
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Giannini Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 991/2018 del R.G.E.

promossa da

Codice fiscale:

contro

Codice fiscale:



SOMMARIO

| | |
|--|----|
| Incarico..... | 3 |
| Premessa..... | 3 |
| Descrizione..... | 3 |
| Lotto Unico..... | 3 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 4 |
| Titolarità..... | 4 |
| Confini..... | 6 |
| Consistenza..... | 6 |
| Cronistoria Dati Catastali..... | 6 |
| Dati Catastali..... | 8 |
| Patti..... | 9 |
| Stato conservativo..... | 9 |
| Parti Comuni..... | 9 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 9 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 9 |
| Stato di occupazione..... | 10 |
| Provenienze Ventennali..... | 10 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 11 |
| Normativa urbanistica..... | 12 |
| Regolarità edilizia..... | 12 |
| Vincoli od oneri condominiali..... | 13 |
| Stima / Formazione lotti..... | 14 |
| Riepilogo bando d'asta..... | 19 |
| Lotto Unico | 19 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento..... | 20 |



INCARICO

In data 11/06/2019, il sottoscritto Arch. Giannini Roberto, con studio in Via Renzo Rossi, 21 - 00159 - Roma (RM), email studioarchgiannini@alice.it, PEC arch.roberto.giannini@pec.archrm.it, Tel. 06 43253349, Fax 06 43253349, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/07/2019 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 Di Tor Fiorenza n.38, edificio unico, interno 16a, piano 5

DESCRIZIONE

Oggetto del pignoramento è la quota di 1/2 della piena proprietà di un immobile ad uso abitativo, unità immobiliare autonoma porzione di un fabbricato per civili abitazioni sito in Roma Alla Via di Tor Fiorenza con accesso condominiale al civico 38.

La via insiste nel quartiere Salario/Africano, zona semicentrale di Roma a Ridosso di Via Salaria altezza Villa Ada e limitrofa a Piazza Vescovio, Viale Somalia e Villa Chigi.

Il tessuto urbano è caratterizzato da una edilizia prevalentemente residenziale con pregevoli palazzine degli anni cinquanta/sessanta mediamente di 5-6 piano fuori terra. Sono presenti nell'immediato intorno e soprattutto nella limitrofa Piazza Vescovio attività commerciali di prima necessità (bar tabacchi piccole rivendite alimentari) e terziarie (banche uffici privati). Nelle immediate vicinanze vi è il polmone verde di Villa Ada raggiungibile a piedi in pochi minuti.

La disponibilità dei parcheggi data la centralità della zona è rappresentata dai parcheggi a strisce blu quasi sempre saturi. Sovente le palazzine hanno i piani interrati adibiti a autorimesse box privati.

La viabilità pubblica è assicurata da linee di bus lungo la l'adiacente Via Salaria e Piazza Vescovio. La zona dal punto di vista commerciale è fra le più apprezzabili nel mercato immobiliare romano.

Il bene è posto al piano ultimo al livello locali soffitte (censito al quinto catastale) raggiungibile per mezzo della ultima rampa della scala (in realtà è posto al piano sesto dell'edificio) a cui non sbarca l'ascensore che si ferma al sottostante piano quinto dell'abitazione. E' costituito da un soggiorno-ingresso con camino e annesso angolo cottura a vista con comunicante piccolo ripostiglio sottotetto; un bagno e un vano ad uso camera aperto con il soggiorno. E' distinto all'interno 16a.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Di Tor Fiorenza n.38, edificio unico, interno 16a, piano 5



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Il bene è pervenuto assieme a maggior consistenza per atto di Provenienza del 16.02.1959 Notaio Ugo Marrocchi di Roma rep. 42968/19524, trascritto a Roma 3 il 25.02.1959 form. part. n. 7783.

La certificazione notarile in atti evidenzia nei passaggi successivi, che la mancanza della trascrizione della accettazione dell'eredità in capo alla morte del De Cuius per apertura della successione con effetto mortis causa dal con dichiarazione del trascritta a Roma 1 il 09.02.1999 form. part. 5615 del 09.02.1999, è da intendersi tacitamente accettata in dipendenza dell'atto di compravendita del 28.06.1996 rep. 438407, avente per oggetto la vendita di altre porzioni immobiliari ricadute nell'asse ereditario del ai sensi dell'art. 476 C.C.

La suddetta accettazione risulta trascritta in data 03.07.1996 form. part. 25364.

- Per la quota di 1/2 della proprietà in capo a per successione legittima in morte di nata ad il e deceduta a il , giusta Dichiarazione di successione presentata all'Ufficio successioni di Roma registrata il al n. vol. e trascritta a Roma 1 il form. part. .

- Per la quota di 1/2 della proprietà in capo a per atto a rogito Notaio Raffaella Mandato di Roma del 22.03.1999, rep. 9476 trascritto a Roma 1 il 25.03.1999 alla form. part. 13407, in forza del quale la nata a ha ceduto la propria quota di 1/2 della porzione immobiliare pignorata (sub. 23).

A margine della suddetta formalità 13407 risulta annotata la nullità dell'atto in forza dell'atto giudiziario emesso dal Tribunale di Roma in data 15.01.2004 rep. n. 5439/2004. L'annotazione è stata eseguita in data 19.11.2004 con formalità n. 12503.

La è deceduta a .

La detta certificazione notarile sostitutiva della documentazione ex art. 567 al tempo versata in atti indica la provenienza ultraventennale del bene ma si evidenziava la carenza della continuità per mancata trascrizione delle accettazione dell'eredità in capo alla morte della madre e la figlia .

