S.Maria Nuova" PTPR_art8 - Ambito PTP 15/12 "Rispetto appia"

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PALAZZOLO, 24, INTERNO 9, PIANO 2

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'edificio è stato realizzato in base alla **Licenza Edilizia n. 394 del 17/02/1961**, che autorizzava quanto previsto nel **Progetto n. 42926 del 24/10/1960** (costruzione di villino).

Per l'intero edificio è stato **rilasciato Certificato di Abitabilità n. 508 del 12/04/1962**, accompagnato da **Relazione di Abitabilità** con verbale di visita dell'ispettorato edilizio in cui si dichiara che *"il villino salvo lievi varianti interne non in contrasto col regolamento edilizio è conforme al progetto approvato"*.

Si segnala che riguardo l'appartamento non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'elaborato progettuale in Atti (planimetrie di Progetto n. 42926/60) in quanto:

- l'ingresso, il ripostiglio e il primo tratto di corridoio risultano sui luoghi uniti al soggiorno e non sono presenti i muri di divisione degli ambienti rappresentati in planimetria di progetto;
- in una delle due camere è presente un muro divisorio che crea due ambienti separati non rappresentato in planimetria di progetto;
- il corridoio-disimpegno presenta oggi una altezza ridotta (pari ca. a 2,40 metri) per la presenza di controsoffitto/soppalco non praticabile, con accessi da soggiorno, cucina e stanza 3.

L'immobile viene trasferito nello stato di fatto e il futuro acquirente dovrà necessariamente provvedere al ripristino dei luoghi e/o presentare idonea documentazione edilizia al Comune di Roma (CILA in sanatoria per opere interne).

L'importo dei costi e per le spese accessorie inerenti **la regolarizzazione e messa in pristino**, le certificazioni di Legge, le pratiche edilizie, le opere edili (abbattimento della parete divisoria tra le attuali stanze 2 e 3 necessaria per mancanza delle misure minime e dei requisiti di ricambio dell'aria), le opere impiantistiche, la CILA in sanatoria e l'aggiornamento catastale, gli onorari professionali, l'IVA e i costi vari connessi è valutato pari ad **€ 5.000**. Tale importo sarà detratto dal valore della presente stima e tale costo dovrà essere affrontato del futuro acquirente/aggiudicatario.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA MENOFILO, 52, INTERNO 7, PIANO T

L'edificio ad un piano di cui è parte il garage oggetto di Procedura è stato realizzato in base alle **seguenti Concessioni in Sanatoria** rilasciate dal Comune di Roma:

- **Concessione in Sanatoria n. 166774** rilasciata in data **31.03.1999** a seguito della domanda di condono prot. 197946/5 dell'anno 1986 - per 53,58 mq di magazzino - riferita all'immobile contraddistinto al Catasto fabbricati al Foglio 967 Particella 90 Subalterno 2 (Concessione in sanatoria, pianta associata e documenti vari in allegato 12);
- **Concessione in Sanatoria n. 166776** rilasciata in data **31.03.1999** a seguito della domanda di condono prot. 197946/6 dell'anno 1986 - per 110,92 mq di magazzino - riferita all'immobile contraddistinto al Catasto fabbricati al Foglio 967 Particella 90 Subalterno 1 (Concessione in sanatoria, pianta associata e documenti vari in allegato 13).

Successivamente sono state presentate al Comune di Roma:

- **D.I.A. - Denuncia di Inizio Attività** Circoscrizione X Ufficio Tecnico **Prot. 21376 del 27.03. 2001** per il cambio destinazione d'uso e per la realizzazione di 8 boxes auto;
- **D.I.A. Prot. 60849 del 02.10.2001** per il cambio destinazione d'uso e per la realizzazione di 8 boxes auto (a partire dai due immobili sopra citati, Foglio 967, Particella 90, Subalterni 1 e 2);

- **Comunicazione di fine lavori** - Prot. CL/2002/1884 del 10.01.2002 per le due D.I.A. sopra citate (documentazione varia, elaborati grafici di progetto e protocollo di fine lavori in allegato 14).

