
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bellosi Tiziana, nell'Esecuzione Immobiliare 902/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali.....	6
Precisazioni	7
Stato conservativo.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Stima / Formazione lotti.....	13

INCARICO

In data 30/06/2022, il sottoscritto Arch. Bellosi Tiziana, con studio in Roma (RM), email archiz@tiscali.it, PEC t.bellosi@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/07/2022 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 Mezzoiuso n. 38, interno 1, piano terra rialzato

DESCRIZIONE

APPARTAMENTO sito in Roma, località Borghesiana - Torre Angela, Municipio VI (ex Mun. VIII), fuori dal G.R.A. distinto con l'interno n. 1, posto al piano terra rialzato con accesso da via Mezzoiuso n. 38.

L'unità abitativa censita al foglio 1023, part. 1203, sub. 15 (abitazione) graffato con il sub. 9 (corte esterna), z.c. 6, cat. A/2, cl. 4, consistenza 4,5 vani, rendita € 534,53, confina con distacco su via Mezzoiuso, B.C.N.C. identificato al fg.1023/part.1203/sub.1 (corte/androne/scala/ascensore), corte identificata al fg.1023/part.1203/sub.7, unità immobiliare distinta al fg.1023/part.1203/sub.502 con accesso da via Montemaggiore Belsito, salvo se altri.

Per il cespite, realizzato sine titolo, venne presentata ISTANZA DI CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA presso la Ripartizione XV del Comune di Roma con protocollo UCE 86/215034/sott.20 in "tipologia 2" (opere realizzate senza licenza edilizia, ma conformi alle norme ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici) diretta ad ottenere il titolo abilitativo edilizio per nuova costruzione con destinazione di uso residenziale di mq 110,80, rilasciato con CONCESSIONE IN SANATORIA prot. 355767 in data 15.01.2013, dopo aver acclarato in fase istruttoria l'Ufficio Condonò con scheda di "ricognizione destinazione urbanistica e regime vincolistico" che il bene ricadeva in zona "O" di P.R.G. interessata dai seguenti vincoli: Bene paesaggistico ex art. 134, co. 1, lett. b, del Codice - c - fossi; Parzialmente inedificabilità - Norme di P.R.G. Falde Idriche; P.T.P. 15/11 Pendici dei Castelli.

Nella planimetria catastale, richiamata nel titolo edilizio in sanatoria prot. 355767/2013, l'unità immobiliare priva di agibilità si articola in ingresso, soggiorno, disimpegno, 2 camere, bagno, area soppalcata e corte esclusiva terrazzata esterna, seppur lo stato dei luoghi presenta qualche disallineamento grafico derivante dal confronto con il rilievo architettonico esperito in loco, risultando l'immobile difforme per la sigillatura interna (l'esterno dell'edificio non risulta modificato), a mezzo di opere edili, dell'accesso dotato di serranda avvolgibile (similare a quelle di chiusura delle unità commerciali) posto sulla corte esterna prospiciente via Mezzoiuso, l'allargamento del servizio igienico verso la limitrofa unità immobiliare con accorpamento di una porzione superficiale di terza proprietà, l'apertura di una nuova finestra nella camera da letto padronale e la realizzazione di un tramezzo a chiusura dell'area soppalcata.

Il compendio necessita, salvo l'esistenza di autorizzazioni al momento non reperite, dell'ottenimento di nuovi

titoli edilizi atti alla regolarizzazione della variazione della disposizione dei tramezzi interni e del ripristino delle aperture, dei prospetti, del locale igienico nella consistenza condonata a mezzo della presentazione di una S.C.I.A. IN SANATORIA PER OPERE GIÀ ESEGUITE a cura e spese dell'aggiudicatario, indicando comunque a titolo informativo che potrebbe essere richiesta una sanatoria con ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ ai sensi dell' art. 36 del Testo Unico per l'Edilizia DPR 380/01 s.m.i. (ex art.13 legge 47/85), percorso a carattere oneroso e non quantificabile che rimarrà, se intrapreso a carico dell'aggiudicatario, con esito incerto e demandato all'istruttoria della P.A., pratica che comunque non esonera dal ripristino del servizio igienico accorpato ad una superficie appartenente a terzi.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Mezzoiuso n. 38, interno 1, piano terra rialzato