Successivamente in data 28 luglio 2020 è stata versata dal precedente documentazione ipocatastale integrativa rappresentata dalla nota di trascrizione della accettazione dell'eredità in capo alle figlie (madre del comproprietario non esecutato) e soggetto esecutato, per le quote di 2/6 ciascuna; le quali diventavano così, in forza delle quote già spettanti di 1/6 ciascuno per la morte del padre , proprietarie del bene per 1/2 ciascuna.

Oggetto della detta accettazione di eredità è l'appartamento interno 15 di Via di Tor Fiorenza 38 distinto al fg. 568. part. 312, sub. 22, derivante, assieme al presente bene pignorato (ex soffitta distinta al sub. 23) all'originario compendio formato dall'appartamento e detta soffitta già censito al sub. 17 poi soppresso.

Per l'appartamento interno 15 (sub.22) le declinate coeredi hanno disposto la compravendita con atto del 19.01.1999 Notaio Napoli Vito trascritto a RM1 alla F.P. 2739/1999.

Essendo dunque la vendita del sub. 22 atto dispositivo della massa ereditaria da parte delle coeredi, si intende conseguentemente tacitamente accettato anche il bene in pignoramento sub. 23.

La è deceduta a .

Non risulta l'accettazione della quota di 1/2 in capo al avente causa in quanto figlio della deceduta .

TITOLARITÀ



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

- (Proprietà 1/2)
Codice fiscale:

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- (Proprietà 1/2)
Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/2)

- Per la quota di 1/2 della proprietà in capo a per successione legittima in morte di nata ad il e deceduta a , giusta Dichiarazione di successione presentata all'Ufficio successioni di Roma registrata il e trascritta a Roma 1 il form. part..

- Per la quota di 1/2 della proprietà in capo a per atto a rogito Notaio Raffaella Mandato di Roma del 22.03.1999, rep. 9476 trascritto a Roma 1 il 25.03.1999 alla form. part. 13407, in forza del quale la nata a ha ceduto la propria quota di 1/2 della porzione immobiliare pignorata (sub. 23).

A margine della suddetta formalità 13407 risulta annotata la nullità dell'atto in forza dell'atto giudiziario emesso dal Tribunale di Roma in data 15.01.2004 rep. n. 5439/2004. L'annotazione è stata eseguita in data 19.11.2004 con formalità n. 12503.

La è deceduta a .

Risultano trascritta la accettazione della eredità in capo alla morte della madre che dispone del sub. 22 e di conseguenza anche del bene pignorato sub. 23 in quanto entrambi i cespiti provenienti per frazionamento dei diritti dall'originario compendio distinto al sub. 17 poi soppresso. Mentre non risulta l'accettazione della quota di 1/2 in capo al avente causa in quanto figlio della deceduta .

Successivamente in data 28 luglio 2020 è stata versata dal precedente documentazione ipocatastale integrativa rappresentata dalla nota di trascrizione della accettazione dell'eredità in capo alle figlie (madre del comproprietario non esecutato e soggetto esecutato, per le quote di 2/6 ciascuna; le quali diventavano così, in forza delle quote già spettanti di 1/6 ciascuno per la morte del padre , proprietarie del bene per 1/2 ciascuna.

Oggetto della detta accettazione di eredità è l'appartamento interno 15 di Via di Tor Fiorenza 38 distinto al fg. 568. part. 312, sub. 22, derivante, assieme al presente bene pignorato (ex soffitta distinta al sub. 23) all'originario compendio formato dall'appartamento e detta soffitta già censito al sub. 17 poi soppresso.

Per l'appartamento interno 15 (sub.22) le declinate coeredi hanno disposto la compravendita con atto del 19.01.1999 Notaio Napoli Vito trascritto a RM1 alla F.P. 2739/1999.

Essendo dunque la vendita del sub. 22 atto dispositivo della massa ereditaria da parte delle coeredi, si intende conseguentemente tacitamente accettato anche il bene in pignoramento sub. 23.

La è deceduta a .

Non risulta l'accettazione della quota di 1/2 in capo al avente causa in quanto figlio della deceduta .



CONFINI

L'unità immobiliare distinta all'interno 16a del piano soffitte (quinto) confina con vano scala, affaccio su chiostrina interna, corridoio soffitte, salvo altri.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione | 42,60 mq | 46,40 mq | 1,00 | 46,40 mq | 2,50 m | 5 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 46,40 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 46,40 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Vista l'esigua superficie dell'immobile di superficie utile circa 42,00mq alla luce delle vigenti normative urbanistiche l'immobile non è divisibile.

Il cespite è composto da una vano soggiorno a vista con camino e angolo cottura annesso con ripostiglio comunicante; un bagno e un vano adiacente al soggiorno.

Il tutto per una superficie utile di 42,60mq e una superficie lorda commerciale di 46,40mq.

L'immobile è coperto da falde inclinate che al colmo centrale misurano una altezza utile di 3,35m spioventi verso le pareti di confine per un'altezza media ponderale pari a circa 2,50m.

