

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Pulcini Simona, nell'Esecuzione Immobiliare 558/2019 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	6
Patti.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Stima / Formazione lotti.....	13
Riepilogo bando d'asta.....	17
<b>Lotto Unico</b> .....	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 558/2019 del R.G.E. ....	18
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 130.135,00</b> .....	18



## INCARICO

---

All'udienza del 17/09/2020, il sottoscritto Arch. Pulcini Simona, con studio in Via Roio Del Sangro, 16 - 00100 - Roma (RM), email simona@pulciniarchitettura.it, PEC s.pulcini@pec.archrm.it, Tel. 347 5229733, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/10/2020 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 PIEVE DI CADORE N. 33, scala C, interno A, piano T

## DESCRIZIONE

---

Il corpo di fabbrica all'interno del quale è collocato l'immobile oggetto di perizia, è un edificio in linea ed è servito da quattro ingressi contrassegnati dai numeri civici 29, 31, 33 e 35 della via Pieve di Cadore, suddiviso in piano interrato servito dall'ingresso al n. 29 con destinazione autorimessa, piano terra e quattro piani più locali sopraelevati serviti da due scale, con ingressi ai numeri 31 e 33.

Inoltre sulla corte insistono due box ed area retrostante condominiale, serviti dall'ingresso al n. 35.

L'immobile oggetto della presente perizia, è individuato con l'int. A, della scala C, del piano terra, con entrata in via Pieve di Cadore n. 33.

L'area circostante è dotata di parcheggi, di un'area verde pubblica adiacente all'edificio, dei principali servizi presenti nella vicina via Trionfale ed è a pochissimi chilometri dall'Ospedale "Agostino Gemelli".

Immediatamente a valle di via Pieve di Cadore, è collocato il quartiere "Prati", nel quale oltre alla presenza di numerosi servizi commerciali è presente il Tribunale e molti uffici legali.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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 PIEVE DI CADORE N. 33, scala C, interno A, piano T

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 depositata in atti, risulta aggiornata all'11 giugno 2019 consentendo la univoca identificazione del bene in merito al comune, località, via, numero civico,



scala, piano, interno, ma risulta incompleta in quanto avente ad oggetto la sola posizione del debitore esecutato e non anche quella delle altre due comproprietarie, Sigg.re \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, trattandosi di pignoramento di quota di proprietà di bene indiviso.

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/4)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)

Il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* possiede la quota di 1/2 dell'appartamento di via Pieve di Cadore n. 33 per averla acquistata dalla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 17 novembre 2008 Rep. 124290 Racc. n. 22477, Rogante Dott.ssa Annunziata Ernestina. Con il testamento del 17/11/2008 Repertorio degli atti di ultima volontà n. 290, data lettura davanti al Notaio Dott.ssa Ernestina Annunziata il 29/09/2009 Rep.n.125083 Racc. N.23089 registrato il 6 ottobre 2009 Rep. 125083 Racc. n. 23089, Rogante Dott.ssa Annunziata Ernestina, il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* lasciava alle figlie \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nate a \*\*\* \* il \*\*\* \*\* dopo il compimento della loro maggiore età, la sua restante quota pari ad 1/2 dell'unità abitativa di via Pieve di Cadore n. 33.

Dal primo giugno 2017, avendo le sorelle del debitore compiuto la maggiore età, l'immobile è per la quota di 2/4 proprietà del debitore e per la quota di 1/4 ciascuna, delle sorelle dello stesso.