In occasione di tali interventi è stata presentata **denuncia di variazione catastale** all'Ufficio Tecnico Erariale di Roma, con Prot. 1076816 del 8 novembre 2001, per frazionamento, cambio destinazione d'uso da C/2 a C/6 (da magazzino ad autorimessa) degli ex sub. 1 e 2 della particella 90 del foglio 967, in dipendenza della quale si sono formati i boxes auto censiti in ditta del costruttore al foglio 967, particella 90, con vari subalterni tra cui il subalterno 507 di Procedura.

In tale occasione il costruttore ai fini del rilascio della relativa concessione, per uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma, ha sottoscritto **atto unilaterale d'obbligo del 30.11.2001** registrato negli atti del **notaio Omissis - Rep 10201 Racc. 4272** - (ispezione nota ipotecaria in allegato 5.4 e Atto in allegato 7) mediante il quale **si obbligava irrevocabilmente** e definitivamente, per se e per i successivi proprietari, a:

- mantenere permanentemente la destinazione d'uso dei locali a garage, per tutti gli otto box, risultati censiti nel N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 967, particella 90 subalterni dal 501 al 508 compresi e sub. 509 area di manovra,
- assumersi a propria cura e spese (anche per i suoi aventi causa) la ordinaria e straordinaria manutenzione dei suddetti beni.

Uno di tali boxes risulta essere il box auto contraddistinto con il numero 7 (Subalterno 507 - Bene 2) oggetto dell'odierna Procedura Esecutiva.

Il Box risulta conforme all'ultimo titolo/progetto fatta eccezione per il soppalco interno (non risulta nel progetto) e che dovrà essere rimosso a cura e spese del futuro acquirente. L'importo dei costi e per le spese accessorie inerenti **la messa in pristino**, le certificazioni di Legge, gli onorari professionali, l'IVA e i costi vari connessi è valutato pari ad **€ 1.000**. Tale importo sarà detratto dal valore della presente stima e tale costo dovrà essere affrontato del futuro acquirente/aggiudicatario.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PALAZZOLO, 24, INTERNO 9, PIANO 2

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA MENOFILO, 52, INTERNO 7, PIANO T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che non resteranno a carico dell'acquirente.

L'Amministratore pro-tempore ha trasmesso i seguenti documenti:

- Prospetto Tabelle Millesimali;
- Estratto conto unità oggetto della presente;
- Regolamento condominio.

Dall'estratto conto risultano debiti pregressi; essendo il Condominio costituito nella presente Procedura tali debiti non sono detratti dalla stima.

Si precisa comunque che eventuali oneri condominiali che dovessero venire richiesti in futuro resteranno a carico dell'acquirente-aggiudicatario limitatamente alle ultime due annualità, come previsto dalle norme di Legge vigenti (art 63, c. 4°, Disp. Att. Codice Civile). Si terrà conto di tale incognita nella valutazione della percentuale di detrazione per assenza garanzia e per vizi occulti.

Spese condominiali

Dalla lettura dei documenti forniti dall'Amministratore pro-tempore si rilevano:

- importo medio bimestrale delle spese condominiali relative ai due beni ca. € 370,00;
- carature millesimali appartamento:
 - Tab. A 98,12 mm (da Regolamento)
 - Tab. A1 103,74 mm (da Regolamento)
 - Tab. B appartamenti 92,338 mm (da Prospetto Tabelle)
 - Tab. C scale 130,88 mm (da Prospetto Tabelle)
- carature millesimali garage:
 - Tab. A 6,23 mm (da Regolamento)
 - Tab. A2 115,04 mm (da Regolamento)
 - Tab. D garage 115,040 mm (da Prospetto Tabelle)

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Si è ritenuto di formare un unico lotto in quanto sul box esiste vincolo di pertinenzialità con l'appartamento oggetto di esecuzione, come riportato in atto di provenienza ed ai sensi del comma 11 della Delibera del Consiglio Comunale di Roma n. 167-1997 e della Legge 122-1989 (cfr anche l'art. 12 dell'Atto di acquisto del 9/04/2002 - in allegato 6).