Essendo la quota pignorata pari al 50% della piena proprietà e vista l'indivisibilità del bene, viene valutato in questa sede il valore commerciale dell'intero bene (100%) della piena proprietà e successivamente andrà introdotto il giudizio di divisione.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|---|---|--|
| Dal 07/09/1977 al 23/01/1986 | #### in comunione legale. #### in comunione legale. | Catasto Fabbricati Fg. 568, Part. 312, Sub. 17, Zc. 3 Categoria A2 Cl.4, Cons. 9 vani |
| Dal 23/01/1986 al 21/08/1990 | #### proprietà per 4/6. #### proprietà per 1/6. #### proprietà per 1/6. | Catasto Fabbricati Fg. 568, Part. 312, Sub. 23, Zc. 3 Categoria C2 Cl.7, Cons. 41mq Piano 5 |
| Dal 21/08/1990 al 21/08/1990 #### | proprietà per 1/2. ## ## proprietà per 1/2. | Catasto Fabbricati Fg. 568, Part. 312, Sub. 23, Zc. 3 Categoria C2 Cl.7, Cons. 41mq |



| | | |
|------------------------------------|--|--|
| | | Piano 5 |
| Dal 21/08/1990 al 22/03/1999 ##### | proprietà per 1/2. ##### proprietà per 1/2. | Catasto Fabbricati Fg. 568, Part. 312, Sub. 23, Zc. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 vani Rendita € 469,98 Piano 5 |
| Dal 22/03/1999 al 04/07/2007 ##### | proprietà per 1/2. ##### proprietà per 1/2. | Catasto Fabbricati Fg. 568, Part. 312, Sub. 23, Zc. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 vani Rendita € 469,98 Piano 5 |
| Dal 22/03/1999 al 16/09/2019 ##### | proprietà per 1/2. ##### proprietà per 1/2. | Catasto Fabbricati Fg. 568, Part. 312, Sub. 23, Zc. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 46 mq Rendita € 469,98 Piano 5 |
| Dal 04/07/2007 al 18/02/2008 ##### | proprietà per 1/2 comunione dei beni fino al 22/03/1999. ##### proprietà per 1/2 gravata dal diritto di abitazione in comunione dei beni fino al 22/03/1999. ## ## proprietà per 1/2 comunione dei beni fino al 22/03/1999. ##### proprietà per 1/2 gravata dal diritto di abitazione in comunione dei beni fino al 22/03/1999. ##### proprietà per 1/2 gravata dal diritto di abitazione in comunione dei beni fino al 22/03/1999. ## ## diritto di abitazione vitalizio fino al 22/03/1999. | Catasto Fabbricati Fg. 568, Part. 312, Sub. 23, Zc. 3 Categoria A4 Cl.7, Cons. 3,5 vani Rendita € 469,98 Piano 5 |

I titolari catastali attuali corrispondono a quelli reali.

Si evidenzia comunque che:

- Per la quota di 1/2 della proprietà in capo a per atto a rogito Notaio Raffaella Mandato di Roma del 22.03.1999, rep. 9476 trascritto a Roma 1 il 25.03.1999 alla form. part. 13407, in forza del quale la nata a ha ceduto la propria quota di 1/2 della porzione immobiliare pignorata (sub. 23).

A margine della suddetta formalità 13407 risulta annotata la nullità dell'atto in forza dell'atto giudiziario emesso dal Tribunale di Roma in data 15.01.2004 rep. n. 5439/2004. L'annotazione è stata eseguita in data 19.11.2004 con formalità n. 12503.

La è deceduta a .

La certificazione notarile versata in atti indica la carenza di continuità ventennale per mancata trascrizione delle accettazioni dell'eredità in capo alla morte della madre e la figlia .

Successivamente è stata versata dal precedente documentazione ipocatastale integrativa rappresentata dalla nota di trascrizione della accettazione dell'eredità in capo alle figlie (madre del comproprietario non esecutato e soggetto esecutato, per le quote di 2/6 ciascuna; le quali diventavano così, in forza delle quote già spettanti di 1/6 ciascuno per la morte del padre , proprietarie del bene per 1/2 ciascuna.

Oggetto della detta accettazione di eredità è l'appartamento interno 15 di Via di Tor Fiorenza 38



distinto al fg. 568. part. 312, sub. 22, derivante, assieme al presente bene pignorato (ex soffitta distinta al sub. 23) all'originario compendio formato dall'appartamento e detta soffitta già censito al sub. 17 poi soppresso.

Per l'appartamento interno 15 (sub.22) le declinate coeredi ha disposto la compravendita con atto del 19.01.1999 Notaio Napoli Vito trascritto a RM1 alla F.P. 2739/1999.

Essendo dunque la vendita del sub. 22 atto dispositivo della massa ereditaria da parte delle coeredi, si intende conseguentemente tacitamente accettato anche il bene in pignoramento sub. 23.

La è deceduta a

Non risulta l'accettazione della quota di 1/2 in capo al avente causa in quanto figlio della deceduta .

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|--|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato | |
| | 568 | 312 | 23 | 3 | A4 | 2 | 3,5 vani | 46,00 mq | 469,98 € | 5 | | |

Corrispondenza catastale

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

Sussiste corrispondenza fra lo stato attuale rilevato e la planimetria catastale in atti.

Si evidenzia tuttavia che il piano catastale di censimento (quinto) in realtà corrisponde al piano sesto dei vani soffitte del fabbricato.

Il bene infatti nasce originariamente come soffitta (catastalmente C/2) poi variato alla destinazione abitativa (A/4) per la quale è stata presentata la domanda di condono edilizio di seguito rappresentata.

Si potrà presentare una pratica catastale DOCFA di aggiornamento per indicazione della esatta toponomastica indicando il piano sesto in luogo del quinto e relativa variazione catastale di aggiornamento toponomastico.

I relativi costi sono indicati al paragrafo sulla regolarità urbanistica.