## CONFINI

---

L'appartamento, salvo se con altri, confina:  
a nord con distacco via Pieve di Cadore;  
a ovest con androne di ingresso;  
a sud con con corridoio di disimpegno;  
a est con locale int.B.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	39,50 mq	45,50 mq	1,00	45,50 mq	3,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>45,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>45,50 mq</b>		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'unità immobiliare, censita catastalmente al Foglio 383, p.lla 98 sub, 522 di 2,5 vani catastali è composta da un angolo cottura, zona pranzo/salotto, camera ed un bagno. Inoltre nella zona di disimpegno tra la zona notte e la zona giorno è stato ricavato un soppalco praticabile, accessibile mediante una scaletta in legno, che viene utilizzato come ripostiglio nella parte superiore e come cabina armadio nella parte inferiore.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/06/1986 al 17/11/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 383, Part. 99, Sub. 503, Zc. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 2,5 vani Rendita € 606,84 Piano T
Dal 17/11/2008 al 23/11/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 383, Part. 98, Sub. 522, Zc. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 2,5 vani Rendita € 606,84 Piano T
Dal 23/11/2008 al 21/02/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 583, Part. 98, Sub. 522, Zc. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 2,5 vani Rendita € 606,84 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali. Va però rettificata la proprietà attuale dell'immobile, in quanto in riferimento al testamento del 17/11/2008 Repertorio degli atti di ultima volontà n. 290, data lettura davanti al Notaio Dott.ssa Ernestina Annunziata il 29/09/2009 Rep.n.125083 Racc. N.23089, le sorelle \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sarebbero divenute proprietarie della quota di 1/4 ciascuna, al compimento della maggiore età ossia dal 01/06/2017.

Inoltre si evidenzia che dal 6 giugno 1986 al 17 novembre 2008, l'intestatario catastale dell'immobile risulta il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e non viene mai indicato quello della moglie \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - la quale vendette al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 17/11/2008 REp. 124290, Racc. 22477 Rogante Dott.ssa Ernestina Annunziata, la quota di 1/2 dell'immobile e sull'atto di compravendita dell'immobile, in origine locale sgombero, del 12/04/1986 Rep. n. 13312 non è indicato se il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* fosse in comunione dei beni con la moglie sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Si ritiene di indicare la data finale delle risultanze catastali, quella della redazione del presente elaborato.

## DATI CATASTALI



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	583	98	522	4	A2	3	2,5 vani		606,84 €	T	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad un'attenta analisi cartacea della documentazione catastale e da un attento sopralluogo effettuato, si sono riscontrate delle difformità tra la planimetria catastale depositata presso l'archivio dell'ufficio Catasto e lo stato dei luoghi.

Le difformità riguardano la diversa distribuzione degli spazi interni, l'apertura di una finestra nel bagno e la realizzazione di un soppalco, raggiungibile mediante una scaletta in legno.

### PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c. e verificata la congruenza tra l'esecutato ed eventuali soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

E' stata eseguita visura storica aggiornata e visura ipotecaria, mediante accesso on-line al portale del Catasto di Roma e dopo l'accertamento degli attuali dati identificativi dell'immobile in oggetto, è stato predisposto l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli.

### PATTI

L'immobile durante il sopralluogo era occupato solamente dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* C.F.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con contratto di locazione del 1° aprile 2019 non registrato e quindi non opponibile alla procedura.

La Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a partire dal mese di gennaio 2021 e fino al rilascio dell'immobile, dovrebbe versare quanto dovuto, per la quota di spettanza della parte eseguita a titolo di indennità di occupazione, sul conto della procedura.

### STATO CONSERVATIVO

L'appartamento oggetto di pignoramento si trova in un buono stato di conservazione.

Si accede mediante una porta in legno posta all'esterno dell'androne di entrata condominiale e mediante un corridoio nel quale sono dislocati diversi immobili, si raggiunge l'appartamento int. A.

L'immobile oggetto di pignoramento nasce come locale sgombero e nel 1986 con domanda protocollo n.86/187274/1 venne richiesta la sanatoria per il cambio di destinazione d'uso in abitazione, ma ad oggi l'autorizzazione ancora non è stata rilasciata.



Internamente l'appartamento ha pavimentazione in parquet; gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo e sono dotati di avvolgibili in pvc e grate in ferro.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore bianco, mentre quelle del bagno e della cucina sono in parte intonacate ed in parte rivestite con mattonelle in gres che simulano il mosaico, per un'altezza di circa 1.5/2 ml.

L'impianto elettrico è sottotraccia ed è dotato di quadro elettrico con interruttori differenziali, ma non è stato possibile visionare la certificazione di conformità.

Il riscaldamento avviene mediante pompe di calore, mentre per la produzione di acqua calda sanitaria viene utilizzato un bollitore elettrico, posizionato nel soppalco all'interno del bagno.

Nel complesso l'immobile si trova in un buono stato di conservazione.

