
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 CPC Geom. Marco D'Alesio, nell'Esecuzione Immobiliare RGE 996/2022. Giudice dell'Esecuzione Dott. Romolo Ciufolini.

Promossa da

Codice fiscale:
Rappresentato e difeso dall'Avv.
Con studio in

PEC: _____

Contro

Codice fiscale:
Residente in

PEC: esecuzionivicili.tribunale.roma@giustiziacert.it

Custode

Notaio Roberto Taccone
PEC: _____



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali	12
Dati Catastali	13
Precisazioni.....	13
Patti	14
Stato conservativo	14
Parti Comuni.....	15
Servitù, censo, livello, usi civici	17
Caratteristiche costruttive prevalenti	17
Stato di occupazione	18
Provenienze Ventennali.....	18
Formalità pregiudizievoli	19
Normativa urbanistica	21
Regolarità edilizia	23
Vincoli od oneri condominiali.....	27
Stima - Formazione lotti.....	27
Lotto unico	27
riduzione per l'assenza di garanzia per vizi.....	32
Oneri per la regolarizzazione urbanistica.....	32
Stato d'uso e manutenzione	32
Stato di possesso.....	32
Vincoli od oneri giuridici non eliminabili.....	33
Spese condominiali insolute	33
Conclusioni.....	33
Limiti dell'incarico	33
Elenco degli allegati.....	34



INCARICO

Con provvedimento del 28 febbraio 2023, il sottoscritto Geom. Marco D'Alesio, con studio in Viale della Tecnica, 205 - 00144 Roma (RM), e-mail aiuti.dalesio@adconsult.it, PEC marco.dalesio@geopec.it, Tel. 0645447366, veniva nominato Esperto ex art. 568 CPC, e con nota del 21 marzo 2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito mediante il deposito del relativo documento.

PREMESSA

I beni oggetto di esecuzione consistono nei seguenti immobili:

Bene n. 1 - unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano quarto, identificata con il numero interno 11 dell'edificio denominato "C1", scala A, sito in Roma, Via della Pisana, 370, ora Via Mario Ridolfi, 2 e censita presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 420, particella 444, subalterno 12;

Bene n. 2 - unità immobiliare posta al piano seminterrato, identificata con il numero interno 11 dell'edificio denominato "C1", scala A, sito in Roma, Via della Pisana, 370, ora Via Mario Ridolfi, 2 costituita da una cantina, censita presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 420, particella 444, subalterno 27;

Bene n. 3 - unità immobiliare posta al piano seminterrato, identificata con il numero interno 3 dell'edificio sito in Roma, Via della Pisana, 370 costituita da un posto auto, censita presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 420, particella 444, subalterno 504.

DESCRIZIONE

Il pignoramento che ha dato luogo alla Procedura Esecutiva RGE 996/2022 ha per oggetto l'immobile "... di proprietà della sig.ra (CF), così appresso descritto:

- Appartamento sito in Roma Via della Pisana 370, Edificio C1 Scala A int. 11, piano IV, foglio 420, Particella 444, sub 12 partita 2184738. Categoria A2 _ Classe 2; rendita € 1.208,51;
- Via della Pisana 370 Edificio C1 - Piano S1 - Foglio 420, particella 444, sub 27 - Partita 2184738 - rendita € 26,34;
- Via della Pisana 370 interno 3 Piano S1 - Foglio 420 - particella 444, sub 504 - Classe C6 - rendita € 1.351,62 ...".

I beni oggetto di pignoramento si trovano nella zona denominata "Pisana", situata all'interno del Grande Raccordo Anulare, sotto la giurisdizione del Municipio XI, in un ambito delimitato a nord da Via S. Giovanni Eudes, a sud e ad est da Via della Pisana, ad ovest da Viale Luigi Moretti.

L'ubicazione delle porzioni immobiliari pignorate meglio si evince dall'inquadramento territoriale e dal relativo ingrandimento, di seguito riportati, estratti dal sito "Google Maps".





Inquadramento territoriale



Ingrandimento del precedente inquadramento territoriale

Il tessuto edilizio è composto da edifici realizzati in un arco temporale che va dagli anni '50 del secolo scorso (edifici ex IACP di Via Avanzini) a quelli realizzati negli anni 2000 in Via Luigi Moretti: gli edifici hanno prettamente una destinazione di tipo residenziale e si elevano per 5/7 piani fuori terra, anche con diversi corpi scala. Nelle immediate vicinanze sono altresì presenti diverse strutture destinate all'attività sportive.

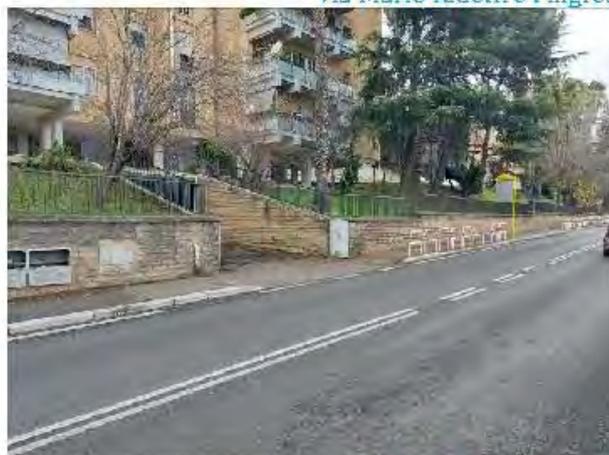
Le attività commerciali sono situate per lo più nei locali presenti nella stessa Via della Pisana; il collegamento con i mezzi pubblici viene garantito dalla fermata del trasporto pubblico su gomma denominata "Pisana/Piacentini", situata a circa 100 metri dall'ingresso dell'edificio, inoltre a pochi minuti di macchina si può raggiungere il Grande Raccordo Anulare.

Di seguito si riportano le fotografie scattate alla Via della Pisana e all'edificio all'atto del sopralluogo.

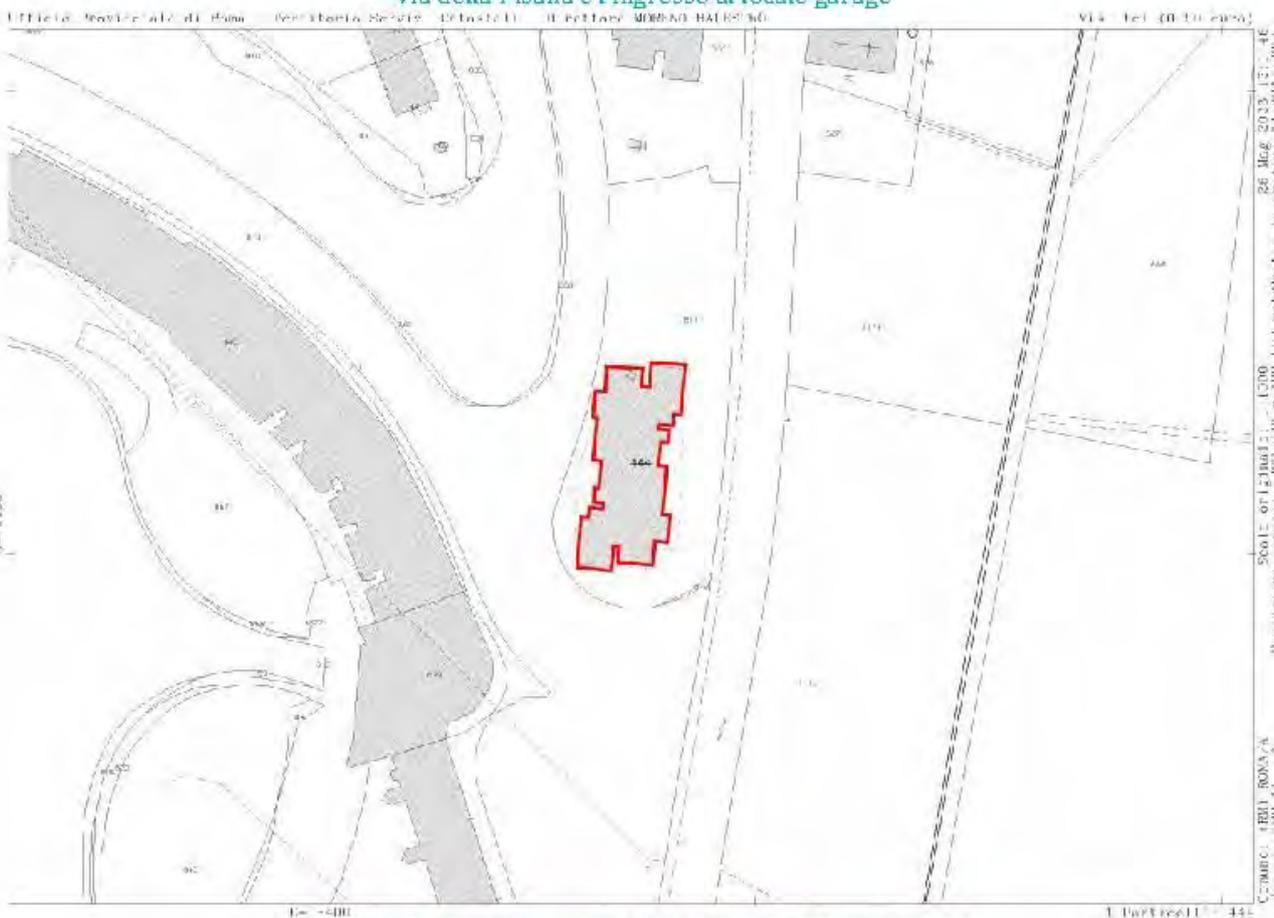




Via Mario Ridolfi e l'ingresso al complesso immobiliare



Via della Pisana e l'ingresso al locale garage



Stralcio dalla mappa catastale del foglio 420 (non in scala)



L'edificio di cui le porzioni pignorate sono parte è identificato presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Terreni di Roma al foglio 420 con la particella 444 come si evince dall'estratto dalle mappe catastali sopra riportato.