Nel merito della ditta catastale si evidenzia che il Sig. risulta intestato come comproprietario per 1/2 quale erede figlio della deceduta comproprietaria. Non



risulta la trascrizione dell'accettazione dell'eredità da parte del in capo alla morte della madre

PATTI

L'immobile risulta occupato dal Sig. figlio della deceduta comproprietaria non eseguita.
Dalle informazioni fornite dall'occupante e dagli accertamenti eseguiti presso gli uffici pubblici, non risultano contratti di locazione registrati in vigore sull'immobile in valutazione.

STATO CONSERVATIVO

Relativamente all'immobile in valutazione i materiali di finitura interna posti in opera sono semplici ed economici ma in sufficiente stato di conservazione.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare è porzione del costituito condominio di Via di Tor Fiorenza 38.
Dai dati forniti dall'amministrazione condominiale, per l'immobile risultano le seguenti quote di compromproprietà sulle parti comuni in millesimi:
Tabella 1 - spese generali = 26,000mm;
Tabella 2 - servizi abitativi = 28,000mm;
Tabella 3 - ascensore = 41,800mm;
Tabella 4 - riscaldamento = 0,000mm;

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano le servitù indicate dal quesito.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene immobiliare è porzione autonoma di una palazzina per civili abitazioni edificata in base a progetto autorizzato, verso la fine degli anni cinquanta.

Il fabbricato con ossatura in cemento armato è organizzato con piano cantinati adibito ad accessori box e cantine e cinque piani in elevazione ad abitazione oltre ad un livello di copertura (piano sesto) con falde inclinate originariamente licenziato ad uso soffitti/locali da sgombero.

Il bene è posto al piano ultimo del livello soffitte (censito al quinto catastale) raggiungibile per mezzo della ultima rampa della scala (in realtà è posto al piano sesto dell'edificio) a cui non sbarca l'ascensore che si ferma al sottostante piano quinto dell'abitazione.

E' costituito da un soggiorno-ingresso con camino e annesso angolo cottura a vista con comunicante piccolo rispostiglio sottotetto; un bagno e un vano ad uso camera aperto con il soggiorno. E' distinto all'interno 16a.

Il fabbricato ancorchè di epoca costruttiva piuttosto remota (fine anni cinquanta), presenta un pregevole disegno architettonico e buoni e durevoli materiali di finitura in opera, quali la cortina faccia a vista per i paramenti esterni che si alterna a spartiti ad intonaco tinteggiato con il piano terra



rivestito da lastre di travertino. I materiali di rivestimento dell'androne e vano scala sono in apprezzabili pavimentazioni di travertino lucidato e rivestimenti in legno dogato. Il vano scala è dotato di ascensore che si ferma all'ultimo piano abitabile (quinto reale). Le coperture del fabbricato sono a falde a padiglione inclinate rivestite da tegole alla romana.

Complessivamente la palazzina presenta buoni caratteri di architettonici e uso di materiali di rivestimento duraturi; per contro si riscontra una accettabile vetustà per l'epoca costruttiva.

DESCRIZIONE DEI MATERIALI NELL'ABITAZIONE

L'immobile è impostato praticamente su unico grande ambiente a giorno con zona camino direttamente accessibile dal portoncino in legno sul pianerottolo. Adiacente al vano principale comunicano l'angolo cottura, il piccolo bagno ed un ulteriore vano aperto ad uso camera letto. Principalmente il pavimento è rivestito da un laminato di listoni prefinito a doghe ammaschiate ad effetto parquet chiaro tipo Betulla; pareti ad intonaco civile e tinta bianca e falde inclinate del soffitto rivestite in dogato di legno trattato.

Il bagno è pavimentato e rivestito con semplici piastrelle ceramiche di corrente qualità con wc lavabo e piatto doccia.

Il bene riceve aereazione ed illuminazione da due piccole finestre (una piccolissima nel bagno) che affacciano sulla chiostrina interna e due aperture/lucernari sul tetto inclinato tipo "Velux".

L'impianto elettrico è basilare, sottotraccia dotato di q.e. in cassetta a parete con differenziale puro e due magnetotermici.

L'impianto di riscaldamento centralizzato del condominio non è presente; il trattamento avviene mediante Split rimuovibile di proprietà dell'esecutata.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal Sig. figlio della deceduta comproprietaria non eseguita ; il quale era presente al momento del sopralluogo dichiarando a verbale che l'immobile in oggetto è il suo unico e riconosciuto domicilio in Italia in quanto residente all'estero (Regno Unito) dal 2004.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Il bene è pervenuto assieme a maggior consistenza per atto di Provenienza del 16.02 1959 Notaio Ugo Marrocchi di Roma rep. 42968/19524, trascritto a Roma 3 il 25.02.1959 form. part. n. 7783.



La certificazione notarile in atti evidenzia nei passaggi successivi, che la mancanza della trascrizione della accettazione dell'eredità in capo alla morte del De Cuius per apertura della successione con effetto mortis causa dal con dichiarazione del trascritta a Roma 1 il form. part. del , è da intendersi tacitamente accettata in dipendenza dell'atto di compravendita del rep. , avente per oggetto la vendita di altre porzioni immobiliari ricadute nell'asse ereditario del ai sensi dell'art. 476 C.C.

La suddetta accettazione risulta trascritta in data form. part.

- Per la quota di 1/2 della proprietà in capo a per successione legittima in morte di nata ad il e deceduta a , giusta Dichiarazione di successione presentata all'Ufficio successioni di Roma registrata il al n. vol. e trascritta a form. part..