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:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Si acclude in allegato l'ATTO DI COMPRAVENDITA del 17.12.2013 a rogito del Dott. Francesco Cerini Notaio in Roma, rep. 147.455, racc. 35.394, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 il 19.12.2013 ai numeri 123.555/87.921 con cui i sig.ri **** Omissis **** nato a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, **** Omissis **** nato a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, **** Omissis **** nata a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per l'intero, vendevano e trasferivano alla sig.ra **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** nubile, che acquistava, la porzione immobiliare sita nel Comune di Roma, Via Mezzoiuso n. 38, e precisamente: APPARTAMENTO posto al piano terra, distinto con il numero interno 1 (uno), composto di 4,5 (quattro virgola cinque) vani catastali, confinante con Via Mezzoiuso, Via Montemaggiore Belsito, muro perimetrale, salvo altri, censito in Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1023, particella 1203, subalterni 9 e 15 graffiati, Via Mezzoiuso snc, piano T, int. 1, z.c. 6, categoria A/2, classe 4, vani 4,5, rendita Euro 534,53.

CONFINI

L'APPARTAMENTO confina con distacco su via Mezzoiuso, B.C.N.C. identificato al fg.1023/part.1203/sub.1 (corte/androne/scala/ascensore), corte identificata al fg.1023/part.1203/sub.7, unità immobiliare distinta al fg.1023/part.1203/sub.502 con accesso da via Montemaggiore Belsito, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	70,00 mq	80,00 mq	1,00	80,00 mq	3,00 m	terra rialzato
corte terrazzata	34,00 mq	34,00 mq	0,20	6,80 mq	0,00 m	terra rialzato
area soppalcata	24,50 mq	26,70 mq	0,90	24,00 mq	1,80 m	soppalcato su terra rialzato
Totale superficie convenzionale:				110,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				110,80 mq		

SI PRECISA CHE:

- Talune altezze sono in contrasto con le disposizioni imposte dal Regolamento generale edilizio del Comune di Roma (Delibera 18.8.1934 n. 5261 s.m.i.) stabilente le altezze minime interne utili per corridoi e disimpegni non inferiori a 2,40 ml (art. 42) e per i locali adibiti ad abitazione non inferiori a 2,70 ml (art. 40).

- L'altezza dell'unità abitativa riportata nella tabella è riferita alla media delle quote rilevate in loco, considerando che l'immobile presenta una quota massima di 4,00 ml, ridotta a 2,13 ml negli ambienti sormontati dal soppalco.

- L'area soppalcata presenta un intradosso posto alla quota di 1,80 ml.

- La corte esterna terrazzata non risulta recintata nella sua interezza, risultando il lato verso il passaggio condominiale aperto, sebbene delimitato provvisoriamente da una precaria asta in ferro, motivo per cui le dimensioni sono state reperite dalle risultanze in atti dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Catasto dei Fabbricati.

- Non sono state considerate nella soprastante tabella le superfici in superfetazione (ampliamento del servizio igienico).

- IL BENE NON È SUSCETTIBILE DI COMODA DIVISIBILITÀ per natura e conformazione, ovvero per le ridotte dimensioni dell'appartamento e la configurazione del corpo scala comune che non permette la realizzazione di un secondo ingresso da collocarsi sul pianerottolo condominiale (posto ad una quota superiore rispetto al bene) senza opere edilizie e le necessarie autorizzazioni da parte del condominio e della P.A., imponendo altresì il Regolamento Igienico Sanitario del Comune di Roma almeno un locale cucina ed un bagno per ogni unità abitativa oltre che una stanza di soggiorno elementi che si trovano all'interno dell'appartamento in numero singolo risultando la realizzazione di ulteriori locali improbabile in virtù del principio indetto dall'art. 720 c.c. che postula un frazionamento del bene attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di

