
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Trifilio Pierluigi, nell'Esecuzione Immobiliare 24/2022 del R.G.E.

contro



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11



INCARICO

In data 23/12/2022 il sottoscritto Arch. Pierluigi Trifilio, con studio in Roma (RM), veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/01/2023 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 Salussola n. 19 Interno 1 Piano 1 - (Coord. Geografiche: 41°55'06.2"N 12°22'28.8"E)

DESCRIZIONE

Appartamento ad uso civile abitazione, posto al piano primo contraddistinto con l'interno 1, censito al Catasto Fabbricati di Roma al Foglio 344 Particella 1730 Subalterno 7.

L'**appartamento** è situato al primo piano della palazzina con accesso dal numero civico 19 di via Salussola in Roma ed è contraddistinto con il numero interno uno (1), la consistenza è di vani catastali 5,5 e la superficie catastale totale è pari a 129 metri quadrati, totale escluse aree scoperte 120 metri quadrati.

L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno, cucina, tre camere da letto, due bagni, un disimpegno e ampio balcone. Confina con il vano scale condominiale, con appartamento interno 2 della stessa scala, con il distacco verso via Gamalero e con il distacco verso rampa comune, salvo altri.

L'area urbana è situata nella zona periferica Ovest della città, esternamente al Grande Raccordo Anulare.

La zona urbanistica XLVIII del Municipio Roma XIII di Roma Capitale è denominata "Casalotti" e confina le seguenti zone urbanistiche: a nord con la zona urbanistica 19G Castelluccia a est con la zona urbanistica 18C Fogaccia e a sud e ovest con la zona urbanistica 18F Boccea.

Via Salussola è una traversa di via Verzuolo (a sua volta traversa di via di Casalotti), a due chilometri dalla uscita "Montespaccato" del Grande Raccordo Anulare di Roma.

L'**edificio** è situato in prossimità di via di Casalotti e nella immediatezza dell'immobile sono presenti un mercato di quartiere, strutture pubbliche (Scuole, Caserma dei Carabinieri), attività commerciali di quartiere e attività sportive.

Il quartiere è contraddistinto da edilizia residenziale e commerciale.

A un pochi minuti in auto si raggiunge l'uscita due del Grande Raccordo Anulare di Roma. A piedi si possono raggiungere la fermata autobus "Casalotti" e con i mezzi pubblici sono facilmente raggiungibili le fermate della Linea "A" della metropolitana "Cornelia" e "Battistini".

Il quartiere oltre ad essere collegato con mezzi pubblici presenta tutti i principali servizi essenziali.

Le strutture sanitarie di riferimento sono l'Ospedale Cristo Re, l'Ospedale San Carlo di Nancy e il Policlinico Policlinico Universitario Agostino Gemelli.

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 Salussola n. 19 Interno 1 Piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- (Esecutato)
nato
Proprietà per 1/1

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

- (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'**appartamento** confina con il vano scale condominiale, con appartamento interno 2 della stessa scala, con il distacco verso via Gamalero e con il distacco verso rampa comune, salvo altri..

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	105,82 mq	120,20mq	1	120,20 mq	3 m	Primo
Balcone	39,54 mq	39,54 mq	0,25	9,86 mq		Primo
Totale superficie convenzionale:				130,09 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				130,09 mq		

Tenuto conto dei differenti criteri di calcolo (e relativi coefficienti) si può affermare che tale valore è congruente con i dati di superficie riportati in visura catastale (cfr. visura storica catastale in allegato).

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/10/1984 al 18/02/2008	- antecedente l'impianto meccanografico	Catasto Fabbricati Foglio Foglio 344 Particella 1730 Sub. 7 Rendita: Euro 923,17 Zona censuaria 6 Categoria A/3c), Classe 3, Consistenza 5,5 vani - VIA SALUSSOLA n. 19 Interno 1 Piano 1 VARIAZIONE del 24/11/1984 Pratica n. 67508 in atti dal 28/01/2003 classamento omesso nella meccanizz. (n. 85366.1/1984) Notifica effettuata con protocollo n. 83649 del 31/01/2003
Dal 18/02/2008		Catasto Fabbricati Foglio Foglio 344 Particella 1730 Sub. 7 Rendita: Euro 923,17 Zona censuaria 6 Categoria A/3c), Classe 3, Consistenza 5,5 vani - VIA SALUSSOLA n. 19 Interno 1 Piano 1

L'attuale titolare catastale corrisponde a quello reale.