- Per la quota di 1/2 della proprietà in capo a per atto a rogito Notaio Raffaella Mandato di Roma del 22.03.1999, rep. 9476 trascritto a Roma 1 il 25.03.1999 alla form. part. 13407, in forza del quale la nata a ha ceduto la propria quota di 1/2 della porzione immobiliare pignorata (sub. 23).

A margine della suddetta formalità 13407 risulta annotata la nullità dell'atto in forza dell'atto giudiziario emesso dal Tribunale di Roma in data 15.01.2004 rep. n. 5439/2004. L'annotazione è stata eseguita in data 19.11.2004 con formalità n. 12503.

La è deceduta a .

Risultano trascritta la accettazione dell'eredità in capo alla morte della madre che dispone del sub. 22 e di conseguenza anche del bene pignorato sub. 23 in quanto entrambi i cespiti provenienti per frazionamento dei diritti dall'originario compendio distinto al sub. 17 poi soppresso. Mentre non risulta l'accettazione della quota di 1/2 in capo al avente causa in quanto figlio della deceduta .

Successivamente è stata versata dal precedente documentazione ipocatastale integrativa rappresentata dalla nota di trascrizione della accettazione dell'eredità in capo alle figlie (madre del comproprietario non esecutato e soggetto esecutato, per le quote di 2/6 ciascuna; le quali diventavano così, in forza delle quote già spettanti di 1/6 ciascuno per la morte del padre , proprietarie del bene per 1/2 ciascuna.

Oggetto della detta accettazione di eredità è l'appartamento interno 15 di Via di Tor Fiorenza 38 distinto al fg. 568. part. 312, sub. 22, derivante, assieme al presente bene pignorato (ex soffitta distinta al sub. 23) all'originario compendio formato dall'appartamento e detta soffitta già censito al sub. 17 poi soppresso.

Per l'appartamento interno 15 (sub.22) le declinate coeredi ha disposto la compravendita con atto del 19.01.1999 Notaio Napoli Vito trascritto a RM1 alla F.P. 2739/1999.

Essendo dunque la vendita del sub. 22 atto dispositivo della massa ereditaria da parte delle coeredi, si intende conseguentemente tacitamente accettato anche il bene in pignoramento sub. 23.

La è deceduta a .

Non risulta l'accettazione della quota di 1/2 in capo al avente causa in quanto figlio della deceduta .

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni



- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a ROMA 1 il 16/11/2004
Reg. gen. ---- Reg. part. 36535
Quota: 1/2 PIENAPROPRIETA'
Importo: € 2.109,86
A favore di
Contro
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a ROMA 1 il 16/11/2004
Reg. gen. ---- Reg. part. 36536
Quota: 1/2 piena proprietà
Importo: € 1.086,96
A favore di
Contro
- **ipoteca LEGALE** derivante da SORTE DPR 602-73 ART. 77
Iscritto a ROMA 1 il 31/08/2010
Reg. gen. ---- Reg. part. 25036
Quota: 1/2 piena proprietà
Importo: € 3.923.397,02
A favore di EQUITALIA GERIT S.P.A.
Contro

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO**
Trascritto a ROMA 1 il 28/07/1999
Reg. gen. ---- Reg. part. 39917
Quota: 1/1 PROPRIETA'
A favore di BANCA DI ROMA S.P.A.
Contro
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a ROMA 1 il 13/06/2018
Reg. gen. ---- Reg. part. 47973
Quota: 1/2 piena proprietà
A favore di Contro

NORMATIVA URBANISTICA

L'area dove insiste il bene in esame, sita al foglio catastale 568 particella 312, ricade nell'elaborato "Sistemi e regole in scala 1:10.000" del P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008, le cui indicazioni sono: "CITTA' CONSOLIDATA - TESSUTI DI ESPANSIONE NOVECENTESCAA TIPOLOGIA EDILIZIA DEFINITA E AD ALTA DENSITA' INSEDIATIVA - T2".

REGOLARITÀ EDILIZIA



L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'immobile è unita immobiliare porzione autonoma di un fabbricato per civili abitazioni edificato in data antecedente al 1967 in base al progetto edilizio approvato n. 24263/1957 e Licenza edilizia n. 2215 del 19.08.1957.

Per lo stesso fabbricato è stata poi rilasciata Licenza di Agibilità n. 147 del 05.02.1959 a nome dei costruttori ed.

Il cespite in esame nasce così legittimato originariamente come soffitta. Successivamente nel 1963 è stato realizzato il cambio di destinazione d'uso dell'immobile da soffitta ad abitazione senza titolo edilizio. Per lo stesso cambio è stata poi presentata Domanda di Condono edilizio ai sensi della L.47/85 al Comune di Roma, rubricata al protocollo n. 51829 del 24.03.1986 a nome di .

Lo stato dei luoghi attuale è conforme al progetto allegato alla detta pratica di sanatoria edilizia ed alla relativa planimetria catastale.

Attualmente la pratica di Sanatoria è ferma dal 2007 e va dato impulso alla definizione della stessa. Essendo l'abuso dichiarato eseguito nel 1963, epoca antecedente al 1967, gli oneri concessori non sono dovuti. L'oblazione autodeterminata per lire 210.000 (euro 108,46) risulta interamente versata.