autonomo e libero godimento che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/12/1988 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 1203, Sub. 9, Zc. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4,5 vani Rendita € 0,91 Piano terra Graffato sub.15
Dal 01/01/1992 al 17/12/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 1203, Sub. 9, Zc. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4,5 vani Rendita € 534,53 Piano terra Graffato sub. 15
Dal 17/12/2013 al 12/11/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 1203, Sub. 9, Zc. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4,5 vani Rendita € 534,53 Piano terra Graffato sub. 15
Dal 12/11/2020 al 16/07/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 1203, Sub. 9, Zc. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4,5 vani Rendita € 534,53 Piano terra Graffato sub. 15

SI PRECISA CHE:

- La titolare catastale corrisponde a quella reale.

- Il periodo di rilevazione si conclude alla data in cui la sottoscritta effettuava presso il Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma, Agenzia del Territorio, la VISURA STORICA PER IMMOBILE (acclusa in allegato) dalla quale sono stati reperiti i dati riportati nella soprastante tabella derivanti dalla situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Piano	Graffato

				Cens.				catastale			
	1023	1203	9	6	A2	4	4,5 vani		534,53 €	terra	sub. 15

Corrispondenza catastale

L'unità immobiliare si articola catastalmente in ingresso, soggiorno, disimpegno, 2 camere, bagno, area soppalcata e corte esclusiva esterna terrazzata.

La planimetria catastale presenta qualche disallineamento grafico derivante dal confronto con il rilievo architettonico esperito in loco, risultando l'immobile difforme per la sigillatura interna (l'esterno dell'edificio non risulta modificato), a mezzo di opere edili, dell'accesso dotato di serranda avvolgibile (similare a quelle di chiusura delle unità commerciali) posto sulla corte esterna prospiciente via Mezzoiuso, l'allargamento del servizio igienico verso la limitrofa unità immobiliare, l'apertura di una nuova finestra nella camera da letto padronale e la realizzazione di un tramezzo a chiusura dell'area soppalcata.

PRECISAZIONI

Si precisa che l'amministratrice del fabbricato di cui il bene staggito è parte, contattata telefonicamente ed a mezzo e mail (si allega la corrispondenza) dalla scrivente, comunicava che non esisteva né un Regolamento di Condominio, né tabelle millesimali, dichiarando morosità condominiali verso ACEA ATO 2 interessanti anche l'immobile de quo che al momento non documentava.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta completamente da mantenere (finiture, impianti, etc.) necessitando di interventi edili e conservativi anche la parti comuni dell'edificio (scale, frontalini, facciate, etc.).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Dal CERTIFICATO DI COLLAUDO accluso alla domanda di sanatoria edilizia si evince che il FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE è costituito da un piano interrato ed un piano terreno sormontati da quattro livelli abitativi con copertura a terrazzo praticabile caratterizzati da una struttura portante in c.a., fondazioni a plinti quadrati isolati collegati tra loro da travi, solai del tipo prefabbricato con nervature in c.a. e laterizio di alleggerimento.

Le facciate alternano porzioni intonacate con aree rivestite in listelli di cortina.

L'APPARTAMENTO presenta:

-Lastrico esterno con pavimento in gres antigelivo. Parzialmente definito con precarie porzioni di aste in ferro

sul lato dell'ingresso comune.

-pareti intonacate e tinteggiate.

-Pavimento ceramico (36 cm x 36 cm) ove non rivestito con porzioni di moquette (ad esempio nell'area sopralcata).

-Infissi in alluminio anodizzato con sistema di oscuramento in tapparelle plastiche a rullo e di avvolgibile (del tipo commerciale) nella camera da letto padronale, sigillato dall'interno a mezzo di opere edili.

-Bagno (dotato di w.c., bidet, lavabo e doccia) con finiture ceramiche alle pareti (33 cm x 25 cm) e precaria porzione controsoffittata nell'area impropriamente ampliata.

-Angolo cottura e disimpegno parzialmente rifiniti in piastrelle di ceramica (20 cm x 20 cm).