DATI CATASTALI

Sezione	Dati identificativi		Sub.	Catasto fabbricati (CF)							
	Foglio	Part.		Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	344	1730	7	6	A/3	3	5,5	129 mq	923,17 €	1	

Foglio	Dati identificativi		Porz.	Catasto terreni (CT)							
	Part.	Sub.		Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie e area	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato	
344	1730										

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale, limitatamente alla formazione di spazio tecnico in nicchia sul balcone con rimozione di parte di muratura e con copertura con infissi metallici (realizzazione di spazio tecnico a protezione della caldaia - cfr. planimetria con le difformità e foto in allegato).

L'appartamento è venduto nello stato di fatto e il futuro proprietario dovrà quindi ripristinare l'immobile allo stato iniziale (rimozione infisso e ripristino nicchia e cortina). I relativi costi sono detratti dal valore della presente stima.

L'importo dei costi e per le spese accessorie inerenti la regolarizzazione e messa in pristino, le certificazioni di Legge, le pratiche edilizie, gli onorari professionali, l'IVA e i costi vari connessi è valutato pari ad € 1.500,00. Tale importo sarà detratto dal valore della presente stima.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento oggetto di stima al momento del sopralluogo risultava presente l'Esecutato e appariva in uno stato manutentivo leggermente al di sotto della media.

L'appartamento non necessita, apparentemente, di urgenti opere di manutenzione.

Al momento del sopralluogo sono stati richiesti alla parte Esecutata i certificati di conformità degli impianti ma gli stessi non sono stati trasmessi nei termini pattuiti.

PARTI COMUNI

Il Compendio oggetto della presente procedura è parte di un edificio situato in Roma - Via Salussola 19.

Al momento del sopralluogo, la parte eseguita dichiarava che non esiste un Condominio costituito e negli spazi comuni non si rinveniva la consueta targa di Legge, recante i dati del Condominio e dell'Amministratore.

Nell'atto di acquisto del 2008 non viene citato alcun Condominio costituito e veniva riportato che *"la vendita viene fatta ed accettata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto in oggetto si trova, con annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, diritti anche condominiali, usi, servitù, nulla escluso od eccettuato, così come pervenuto alla parte venditrice per giusti e legittimi titoli"*. Medesime regole che la futura parte acquirente/aggiudicataria sarà obbligata ad osservare anche per i suoi eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo.



Dalla lettura della perizia giurata (giuramento giugno 1986) rinvenuta presso l'ufficio Condono edilizio si evince che l'edificio nella sua interezza venne "realizzato in assenza di concessione edilizia ed altra autorizzazione comunale" a cura di sei differenti proprietari e le parti comuni pertinenziali indivise venivano riportate ed attribuite in 6 quote: la perizia giurata riporta che la quota di parte comune afferente l'immobile oggetto di Esecuzione (interno 1 piano 1) era pari a: *1/6 zona condominiale al piano PS1 e 1/6 di centrale termica al piano PS1*.

Tutte le parti comuni interne (scala e androne) risultano in uno stato manutentivo nella media della zona mentre le porzioni comuni (visibili) esterne sono in uno stato manutentivo carente, in quanto al momento del sopralluogo si accertava:

- al piano terra - la presenza di una mantovana para-sassi al di sotto dello spazio esterno di accesso all'edificio (ingresso comune); tale protezione posta in corrispondenza del camminamento al di sotto delle facciate è stata installata per proteggere i passanti da potenziali cadute di calcinacci dalle facciate (ad es. intonaci e frontalini dei balconi);
- al piano seminterrato PS1- un puntellamento strutturale del un muro di sostegno limitrofo alla rampa di accesso al piano PS1; tale puntellamento strutturale è stato allestito probabilmente per mettere in sicurezza il limitrofo muro di sostegno.