Al momento attuale dunque si prevedono costi di natura tecnico-professionale per l'impulso e la definizione della pratica con la produzione della documentazione occorrente mancante (relazioni tecniche, perizia di idoneità statica ove richiesta, relazione stato lavori, foto stato attuale, aggiornamenti catastali toponomastica, ecc...), nonché il saldo dovuto salvo migliore conteggi che verranno formulati dall'UCE solo al momento del rilascio della bozza della Concessione in sanatoria, diritti istruttori e marche da bollo occorrenti. Per quanto sopra, complessivamente si prevedono costi necessari ancora da sostenere per il rilascio della Concessione, pari ad euro 4.500,00 posto in decurtazione al valore di stima prodotto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 17.051,25

L'unità immobiliare è porzione del costituito condominio di Via di Tor Fiorenza 38. Dai dati forniti dal Condominio non si ravvisano particolari oneri o servitù gravanti sull'immobile che non sia di ordinaria gestione nel merito della conduzione del condominio. Si allega regolamento di condominio costituito per Atto Notaio Ugo Marrocchi del 16.02.1959 rep. 42967 atto n. 19523, registrato a Roma Atti Pubblici il 24.02.1959 al n. 9577 vol. 141/4.

Nel merito della posizione debitoria a favore del condominio, risultano dall'estratto conto condominiale del 31.07.2020 gravanti oneri per euro 17.051,25 in carico all'esercizio anno 2020. Oltre



a tali oneri vengono indicate dall'amministrazione spese legali per recupero delle somme per euro 7.000,00 che andranno meglio definite in più o in meno in sede di chiusura della procedura. I detti oneri qualora non saldati al momento della aggiudicazione restaranno, nei termini di legge a carico del futuro acquirente.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Di Tor Fiorenza n.38, edificio unico, interno 16a, piano 5

Oggetto del pignoramento è la quota di 1/2 della piena proprietà di un immobile ad uso abitativo, unità immobiliare autonoma porzione di un fabbricato per civili abitazioni sito in Roma Alla Via di Tor Fiorenza con accesso condominiale al civico 38. La via insiste nel quartiere Salario/Africano, zona semicentrale di Roma a Ridosso di Via Salaria altezza Villa Ada e limitrofa a Piazza Vescovio, Viale Somalia e Villa Chigi. Il tessuto urbano è caratterizzato da una edilizia prevalentemente residenziale con pregevoli palazzine degli anni cinquanta/sessanta mediamente di 5-6 piano fuori terra. Sono presenti nell'immediato intorno e soprattutto nella limitrofa Piazza Vescovio attività commerciali di prima necessità (bar tabacchi piccole rivendite alimentari) e terziarie (banche uffici privati). Nelle immediate vicinanze vi è il polmone verde di Villa Ada raggiungibile a piedi in pochi minuti. La disponibilità dei parcheggi data la centralità della zona è rappresentata dai parcheggi a strisce blu quasi sempre saturi. Sovente le palazzine hanno i piani interrati adibiti a autorimesse box privati. La viabilità pubblica è assicurata da linee di bus lungo la l'adiacente Via Salaria e Piazza Vescovio. La zona dal punto di vista commerciale è fra le più apprezzabili nel mercato immobiliare romano. Il bene è posto al piano ultimo al livello locali soffitte (censito al quinto catastale) raggiungibile per mezzo della ultima rampa della scala (in realtà è posto al piano sesto dell'edificio) a cui non sbarca l'ascensore che si ferma al sottostante piano quinto dell'abitazione. E' costituito da un soggiorno-ingresso con camino e annesso angolo cottura a vista con comunicante piccolo ripostiglio sottotetto; un bagno e un vano ad uso camera aperto con il soggiorno. E' distinto all'interno 16a.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 568, Part. 312, Sub. 23, Zc. 3, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 210.000,00

Scopo della presente perizia è quello di ricercare il valore venale dell'immobile, all'attualità, tra i criteri indicati dalla moderna dottrina estimativa, appare il più consono e diffusamente adottato nell'ambito delle stime immobiliari, il metodo diretto cosiddetto del "Valore di Mercato".

Trattasi quindi di determinare il "valore di mercato" che in una libera contrattazione di compravendita, si potrebbe realizzare per il bene in oggetto.

Il parametro impiegato per la valutazione dell'immobile con tale criterio, è il prezzo in Euro al mq di superficie commerciale. Dalla nota formula generale si ottiene:

$$Vimm = Sc \times Vmq$$

dove:

Vimm = valore medio dell'immobile ordinario;

Sc = sup. commerciale;

Vmq = prezzo medio al mq. per zona commerciale.



Mediante l'applicazione di questa formula generale, si considera il valore $V_a = (k_1, \dots, k_n) \times V_{imm}$, dove: V_a = valore specifico dell'immobile ricercato e k_1, \dots, k_n = coefficienti correttivi di scostamento che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche specifiche dell'immobile in stima rispetto alle caratteristiche ordinarie.

Dalle ricerche di mercato effettuate dal sottoscritto e dalle pubblicazioni specializzate del settore e della zona, per immobili residenziali di tipo analogo a quello in stima, si sono estrapolati i seguenti valore medi ordinari e attuali di mercato:

PER LA RICERCA DEL VALORE DI MERCATO UNITARIO (EURO/MQ) CORRENTE PER LA ZONA OGGETTO DI STIMA SI E' FATTO RICORSO AI PRINCIPALI OSSERVATORI IMMOBILIARI USUALMENTE ADOTTATI(O.M.I. DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DATI DISPONIBILI 2° SEM. 2019 (Nella classificazione O.M.I. zona semicentrale quartiere SALARIO/AFRICANO codice zona C21, microzona catastale 42).