## PARTI COMUNI

---

L'appartamento in oggetto fa parte di un complesso condominiale costituito da:

- un corpo di fabbrica servito da quattro ingressi contrassegnati dai numeri civici 29, 31, 33 e 35 della via Pieve di Cadore, suddiviso in piano interrato servito dall'ingresso al n. 29, piano terra e quattro piani più locali sopraelevati serviti da due scale con ingressi ai numeri 31 e 33;
- due box ed area retrostante condominiale serviti dall'ingresso al n. 35;
- cabina Enel servita dall'ingresso n. 35;
- locale servizi.

Precisamente l'appartamento è collocato al civico 33 della via Pieve di Cadore, piano terra, Scala C, int. A.

Le parti comuni ed indivisibili, sono indicate nel regolamento di condominio, il quale fu approvato all'assemblea dei condomini tenutasi il giorno 26.03.1988 diventando obbligatorio per tutti i condòmini, loro eredi ed aventi causa e per la parte cui spetti, per tutti i locatari. Esso disciplina l'uso e l'amministrazione del fabbricato, dei locali, degli appartamenti e delle aree di proprietà comuni del complesso condominiale che sorge sul terreno della superficie di mq 2228,25 e distinto al catasto al F. 383, p.lle 98 e 99/parte e le parti comuni sono le seguenti:

### Art. 2 del regolamento

Sono oggetto di proprietà comune, individuabile ed inalienabile, di tutti i condomini del fabbricato, le parti costitutive dell'edificio, le installazioni ed i manufatti che sono indispensabili al godimento ed alla conservazione dell'edificio stesso ed in particolare:

- il suolo su cui sorge il fabbricato e le sue pertinenze;
- le coperture del fabbricato con esclusione della parte di terrazza di copertura recintata e di proprietà dei locali sopraelevati;
- le fondazioni, le strutture, gli elementi costituenti la gabbia delle scale e dei vani ascensori nonché quelli degli accessori;
- i cancelli d'ingresso e le vetrate secondarie;
- la rete delle fognature, degli scarichi pluviali e degli scarichi dei bagni e delle cucine fino al punto di diramazione dei singoli appartamenti e dei locali di proprietà particolare;
- i pozzetti d'ispezione e la tubazione delle fogne fino all'allaccio con la fogna pubblica;
- l'impianto dell'antenna centralizzata fino alle scatole di derivazione dei singoli appartamenti;
- gli impianti di illuminazione dei locali comuni, delle scale, degli androni, delle aiuole; gli impianti del gas fino ai contatori; gli impianti di adduzione dell'acqua e dell'energia elettrica fino alle saracinesche delle derivazioni ai singoli appartamenti; gli impianti ascensori; gli impianti dei citofoni e comunque tutti gli impianti e manufatti tecnologici che servono all'uso condominiale, fatto salvo quanto di pertinenza delle società erogatrici
- l'area di pertinenza anteriore adibita a disimpegno delle entrate;
- l'area di pertinenza adibita a disimpegno dei locali al P.T. ai lati degli ingressi;
- l'area di pertinenza laterale e posteriore adibita a passaggio e parcheggio delle auto;



- il locale adibito a ricovero del serbatoio della nafta entro la fioriera sul lato ingresso civico 31;
- il locale caldaia dalla destra dell'ingresso del piano interrato.

I balconi, i terrazzi a livello degli appartamenti, gli avvolgibili ed i carter sono di proprietà dei singoli condomini con l'obbligo di attenersi alle deliberazioni dell'Assemblea circa la loro conservazione e manutenzione in perfetta uniformità di consistenza e di estetica.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si rileva l'esistenza di servitù, censi, livelli e usi civici gravanti sul bene pignorato.

L'art. 5 dell'atto di compravendita del 17/11/2008, Rep. N. 124290, Racc. N. 22477 Notaio Annunziata Ernestina, con il quale il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* divenne proprietario della metà dell'immobile, cita che "La parte venditrice garantisce la titolarità e la libera disponibilità dei diritti immobiliari venduti nonché la libertà degli stessi da pesi, vincoli, privilegi, anche fiscali, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli".