LOTTO UNICO

In considerazione del fatto che i beni pignorati sono costituiti da un'abitazione e dagli accessori che costituiscono ornamento, il sottoscritto ha ritenuto opportuna la formazione di un unico lotto formato dai seguenti beni:

I beni oggetto di esecuzione consistono nei seguenti immobili:

Bene n. 1 – unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano quarto, identificata con il numero interno 11 dell'edificio denominato "C1", scala A, sito in Roma, Via della Pisana, 370, ora Via Mario Ridolfi, 2 e censita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 420, particella 444, subalterno 12;

Bene n. 2 - unità immobiliare posta al piano seminterrato, identificata con il numero interno 11 dell'edificio denominato "C1", scala A, sito in Roma, Via della Pisana, 370, ora Via Mario Ridolfi, 2, costituita da una cantina, censita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 420, particella 444, subalterno 27;

Bene n. 3 - unità immobiliare posta al piano seminterrato, identificata con il numero interno 3 dell'edificio sito in Roma, Via della Pisana, 370, costituita da un posto auto, censita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 420, particella 444, subalterno 504.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 CPC risulta completa e costituita dalla certificazione notarile sottoscritta dal dott. Francesco Di Marcantonio, Notaio in Roma, attestante le risultanze delle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Roma Territorio e il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1, sottoscritta in data 14 novembre 2022.

TITOLARITÀ

Le porzioni immobiliari oggetto dell'esecuzione appartengono a:

- ***** nata a ***** il *****, CF *****, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Le porzioni immobiliari vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- ***** nata a ***** il *****, CF *****, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Le porzioni immobiliari oggetto di pignoramento sono pervenute alla sig.ra ***** per acquisto fattone con la scrittura privata del 29 aprile 2004, autenticata nelle firme dal dott. Alfredo Maria Becchetti Notaio in Roma, coadiutore temporaneo, giusta delibera del Consiglio Notarile di Roma in data 26 aprile 2004, del dott. Pietro La Monica, Notaio in Roma, repertorio n. 41187, raccolta n. 7415, trascritta a Roma 1 il 18 maggio 2004, RG 51333, RP 33275. Con la sopracitata scrittura la



Società “***** srl”, ha venduto alla sig.ra ***** “ ...

l'intera piena proprietà delle seguenti porzioni immobiliari convenzionalmente distinte con i seguenti numeri e dati, del fabbricato a destinazione residenziale, sito in comune di Roma, facente parte del Comparto Z6, avente accesso da Via della Pisana n. 370, distinto come fabbricato C1 e precisamente:

- *l'appartamento posto al piano quarto della scala A, distinto con il numero interno undici, composto di catastali vani sei e mezzo, confinante con gli appartamenti interni 10 e 12 e il vano delle scale, salvi altri e più precisi confini;*
- *annessa cantina posta al piano interrato della scala A, distinta con il numero undici, confinante con la cantina n. 10, il corridoio di accesso, la cantina n. 12 e l'intercapedine, salvi altri e più precisi confini;*
- *annesso posto auto coperto al piano interrato, distinto con il numero tre, confinante con il posto auto n. 2, lo spazio di manovra da due lati e l'intercapedine, salvi altri e più precisi confini ...”.*

La copia della compravendita, reperita presso l'archivio Notarile di Roma, è allegata alla presente relazione sotto la lettera “**A**”.

CONFINI

L'abitazione identificata con il numero interno 11 confina con distacco su Via della Pisana, con le abitazioni identificate con l'interno 10 e 12, con il vano scala, salvi altri e più precisi confini.

La cantina, identificata con il numero interno 11, confina con le cantine identificate con i sub. 26 e 28, con il corridoio di accesso alle cantine, salvi altri e più precisi confini.

Il posto auto, identificato con il numero interno 3, confina con lo spazio di manovra su due lati, e con il posto auto identificato con il sub. 503, salvi altri e più precisi confini.

I confini indicati nella scrittura privata sono risultati coerenti con quanto riscontrato all'atto del sopralluogo.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	-	123,00 mq	1,00	123,00 mq	-	4
Balconi	-	10,00 mq	0,20	2,00 mq	-	4
Cantina	-	6,00 mq	0,25	1,50 mq	-	S1
Posto auto	-	18,00 mq	0,35	6,30 mq	-	S1
Superficie convenzionale complessiva:				132,80 mq		

La consistenza sopra indicata è quella rilevata all'atto del secondo sopralluogo, effettuato in data 18 gennaio 2024: circa la legittimità edilizia di detta consistenza meglio si dirà nel relativo paragrafo. Un precedente sopralluogo è stato effettuato in data 18 dicembre 2024 senza avere la possibilità di accedere all'interno delle porzioni immobiliari pignorate. Nel corso dell'accesso è emerso che l'abitazione è costituita da un soggiorno in cui è presente la porta di ingresso, quella che consente



l'accesso alla cucina e quella al disimpegno della zona notte, che è costituita da tre camere, due bagni, di cui uno sprovvisto di finestra e un piccolo ripostiglio. Sono altresì presenti due balconi di modeste dimensioni accessibili dal soggiorno e da una delle camere da letto.

Quanto sopra descritto meglio si evince dalla restituzione grafica del rilievo effettuato e dalla documentazione fotografica di seguito riportati.



Il pianerottolo d'ingresso all'appartamento



Il soggiorno con la porta per accedere alla cucina





La cucina



Il ripostiglio e il disimpegno



La prima camera



Il bagno provvisto di finestra





Il bagno di minori dimensioni



La seconda camera



La terza camera con accesso al balcone



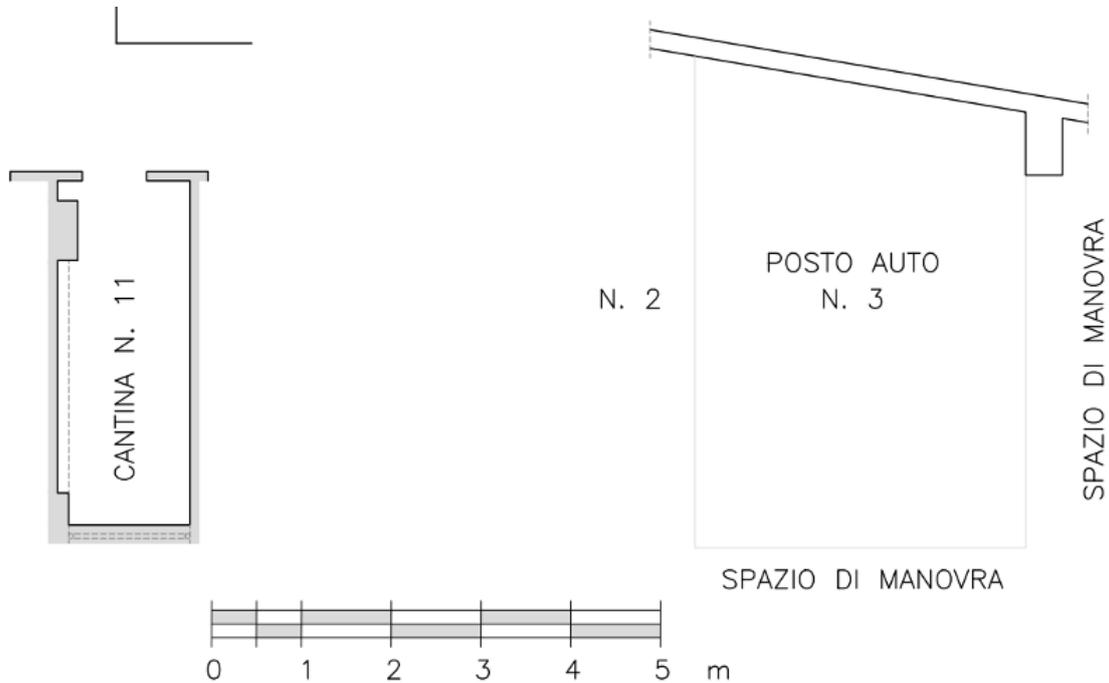
Il balcone con accesso dalla camera





Il balcone con accesso dal soggiorno

La cantina, ubicata al piano del sottosuolo, è costituita da un unico ambiente di forma regolare, mentre il posto auto coperto, ubicato anch'esso al piano nel sottosuolo, ha accesso dal piano pilotis mediante una scala che scende al livello dell'autorimessa e da un accesso carrabile da Via della Pisana. La consistenza della cantina e del posto auto coperto è stata calcolata sulla base del rilievo effettuato all'atto del sopralluogo la cui restituzione è di seguito riportata.



La restituzione del rilievo eseguito



La cantina





Il posto auto coperto

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Abitazione

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30 novembre 2001 al 29 aprile 2004	*****; *****, con sede in *****, CF *****, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 420, Part. 444, Sub. 12, Zona Cens. 5, Cat. A/2, classe 2, Cons. 6,5 vani, Sup. Catastale -, Rendita € 1.208,51, L. 2.340.000
Dal 29 aprile 2004 al 9 novembre 2015	***** nata a ***** il ***** *****, CF *****, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 420, Part. 444, Sub. 12, Zona Cens. 5, Cat. A/2, classe 2, Cons. 6,5 vani, Sup. Catastale -, Rendita € 1.208,51, L. 2.340.000
Dal 9 novembre 2015 all'attualità	***** nata a ***** il ***** *****, CF *****, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 420, Part. 444, Sub. 12, Zona Cens. 5, Cat. A/2, classe 2, Cons. 6,5 vani, Sup. Catastale totale 125 m ² escluse aree scoperte 121 m ² , Rendita € 1.208,51 (inserimento in visura dei dati di superficie).