SI RIPORTANO IN ALLEGATO LE FONTI CITATE E GLI ANNUNCI ECONOMICI. INTERPOLANDO I DATI ACQUISITI SI E' POTUTO ESTRAPOLARE UN PIU' PROBABILE VALORE MEDIO ATTUALE UNITARIO DI MERCATO PARI AD EURO 5.000/MQ.

SI OTTIENE PERTANTO LA SEGUENTE STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE MERCATO ALL'ATTUALITÀ:

1) STIMA DELLA ABITAZIONE

Si è valutata una Superficie commerciale effettivamente vendibile pari a mq 46,40.

In linea con i principali autori nel campo dell'estimo urbano (Forte De Rossi, Prestinenza Puglisi, ecc..) si esprimono i seguenti coefficienti di scostamento:

K1 = (il bene come descritto è in discrete condizioni d'uso con materiali in opera economici; pertanto si assume un coefficiente = -5% (0,95);

K2 = livello di piano/esposizione (è costituito dall'ultimo piano non abitabile dell'edificio in quanto originariamente destinato a soffitte nel quale non sbarca l'ascensore, con affaccio unico sulla chiostrina interna = -10% (0,90);

K3 = taglio dell'immobile (medio-piccolo) = +20% (1,20);

K4 = stato di occupazione/locazione (libero sul mercato) = 0% (1,00);

k5 = stato di manutenzione complessivamente in ordinario stato = 0% (1,00);

k6 = regolarità edilizia si sono stimati complessivi euro 4.500,00 da detrarre per la definizione della pratica di condono edilizio in stato istruttorio pendente.

STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DEL INTERO BENE NON DIVISIBILE

$V_a = 46,40 \text{mq} \times \text{euro } 5.000,00/\text{mq} \times 0,95 \times 0,90 \times 1,20 \times 1,00 - \text{euro } 4.500,00 (k_6) = \text{euro } 233.532,00$

A tale stima si detrae il 10% per garanzia e si ottiene un valore di stima da porre in asta pari in cifra tonda ad euro 210.000,00 (duecentodiecimila/00).



| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Di Tor Fiorenza n.38, edificio unico, interno 16a, piano 5 | 46,40 mq | 0,00 €/mq | € 210.000,00 | 100,00% | € 210.000,00 |
| Valore di stima: | | | | | € 210.000,00 |

Valore di stima: € 210.000,00

Valore finale di stima: € 210.000,00

RIEPILOGO SINTETICO DESCRITTIVO DELL'UNICO LOTTO DI VENDITA

DESCRIZIONE:

100% Piena proprietà costituita da un CESPITE per civile abitazione posto in fabbricato civile residenziale in Roma con accesso da Via di Tor Fiorenza n. 38, posto al piano sesto raggiungibile da rampa scala privo di sbarco ascensore che si ferma al sottostante piano quinto) di complessivi mq 46.40 commerciali lordi.

E' distinto all'interno 16a.

E' costituito da un soggiorno-ingresso con camino e annesso angolo cottura a vista con comunicante piccolo ripostiglio sottotetto; un bagno e un vano ad uso camera aperto con il soggiorno.

DESCRIZIONE DELLA ZONA URBANA

Via di Tor Fiorenza insiste nel quartiere Salario/Africano, zona semicentrale di Roma a Ridosso di Via Salaria altezza Villa Ada e limitrofa a Piazza Vescovio, Viale Somalia e Villa Chigi.

Il tessuto urbano è caratterizzato da una edilizia prevalentemente residenziale con pregevoli palazzine degli anni cinquanta/sessanta mediamente di 5-6 piano fuori terra. Sono presenti nell'immediato intorno e soprattutto nella limitrofa Piazza Vescovio attività commerciali di prima necessità (bar tabacchi piccole rivendite alimentari) e terziarie (banche uffici privati). Nelle immediate vicinanze vi è il polmone verde di Villa Ada raggiungibile a piedi in pochi minuti.

La disponibilità dei parcheggi data la centralità della zona è rappresentata dai parcheggi a strisce blu quasi sempre saturi. Sovente le palazzine hanno i piani interrati adibiti a autorimesse box privati.

La viabilità pubblica è assicurata da linee di bus lungo la l'adiacente Via Salaria e Piazza Vescovio. La zona dal punto di vista commerciale è fra le più apprezzabili nel mercato immobiliare romano.

CONSISTENZA SUPERFICE COMMERCIALE:

L'appartamento si estende per una superficie commerciale vendibile (S.C.V.) di 46,40mq.

CONFINI:

L'unità immobiliare distinta all'interno 16a del piano soffitte (quinto) confina con vano scala, affaccio su chiostrina interna, corridoio soffitte, salvo altri.

DATI CATASTALI:



Il bene è censito al N.C.F. di Roma al foglio 568, particella 312, subalterno 23, zona censuaria 3, categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 46mq, rendita euro 469,98 toponomastica: Via di Tor Fiorenza n. 38 piano 5.

STATO CONSERVATIVO:

Sufficiente stato di conservazione, materiali abbastanza recenti di qualità ordinaria.

STATO OCCUPAZIONE:

L'immobile risulta occupato dal figlio della comproprietaria non eseguita deceduta.

REGOLARITA' EDILIZIA:

L'immobile è unità immobiliare porzione autonoma di un fabbricato per civili abitazioni edificato in data antecedente al 1967 in base al progetto edilizio approvato n. 24263/1957 e Licenza edilizia n. 2215/1957.