Si allega atto di compravendita del 17/11/2008, Rep. N. 124290, Racc. N. 22477 Notaio Annunziata Ernestina.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'appartamento in questione, si trova al primo terra con esposizione nord-ovest, di un edificio condominiale di cinque piani fuori terra ed uno interrato, che sorge su un lotto di terreno, stretto e lungo a differenti quote altimetriche.

L'edificio, è stato costruito nel 1971, la cui struttura portante è in telai di cemento armato con solai in laterocemento e pareti di tamponamento probabilmente a cassetta.

La copertura è in parte piana ed in parte con tetto a padiglione.

L'ingresso principale al condominio ha una pavimentazione di travertino e marmo.

Esternamente le murature sono intonacate e tinteggiate di colore rosso mattone.

Internamente, l'immobile ha una pavimentazione in parquet.

L'interpiano è di 3.00 ml.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo a quattro ante nella zona giorno e nella camera da letto ed ad un'anta nel bagno, dotati di avvolgibili con cassonetto interno in legno .

Gli infissi interni sono in legno e la porta di accesso all'appartamento è blindata.

L'immobile è riscaldato mediante pompe di calore, mentre la produzione di acqua calda sanitaria avviene attraverso bollitore elettrico, posto sul soppalco all'interno del bagno.

Gli impianti sono tutti sottotraccia e in adiacenza alla porta di ingresso è installato il quadro elettrico ed il citofono.

Le murature perimetrali in laterizio, hanno uno spessore di 20 cm, mentre quella adiacente al corridoio condominiale di accesso, sulla quale è alloggiata la porta d'ingresso, è di 10 cm.

L'immobile nasce come locale di sgombero denunciato al N.C.E.U. con scheda registrata l'11 gennaio 1977 al numero 001456; nel 1986 venne presentata domanda di sanatoria prot. n. 86/187274/1, come indicato sull'atto di compravendita del 17/11/2008 Rep. 124290, Racc. 22477, Rogante Dott.ssa Ernestina Annunziata.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---





L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile risulta occupato dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con contratto di locazione del 1° aprile 2019, non registrato e quindi non opponibile alla procedura e prevede un canone mensile di € 500,00 la cui quota di spettanza del debitore esecutato è pari ad € 250,00.

Il custode in data 02/01/2021 ha comunicato alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che a partire dal mese di gennaio 2021 e fino al rilascio dell'immobile avrebbe dovuto versare quanto dovuto, per la quota di spettanza della parte esecutata a titolo di indennità di occupazione, sul conto della procedura.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/04/1984 al 17/11/2008	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		DOTT. DOMENICO SCIUMBATA	12/04/1984	13312	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		RR.II. Roma 1	08/05/1984		30554
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
UFFICIO REGISTRO ATTI PUBBLICI- ROMA	20/04/1984	21165			
Dal 17/11/2008 al 23/11/2008	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		DOTT.SSA ANNUNZIATA ERNESTINA	17/11/2008	124290	22477
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		RR.II. Roma 1	03/12/2008	159856	98869
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
UFFICIO DELLE ENTRATE ROMA 2	02/12/2008	44320			
Dal 23/11/2008 al 01/06/2017	**** Omissis ****	<b>TESTAMENTO PUBBLICO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		DOTT.SSA ANNUNZIATA	17/11/2008	125083	23089



		ERNESTINA			
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		RR.II. Roma 1	21/03/2011	28649	17199
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		UFFICIO DELLE ENTRATE ROMA 2	06/10/2009	32272	
Dal <b>01/06/2017</b> al <b>21/02/2021</b>	**** Omissis ****	<b>TESTAMENTO PUBBLICO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		DOTT.SSA ANNUNZIATA ERNESTINA	17/11/2008	125083	23089
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		RR.II. Roma 1	21/03/2011	28649	17199
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		UFFICIO DELLE ENTRATE ROMA 2	06/10/2009	32272	

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Esiste continuità delle trascrizioni ex art. 2650 c.c. per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

La situazione della proprietà attuale deve essere modificata sul certificato catastale in quanto il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta ancora essere proprietario della quota di 2/4 dell'immobile ed usufruttuario della restante metà.

Non risultano pesi o trascrizioni successivi alla trascrizione del pignoramento relativo alla presente procedura.