-Porte interne in legno tamburato.

-Impianti fuori norma e fatiscenti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile, come meglio sarà relazionato dal custode giudiziario, risulta oggetto di CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO (OPPONIBILE ALLA PROCEDURA ESECUTIVA) ai sensi dell'art. 2, 1 comma, Legge 09.12.1998 n. 432 sottoscritto in data 01.11.2020, registrato in data 02.11.2020 al n. 003841, protocollo telematico 20110241421667011, tra la proprietaria esecutata sig.ra **** Omissis **** (locatore), nata a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** e la sig.ra **** Omissis **** (conduttore), nata a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** con durata pattuita in anni 4 + anni 4 con decorrenza dal 01.11.2020 al 31.10.2024.

Nel contratto, che qui deve intendersi completamente riportato, si legge nel paragrafo "PATTI E CONDIZIONI":

al punto 2) che "il conduttore si impegna alla totale ristrutturazione dell'immobile in oggetto, scalando l'importo da definire con i mesi di locazione avendo consenso dalla proprietaria."

al punto 3) "in deroga agli art. da 12 a 22 ed all'art. 25 della Legge 392-1978, le parti pattuiscono l'importo annuo del canone in euro 2.400,00 per le prime 48 mensilità, in ragione dei lavori da eseguirsi a carico del conduttore di ammodernamento ed efficientamento dell'immobile stimati in € 19.200,00. Al termine di tale periodo, salvo altri costi non preventivabili, il canone sarà di € 600,00 mensili."

al punto 4) "il canone mensile, pertanto ammonta ad euro 200,00, da corrispondersi entro e non oltre il 10 di ogni mese. Le parti concordano la registrazione di detto contratto con formula specifica di cedolare secca, ai sensi dell'art. 3, comma 11 del D.lgs. 23/2001 e pertanto non sarà applicata la variazione ISTAT al canone pattuito."

al punto 7) "si pattuisce la facoltà per il conduttore di sublocare l'immobile...".

AL RIGUARDO SI PRECISAVA CHE:

- Il contratto ha data certa anteriore al pignoramento ed è prima facie opponibile.
- L'immobile non risulta essere stato ristrutturato, come il conduttore si impegnava ad effettuare al precedente punto 2) scalando l'importo dalla locazione.
- da indagini esperite da questo perito risulta un CANONE LOCATIVO nella zona omogenea ove ricade il cespite de quo (similare per altro all'epoca della sottoscrizione del contratto, della trascrizione del pignoramento ed all'attualità) pari ad €/mese 650,00, ovvero di €/mq/mese 5,87 derivante dalla media dei valori estrapolati dalla BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (€/mq/mese 7,25 = media di min. €/mq/mese 6,00 - max €/mq/mese 8,50) e dal LISTINO UFFICIALE DELLA BORSA IMMOBILIARE DI ROMA - BIR (€/mq/mese 4,50 = media di min. €/mq/mese 4,00 - max €/mq/mese 5,00) che moltiplicato per la superficie del bene produce un valore locativo del cespite staggito pari ad €/mese 650,40 arrotondabile a €/mese 650,00 (= €/mq/mese 5,87 x mq 110,80) in conformità circa al contratto (€/mese 600,00) in essere dopo le prime 48 mensilità (4 anni), avendo stabilito le parti contraenti una riduzione della mensilità pari ad €/mese 200,00 in vista di una presunta ristrutturazione al momento non realizzata.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/02/1982	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Emidio Terra Abrami Notaio in Civitavecchia	01/02/1982	17653	4792
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1	18/02/1982	12402	9299
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Civitavecchia	10/02/1982	418	12		
Dal 17/12/2013	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Francesco Cerini Notaio in Roma	17/12/2013	147455	35394

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1	19/12/2013	123555	87921
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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

SI PRECISA CHE:

- In data 01.02.1982 con ATTO DI COMPRAVENDITA (in forza di scrittura privata autenticata in data 18.01.1982, rep. 13885/7128, registrata in Anzio il 22.01.1982 al n. 83, Mod. II, vol. 65) a rogito del Dott. Emidio Terra Abrami Notaio in Civitavecchia, rep. 17.653, racc. 4.792, registrato a Civitavecchia il 10.02.1982 al n. 418, vol. 12, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 il 18.02.1982 al numero 9.299 di formalità, acquistavano il terreno su cui venne costruito il fabbricato di cui il cespite in trattazione è parte i sig.ri **** Omissis **** nato a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, **** Omissis **** nato a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, **** Omissis **** nata a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****.