Per lo stesso fabbricato è stata poi rilasciata Licenza di Agibilità n. 147 del 05.02.1959 a nome dei costruttori ed.

Il cespite in esame nasce così legittimato originariamente come soffitta. Successivamente nel 1963 è stato realizzato il cambio di destinazione d'uso dell'immobile da soffitta ad abitazione senza titolo edilizio. Per lo stesso cambio è stata poi presentata Domanda di Condono edilizio ai sensi della L.47/85 al Comune di Roma, rubricata al protocollo n. 51829 del 24.03.1986 a nome di .

Lo stato dei luoghi attuale è conforme al progetto allegato alla detta pratica di sanatoria edilizia ed alla relativa planimetria catastale.

Attualmente la pratica di Sanatoria è ferma dal 2007 e va dato impulso alla definizione della stessa. Essendo l'abuso dichiarato eseguito nel 1963, epoca antecedente al 1967, gli oneri concessori non sono dovuti. L'oblazione autodeterminata per lire 210.000 (euro 108,46) risulta interamente versata.

Al momento attuale dunque si prevedono costi di natura tecnico-professionale la definizione della pratica nonché oneri per il rilascio della sanatoria, pari ad euro 4.500,00 posto in decurtazione al valore di stima prodotto.

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 26/08/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Giannini Roberto

ELENCO ALLEGATI:



- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione catastale aggiornata
- ✓ N° 2 Altri allegati - Documentazione fotografica stato attuale
- ✓ N° 3 Altri allegati - Documentazione urbanistico-edilizia
- ✓ N° 4 Altri allegati - Riferimenti immobiliari di mercato
- ✓ N° 5 Altri allegati - Dati millesimali ed estratto conto condominiale
- ✓ N° 6 Altri allegati - Regolamento di condominio



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Di Tor Fiorenza n.38, edificio unico, interno 16a, piano 5

Oggetto del pignoramento è la quota di 1/2 della piena proprietà di un immobile ad uso abitativo, unità immobiliare autonoma porzione di un fabbricato per civili abitazioni sito in Roma Alla Via di Tor Fiorenza con accesso condominiale al civico 38. La via insiste nel quartiere Salario/Africano, zona semicentrale di Roma a Ridosso di Via Salaria altezza Villa Ada e limitrofa a Piazza Vescovio, Viale Somalia e Villa Chigi. Il tessuto urbano è caratterizzato da una edilizia prevalentemente residenziale con pregevoli palazzine degli anni cinquanta/sessanta mediamente di 5-6 piano fuori terra. Sono presenti nell'immediato intorno e soprattutto nella limitrofa Piazza Vescovio attività commerciali di prima necessità (bar tabacchi piccole rivendite alimentari) e terziarie (banche uffici privati). Nelle immediate vicinanze vi è il polmone verde di Villa Ada raggiungibile a piedi in pochi minuti. La disponibilità dei parcheggi data la centralità della zona è rappresentata dai parcheggi a strisce blu quasi sempre saturi. Sovente le palazzine hanno i piani interrati adibiti a autorimesse box privati. La viabilità pubblica è assicurata da linee di bus lungo la l'adiacente Via Salaria e Piazza Vescovio. La zona dal punto di vista commerciale è fra le più apprezzabili nel mercato immobiliare romano. Il bene è posto al piano ultimo al livello locali soffitte (censito al quinto catastale) raggiungibile per mezzo della ultima rampa della scala (in realtà è posto al piano sesto dell'edificio) a cui non sbarca l'ascensore che si ferma al sottostante piano quinto dell'abitazione. E' costituito da un soggiorno-ingresso con camino e annesso angolo cottura a vista con comunicante piccolo ripostiglio sottotetto; un bagno e un vano ad uso camera aperto con il soggiorno. E' distinto all'interno 16a. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 568, Part. 312, Sub. 23, Zc. 3, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) Destinazione urbanistica: L'area dove insiste il bene in esame, sita al foglio catastale 568 particella 312, ricade nell'elaborato "Sistemi e regole in scala 1:10.000" del P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008, le cui indicazioni sono: "CITTA' CONSOLIDATA - TESSUTI DI ESPANSIONE NOVECENTESCA A TIPOLOGIA EDILIZIA DEFINITA E AD ALTA DENSITA' INSEDIATIVA - T2".

Prezzo base d'asta: € 210.000,00



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a ROMA 1 il 16/11/2004
Reg. gen. ---- Reg. part. 36536
Quota: 1/2 piena proprietà
Importo: € 1.086,96
A favore di
Contro
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a ROMA 1 il 16/11/2004
Reg. gen. ---- Reg. part. 36535
Quota: 1/2 PIENAPROPRIETA'
Importo: € 2.109,86
A favore di
Contro
- **ipoteca LEGALE** derivante da SORTE DPR 602-73 ART. 77
Iscritto a ROMA 1 il 31/08/2010
Reg. gen. ---- Reg. part. 25036
Quota: 1/2 piena proprietà
Importo: € 3.923.397,02
A favore di EQUITALIA GERIT S.P.A.
Contro

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO**
Trascritto a ROMA 1 il 28/07/1999
Reg. gen. ---- Reg. part. 39917
Quota: 1/1 PROPRIETA'
A favore di BANCA DI ROMA S.P.A.
Contro
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a ROMA 1 il 13/06/2018
Reg. gen. ---- Reg. part. 47973
Quota: 1/2 piena proprietà
A favore di Contro