Deve comunque intendersi che l'edificio ha in condivisione, con l'immobile oggetto di perizia, anche le consuete parti comuni previste nel Codice Civile (come ad es. facciate, lastrici, strutture, scale, fogne, vialetto di accesso, androne, ascensore, rampa di accesso al piano PS1 etc).

Alla parte eseguita è stata richiesta varia documentazione inerente anche le parti comuni dell'immobile e non è stato fornito nessun documento nei tempi concordati.

In ogni caso la futura parte acquirente/aggiudicataria sarà obbligata ad osservare le norme di Legge, del Codice Civile e delle consuetudini di gestione e contribuzione attualmente osservate nell'Edificio e anche alla ripartizione delle manutenzioni ordinarie, straordinarie e riparazioni delle cose comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile in cui è situato il bene oggetto di stima è costituito da una palazzina cui si accede tramite un portone, contrassegnato dal numero civico 19, posto in un cortiletto pavimentato con lastrame di pietra da esterni aperto al pubblico, raccordato con due gradini e una rampa col piano stradale di via Salussola, in questo tratto senza marciapiede pedonale.

L'**edificio** è composto da quattro piani fuori terra (tre piani oltre al piano terra e il torrino scale) ed un piano interrato ed è prevalentemente residenziale.

Sui lati dell'edificio prospicienti le vie Salussola e Gamalero al piano terreno sono presenti negozi, con antistanti piazzole con rampe di accesso pavimentati con lastrame di pietra da esterni, tra una rampa e l'altra sono presenti aiuole con alberi di tiglio.

Alla palazzina si accede con un portone in alluminio anodizzato e vetro con soprastante pensilina in cemento in cattivo stato manutentivo (oggi protetta dalla sopradescritta mantovana para-sassi).

Dal portone si perviene ad un piccolo **androne condominiale**, che conduce alla scala di distribuzione ai piani e all'ascensore (raggiungibile con una prima rampa di scale).



L'androne presenta pavimenti in lastre di pietra e pareti e soffitti ad intonaco tinteggiato, le scale sono rivestite in pietra con corrimano in scatolari metallici verniciati. Queste parti comuni presentano stato manutentivo nella media, ad eccezione della pensilina sopradescritta.

L'edificio ha **struttura portante** in cemento armato (elementi verticali, orizzontali e solai) e copertura piana con terrazze praticabili.

Le facciate presentano **finiture** a cortina con fasce marcapiano con mattonelline in ceramica a contrasto. I balconi presentano parapetti in ferro smaltato e sotto-balconi in cemento faccia-vista in stato manutentivo al di sotto della media (frontalini balconi con distacchi e ferri ossidate e in parte scoperti).

L'appartamento presenta **esposizione** predominante a ovest, verso la rampa che distacca dall'edificio attiguo (muro sulla rampa oggi puntellato). L'appartamento presenta anche due affacci più ridotti a nord su via Gamalero e a sud verso distacco su altro Condominio (lato ingresso). Tutte le finestre, tranne quella del bagno 1, affacciano su balcone di proprietà.

L'appartamento è composto da un ingresso sul quale si aprono il soggiorno, la cucina, un bagno cieco e un disimpegno che conduce alla zona notte, composta da un bagno finestrato, due camere da letto e una cameretta.

Il salone ha due finestre e due porte-finestre sul balcone, la cucina e la cameretta hanno porta-finestra sul balcone, le due camere da letto hanno entrambe finestra e porta-finestra sempre sul balcone.

Tutti i pavimenti e i rivestimenti di bagni e cucina sono in ceramica non di recente fattura ma in normale stato manutentivo; le pareti e i soffitti sono rifiniti con intonaco tinteggiato.

Il servizi igienici sono entrambi piastrellati con ceramica sui pavimenti e sulle pareti fino a 1,80 metri ca; le finiture dei bagni sono datate e in uno stato manutentivo nella media. Il bagno 1 ha lavabo, wc, bidet e la vasca da bagno; nel bagno 2 è presente lavabo, wc, un box doccia e l'attacco per la lavatrice ma non è presente il bidet.