- In data 17.12.2013 con ATTO DI COMPRAVENDITA (accluso in allegato) a rogito del Dott. Francesco Cerini Notaio in Roma, rep. 147.455, racc. 35.394, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 il 19.12.2013 ai numeri 123.555/87.921 i sig.ri **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per l'intero, vendevano e trasferivano alla sig.ra **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** nubile, che acquistava, la porzione immobiliare sita nel Comune di Roma, Via Mezzoiuso n. 38, e precisamente: APPARTAMENTO posto al piano terra, distinto con il numero interno 1 (uno), composto di 4,5 (quattro virgola cinque) vani catastali, confinante con Via Mezzoiuso, Via Montemaggiore Belsito, muro perimetrale, salvo altri, censito in Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1023, particella 1203, subalterni 9 e 15 graffati, Via Mezzoiuso snc, piano T, int. 1, z.c. 6, categoria A/2, classe 4, vani 4,5, rendita Euro 534,53.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 19/12/2013
Reg. gen. 123561 - Reg. part. 17605
Importo: € 153.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 102.000,00

Trascrizioni

- **ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a Roma 1 il 02/09/2021
Reg. gen. 114611 - Reg. part. 80024
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Dal PIANO REGOLATORE GENERALE DI ROMA - adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 33 del 19/20 marzo 2003, contro dedotto con Delibera del Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008 (BUR Regione Lazio n. 10 del 14/04/2008) – il cespite in oggetto ricade nell'ambito di SISTEMI E REGOLE nel SISTEMA INSEDIATIVO – CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE – AMBITI A PIANIFICAZIONE PARTICOLAREGIATA DEFINITA (N.T.A. art. 62) – tipologia di strumento ZONA "O" – denominazione ZO, nucleo 25 -BORGHESIANA BIANCAVILLA – MUNICIPIO VI.

REGOLARITÀ EDILIZIA

EFFETTUATA OGNI OPPORTUNA INDAGINE PRESSO GLI UFFICI TECNICI DELLA P.A., OLTRE ALLO STUDIO DEL FASCICOLO TELEMATICO IN ATTI, LA SCRIVENTE APPURAVA PER L'APPARTAMENTO PIGNORATO CHE:

a)In data 01.02.1982 con ATTO DI COMPRAVENDITA (in forza di scrittura privata autenticata in data 18.01.1982, rep. 13885/7128, registrata in Anzio il 22.01.1982 al n. 83, Mod. II, vol. 65) a rogito del Dott. Emidio Terra Abrami Notaio in Civitavecchia, rep. 17.653, racc. 4.792, registrato a Civitavecchia il 10.02.1982 al n. 418, vol. 12, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 il 18.02.1982 al numero 9.299 di formalità, acquistavano il terreno su cui venne costruito il fabbricato di cui il cespite in trattazione è parte i sig.ri **** Omissis **** nato a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, **** Omissis **** nato a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, **** Omissis **** nata a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****.

b)In data 01.04.1986 il sig. **** Omissis **** in qualità di comproprietario del bene abusivamente costruito sul terreno di proprietà condivisa con **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** presentava ISTANZA DI CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA (acclusa in allegato) presso la Circoscrizione VIII del Comune di Roma con prot. 13032.

c)In data 20.10.1986 il sig. **** Omissis **** in qualità di comproprietario del bene abusivamente costruito sul terreno di proprietà condivisa con **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** presentava ISTANZA DI CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA (acclusa in allegato) presso la Ripartizione XV del Comune di Roma con protocollo 215034 per immobile in TIPOLOGIA 2 (opere realizzate senza licenza edilizia, ma conformi alle norme ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici).

d)In data 18.04.1991 con protocollo 24807 veniva presentato presso la Ripartizione XV del Comune di Roma il PROGETTO DELL'EDIFICIO PER CIVILE ABITAZIONE (accluso in allegato) sito in Roma, località Borghesiana, via Mezzoiuso 38 di proprietà dei sig.ri "**** Omissis ****" ad integrazione della ISTANZA DI CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA prot. 86/0215034.