Cantina

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30 novembre 2001 al 29 aprile 2004	***** *****, con sede in *****, ***** proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 420, Part. 444, Sub. 27, Zona Cens. 5, Cat. C/2, classe 5, Cons. 5 m ² , Sup. Catastale -, Rendita € 26,34, L. 51.000
Dal 29 aprile 2004 al 9 novembre 2015	***** nata a ***** il ***** *****, CF *****, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 420, Part. 444, Sub. 27, Zona Cens. 5, Cat. C/2, classe 5, Cons. 5 m ² , Sup. Catastale -, Rendita € 26,34, L. 51.000.
Dal 9 novembre 2015 all'attualità	***** nata a ***** il ***** *****, CF *****, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 420, Part. 444, Sub. 27, Zona Cens. 5, Cat. C/2, classe 5, Cons. 5 m ² , Sup. Catastale 6 m ² , Rendita € 26,34 (inserimento in visura dei dati di superficie).

Posto auto

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30 novembre 2001 al 2 agosto 2002	***** *****, con sede in *****, CF *****, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 420, Part. 444, Sub. 62, Zona Cens. 5, Cat. C/6, classe 5, Cons. 454 m ² , Sup. Catastale -, Rendita € 2.391,61 L. 4.630.800
Dal 2 agosto 2002 al 2 aprile 2004	***** *****, con sede in *****, CF *****, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 420, Part. 444, Sub. 504, Zona Cens. 5, Cat. C/6, classe 6, Cons. 19 m ² , Sup. Catastale -, Rendita € 116,77.
Dal 2 aprile 2004 al 9 novembre 2015	***** nata a ***** il ***** *****, CF *****, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 420, Part. 444, Sub. 504, Zona Cens. 5, Cat. C/6, classe 6, Cons. 19 m ² , Sup. Catastale 20 m ² , Rendita € 116,77.
Dal 9 novembre 2015 all'attualità	***** nata a ***** il ***** *****, CF *****, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 420, Part. 444, Sub. 504, Zona Cens. 5, Cat. C/6, classe 6, Cons. 19 m ² , Sup. Catastale 20 m ² , Rendita € 116,77 (inserimento in visura

	dei dati di superficie).
--	--------------------------

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	420	444	12	5	A/2	2	6,5 vani	125/121 mq	€ 1.208,51	4
	420	444	27	5	C/2	5	5 mq	6 mq	€ 26,34	S1
	420	444	504	5	C/6	6	19 mq	20 mq	€ 116,77	S1

Corrispondenza catastale

L'abitazione è censita presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Catasto dei Fabbricati di Roma, al foglio 420, particella 444, sub 12, zona censuaria 5, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale Totale 125 m², Totale escluse aree scoperte 121 m², Rendita Euro 1.208,51, Via della Pisana n. 370, edificio C1, scala A, interno 11, piano 4; dal raffronto tra il rilievo effettuato e la planimetria catastale non sono emerse incongruenze fatta eccezione per lo spessore del muro perimetrale che è aumentato a causa degli interventi di efficientamento energetico effettuati dal condominio. Nella visura e nella planimetria catastale è indicato l'indirizzo di Via della Pisana, 370 mentre all'atto del sopralluogo si è preso atto che l'edificio ha accesso dal civico numero 2 di Via Mario Ridolfi.

La cantina è censita presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Catasto dei Fabbricati di Roma, al foglio 420, particella 444, sub 27, zona censuaria 5, categoria C/2, classe 5, consistenza 5 m²; Superficie Catastale 6 m², Rendita Euro 26,34, Via della Pisana n. 370, edificio C1, scala A, interno 11, piano S1; anche per questa unità immobiliare dal raffronto tra il rilievo effettuato e la planimetria catastale non sono emerse incoerenze. Nella visura e nella planimetria catastale è indicato l'indirizzo di Via della Pisana, 370 mentre all'atto del sopralluogo si è preso atto che l'edificio ha accesso dal civico numero 2 di Via Mario Ridolfi.



Il posto auto coperto è censito presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Catasto dei Fabbricati di Roma, al foglio 420, particella 444, sub 504, zona censuaria 5, categoria C/6, classe 6, consistenza 19 m²; Superficie Catastale 20 m², Rendita Euro 116,77, Via della Pisana n. 370, interno 3, piano S1. Per il posto auto coperto, il raffronto tra il rilievo effettuato e la planimetria catastale non ha messo in evidenza incongruenze. La documentazione catastale relativa alle porzioni immobiliari pignorate è allegata alla presente relazione sotto la lettera "B".

PRECISAZIONI

All'articolo 9 del già citato atto di compravendita, ai rogiti del Notaio La Monica di Roma, trascritto a Roma 1 il 18 maggio 2004, RG 51333, RP 33275, all'art. 9 è riportato che "... L'acquirente



prende atto che, ai sensi dell'art. 3 – 19^a comma – della Legge 23 novembre 2001 n. 410, la società alienante “S.C.I.P. Società Cartolarizzazione Immobili Pubblici S.r.l.”, è esonerata dal prestare le garanzie per vizi o per evizione, nonché dalla consegna dei documenti relativi alla proprietà dei beni e alla regolarità urbanistico – edilizia e fiscale: la garanzia per i vizi e per evizione ai sensi del sopracitato art. 3 – 19^a comma, della L. n. 410/2001 è a carico dell'Ente pubblico (INPDAP), già proprietario dei beni ... “.

PATTI

All'art. 6 del citato atto di compravendita è indicato che “... ai sensi dell'art. 3 – 14^a comma – della Legge 23 novembre 2001 n. 410, sono nulli gli atti di disposizione degli immobili acquistati per effetto dell'esercizio del diritto di opzione e del diritto di prelazione prima che siano trascorsi cinque anni dalla data dell'acquisto ...”. Al successivo art. 9 è riportato che “... Fermo quanto sopra previsto, la società alienante dichiara che i beni oggetto del presente atto sono franchi e liberi da pesi, oneri, vincoli, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e in genere da passività di qualsiasi natura ... “.

Nell'atto notarile sono indicate ben altre pattuizioni che per brevità non vengono riportate: per dette pattuizioni si rimanda alla copia dell'atto allegata sotto la lettera “A”.

STATO CONSERVATIVO

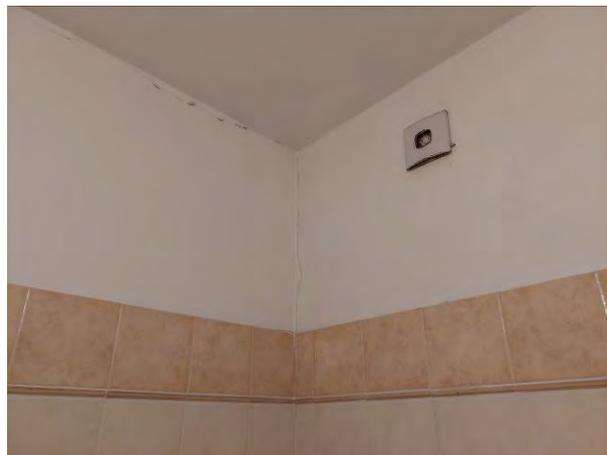
Come si evince dalle fotografie riportate nel paragrafo “Consistenza”, l'abitazione è risultata nel complesso in ordinario stato di conservazione e comunque consono per la destinazione d'uso a cui è adibita, con le eccezioni di seguito riportate: in alcune parti dell'intonaco sono presenti dei fenomeni di degrado quali l'efflorescenza, il distacco dell'intonaco causato da presenza d'acqua mentre nella cucina e in modo minore in altri ambienti, sono presenti degli elementi della pavimentazione che sono rotti. Infine, nella camera da letto posta in fondo al disimpegno, è presente una fessurazione passante sul tramezzo posta tra la porta di accesso alla camera e la parete ortogonale del disimpegno mentre altre fessurazioni sono state notate su altre pareti.

Il tutto come meglio risulta dalla documentazione fotografica di seguito riportata.

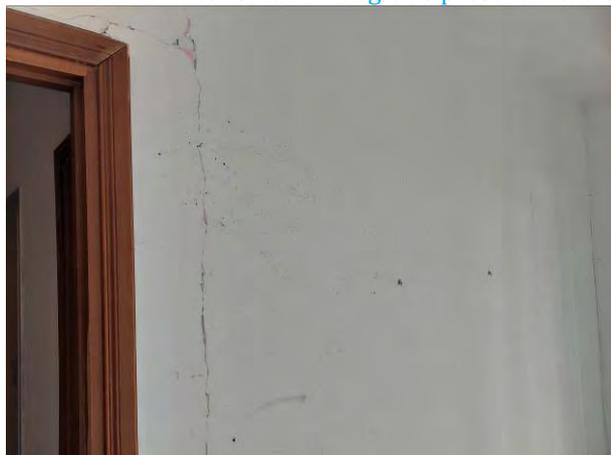


I fenomeni di degrado presenti nel disimpegno (a sinistra) e in cucina (a destra)





I fenomeni di degrado presenti nella camera (a sinistra) e nel bagno (a destra)



I fenomeni di degrado presenti nella camera (a destra) e nella pavimentazione del balcone (a destra)