Si rileva che il bagno 2 è sprovvisto di finestra e non è dotato di aeratore, in contrasto con il Regolamento Generale del Comune di Roma (cfr art. 41); tale irregolarità andrà sanata dal futuro acquirente, e i costi detratti dalla presente stima, come meglio dettagliato successivamente.

Gli infissi esterni sono tutti in legno con vetro semplice, ad eccezione di quelli dei due ambienti esposti a nord - via Gamalero (bagno e camera da letto). Le finestre di tali ambienti hanno doppio infisso: uno interno in legno e uno esterno in alluminio anodizzato. Le porte interne sono in legno.

Risulta presente un quadro elettrico situato nel vano armadio, in prossimità della porta d'ingresso.

Gli impianti (elettrico, idrico e gas) sono sottotraccia e al momento del sopralluogo venivano espressamente richieste le certificazioni di conformità degli impianti ma la parte Esecutata non forniva documentazione nei tempi convenuti.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, con caldaia a gas presente sul balcone e con termosifoni in alluminio.

Il balcone è pavimentato con mattonelle da esterno, ha parapetti in ferro verniciato in cattivo stato manutentivo (ruggine sui parapetti e stangoni in travertino danneggiati con ferri parzialmente a vista).



STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo nell'immobile era presente l'Esecutata, la quale dichiarava di occupare l'immobile con la signora OMISSIS (originaria dante causa), la quale risulta residente nell'immobile oggetto di perizia (cfr. Verbale e certificato anagrafe in allegato).

In occasione dell'atto di compravendita (2008) la parte esecutata dichiarava che intendeva stabilire la residenza nel Comune di Roma entro diciotto mesi dal rogito e di "*voler adibire l'appartamento acquistato [...] a propria abitazione principale e che il mutuo [...] avrà come scopo l'acquisto della stessa abitazione principale*"

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/10/1984 al 18/02/2008	Diritto di: Proprietà per 1/1	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		omissis	12/10/1984	58982	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Presso			
Registrazione					
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 18/02/2008	Diritto di Proprietà per 1/1 totale.	Denuncia Passaggi per Causa di Morte			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Presso			
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 PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate dallo scrivente presso l'Agenzia delle entrate di Roma1 ed **aggiornate al 21/01/2024**, sono risultate le seguenti formalità (**Foglio 344 - Particella 1730 - Subalterno 7**):

1. ISCRIZIONE del 27/09/2001 - Registro Particolare 23173 Registro Generale 83395 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio 4112 del 19/09/2001 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 17528 del 07/11/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE)
2. TRASCRIZIONE del 21/02/2008 - Registro Particolare 11521 Registro Generale 21976 Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio 21143/13906 del 18/02/2008 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
3. ISCRIZIONE del 21/02/2008 - Registro Particolare 4085 Registro Generale 21977 Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio 21144/13907 del 18/02/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
4. TRASCRIZIONE del 16/11/2011 - Registro Particolare 80765 Registro Generale 126786 Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio 1928/1407 del 11/11/2011 ATTO TRA VIVI - CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA



5. ISCRIZIONE del 02/05/2014 - Registro Particolare 5934 Registro Generale 50448 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 19047/2013 del 23/09/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

6. TRASCRIZIONE del 01/12/2014 - Registro Particolare 90812 Registro Generale 127617 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 10 del 03/11/2014 DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA

7. TRASCRIZIONE del 25/01/2022 - Registro Particolare 5278 Registro Generale 7347 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI ROMA Repertorio 33009 del 21/12/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

NORMATIVA URBANISTICA

Nel Piano Regolatore del Comune di Roma l'area ricade in Sistema insediativo - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita: Entro perimetro della Zona di Recupero Urbanistico - Zona "O" Nucleo 12 "Casalotti Mazzalupo"- Destinazione d'Uso dell'area: "Zona di Conservazione, completamento e nuova edificazione residenziale, non residenziale e mista con indice fondiario 0,40 mc/mq"

zona OMI: E12/Suburbana/CASALOTTI (PIAZZA ORMEA)