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Palazzolo, 24, interno 9, piano 2

L'appartamento, posto al secondo piano dell'edificio in Condominio con accesso dal civico 24 di via Palazzolo in Roma, è contraddistinto con il numero interno 9 ed è oggi composto da un soggiorno con ingresso diretto, un disimpegno, una cucina, due stanze (una delle quali suddivisa in due ambienti), un bagno e un balcone. Non è presente l'ascensore condominiale. L'edificio sorge nella zona Sud-Est della Città, internamente al Grande Raccordo Anulare, alla confluenza tra via Appia Nuova e via Appia-Pignatelli. Via Palazzolo ricade nel quartiere XXVI - Appio Pignatelli del Municipio Roma VII (ex X) di Roma Capitale, che confina con le seguenti zone: a nord con il quartiere VIII Tuscolano, a est con il quartiere XXV Appio Claudio, a sud con la zona XXI Torricola, a ovest con il quartiere XX Ardeatino, a nord-ovest con il quartiere IX Appio-Latino. Via Palazzolo è una traversa di via Appia Nuova, a metà strada tra il centro della città e il Grande Raccordo Anulare, a circa sei chilometri da piazza San Giovanni e a circa quattro chilometri dall'Uscita 23 - Appia Nuova del Raccordo. In dieci minuti di auto o di autobus sono raggiungibili sia la fermata della linea Metropolitana A "Lucio Sestio", che collega in pochi minuti al centro cittadino, che la stazione ferroviaria di "Capannelle", con cui si raggiunge velocemente la Stazione Termini. La zona è prevalentemente residenziale, con un mix di abitazioni, comprese ville e condomini di media intensità, adiacente al Parco Regionale dell'Appia Antica, caratterizzato da vasti spazi verdi, resti archeologici e strade storiche, tra cui spicca la via Appia Pignatelli che dà il nome al quartiere, nata come raccordo tra l'Appia Nuova e l'Appia Antica. Nelle vicinanze sono comunque presenti scuole, servizi e le principali attività commerciali. La struttura sanitaria di riferimento è il Policlinico Casilino, dotato di Pronto Soccorso H24.

Identificato al catasto Fabbricati al Foglio 967, Particella 1556, Subalterno 9, Zona censuaria 5, Categoria A2 . L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Menofilo, 52, interno 7, piano T

Il garage, contraddistinto con il numero 7 è posto in un edificio ad un piano situato in una corte con accesso dal civico 52 di via Menofilo in Roma. La corte si trova sul retro dell'edificio di via Palazzolo, 24, in cui è posto il bene 1, con il quale forma (con i garage) unico Condominio. Il garage è costituito da un unico ambiente. Via Menofilo è una traversa di Via Palazzolo e come già descritto si trova nella zona Sud-Est della Città, internamente al Grande Raccordo Anulare, alla confluenza tra via Appia Nuova e via Appia-Pignatelli. Via Menofilo ricade nel quartiere XXVI - Appio Pignatelli del Municipio Roma VII (ex X) di Roma Capitale, che confina con le seguenti zone: a nord con il quartiere VIII Tuscolano, a est con il quartiere XXV Appio Claudio, a sud con la zona XXI Torricola, a ovest con il quartiere XX Ardeatino, a nord-ovest con il quartiere IX Appio-Latino. Sul box (Bene 2) esiste vincolo di pertinenzialità con l'appartamento oggetto di esecuzione (Bene 1), come riportato nell'atto di provenienza ed ai sensi del comma 11 della Delibera del Consiglio Comunale di Roma n. 167-1997 e della Legge 122-1989. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso. La struttura sanitaria di riferimento è il Policlinico Casilino, dotato di Pronto Soccorso H24. Identificato al catasto Fabbricati al Foglio 967, Particella 90, Subalterno 507, Zona censuaria 5, Categoria C6. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Il valore di mercato degli immobili è calcolato nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima per confronto di mercato.

Una volta apportati i correttivi di seguito descritti si perviene al valore di stima dei beni, come da dettagli qui di seguito riportati e considerato lo stato manutentivo, le incidenze condominiali etc.

Per una stima corretta sono stati utilizzati almeno tre comparabili rispondenti a queste condizioni:

- i comparabili individuati sono il più simili possibili all'immobile da valutare (consistenza similare);
- i comparabili sono esclusivamente nella stessa zona;
- le compravendite individuate sono recenti rispetto dalla data di redazione perizia (entro i 24 mesi).