PARTI COMUNI

All'art. 3 dell'atto di compravendita è inoltre indicato che “... La vendita è convenuta a corpo e non a misura; i beni venduti sono trasferiti con il diritto pro-quota sulle parti del fabbricato comuni e condominiali ai sensi di legge, che l'acquirente dichiara di conoscere e accettare, ad eccezione di eventuali locali extraresidenziali, il tutto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni suddetti, ben noto ed accettato espressamente senza riserva alcuna, come visto e piaciuto, dall'acquirente, che esonera la società alienante da ogni responsabilità per qualsiasi titolo o causa e dall'obbligo di effettuare ulteriori opere di ultimazione, migliorie, manutenzione, adeguamento di impianti, anche se non conformi a legge, nonché con tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù attive e passive inerenti, dando atto le parti che gli stessi sono attualmente locati a soggetti interessati al “piano di cessione” citato in premessa, predisposto ai sensi di legge. Le parti espressamente convengono che la predisposizione del regolamento di condominio e relative tabelle millesimali, il loro deposito in atti notarili, registrazione e trascrizione, saranno ad esclusivo carico dei condomini, con esonero da qualsiasi onere o spesa a carico della Società alienante, della Società di gestione e dell'Istituto I.N.P.D.A.P., dandosi atto che l'amministrazione dello stabile di cui fanno parte le porzioni immobiliari in oggetto verrà assunta dal Condominio costituito in base alla norme vigenti in materia. Saranno comunque sempre ed in ogni caso a carico della parte acquirente le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria dello stabile, per imposte, sovrainposte e tasse erariali, regionali, provinciali e comunali, per l'assicurazione contro gli incendi e la responsabilità civile, per il riscaldamento, ascensori, portierato ove esistente e pulizia, illuminazione scale



e luoghi comuni, acqua, fognature, sgombero immondizie, manutenzione spazi verdi, nonché tutte le spese di ogni genere che gravano o graveranno l'alloggio, gli accessori e parti comuni dello stabile e del complesso edilizio di cui lo stabile fa parte. Dalla data della formale costituzione del condominio, tutte le spese di cui ai commi precedenti saranno stabilite dal condominio ed a questo direttamente corrisposte dalla parte acquirente ...”.

Alla richiesta della copia regolamento di condominio fatta all'amministratore dr. ***** con mail del 31 gennaio 2024, quest'ultimo, in data 4 febbraio 2024, ha risposto inviando la copia del regolamento di condominio e ha aggiunto che *“In merito al bene pignorato comunico che al momento non sussiste alcun procedimento Vs la Sig.”*.

All'art. 2, del sopracitato regolamento, è indicato che *“... costituiscono proprietà comune ed indivisibile fra tutti i partecipanti al condominio, tutti i beni, locali, impianti del caseggiato di cui all'art. 1117 cod. civ. e che in relazione ad atti di acquisto o altro titolo (donazione, successione, ecc.) non risultino di proprietà di singoli o gruppi di condomini – i seguenti beni:*

a) ai sensi del n. 1 dell'art. 1117 cod. civ. (parti dell'edificio necessarie all'uso comune)

- 1. l'area o il suolo su cui sorge l'edificio;*
- 2. le fondazioni;*
- 3. i muri maestri, ivi compresi i muri perimetrali sia che abbiano funzione portante o meno;*
- 4. le canne fumarie esterne; (fatte installare dall'ex proprietario INPDAP)*
- 5. i tetti di copertura ed i lastrici solari e tutti i manufatti che li completano quali cornicioni, canali di gronda;*
- 6. sottotetti;*
- 7. cavedio;*
- 8. pluviali;*
- 9. i portoni d'ingresso, gli atrii, i vestiboli;*
- 10. i portici;*
- 11. i locali ripostiglio materiali per pulizie e manutenzioni varie situati a livello cantine;*
- 12. il parco (o area a verde) in tutti i suoi elementi: aiuole, piante di basso e alto fusto, fiori ed altre piante, fino, sul piazzale parcheggio, all'altezza del posto auto n. 12;*
- 13. il relativo impianto elettrico per l'illuminazione, i serramenti per le finestre delle scale;*
- 14. i muri di sostegno dell'area ove insiste il condominio;*
- 15. il terrapieno di contenimento recingente la parte del condominio situata verso la Via della Pisana;*
- 16. E in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune ...”.*

Nel regolamento di Condominio sono indicate altre linee guida che per brevità non vengono riportate: il regolamento è allegato alla presente relazione sotto le lettere **“C”**.

Le facciate sono rifinite con tinta al quarzo del colore della gamma delle terre, il piano pilotis presenta una pavimentazione in pietra naturale, le colonne e le pareti che delimitano gli androni sono rifinite con intonaco tinteggiato mentre l'androne è protetto da un portoncino in alluminio e vetro e presenta una pavimentazione in pietra naturale; le pareti dello stesso androne sono rifinite con



intonaco tinteggiato. Il vano scala, che ha lo stesso livello di finitura appena descritto, è dotato dell'impianto dell'ascensore.

Quanto sopra descritto meglio si evince dalla documentazione fotografica scattata all'atto del sopralluogo.



Il fabbricato e il piano pilotis



L'androne e il vano scala

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla documentazione presa in visione non è emersa la presenza di servitù, censo, livelli e usi civici; pur tuttavia non può escludersi la presenza delle ordinarie servitù presenti negli edifici pluripiano, oltre a quelle a cui si fa riferimento nel regolamento di Condominio. Nella cantina è stata notata la presenza di una tubazione aerea, posta sopra la porta di ingresso, che peraltro presenta una leggera perdita d'acqua che bagna il pavimento del locale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio che ricomprende le porzioni immobiliari pignorate è realizzato con una struttura portante di tipo puntiforme in conglomerato di calcestruzzo armato mentre la copertura è costituita da un lastrico solare; l'edificio, che si eleva per sei livelli fuori terra, presenta le facciate rifinite con tinta al quarzo di colore compreso nella gamma delle terre con i balconi che sono delimitati da delle fioriere e in sommità da una modesta, per dimensioni, ringhiera in metallo.

L'abitazione è protetta da un portoncino di ingresso del tipo blindato mentre le porte interne sono in legno tamburato. Le pareti sono rifinite con intonaco tinteggiato mentre nei bagni e nella



cucina è presente anche del rivestimento in ceramica che è posto in opera anche nel pavimento di tutto l'appartamento. Gli infissi sono in PVC e sono dotati di vetro camera con avvolgibili dello stesso materiale. L'impianto di riscaldamento è autonomo, con la caldaia che è installata nella cucina e con gli elementi radianti che sono in alluminio.

Si precisa che l'edificio, come dichiarato dalla proprietaria dell'immobile, e quindi anche le unità immobiliari oggetto della presente perizia, ha usufruito dell'incentivazione edilizia volta alla riqualificazione energetica "Superbonus 110%"; infatti l'immobile presenta degli infissi di ultima generazione, una nuova caldaia a condensazione, il "cappotto" sulle pareti esterne e nel posto auto è stata installata la colonnina per la ricarica dei veicoli elettrici.

Alla cantina annessa all'abitazione, sita al piano nel sottosuolo, si accede dal corridoio comune attraverso un vano protetto da una porta in ferro; la pavimentazione è costituita da gres rosso di piccolo formato mentre le pareti sono rifinite con intonaco grezzo tinteggiato di bianco.

Il posto auto coperto, sito anch'esso al piano nel sottosuolo, presenta la delimitazione costituita da strisce di vernice.



A sinistra la caldaia a condensazione a destra la colonnina di ricarica elettrica presente nel posto auto

STATO DI OCCUPAZIONE

All'atto del sopralluogo le porzioni immobiliari in argomento risultavano nella disponibilità della sig.ra ***** (debitore esecutato) che ha dichiarato di non vivere nell'immobile: nell'abitazione non era presente mobilio, fatta eccezione per i sanitari presenti nei bagni ed un mobile nel soggiorno. All'atto del sopralluogo la sig.ra ***** ha dichiarato inoltre che l'unità immobiliare è sprovvista delle utenze (gas, acqua ed elettricità).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Titolo			
		Provvedimento	Data	Rep. n.	Racc. n.
Dal 30 novembre 2001 al 29 aprile 2004	**** **** con sede in ****, C.F. ***** *****, proprietaria per 1/1.	D.L. n. 351 del 25 settembre 2001, convertito in Legge n. 410 del 23 novembre	-	-	-



		2001			
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		-	-	-	-
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		-	-	-	-
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29 aprile 2004 all'attualità	***** nata a **** il *****, CF *****, proprietaria 1/1.	Atto autenticato nelle firme - Compravendita			
		Rogante	Data	Rep. n.	Racc. n.
		Notaio Pietro la Monica	29 aprile 2004	41187	7415
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1	18 maggio 2004	51333	33275
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 2	4 maggio 2004	1T/8370	-

Per quanto riguarda le porzioni immobiliari oggetto di pignoramento, vista la certificazione notarile in atti e l'esito degli accertamenti effettuati sui Registri Immobiliari:

- Sussiste la continuità delle trascrizioni per il ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento con la sola eccezione relativa alla trascrizione del "Decreto SCIP" che non risulta trascritto per le unità immobiliari come evidenziato nella certificazione notarile: il citato decreto risulta trascritto su altre porzioni immobiliari del medesimo edificio con nota in data 25 luglio 2003 reg. gen. 67417, reg. part. 44587, che è stata reperita a cura del custode;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

In aggiornamento alla certificazione notarile agli atti della Procedura Esecutiva sono stati effettuati degli accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1, aggiornati alla data del 3 dicembre 2023, sul conto della sig.ra *****. l'esito degli accertamenti relativi alle porzioni immobiliari pignorate è di seguito riportato mentre l'accertamento integrale è allegato alla presente relazione sotto la lettera "D".