Suddivisione Toponomastica: Quartiere XLVIII Casalotti

Zona Urbanistica 18E "Casalotti di Boccea" del Municipio Roma XIII di Roma Capitale

Piano Paesaggistico

Ptpr_b: Aree urbanizzate del PTPR

Ptpr_a: Paesaggi degli insediamenti Urbani

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Dalle visure eseguite presso il Comune di Roma risulta che l'**edificio**, sito in via Salussola 19, nel suo complesso, è stato edificato in assenza di licenza edilizia e che limitatamente all'**appartamento oggetto di perizia è stata presentata domanda di sanatoria** presso il Comune di Roma - Ripartizione XV, in data 28 marzo 1986 protocollo n. 87/000129500/001; successivamente risulta **rilasciata concessione edilizia in sanatoria n. 111822** (protocollo n. 000129500 - 1987) in data 20 maggio 1998 (Concessione in Sanatoria in allegato), per una destinazione d'uso residenziale pari a 101,48 mq e 99,23 mq non residenziali.

Dalla documentazione acquisita si evince inoltre che le opere oggetto di sanatoria sono state completate nel 1973 e che la violazione oggetto di sanatoria consisteva ne "*la costruzione di un appartamento distinto con int. 1 al piano primo, di una cantina, distinta con il n. 2 e di un box distinto con il numero 2 al piano s1, tutti riportati in catasto alla partita n. 414958*".

Dalla lettura della perizia giurata (del 1986) si evince quindi che la domanda sanatoria aveva ad oggetto vari immobili nell'edificio (non solo l'appartamento). Tale richiesta di sanatoria veniva presentata dalla originaria dante causa (ancora oggi occupante l'immobile con la parte Esecutata) ed in particolare oltre all'appartamento veniva richiesta la sanatoria edilizia anche una cantina e un box; la perizia giurata infatti riporta che la superficie citata nella Concessione edilizia in Sanatoria riguardava:

- appartamento interno 1 al piano 1 di "mq 101,48 e balconi mq 42,55" – oggetto di pignoramento,



- cantina n. 2 al piano S1 di “mq 10,14” – non oggetto di pignoramento,
- box n. 2 al piano S1 di “mq 18,56” – non oggetto di pignoramento.

Si deduce quindi che con la Concessione in sanatoria rilasciata è stata inclusa anche la sanatoria di ulteriori due beni (all'epoca intestati alla precedente proprietà) ma oggi non oggetto di Procedura Esecutiva (la cantina e il box per una superficie pari ca. 28,70 mq totali e che tali beni non sono stati venduti e non sono oggetto di pignoramento).

Si rileva che la superficie interna richiamata nella sanatoria edilizia è leggermente inferiore rispetto alla superficie commerciale (101,48 mq di sanatoria vs. 120 mq di superficie commerciale rilevati e la superficie del balcone di sanatoria risulta superiore rispetto alla superficie commerciale), ma è congruente con la superficie di pavimento al netto di murature e tramezzi.

Si precisa che il calcolo di Legge della superficie riportata nella sanatoria edilizia ha un differente metodo di calcolo della superficie commerciale: la normativa urbanistica vigente alla presentazione della domanda (art. 51 L. 47/85 – art. 3 del DM 10/05/77 n°801) stabiliva la seguente modalità di calcolo della superficie di sanatoria: *“superficie utile abitabile [...] la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge di balconi”*.

Nel fascicolo di sanatoria rinvenuto non risulta presente il certificato di Agibilità/Abitabilità.

Inoltre, come già in parte anticipato precedentemente nel confronto dello stato attuale con la documentazione planimetrica catastale, l'appartamento oggetto di perizia risulta parzialmente regolare per le seguenti **modifiche e particolarità**, nel dettaglio:

- formazione di spazio tecnico in nicchia sul balcone; è stata rilevata la rimozione di parte di cortina esterna e parte di muratura in forati, per la formazione di uno spazio tecnico realizzato con infissi metallici (a protezione della caldaia)
- assenza di aeratore nel secondo bagno (bagno 2); come previsto dal Regolamento Generale del Comune di Roma (cfr art. 41); il futuro acquirente dovrà realizzare (anche ai fini del rilascio del certificato di abitabilità) un impianto di estrazione di aria; per tale particolarità sarà applicata una ulteriore pari ad € 700 IVA compresa (per la formazione di una tubazione in pvc, attraversamenti tramezzi, fornitura in opera di estrattore, aperture e chiusure tracce murarie, rifiniture e tinteggiature interne varie).