L'atto di provenienza sarà inserito come allegato.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### **Iscrizioni**



- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Roma I il 16/12/2014  
Reg. gen. 133213 - Reg. part. 18742  
Importo: € 5.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Verbale di separazione con omologa  
Iscritto a Roma I il 16/01/2019  
Reg. gen. 4434 - Reg. part. 582  
Importo: € 40.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**  
Trascritto a Roma I il 12/04/2019  
Reg. gen. 43728 - Reg. part. 30377  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: La quota corrisponde ad 1/2 dell'Immobile via Pieve di Cadore n. 33 Scala C int. A

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'immobile oggetto di pignoramento ricade all'interno della zona:

- P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12.02.2008, con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 14.03.2008.

TAV. 10 -CITTÀ' CONSOLIDATA Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità insediativa - T1

-Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (P.T.P.R.), adottato dalla Giunta Regionale con atti n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007, ai sensi dell'art. 21,22,23 della legge regionale sul paesaggio n. 24/98 (Annullamento con Sentenza Corte Costituzionale n. 240/2020 della DCR n. 5 del 2 agosto 2019 "Piano Territoriale Paesistico Regionale").

Tav. A: Paesaggio degli Insediamenti Urbani;

Tav. B: Paesaggio degli insediamenti urbani - Beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche - vincolo Ministero: Acqua Traversa-Via della Camilluccia.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

Per l'accertamento della regolarità edilizia, la sottoscritta scrivente ha effettuato le ricerche presso il Dipartimento di Programmazione ed Attuazione Urbanistica di Roma Capitale, attraverso il quale è



stato possibile visionare il fascicolo inerente l'immobile oggetto di pignoramento.

Dai documenti risulta che l'intero edificio venne realizzato in virtù di licenza di costruzione n. 1890 del 27/11/1971 rilasciata alla Soc. \*\*\* , proprietaria del terreno sito in Roma, Loc. Vigna Avenali della superficie di 2280 mq distinto in catasto al Foglio 383, particelle 98 e 99, sul quale la stessa Società aveva presentato in data 22 ottobre 1969 al n. 43257/69 di protocollo un progetto per la costruzione di un villino.

Nel fascicolo sono presenti tavole grafiche dell'edificio, appartenenti all'atto d'obbligo del 25 febbraio 1971 nel quale la \*\*\* si obbligava di vincolare l'area occorrente di mq 2280 al servizio della costruzione, a mantenere permanentemente a parcheggio una superficie di mq 591.91, a mantenere a giardino gli spazi di distacco del fabbricato a a giardino pensile i solai copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale e almeno cm 60 e a mantenere permanente la destinazione d'uso dei locali al piano servizi.

Le tavole grafiche allegate all'atto d'obbligo non corrispondono però allo stato di fatto rilevato e nelle quali non è possibile rintracciare il locale di sgombero, oggetto di perizia.

Dalla documentazione ricercata dalla sottoscritta, ma non presente nel fascicolo visionato, risulta che il progetto dell'intero edificio sia stato oggetto di due varianti e precisamente la n.1364 del 10 novembre 1973 pratica prot. n. 43207/72 e la n. 1308 del 7 ottobre 1976 pratica prot. 41702/73.

L'immobile oggetto di perizia in origine era un locale sgombero, venduto al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dalla \*\*\* la quale a sua volta lo aveva acquistato dalla \*\*\* , con atto del 2 maggio 1977, alla quale era pervenuto dalla ditta costruttrice \*\*\*

Nell'atto di compravendita con il quale il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* divenne proprietario, il locale sgombero era denunciato catastalmente con scheda registrata l'11 gennaio 1977 al numero 001456.

Il 6 giugno 1986 l'unità venne costituita come unità afferente su area di corte (n. 90297.1/1986), in categoria A/2.

Con domanda di sanatoria n.86/187274/1, il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* richiede il cambio di destinazione d'uso, ma erroneamente sulla domanda di sanatoria l'immobile venne indicato come locale commerciale e non come abitazione -, e la planimetria catastale in atti non corrisponde allo stato di fatto rilevato.

In data 13/02/1990 prot. 11809 il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dichiara al Comune di Roma Ripartizione XV, che il locale di sgombero trasformato in ufficio - altro errore commesso in quanto trattasi di abitazione- è stato oggetto di opere abusive concluse nell'anno 1976 che hanno riguardato la divisione dell'immobile locale "A" posto al piano terra della scala C, in due ambienti mediante tramezzatura, completa di vano porta e l'istallazione di un locale wc.