Trascrizioni



Atto tra vivi

Titolo: Scrittura privata con sottoscrizione autentica – Compravendita del 29 aprile 2004, rep. 41187/7415

Rogante: Notaio Pietro la Monica di Roma

Trascritto a Roma 1 il 18 maggio 2004, reg. gen. 51333, reg. part. 33275

A favore di: ***** nata a **** il *****, CF *****, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1;

Contro: ***** con sede in ****, CF

*****, per la quota di 1/1 proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1;

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 420, particella 444, subalterno 12, natura A/2 – Abitazioni di tipo civile, consistenza 6,5 vani, Via della Pisana n. 370, scala A, piano 4, Edificio C1;

Immobile n. 2: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 420, particella 444, subalterno 27, natura C/2 – Magazzini e locali di deposito, consistenza 5 mq, Via della Pisana n. 370, scala A, piano S1, Edificio C1;

Immobile n. 3: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 420, particella 444, subalterno 504, natura C/6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 19 mq, Via della Pisana n. 370, piano S1, Edificio C1;

Per quanto riportato nel Quadro "D" della nota di trascrizione si rimanda all'allegato.

Domanda Giudiziale

Titolo: Domanda Giudiziale – Esecuzione in forma specifica del 10 novembre 2009, rep. 14860

Pubblico Ufficiale: Tribunale Civile di Roma

Trascritta a Roma 1 il 24 novembre 2009, reg. gen. 155761, reg. part. 85624

A favore di: ***** nato a ***** il *****, CF *****,

Contro: ***** nata a **** il *****, CF *****,

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 420, particella 444, subalterno 12, natura A – Appartamento, consistenza -, Via della Pisana n. 370, piano 4;

Nel Quadro "D" della nota di trascrizione è indicato che "*... All'appartamento descritto nel quadro D è annesso un posto auto coperto al piano sotterraneo ...*".

Trattasi di domanda di esecuzione in forma specifica, trascritta a favore del creditore procedente, definita con sentenza di primo grado di rigetto della domanda e di accoglimento della richiesta subordinata di risoluzione del contratto per grave inadempimento e risarcimento del danno, azionata nella presente procedura. La sentenza è stata impugnata dalla parte eseguita per i profili risarcitori e condannatori, ed è stata definita con sentenza di appello di rigetto e conferma della sentenza di primo grado. È pendente ricorso per Cassazione promosso dalla parte eseguita.

Atto giudiziario

Titolo: Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento del 3 settembre 2022, rep. 30356

Autorità emittente: Tribunale Civile di Roma

Trascritto a Roma 1 il 19 settembre 2022, reg. gen. 120416, reg. part. 84927

A favore di: ***** nato a ***** il *****, CF *****,

per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1;

Contro: ***** nata a **** il *****, CF *****, per la

quota di 1/1 proprietà sull'unità negoziale n. 1;

Unità negoziale n. 1:



Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 420, particella 444, subalterno 12, natura A/2 – Abitazioni di tipo civile, consistenza -, Via della Pisana n. 370, scala A, Interno 11, piano 4, Edificio C1;

Immobile n. 2: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 420, particella 444, subalterno 27, natura C/2 – Magazzini e locali di deposito, consistenza -, Via della Pisana n. 370, piano S1, Edificio C1;

Immobile n. 3: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 420, particella 444, subalterno 504, natura C/6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza -, Via della Pisana n. 370, Interno 3, piano S1;

Iscrizioni

Atto notarile pubblico

Titolo: Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario

Rogante: Notaio Pietro la Monica di Roma

Iscritta a Roma 1 il 18 maggio 2004, reg. gen. 51336, reg. part. 12381

A favore di: Banca Intesa Spa, con sede in Milano, CF 00799960158, per la quota di 1/1 proprietà sull'unità negoziale n. 1;

Contro: ***** nata a **** il ****, CF *****, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1;

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 420, particella 444, subalterno 12, natura A/2 – Abitazioni di tipo civile, consistenza 6,5 vani, Via della Pisana n. 370, scala A, piano 4, Edificio C1;

Immobile n. 2: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 420, particella 444, subalterno 27, natura C/2 – Magazzini e locali di deposito, consistenza 5 mq, Via della Pisana n. 370, scala A, piano S1, Edificio C1;

Immobile n. 3: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 420, particella 444, subalterno 504, natura C/6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 19 mq, Via della Pisana n. 370, piano S1, Edificio C1;

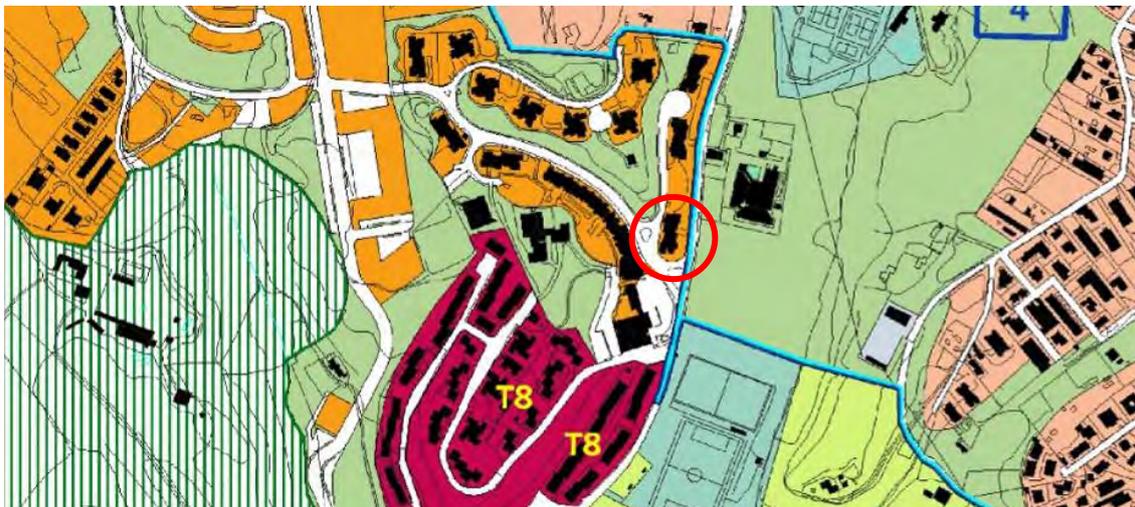
Per quanto riportato nel Quadro "D" della nota di trascrizione si rimanda all'allegato.

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio di cui le porzioni pignorate sono parte, è identificato presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Terreni di Roma al foglio 420 con la particella 444, sulla base degli accertamenti effettuati sul sito internet istituzionale di Roma Capitale in data 29 gennaio 2024 e con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole urbanistiche ivi presenti, secondo le previsioni del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Roma, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008 nonché della successiva Delibera del Commissario Straordinario con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 48 del 7 giugno 2016, recante, tra l'altro, "... a) *Disegno definitivo degli elaborati prescrittivi "Sistemi e regole" e "Rete ecologica" del PRG '08 ...*", ricade in:

1. Sistema insediativo – Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera – T3;





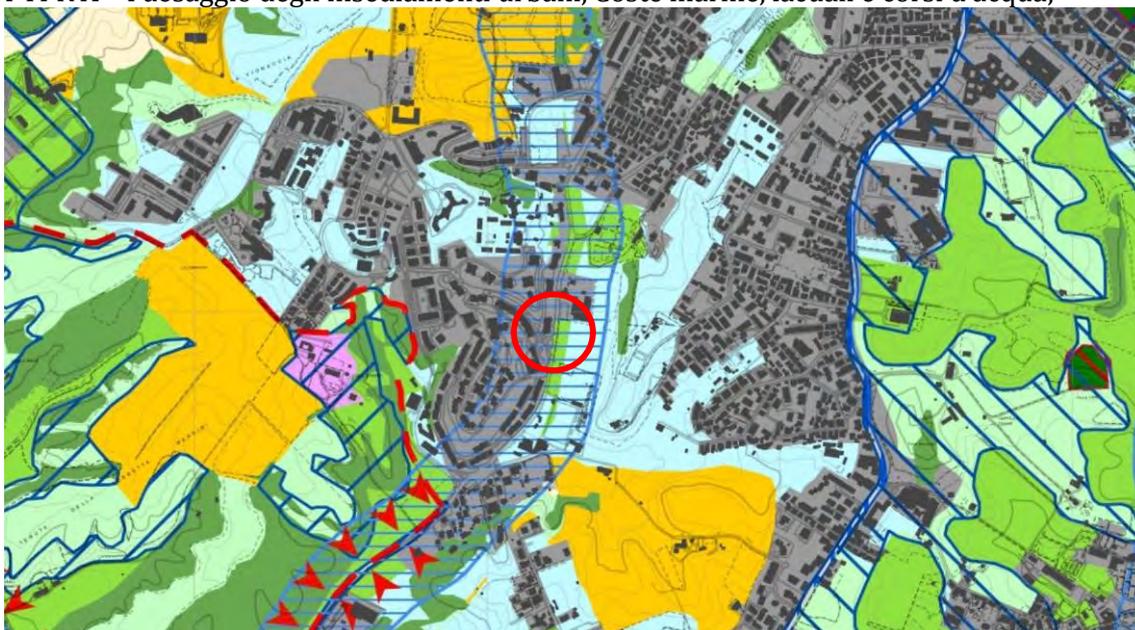
Sistema insediativo – Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera – T3 (non in scala)

2. Carta per la qualità: non individuato;
3. Rete ecologica: non individuato;

Inoltre, secondo le indicazioni degli strumenti urbanistici sovraordinati, risulta soggetto a:

Piano Territoriale Paesistico Regionale, adottato con Delibere di Giunta Regionale n. 556 e 1025/2007 ed approvato con delibera del Consiglio regionale n. 5 del 2 agosto 2019:

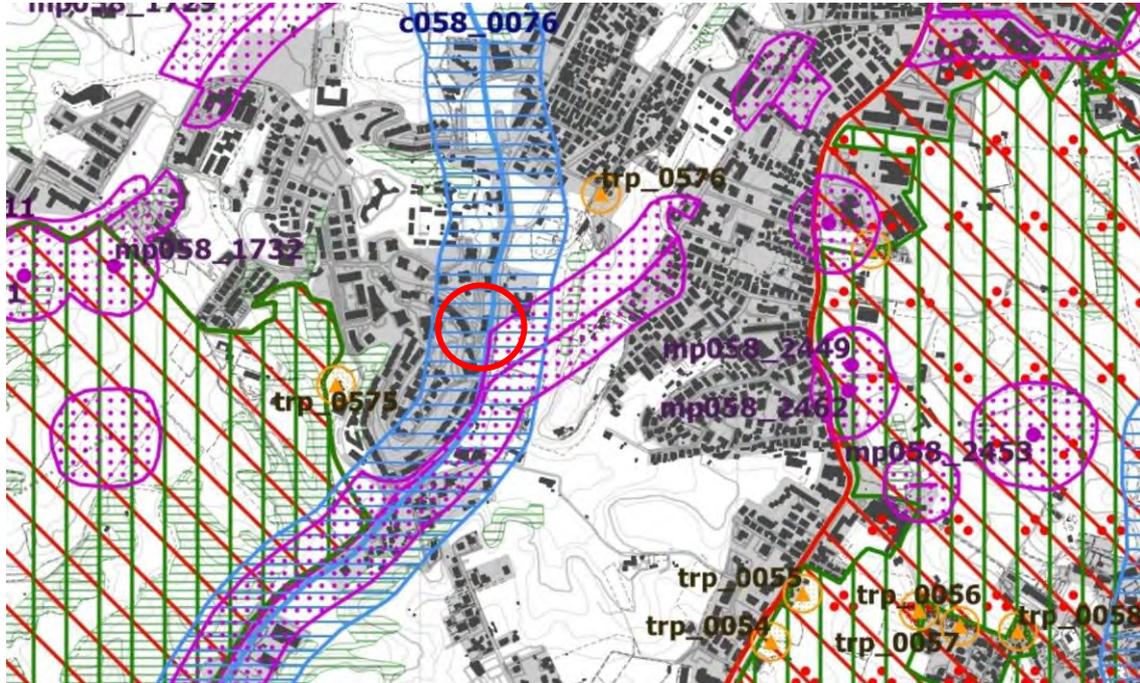
4. PTPR A – Paesaggio degli insediamenti urbani, Coste marine, lacuali e corsi d’acqua;



PTPR A – Paesaggio degli insediamenti urbani, Coste marine, lacuali e corsi d’acqua (non in scala)

5. PTPR B – Aree urbanizzate del PTPR, c) protezione dei fiumi, torrenti, corsi d’acqua;





PTPR B – Aree urbanizzate del PTPR, c) protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua (non in scala)

Le informazioni relative al PTPR sono state desunte dalla documentazione presente sul sito istituzionale della Regione Lazio. Si segnala inoltre che avverso la citata Deliberazione del Consiglio Regionale 2 agosto 2019, n. 5, è stato proposto ricorso per conflitto di attribuzione del 17 aprile 2020 dinanzi alla Corte costituzionale per “... *Denunciata assunzione unilaterale del provvedimento, senza il coinvolgimento dell'Amministrazione statale - Istanza di sospensione ...*”; con sentenza n. 240/2020 depositata in data 17 novembre 2020, la Corte costituzionale ha annullato la suddetta Deliberazione. Lo strumento di pianificazione territoriale è stato altresì interessato da ulteriore Deliberazione di Giunta regionale n. 50 del 13 febbraio 2020 recante “*Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR). Approvazione, ai fini dell'accordo di cui agli articoli 156, comma 3, e 143, comma 2, del d.lgs. 42/2004, del documento «02.01 – norme PTPR - testo proposto per l'accordo regione/Mibact», trasmesso dalla direzione generale archeologia, belle arti e paesaggio del ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo, sostitutivo delle norme del PTPR come approvate dalla deliberazione di consiglio regionale 5/2019*”. Il Piano Territoriale Paesistico Regionale è stato infine approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale 21 aprile 2021, n. 5.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'edificio che ricomprende le unità immobiliari risulta dotato del certificato di agibilità n. 64 rilasciato in data 28 aprile 1986. La realizzazione dell'edificio non è antecedente al 1° settembre 1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

All'articolo 10 del più citato atto di compravendita è riportato che “... *a norma della Legge n. 47 del 28 febbraio 1985 e successive modificazioni, la Società alienante, a mezzo del suo procuratore speciale, dichiara che il fabbricato di cui sono parte le porzioni immobiliari in contratto, è stato edificato con concessione edilizia n. 2065/C del 23 novembre 1978 e successiva concessione in variante n. 877/C del data 9 aprile 1992 e che l'edificio stesso è stato dichiarato abitabile come da relativo certificato rilasciato in data 28 aprile 1986 ...*”.



Al fine di prendere cognizione della documentazione relativa alla situazione edilizia il sottoscritto ha provveduto all'inoltro di una istanza per avere copia del fascicolo progettuale, registrata presso il Dipartimento di Programmazione ed Attuazione Urbanistica di Roma Capitale (di seguito "Dipartimento PAU") al protocollo n. QI/2024/12507 in data 19 gennaio 2024 ed in pari data sono state inoltrate due istanze per avere copia della concessione edilizia relativa al progetto prot. 23727 del 1974 e della concessione edilizia relativa al progetto prot. 26527 del 1980, assunte rispettivamente ai protocolli nn. QI/2024/12500 e n. QI/2024/12504; la copia delle concessioni edilizie rilasciate sono allegate in uno sotto la lettera "E".

In data 19 gennaio 2024, il sottoscritto ha ricevuto la copia del Certificato di Agibilità n. 64 del 1986, che è allegata sotto la lettera "F" alla presente relazione.

In data 8 febbraio 2024 è stato possibile prendere visione del fascicolo del progetto in atti con il prot. 26527/1980: sulla base della documentazione presa in visione è possibile riferire quanto segue.

Con istanza registrata al prot. 23727 del 22 luglio 1974 la "***** Srl" ha chiesto il rilascio della licenza edilizia per la costruzione di un edificio residenziale identificato con la sigla "C1": il progetto è stato approvato dalla Commissione Edilizia nella seduta del 27 gennaio 1976 e in data 23 novembre 1978 è stata rilasciata la concessione edilizia n. 2065/C, dopo che la stessa società aveva comunicato che l'istanza prot. 23727 del 22 luglio 1974 doveva intendersi come richiesta di rilascio di concessione edilizia vista l'entrata in vigore della Legge 28 gennaio 1977, n. 10. Il rilascio della detta concessione è stato preceduto dalla sottoscrizione dell'atto d'obbligo ai rogiti del dott. Luigi Cinotti, Notaio in Roma, stipulato in data 8 marzo 1977, rep. 40.180, racc. 11.270, con il quale la "***** Srl" si è impegnata, per se e aventi causa, nei confronti del Comune di Roma "... 1°) - a vincolare irrevocabilmente e definitivamente il lotto di terreno di mq.2.815=(metri quadrati duemilaottocentoquindici), riportato nel vigente Catasto Terreni al foglio 420, particelle 42/parte e 46/parte, di sua proprietà, descritto in premessa, al servizio della progettata costruzione, così come risulta dalle planimetrie che, sottoscritte dal comparente e da me Notaio, si allegano al presente atto sotto le lettere "A" e "B", nelle quali il lotto di terreno in oggetto è individuato con contorno di colore bleu; 2°) - a destinare e mantenere definitivamente ed irrevocabilmente a parcheggio la superficie indicata in premessa, così come risulta dalla planimetria come sopra allegata sotto la lettera "B", nella quale la superficie destinata a parcheggio è individuata con contorno di colore rosso; 3°) a sistemare e mantenere permanentemente ed irrevocabilmente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato ed a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno centimetri sessanta (cm.60), così come risulta dalla planimetria come sopra allegata sotto la lettera "B", nella quale le superfici destinate a giardino sono individuate con contorno di colore verde; 4°) - a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano servizi ed al piano scantinato, così come riportato nella planimetria che, sottoscritta dal comparente e da me Notaio, si allega al presente atto sotto la lettera "C"; 5°) - fino a quando non intervenga una modifica alle norme vigenti che consenta una maggiore cubatura nella zona, ovvero un trasferimento di cubatura nei limiti consentiti a seguito di variante al progetto del fabbricato denominato "C/1" ritualmente autorizzata dal Comune di Roma, a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie coperta a piloties del



piano terreno a giorno e libera, così come risulta dalla planimetria come sopra allegata sotto la lettera “C”, salvo adibirli a parcheggio e salvo i volumi tecnici relativi ai vani scale ed ascensori, e ciò fino a quando non intervenga una modifica alle norme vigenti che consenta una maggiore cubatura nella zona, ovvero non venga proposto un trasferimento di cubatura nei limiti consentiti a seguito di variante approvata al progetto del fabbricato in oggetto ...”.