Si precisa che la stanza 3 (cfr nomenclatura in allegato grafico) presenta superficie netta interna inferiore a 9 mq (nel Regolamento Generale del Comune di Roma – superficie minima 9 mq per stanza singola - cfr art. 40 R.E. Comune Roma). L'appartamento come sopra descritto è però stato oggetto di Concessione edilizia in sanatoria; per tale fattispecie sono previste deroghe ai fini del rilascio del certificato di agibilità e in particolare per le stanze da letto può essere accettata superficie minima di 8 mq (Cfr. limite 8 mq nella Determinazione Dirigenziale Dip. P.A.U Comune di Roma n. 65 del 27/06/2012); con tale deroga la stanza 3 risulta regolare poiché presenta superficie a 8 mq.

L'immobile sarà quindi venduto nello stato di fatto attuale e il futuro acquirente dovrà provvedere alla messa in pristino. Tale costo dovrà essere affrontato dal futuro aggiudicatario/proprietario ma viene detratto dal valore di stima per un importo stimato pari **ad € 2.200,00** (1500+700 - compresi IVA e oneri).

Ad ogni modo per il rischio, seppur residuale, per l'attuale assenza di agibilità e per l'assenza dei certificati richiesti e non forniti sarà applicata una decurtazione percentuale, rispetto al valore di mercato anche **per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto** (sarà applicata una riduzione, rispetto al valore di mercato, in rapporto alle caratteristiche intrinseche del compendio).



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Tenuto conto che la parte Esecutata ha dichiarato che non esiste Condominio e che non sono stati individuati eventuali riferimenti di un amministratore del Condominio, non è stato possibile accertare il valore medio delle quote condominiali su base annuale, ivi comprese eventuali quote pregresse non versate e il valore delle carature millesimali afferenti l'appartamento oggetto di pignoramento.

Si precisa che eventuali vincoli od oneri condominiali che dovessero venire richiesti successivamente resteranno comunque a carico dell'acquirente (ultime due annualità), come previsto dalle norme di Legge, in quanto il futuro acquirente sarà comunque obbligato solidalmente al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente (art 63, c. 4°, Disp. Att. Codice Civile).