Nell'ELABORATO GRAFICO, il cui piano terra era destinato ad attività commerciali, il bene in trattazione articolato in ingresso, disimpegno, 3 vani, 2 bagni ed area soppalcata, presentava difformità rispetto a quanto raffigurato nella rappresentazione grafica catastale attuale, non rilevandosi in questa, tra altro, il secondo servizio igienico e la corte esclusiva.

e)In data 01.12.1988 veniva introdotta con gli identificativi di foglio 1023, part. 1203, sub 9-15 graffati, z.c. 6, cat. A/2, classe 4, consistenza 4,5 vani, in Catasto dei Fabbricati la PLANIMETRIA DEL BENE (in atti dal 28/09/1998) con n. 108157.1/1988.

f)In data 07.11.2013 Risorse per Roma Sp.A. con scheda di "RICOGNIZIONE DESTINAZIONE URBANISTICA E REGIME VINCOLISTICO" redatta sulla base degli archivi cartacei ed informatizzati a disposizione dell'Ufficio Cartografia, Settore Vincoli - Schede Urbanistiche rilevava che il bene ricadeva in zona "O/3" di P.R.G. ed era interessato dai seguenti vincoli: Bene paesaggistico ex art. 134, co. 1, lett. b, del Codice - c - fossi (fiumi, torrenti, corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge su acqua ed impianti elettrici, approvato con Regio Decreto 11.12.1933 n. 1775 e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m); Parzialmente inedificabilità - Norme di P.R.G. Falde Idriche; P.T.P. 15/11 Pendici dei Castelli - TLa/2.

g)In data 15/01/2013 il Dipartimento Programmazione Urbanistica - U.O. CONDONO del Comune di Roma rilasciava al sig. **** Omissis **** vista la domanda di protocollo UCE 86/215034/sott.20 diretta ad ottenere titolo abilitativo edilizio in sanatoria per nuova costruzione con destinazione di uso residenziale di mq 110,80 sull'immobile sito in Roma alla via Mezzoiuso, piano terra, interno n. 1, Municipio 8, sulla base dell'accatastamento effettuato e depositato con il n. 108157.1/1998 (in realtà 108157.1/1988), categoria A/2, foglio 1023, part. 1203, sub. 9/15 graffati la EDILIZIA IN SANATORIA IN SANATORIA n. 355767.

L'unità immobiliare si articola catastalmente in ingresso, soggiorno, disimpegno, 2 camere, bagno, area soppalcata e corte esclusiva esterna terrazzata, seppur la planimetria catastale presenta qualche disallineamento grafico derivante dal confronto con il rilievo architettonico esperito in loco, risultando l'immobile difforme per la sigillatura interna (l'esterno dell'edificio non risulta modificato), a mezzo di opere edili, dell'accesso dotato di serranda avvolgibile (similare a quelle di chiusura delle unità commerciali) posto sulla corte esterna prospiciente via Mezzoiuso, l'allargamento del servizio igienico verso la limitrofa unità immobiliare, l'apertura di una nuova finestra nella camera da letto padronale e la realizzazione di un tramezzo a chiusura dell'area soppalcata.

h) In data 17.12.2013 con ATTO DI COMPRAVENDITA (accluso in allegato) a rogito del Dott. Francesco Cerini Notaio in Roma, rep. 147.455, racc. 35.394, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 il 19.12.2013 ai numeri 123.555/87.921 i sig.ri **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per l'intero, vendevano e trasferivano alla sig.ra **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** nubile, che acquistava, la porzione immobiliare sita nel Comune di Roma, Via Mezzoiuso n. 38, e precisamente: APPARTAMENTO posto al piano terra, distinto con il numero interno 1 (uno), composto di 4,5 (quattro virgola cinque) vani catastali, confinante con Via Mezzoiuso, Via Montemaggiore Bel Sito, muro perimetrale, salvo altri, censito in Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1023, particella 1203, subalterni 9 e 15 graffati, Via Mezzoiuso snc, piano T, int. 1, z.c. 6, categoria A/2, classe 4, vani 4,5, rendita Euro 534,53.