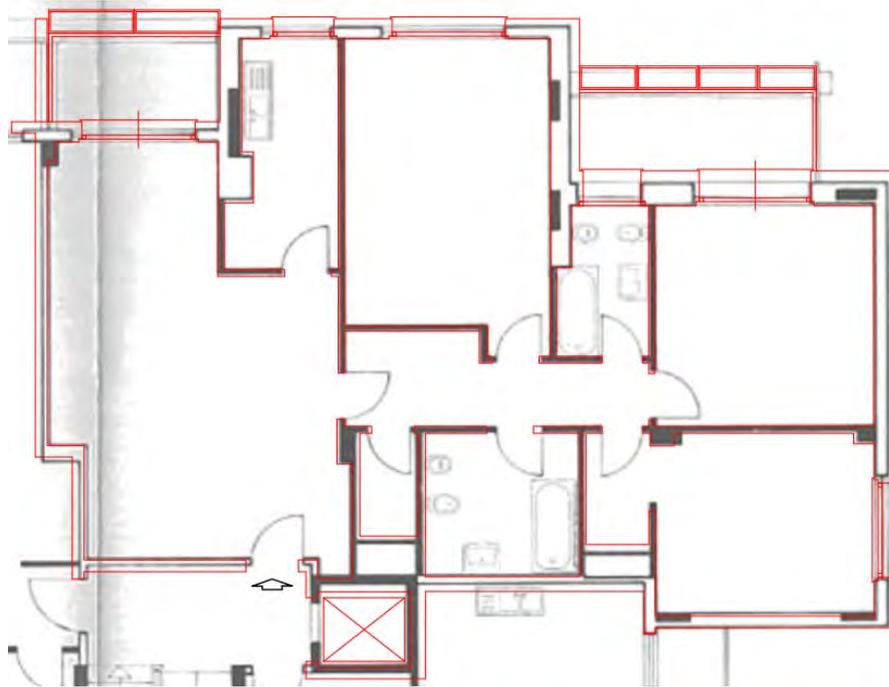
Il sopra riportato atto d’obbligo è stato successivamente integrato con atto ai rogiti del medesimo notaio in data 10 novembre 1978, rep. 43.941, racc. 12.891, con il quale quanto sopra riportato ai punti 2° e 4° del precedente atto devono intendersi così modificati “... 2°) - a destinare e mantenere definitivamente ed irrevocabilmente a parcheggio a servizio del fabbricato la superficie indicata in premessa, così come risulta dalla planimetria come sopra allegata sotto la lettera “B”, nella quale la superficie destinata a parcheggio è individuata con contorno di colore rosso; 4°) - a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d’uso dei locali al piano servizi ed al piano scantinato a servizio del fabbricato, così come riportato nella planimetria che, sottoscritta dal comparente e da me Notaio, si allega al presente atto sotto la lettera “C”; Fermo ed invariato il resto ...”.

In data 23 giugno 1980 è stato richiesto il rilascio di una concessione per interventi in variante, registrata al prot. 26527: il relativo progetto è stato approvato dalla Commissione Edilizia nella seduta del 16 settembre 1981 e in data 9 aprile 1982 è stata rilasciata la concessione edilizia n. 877/C previa sottoscrizione dell’atto d’obbligo ai rogiti del dott. Nicola Cinotti Notaio in Roma, stipulato in data 9 dicembre 1981, rep. 5.195, racc. 1.767, con il quale la stessa “***** Srl” si è impegnata nei confronti del Comune di Roma “... a) - a destinare e mantenere permanentemente una superficie di metri quadrati cinquecentosettantasette (mq.577) a parcheggio condominiale al servizio dell’edificio, così come risulta dalla planimetria, conforme a quella del progetto, che, sottoscritta dal comparente e da me Notaio, si allega al presente atto sotto la lettera “B”, nella quale la superficie destinata a parcheggio è individuata con contorno di colore rosso; b) - a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato ed a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno centimetri sessanta, così come risulta dalla planimetria come sopra allegata sotto la lettera “B”, nella quale la superficie destinata a giardino è individuata con contorno di colore verde; c)- a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d’uso dei locali al piano servizi ed al piano terreno al servizio dell’edificio, così come risulta dalla planimetria che, sottoscritta dal comparente e da me Notaio, si allega al presente atto sotto la lettera “C”; d)- a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie coperta a piloties del piano terreno a giorno e libera, così come risulta dalla planimetria come sopra allegata sotto la lettera “C”, salvo adibirli a parcheggio e salvo i volumi tecnici relativi ai vani scala ed ascensori e ciò fino a quando non intervenga una modifica alle norme vigenti che consenta una maggiore cubatura nella zona, ovvero non venga proposto un trasferimento di cubatura nei limiti consentiti a seguito di variante approvata al progetto di che trattasi ...”.

Dal confronto tra il grafico di progetto allegato alla concessione n. 877/C e la restituzione del rilievo effettuato è emersa una sostanziale conformità dell’abitazione in argomento a quanto rappresentato nel progetto, salvo delle incoerenze dovute a grafismo e al differente spessore dei muri

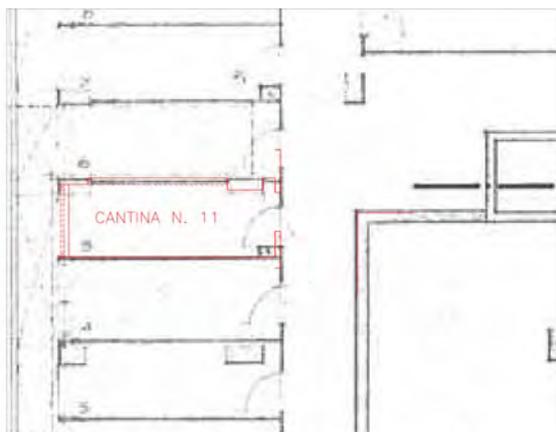


perimetrali che sono stati interessati dagli interventi di riqualificazione energetica effettuati con il Superbonus 110%. La sovrapposizione del rilievo effettuato, in colore rosso, al grafico di progetto è rappresentata nell'immagine che segue.



Sovrapposizione del rilievo al grafico di progetto (non in scala)

Anche il locale cantina risulta sostanzialmente conforme al progetto di variante allegato alla concessione edilizia n. 877/C del data 9 aprile 1992: per il posto auto coperto il citato progetto prevedeva un unico locale destinato ad autorimessa che è stato poi suddiviso in posti auto: dell'intervento si trova traccia anche nella documentazione catastale dove il locale, della superficie di mq 19,00 prima individuato con il subalterno 62 è stato diviso in posti auto generando, tra gli altri, anche il subalterno 504. La sovrapposizione del rilievo effettuato, in colore rosso, al grafico di progetto è rappresentata nell'immagine che segue.



Sovrapposizione del rilievo della cantina e del posto auto al grafico di progetto (non in scala)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Nel corso del sopralluogo sono stati richiesti i documenti necessari per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica e le dichiarazioni di conformità degli impianti installati: la sig.ra ***** ha dichiarato di non essere in possesso delle citate dichiarazioni di conformità degli impianti e non ha fatto pervenire copia del libretto della caldaia dell'impianto di riscaldamento



dell'unità immobiliare: per tale motivo non si è provveduto a redigere un nuovo Attestato di Prestazione Energetica.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Per quanto riguarda i vincoli di natura condominiale si rimanda al regolamento di condominio allegato alla relazione. Nel corso del sopralluogo effettuato la signora *****, che occupa le porzioni immobiliari, ha riferito che le spese di condominiali ammontano a circa € 115,00 mensili.

STIMA - FORMAZIONE LOTTI

Come sopra indicato lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto così costituito:

LOTTO UNICO

Bene n. 1 - unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano quarto, identificata con il numero interno 11 dell'edificio denominato "C1", scala A, sito in Roma, Via della Pisana, 370, ora Via Mario Ridolfi, 2 e censita presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 420, particella 444, subalterno 12;

Bene n. 2 - unità immobiliare posta al piano seminterrato, identificata con il numero interno 11 dell'edificio denominato "C1", scala A, sito in Roma, Via della Pisana, 370, ora Via Mario Ridolfi, 2 costituita da una cantina, censita presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 420, particella 444, subalterno 27;

Bene n. 3 - unità immobiliare posta al piano seminterrato, identificata con il numero interno 3 dell'edificio sito in Roma, Via della Pisana, 370 costituita da un posto auto, censita presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 420, particella 444, subalterno 504.

Il pignoramento che ha dato luogo alla Procedura Esecutiva RGE 996/2022 ha per oggetto l'immobile "*... di proprietà della sig.ra ***** (CF *****), così appresso descritto:*

- *Appartamento sito in Roma Via della Pisana 370, Edificio C1 Scala A int. 11, piano IV, foglio 420, Particella 444, sub 12 partita 2184738. Categoria A2 _ Classe 2; rendita € 1.208,51;*
- *Via della Pisana 370 Edificio C1 - Piano S1 - Foglio 420, particella 444, sub 27 - Partita 2184738 - rendita € 26,34;*
- *Via della Pisana 370 interno 3 Piano S1 - Foglio 420 - particella 444, sub 504 - Classe C6 - rendita € 1.351,62 ...".*

I beni oggetto di pignoramento si trovano nella zona denominata "Pisana", situata all'interno del Grande Raccordo Anulare, sotto la giurisdizione del Municipio XI, in un ambito delimitato a nord da Via S. Giovanni Eudes, a sud e ad est da Via della Pisana, ad ovest da Viale Luigi Moretti.

Il tessuto edilizio è composto da edifici realizzati in un arco temporale che va dagli anni '50 del secolo scorso (edifici ex IACP di Via Avanzini) a quelli realizzati negli anni 2000 in Via Luigi Moretti: gli edifici hanno prettamente una destinazione di tipo residenziale, si elevano per 5/7 piani fuori terra,



anche con diversi corpi scala. Nelle immediate vicinanze sono altresì presenti diverse strutture destinate all'attività sportive.

Le attività commerciali sono situate per lo più nei locali presenti nella stessa Via della Pisana; il collegamento con i mezzi pubblici viene garantito dalla fermata del trasporto pubblico su gomma denominata "Pisana/Piacentini", situata a circa 100 metri dall'ingresso dell'edificio, inoltre a pochi minuti di macchina si può raggiungere il Grande Raccordo Anulare.