Il dettaglio del calcolo e i riferimenti dei comparabili sono riportati nell'allegato [1]

PROBABILE VALORE DI MERCATO del LOTTO UNICO (Bene 1+Bene 2) è pari a (234.528+22.218) **€ 256.746**

tale valore tiene già conto dello stato manutentivo interno degli immobili (ca € 2.470/mq). Si precisa che il valore per mq di partenza utilizzato e dedotto col metodo dei comparabili è pari ca ad € 2.745/mq, compatibile coi valori unitari OMI di zona (abitazioni di tipo civile tra € 2.550 ed € 3.400).

DECURTAZIONI

Sono da detrarre dalla presente:

- l'importo dei costi e per le spese accessorie inerenti la manutenzione straordinaria del bagno e della cucina, per le relative certificazioni di Legge, per eventuali onorari professionali, l'IVA e i costi vari connessi pari ad **€ 12.000**, come meglio descritto precedentemente nel capitolo inerente lo stato conservativo attuale,
- l'importo dei costi e per le spese accessorie inerenti la regolarizzazione e messa in pristino interne, le certificazioni di Legge, le pratiche edilizie, l'aggiornamento catastale, gli onorari professionali, l'IVA e i

costi vari connessi pari ad € 6.000 (€5.000 per appartamento ed €1.000 per il box), come meglio descritto precedentemente nel capitolo relativo alla regolarità edilizia;

si perviene quindi al seguente **VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI** (€ 256.746 - € 12.000 - € 6.000): **€ 238.746**

VALORE DI ESECUZIONE DELL'IMMOBILE

Tenuto conto del fatto che non trattasi di libera contrattazione di compravendita (valore di mercato), l'art. 568 c.p.c. dispone di dover applicare una ulteriore decurtazione del valore di mercato come sopra calcolato, praticata per l'**assenza della garanzia per vizi** del bene venduto.

Lo scrivente, ritiene quindi dover applicare **una riduzione**, rispetto al valore di mercato sopra calcolato, in rapporto alle caratteristiche intrinseche del compendio, allo stato conservativo, alla **assenza delle certificazioni degli impianti**, per tener conto del **tempo di inutilizzo del bene** durante i lavori sopra citati, per l'**assenza dell'ascensore**, per le oggettive **incognite connesse ed alle difficoltà riscontrabili da terzi in una vendita di tal tipo**, pari a ca. al **15%** del valore di mercato sopra calcolato, in accordo con quanto stabilito dal GE.

Per quanto precede, dai valori ottenuti con il metodo di stima suddetto e le relative riduzioni sopra esposte, si ricava il seguente valore di esecuzione immobiliare:

LOTTO UNICO

APPARTAMENTO E GARAGE

PREZZO BASE: € 203.000 (dicasi EURO DUECENTOTREMILA/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Palazzolo, 24, interno 9, piano 2	103,85 mq	1.954,74 €/mq	€ 203.000	100,00%	€ 203.000
Bene N° 2 - Garage Roma (RM) - Via Menofilo, 52, interno 7, piano T					
Valore di stima:					€ 203.000

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

Roma, li 25/02/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Trifilio Pierluigi

ELENCO ALLEGATI

- [1] Stima degli immobili per comparazione;
- [2] Estratto di mappa catastale;
- [3] Visure storiche catastali;
- [4] Planimetrie catastali;
- [5] Ispezioni Ipotecarie;
- [6] Atto notarile di provenienza 2002;
- [7] Atto notarile di provenienza 2001;
- [8] Planimetria con restituzione dell'esistente (stato di fatto);
- [9] Planimetria con difformità rilevate;
- [10] Licenza Edilizia e stralci progetti, Relazione ispettorato edilizio ;
- [11] Certificato di Abitabilità;
- [12] Concessione in Sanatoria 166774 del 1999 e stralci domanda;
- [13] Concessione in Sanatoria 166776 del 1999 e stralci domanda;
- [14] DIA Prot. 21376 del 2001 e DIA Prot 60849 del 2001 – Protocollo del certificato di fine lavori;
- [15] Regolamento di Condominio e documentazione Condominiale pervenuta;
- [16] Elaborati fotografici.