CONCLUDENDO:

Il compendio, privo del certificato di agibilità, necessita, salvo l'esistenza di autorizzazioni al momento non reperite, dell'ottenimento di nuovi titoli edilizi atti alla regolarizzazione della variazione della disposizione dei tramezzi interni e del ripristino delle aperture, dei prospetti, del locale igienico nella consistenza condonata a mezzo della presentazione di una S.C.I.A. IN SANATORIA PER OPERE GIÀ ESEGUITE a cura e spese dell'aggiudicatario, indicando comunque a titolo informativo che potrebbe essere richiesta una sanatoria con ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ ai sensi dell' art. 36 del Testo Unico per l'Edilizia DPR 380/01 s.m.i. (ex art.13 legge 47/85), percorso a carattere oneroso e non quantificabile che rimarrà, se intrapreso a carico dell'aggiudicatario, con esito incerto e demandato all'istruttoria della P.A., pratica che comunque non esonera dal ripristino del servizio igienico accorpato ad una superficie appartenente a terzi.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Mezzoiuso n. 38, interno 1, piano terra rialzato APPARTAMENTO sito in Roma, località Borghesiana - Torre Angela, Municipio VI (ex Mun. VIII), fuori dal G.R.A. distinto con l'interno n. 1, posto al piano terra rialzato con accesso da via Mezzoiuso n. 38. L'unità abitativa censita al foglio 1023, part. 1203, sub. 15 (abitazione) graffato con il sub. 9 (corte esterna), z.c. 6, cat. A/2, cl. 4, consistenza 4,5 vani, rendita € 534,53, confina con distacco su via Mezzoiuso, B.C.N.C. identificato al fg.1023/part.1203/sub.1 (corte/androne/scala/ascensore), corte identificata al fg.1023/part.1203/sub.7, unità immobiliare distinta al fg.1023/part.1203/sub.502 con accesso da via Montemaggiore Belsito, salvo se altri. Per il cespite, realizzato sine titolo, venne presentata ISTANZA DI CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA presso la Ripartizione XV del Comune di Roma con protocollo UCE 86/215034/sott.20 in "tipologia 2" (opere realizzate senza licenza edilizia, ma conformi alle norme ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici) diretta ad ottenere il titolo abilitativo edilizio per nuova costruzione con destinazione di uso residenziale di mq 110,80, rilasciato con CONCESSIONE IN SANATORIA prot. 355767 in data 15.01.2013, dopo aver acclarato in fase istruttoria l'Ufficio Condono con scheda di "ricognizione destinazione urbanistica e regime vincolistico" che il bene ricadeva in zona "O" di P.R.G. interessata dai seguenti vincoli: Bene paesaggistico ex art. 134, co. 1, lett. b, del Codice - c - fossi; Parzialmente inedificabilità - Norme di P.R.G. Falde Idriche; P.T.P. 15/11 Pendici dei Castelli. Nella planimetria catastale, richiamata nel titolo edilizio in sanatoria prot. 355767/2013, l'unità immobiliare priva di agibilità si articola in ingresso, soggiorno, disimpegno, 2 camere, bagno, area soppalcata e corte esclusiva terrazzata esterna, seppur lo stato dei luoghi presenta qualche disallineamento grafico derivante dal confronto con il rilievo architettonico esperito in loco, risultando l'immobile difforme per la sigillatura interna (l'esterno dell'edificio non risulta modificato), a mezzo di opere edili, dell'accesso dotato di serranda avvolgibile (similare a quelle di chiusura delle unità commerciali) posto sulla corte esterna prospiciente via Mezzoiuso, l'allargamento del servizio igienico verso la limitrofa unità immobiliare con accorpamento di una porzione superficiale di terza proprietà, l'apertura di una nuova finestra nella camera da letto padronale e la realizzazione di un tramezzo a chiusura dell'area soppalcata. Il compendio necessita, salvo l'esistenza di autorizzazioni al momento non reperite, dell'ottenimento di nuovi titoli edilizi atti alla regolarizzazione della variazione della disposizione dei tramezzi interni e del ripristino delle aperture, dei prospetti, del locale igienico nella consistenza condonata a mezzo della presentazione di una S.C.I.A. IN SANATORIA PER OPERE GIÀ ESEGUITE a cura e spese dell'aggiudicatario, indicando comunque a titolo informativo che potrebbe essere richiesta una sanatoria con ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ ai sensi dell'art. 36 del Testo Unico per l'Edilizia DPR 380/01 s.m.i. (ex art.13 legge 47/85), percorso a carattere oneroso e non quantificabile che rimarrà, se intrapreso a carico dell'aggiudicatario, con esito incerto e demandato all'istruttoria della P.A., pratica che comunque non esonera dal ripristino del servizio igienico accorpato ad una superficie appartenente a terzi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 1203, Sub. 9, Zc. 6, Categoria A2, Graffato sub. 15 Valore di stima del bene: € 193.900,00
Dai valori rilevati dalla BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE

ENTRATE - OMI si evince un valore di €/mq 1.725,00 (min. €/mq 1.350,00 – max €/mq 2.100,00), dal LISTINO UFFICIALE DELLA BORSA IMMOBILIARE DI ROMA – BIR si evince per abitazioni un valore di €/mq 1.600,00 (min. €/mq 1.500,00 – max €/mq 1.700,00), dal sito BORSINOIMMOBILIARE.IT si desume un valore medio di €/mq 1.915,00 (min. €/mq 1.538,00 – max €/mq 2.293,00), giungendo alla cifra media di circa €/mq 1.746,67 arrotondato a €/mq 1.750,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - via Mezzoiuso n. 38, interno 1, piano terra rialzato	110,80 mq	1.750,00 €/mq	€ 193.900,00	100,00%	€ 193.900,00
				Valore di stima:	€ 193.900,00

Valore di stima: € 193.900,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
ripristinati, regolarizzazioni, manutenzioni, etc. (v. cap. "regolarità edilizia")	10,00	%
mancaza del certificato di agibilità, garanzia per vizi occulti - art. 568 c.p.c., eventuali cause, pendenze non definite, etc...	15,00	%

Valore finale di stima: € 145.425,00

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 24/01/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Bellosi Tiziana

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Visure e schede catastali - 01. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 1023 part 1203 sub 9-15
- ✓ Planimetrie catastali - 02. PLANIMETRIA CATASTALE fg 1023 part 1203 sub 9-15
- ✓ Visure e schede catastali - 03. ELABORATO PLANIMETRICO 1992
- ✓ Visure e schede catastali - 04. ELABORATO PLANIMETRICO 2010
- ✓ Visure e schede catastali - 05. ELABORATO PLANIMETRICO 2022
- ✓ Visure e schede catastali - 06. ELENCO SUBALTERNI 2022
- ✓ Atto di provenienza - 07. ATTO DI COMPRAVENDITA rep. 1477455 del 17.12.2013
- ✓ Altri allegati - 08. CONTRATTO LOCAZIONE
- ✓ Concessione edilizia - 09. CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA E DOMANDA DI CONDONO
- ✓ Altri allegati - 10. RILIEVO ARCHITETTONICO
- ✓ Altri allegati - 11. RILIEVO FOTOGRAFICO
- ✓ Altri allegati - 12. SCAMBIO E MAIL AMMISTRATORE CONDOMINIO
- ✓ Altri allegati - 13. PERIZIA VERSIONE PRIVACY