Ad oggi è stato incaricato un tecnico per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria, il cui iter per essere concluso necessita di un'integrazione che comprenda la Relazione descrittiva e stato delle opere e la Dichiarazione di mancanza di pregiudizio, in cui si dichiara che l'abuso commesso non abbia compromesso la staticità dell'immobile.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



Dall'attento sopralluogo eseguito e dallo studio della documentazione cartacea, si precisa che non vi è un'assoluta corrispondenza tra lo stato dei luoghi rilevato e la planimetria catastale allegata alla costituzione dell'immobile come unità afferente sulla corte della particella 98, datata 06/06/1986. Le difformità riguardano la diversa distribuzione dei spazi interni e la presenza di un'apertura esterna nel bagno.

Da un'immagine presso l'ufficio del condono edilizio però, la finestra del bagno risulta presente.

Con molta probabilità la stessa è stata per errore omessa nella graficizzazione della planimetria catastale.

Per sanare gli abusi interni sarà necessario presentare una S.C.I.A. in sanatoria, ovviamente se le opere non hanno interessato la parte strutturale dell'edificio e contestualmente pagare una sanzione pari ad € 1.000,00.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 328,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.675,86

Per l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta, dai conteggi forniti dalla studio di \*\*\* , un debito di € 3.675,86.

Nel dettaglio, l'importo è così suddiviso:

- quanto ad € 1.610,86 dal consuntivo dell'anno 2020 e corrispondente al conguaglio dell'esercizio precedente;
- quanto ad € 82,00 alla rata per i mesi gennaio/marzo (al 26/01/2021 ancora non riscossa da parte del condominio);
- quanto ad € 1.851,00 ai lavori che hanno riguardato i lastrici solari e le scale - anni 2018 e 2019-;
- quanto ad € 132,00 alle spese legali causa \*\*\* - anno 2019 -.

Sarà allegata alla presente perizia, l'estratto conto ricevuto\*\*\*

---

## 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 PIEVE DI CADORE N. 33, scala C, interno A, piano T

Il corpo di fabbrica all'interno del quale è collocato l'immobile oggetto di perizia, è un edificio in linea ed è servito da quattro ingressi contrassegnati dai numeri civici 29, 31, 33 e 35 della via Pieve di Cadore, suddiviso in piano interrato servito dall'ingresso al n. 29 con destinazione autorimessa, piano terra e quattro piani più locali sopraelevati serviti da due scale, con ingressi ai numeri 31 e 33. Inoltre sulla corte insistono due box ed area retrostante condominiale, serviti dall'ingresso al n. 35. L'immobile oggetto della presente perizia, è individuato con l'int. A, della scala C, del piano terra, con entrata in via Pieve di Cadore n. 33. L'area circostante è dotata di parcheggi, di un'area verde pubblica adiacente all'edificio, dei principali servizi presenti nella vicina via Trionfale ed è a pochissimi chilometri dall'Ospedale "Agostino Gemelli". Immediatamente a valle di via Pieve di Cadore, è collocato il quartiere "Prati", nel quale oltre alla presenza di numerosi servizi commerciali è presente il Tribunale e molti uffici legali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 583, Part. 98, Sub. 522, Zc. 4, Categoria A2 Valore di stima del bene: € 150.150,00

La determinazione del valore normale dell'immobile sarà calcolato secondo le "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati" di cui all'art. 1 co. 307 della Legge n. 296 del 27/12/2006 e ss.mm.ii. il quale cita "...con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate sono individuati periodicamente i criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati...."

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, stabilendo un valore minimo e massimo al metro quadrato in riferimento alla tipologia dell'immobile e alla zona in cui si trova.

La banca dati dell'Osservatorio costituisce una rilevante fonte d'informazioni relative al mercato immobiliare nazionale.

Per la zona di interesse codice C43 - Semicentrale/TRIONFALE IGEA (VIA MARIO FANI) del primo semestre del 2020 per l'appartamento da stimare cat. A/2 classificato come abitazione civile in condizione normale di conservazione, i valori di mercato sono compresi fra 2.650,00-3.700,00 €/mq con un valore medio dunque di €3.175,00

In seconda analisi, per la determinazione del più probabile valore normale, è stato utilizzato il metodo della stima sintetico comparativa.