Tenuto conto dello stato manutentivo esterno dell'edificio e della presenza della incognita spesa futura (ad oggi non quantificabile anche per la quota parte afferente l'immobile) si applicherà una decurtazione percentuale rispetto al valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (sarà applicata una ulteriore riduzione, rispetto al valore di mercato), connesso con tale rischio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Salussola n. 19 Interno 1 Piano 1** - (Coord. Geografiche: 41°55'06.2"N 12°22'28.8"E). **Appartamento** ad uso civile abitazione, posto al piano primo contraddistinto con l'interno 1, censito al Catasto Fabbricati di Roma al Foglio 344 Particella 1730 Subalterno 7. L'**appartamento** è situato al primo piano della palazzina con accesso dal numero civico 19 di via Salussola in Roma ed è contraddistinto con il numero interno uno (1), la consistenza è di vani catastali 5,5 e la superficie catastale totale è pari a 129 metri quadrati, totale escluse aree scoperte 120 metri quadrati. L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno, cucina, tre camere da letto, due bagni, un disimpegno e ampio balcone, confina con il vano scale condominiale, con appartamento interno 2 della stessa scala, con distacco verso via Gamalero e con distacco verso rampa comune, salvo altri. L'area urbana è situata nella zona periferica Ovest della città, esternamente al Grande Raccordo Anulare. La zona urbanistica XLVIII del Municipio Roma XIII di Roma Capitale è denominata "Casalotti" e confina le seguenti zone urbanistiche: a nord con la zona urbanistica 19G Castelluccia a est con la zona urbanistica 18C Fogaccia e a sud e ovest con la zona urbanistica 18F Boccea. Via Salussola è una traversa di via Verzuolo (a sua volta traversa di via di Casalotti), a due chilometri dalla uscita "Montespaccato" del Grande Raccordo Anulare di Roma. L'**edificio** è situato in prossimità di via di Casalotti e nella immediatezze dell'immobile sono presenti un mercato di quartiere, strutture pubbliche (Scuole, Caserma dei Carabinieri), attività commerciali di quartiere e attività sportive. Il quartiere è contraddistinto da edilizia residenziale e commerciale. A un pochi minuti in auto si raggiunge l'uscita due del Grande Raccordo Anulare di Roma. A piedi si possono raggiungere la fermata autobus "Casalotti" e con i mezzi pubblici sono facilmente raggiungibili le fermate della Linea "A" della metropolitana "Cornelia" e "Battistini". Il quartiere oltre ad essere collegato con mezzi pubblici presenta tutti i principali servizi essenziali. Le strutture sanitarie di riferimento sono l'Ospedale Cristo Re, l'Ospedale San Carlo di Nancy e il Policlinico Policlinico Universitario Agostino Gemelli. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 344 Particella 1730 Subalterno 7 Zona censuaria 6, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5,5 vani - Superficie Totale 129 mq – Superficie Totale, escluse aree scoperte 120 mq – Rendita € 923,17.

Il valore di mercato dell'Immobile è calcolato nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui al Market Comparison Approach.



Una volta apportati i correttivi di seguito descritti si perviene al seguente valore di stima del bene, come da dettagli qui di seguito riportati e già considerato lo stato manutentivo, le criticità già esplicitate (l'assenza di agibilità, la futura eventuale spesa per le manutenzioni a carico delle parti comuni) 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.
- I comparabili sono esclusivamente nella stessa zona.
- Le compravendite individuate sono non antecedenti a 24 mesi dalla data di redazione perizia.

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

PROBABILE VALORE DI MERCATO: € 211.869

DECURTAZIONI

Sono da detrarre e gli oneri per il ripristino nella nicchia esterna sul balcone e per l'assenza di aerazione del bagno 2, per un importo complessivo pari ad € 2.200 (compresi IVA ed oneri).

Si perviene quindi al seguente

VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI (€ 211.869 - € 2.200): ca €209.650

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 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 ed anche al **rischio connesso con eventuali quote condominiali (solo le due ultime annualità) per le spese eventuali per le manutenzioni dell'edificio (delle parti comuni), per la assenza delle certicazioni degli impianti, per la mancanza agibilità, per le oggettive incognite sopra descritte e per le difficoltà riscontrabili da terzi in una vendita di tal tipo, pari a ca. il 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

PREZZO BASE: €178.000 (dicasi EURO CENTOSETTANTOTTOMILA/00)

L'immobile risulta pignorato e posto in vendita nella sua interezza, nello stato di fatto attuale.

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



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – Appartamento in Roma (RM) Via Salussola 19 Piano 1, Interno 1 ad uso civile abitazione, censito al Catasto Fabbricati di Roma al Foglio 344 Particella 1730 Subalterno 7.	130,09 mq	1.368,28 €/mq	€ 178.000	1/1	€ 178.000
				Valore di stima:	€ 178.000

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 21/02/2024

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



ALLEGATI

- [1] Stima dell'immobile con il metodo MCA Market Comparison Approach;
- [2] Verbale di accesso
- [3] Estratto di mappa catastale;
- [4] Visura storica,
- [5] Planimetria catastale;
- [6] Visure Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- [7] Atto notarile compravendita;
- [8] Planimetria con restituzione dell'esistente (stato di fatto);
- [9] Planimetria con difformità rilevate;
- [10] Elaborato fotografico;
- [11] Concessione Edilizia in Sanatoria; Stralci domanda di sanatoria (idoneità statica e perizia giurata)
- [12] Documenti urbanistici stralci;
- [13] Certificati anagrafe.