A tal proposito, si è proceduto ad effettuare un'indagine di mercato su manufatti edilizi simili a quelli in esame e collocati nella stessa via, raccogliendo i dati presso le locali Agenzie Immobiliari e analizzando le varie informazioni di mercato sulle caratteristiche degli immobili e sui prezzi di vendite concluse in tempi più o meno attuali nella zona.

In riferimento a quanto descritto, le fonti citate concordano nel determinare il più probabile valore di mercato di zona

in 3.700,00 €/mq.

Il valore normale unitario degli immobili residenziali è determinato dall'applicazione della seguente formula:

Valore normale unitario = Val OMI MIN + (Val OMI MAX - Val OMI MIN) x K

dove

Val OMI MIN e Val OMI MAX indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita, e con riguardo al periodo di



riferimento dell'atto di compravendita.

K rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = (K1 + 3 \times K2) / 4.$$

Nel caso in esame K1 = 0.8 mentre K2 = 0.2 quindi K=0.35

Il valore normale Unitario per l'appartamento sarà quindi  $2.650,00 + (3.700,00 - 2.650,00) \times 0.35 = 3.017,50 \text{ €/mq}$

La stima verrà elaborata sulla base delle superfici commerciali individuate, ovvero riferita agli immobili nelle condizioni in cui si trovano e nell'attuale stato manutentivo e verrà definita mediante il metodo sintetico comparativo.

Per l'immobile in esame le quotazioni di riferimento sono le seguenti: OMI 2.650,00/3.700,00 €/mq; Mercato immobiliare 3.700,00 €/mq; Valore Normale Unitario 3.017,50€/mq.

In considerazione delle caratteristiche intrinseche quali la superficie, l'anno di costruzione, lo stato di conservazione e delle caratteristiche estrinseche quali l'ubicazione, la zona di insediamento, il valore di mercato attuale unitario verrà arrotondato a 3.300,00 €/mq.

Il più probabile valore di mercato attuale dell'immobile in esame (Vm) verrà quindi definito dal prodotto della superficie commerciale per la quotazione di riferimento.

In riferimento a quanto sopra il più probabile valore di mercato attuale dell'intero immobile in esame sarà:

$$45,50 \text{ mq} \times 3.300,00 \text{ €} = 150.150,00 \text{ €}$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - VIA PIEVE DI CADORE N. 33, scala C, interno A, piano T	45,50 mq	3.300,00 €/mq	€ 150.150,00	100,00%	€ 150.150,00
Valore di stima:					€ 150.150,00

Valore di stima: € 150.150,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5000,00	€
Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	10,00	%

**Valore finale di stima: € 130.135,00**



Si precisa che per l'immobile ancora non è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria, e per ottenerla occorre presentare Relazione descrittiva e stato delle opere e Dichiarazione di mancanza di pregiudizio sulla staticità dell'intero immobile.

Per questo motivo si ritiene opportuno decurtare dal valore del bene un importo pari ad €5.000,00 per la conclusione dell'iter istruttorio per il rilascio dell'autorizzazione e per la regolarizzazione dell'unità riguardante la diversa distribuzione degli spazi interni e dell'apertura della finestra del bagno, non presente sulla planimetria del 06/06/1986.

DETRAZIONE AI SENSI DELL'ARTICOLO 568 DEL c.p.c.

In riferimento all'articolo 568 del Codice di Procedura Civile, sarà praticata una riduzione del valore di mercato del 10%, per l'assenza della garanzia per vizi del bene.

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 08/03/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Pulcini Simona





## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA PIEVE DI CADORE N. 33, scala C, interno A, piano T

Il corpo di fabbrica all'interno del quale è collocato l'immobile oggetto di perizia, è un edificio in linea ed è servito da quattro ingressi contrassegnati dai numeri civici 29, 31, 33 e 35 della via Pieve di Cadore, suddiviso in piano interrato servito dall'ingresso al n. 29 con destinazione autorimessa, piano terra e quattro piani più locali sopraelevati serviti da due scale, con ingressi ai numeri 31 e 33. Inoltre sulla corte insistono due box ed area retrostante condominiale, serviti dall'ingresso al n. 35. L'immobile oggetto della presente perizia, è individuato con l'int. A, della scala C, del piano terra, con entrata in via Pieve di Cadore n. 33. L'area circostante è dotata di parcheggi, di un'area verde pubblica adiacente all'edificio, dei principali servizi presenti nella vicina via Trionfale ed è a pochissimi chilometri dall'Ospedale "Agostino Gemelli". Immediatamente a valle di via Pieve di Cadore, è collocato il quartiere "Prati", nel quale oltre alla presenza di numerosi servizi commerciali è presente il Tribunale e molti uffici legali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 583, Part. 98, Sub. 522, Zc. 4, Categoria A2  
Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di pignoramento ricade all'interno della zona: - P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12.02.2008, con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 14.03.2008. TAV. 10 -CITTÀ' CONSOLIDATA Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità insediativa - T1 -Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (P.T.P.R.), adottato dalla Giunta Regionale con atti n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007, ai sensi dell'art. 21,22,23 della legge regionale sul paesaggio n. 24/98 (Annullamento con Sentenza Corte Costituzionale n. 240/2020 della DCR n. 5 del 2 agosto 2019 "Piano Territoriale Paesistico Regionale"). Tav. A: Paesaggio degli Insediamenti Urbani; Tav. B: Paesaggio degli insediamenti urbani - Beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche - vincolo Ministero: Acqua Traversa-Via della Camilluccia.

**Prezzo base d'asta: € 130.135,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 558/2019 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 130.135,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - VIA PIEVE DI CADORE N. 33, scala C, interno A, piano T		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 583, Part. 98, Sub. 522, Zc. 4, Categoria A2	<b>Superficie</b>	45,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento oggetto di pignoramento si trova in un buono stato di conservazione. Si accede mediante una porta in legno posta all'esterno dell'androne di entrata condominiale e mediante un corridoio nel quale sono dislocati diversi immobili, si raggiunge l'appartamento int. A. L'immobile oggetto di pignoramento nasce come locale sgombero e nel 1986 con domanda protocollo n.86/187274/1 venne richiesta la sanatoria per il cambio di destinazione d'uso in abitazione, ma ad oggi l'autorizzazione ancora non è stata rilasciata. Internamente l'appartamento ha pavimentazione in parquet; gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo e sono dotati di avvolgibili in pvc e grate in ferro. Le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore bianco, mentre quelle del bagno e della cucina sono in parte intonacate ed in parte rivestite con mattonelle in gres che simulano il mosaico, per un'altezza di circa 1.5/2 ml. L'impianto elettrico è sottotraccia ed è dotato di quadro elettrico con interruttori differenziali, ma non è stato possibile visionare la certificazione di conformità. Il riscaldamento avviene mediante pompe di calore, mentre per la produzione di acqua calda sanitaria viene utilizzato un bollitore elettrico, posizionato nel soppalco all'interno del bagno. Nel complesso l'immobile si trova in un buono stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	Il corpo di fabbrica all'interno del quale è collocato l'immobile oggetto di perizia, è un edificio in linea ed è servito da quattro ingressi contrassegnati dai numeri civici 29, 31, 33 e 35 della via Pieve di Cadore, suddiviso in piano interrato servito dall'ingresso al n. 29 con destinazione autorimessa, piano terra e quattro piani più locali sopraelevati serviti da due scale, con ingressi ai numeri 31 e 33. Inoltre sulla corte insistono due box ed area retrostante condominiale, serviti dall'ingresso al n. 35. L'immobile oggetto della presente perizia, è individuato con l'int. A, della scala C, del piano terra, con entrata in via Pieve di Cadore n. 33. L'area circostante è dotata di parcheggi, di un'area verde pubblica adiacente all'edificio, dei principali servizi presenti nella vicina via Trionfale ed è a pochissimi chilometri dall'Ospedale "Agostino Gemelli". Immediatamente a valle di via Pieve di Cadore, è collocato il quartiere "Prati", nel quale oltre alla presenza di numerosi servizi commerciali è presente il Tribunale e molti uffici legali.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		