L'edificio di cui le porzioni pignorate sono parte è identificato presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Terreni di Roma al foglio 420 con la particella 444.

L'abitazione è censita presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Catasto dei Fabbricati di Roma, al foglio 420, particella 444, sub 12, zona censuaria 5, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale Totale 125 m², Totale escluse aree scoperte 121 m², Rendita Euro 1.208,51, Via della Pisana n. 370, edificio C1, scala A, interno 11, piano 4.

La cantina è censita presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Catasto dei Fabbricati di Roma, al foglio 420, particella 444, sub 27, zona censuaria 5, categoria C/2, classe 5, consistenza 5 m²; Superficie Catastale 6 m², Rendita Euro 26,34, Via della Pisana n. 370, edificio C1, scala A, interno 11, piano S1.

Il posto auto coperto è censito presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Catasto dei Fabbricati di Roma, al foglio 420, particella 444, sub 504, zona censuaria 5, categoria C/6, classe 6, consistenza 19 m²; Superficie Catastale 20 m², Rendita Euro 116,77, Via della Pisana n. 370, interno 3, piano S1.

Le porzioni immobiliari vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- ***** nata a **** il *****, CF *****, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Gli Standards Internazionali di Valutazione (IVS – *International Valuation Standards*) definiscono per valore di mercato l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente ed un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. All'interno della definizione sono contenuti dei riferimenti al principio dell'ordinarietà. Il venditore e l'acquirente devono essere soggetti non condizionati che hanno agito con eguale capacità e con interessi contrapposti, ed il prezzo deve formarsi sul mercato dopo una adeguata attività di marketing, proprio come avviene in condizioni ordinarie. Nel caso in questione, per addivenire alla determinazione del valore di mercato delle porzioni immobiliari in argomento è stato adottato il metodo della stima sintetico-comparativa monoparametrica, adottando quale parametro tecnico per la comparazione il mq di superficie commerciale.

L'indagine di mercato, effettuata in data 5 febbraio 2024 presso siti internet specializzati, ha messo in evidenza un mercato, relativamente alle unità immobiliari ad uso residenziale, tutto sommato vivace, con immobili posti in vendita in epoca recente. Dalle indagini eseguite sul sito specializzato negli annunci immobiliari (www.immobiliare.it) è stata rinvenuta l'inserzioni di seguito



riportata che riguarda un'unità immobiliare a destinazione residenziale, ubicata nelle vicinanze di quella da stimare e che presenta delle caratteristiche comuni: l'inserzioni è di seguito riportata.

DESCRIZIONE:

Ad. Via della Pisana 3° piano luminoso

Nelle immediate vicinanze di via della Pisana e di via Bravetta, in Via Mario Ridolfi in complesso signorile proponiamo in vendita un quadrilocale posto al terzo piano, molto luminoso con doppia esposizione, composto da salone a vista, tre camere da letto matrimoniali, cucina, due bagni, ripostiglio, due balconi, cantina e un posto auto scoperto. Possibilità acquisto box auto in Via del Fontanile Arenato. La proprietà è abitabile da subito presentandosi internamente in buono stato di conservazione. E' dotata di infissi in alluminio con doppi vetri, impianti di recente ristrutturazione e necessita semplicemente di una tinteggiata alle pareti. Ad un passo da tutti i servizi di pubblica utilità quali scuole, centro commerciale, ufficio postale, linee autobus che consentono di raggiungere con facilità le fermate della metro A Cornelia e Battistini, la stazione San Pietro e l'uscita "Aurelia" del Gra che favorisce il collegamento con le località marittime del litorale Laziale.

CARATTERISTICHE:

Riferimento e Data annuncio: EK-105643233 - 25/01/2024

CONTRATTO: vendita - TIPOLOGIA: appartamento-intera proprietà-classe immobile media

SUPERFICIE: 128 m² - LOCALI: 4 (3 camere da letto, 1 altro), 2 bagni, cucina abitabile

PIANO: 3°, con ascensore - TOTALE PIANI EDIFICIO: 5 piani

POSTI AUTO: 1 in parcheggio/garage comune

DISPONIBILITÀ: libero - ALTRE CARATTERISTICHE: cancello elettrico, videocitofono, porta blindata, esposizione interna, balcone, cantina, infissi esterni in doppio vetro



Alcune delle foto riportate nell'inserzione



Alcune delle foto riportate nell'inserzione





Alcune delle foto riportate nell'inserzione



Alcune delle foto riportate nell'inserzione



Alcune delle foto riportate nell'inserzione



Alcune delle foto riportate nell'inserzione





Le foto riportate nell'inserzione



Alcune delle foto riportate nell'inserzione

Le caratteristiche in comune sono rappresentate dall'ubicazione nello stesso complesso immobiliare e quindi stessa epoca di costruzione, dal livello di finitura e dalla consistenza dell'immobile mentre la differenza maggiore è rappresentata dallo stato di conservazione che può ritenersi discreto per l'abitazione descritta nell'inserzione e solo ordinario per quella da stimare.

In considerazione delle ordinarie trattative che intercorrono tra venditore ed acquirente, nel corso delle quali l'importo richiesto subisce un ribasso ordinario del 10% circa, alle porzioni immobiliari oggetto dell'inserzione è possibile attribuire un valore di € 270.000,00 (€ 300.000,00 – 10%): dividendo l'importo così ottenuto per la consistenza indicata nell'inserzione, pari a mq 116,00, si ottiene il valore di €/mq 2.327,60 (€ 270.000,00 : 116,00 mq).

Detto importo si colloca di poco al di sopra dei valori minimi registrati dall'OMI per le civili abitazioni e al di sopra dei valori minimi per le abitazioni di tipo economico: i valori OMI registrati nel primo semestre 2023 sono di seguito riportati.

Provincia: ROMA **Comune:** ROMA **Fascia/zona:** Periferica/PISANA-BRAVETTA (VIA DEI GONZAGA)

Codice di zona: D76 **Microzona catastale n.:** 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili **Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	2300	3300	L	7,3	10,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1750	2550	L	7	10,3	L
Box	Normale	1050	1450	L	6	8,5	L
Posti auto coperti	Normale	800	1100	L	4,8	6,8	L
Posti auto scoperti	Normale	450	650	L	3	4,3	L
Ville e Villini	Normale	2200	3300	L	8,8	12,5	L



Applicando il valore di €/mq 2.327,60 alla consistenza dell'abitazione, come individuata nel paragrafo "Consistenza", si ottiene il valore di **€ 309.105,28** (€/mq 2.327,60 x mq 132,80). Il valore così determinato è riconducibile alle porzioni immobiliari pignorate se fossero vendute in condizioni di ordinarietà: è pertanto opportuno operare le aggiunte e detrazioni del caso; dette correzioni, in ottemperanza al disposto dell'art. 568 CPC, sono di seguito analiticamente esposte.

RIDUZIONE PER L'ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI

La riduzione per l'assenza di garanzia per vizi può essere quantificata in ragione del 5% del valore di mercato individuato in considerazione che trattasi di un edificio dotato del certificato di abitabilità; pertanto, la detrazione da operare al valore precedentemente individuato è pari ad **€ 15.455,26** (€ 309.105,28 x 5%).

ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Il confronto tra la situazione legittima e lo stato dei luoghi non ha evidenziato irregolarità, per l'abitazione e la cantina. Il posto auto scoperto è parte di un'autorimessa più ampia che è stata successivamente frazionata: benché la realizzazione di strisce a terra non configuri sostanzialmente un intervento edilizio propriamente detto il fatto che lo stesso abbia generato un aumento delle unità immobiliari, per alcuni è comunque soggetto alla presentazione di una procedura edilizia: senza entrare nel merito della questione si ritiene opportuno prevedere, prudenzialmente, la presentazione di una procedura edilizia per regolarizzare la realizzazione del posto auto scoperto; i costi per detta procedura possono essere quantificati complessivamente in ragione di **€ 3.500,00** che corrisponde all'importo da detrarre a quello in precedenza quantificato.

STATO D'USO E MANUTENZIONE

Come esposto nel paragrafo "Stima/Formazione lotti", la porzione immobiliare oggetto di esecuzione versa in uno stato manutentivo peggiore rispetto a quello dell'unità immobiliare presa a riferimento e descritta nell'inserzione sopra riportata. L'abitazione pignorata necessita di interventi manutentivi che dovranno interessare gli intonaci e i rivestimenti e la verifica e/o revisione dell'impianto idrico del bagno privo di finestra che ha comportato l'ammaloramento di parte degli intonaci: si ritiene che un intervento di detta portata possa avere un'incidenza valutabile in ragione di €/mq 250,00, da applicare alla superficie utile dell'unità immobiliare, quantificata in precedenza in ragione di mq 123,00, per un importo totale pari ad **€ 30.750,00** (€/mq 250,00 x mq 123,00) che corrisponde all'importo da detrarre.

STATO DI POSSESSO

Come esposto nel precedente paragrafo "Stato di occupazione", le porzioni immobiliari in argomento risultavano essere nella disponibilità del debitore esecutato e quindi dovranno ritenersi libere al momento del trasferimento: per tale motivo non si ritiene opportuno operare correzioni al valore precedentemente individuato.



VINCOLI OD ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI

Poiché, a seguito delle ricerche effettuate, non sono stati rinvenuti vincoli od oneri giuridici non eliminabili o che non siano quelli ordinariamente presenti negli immobili, non si ritiene opportuno operare detrazioni in tal senso al valore precedentemente individuato.

Si evidenzia altresì che l'edificio che ricomprende le porzioni pignorate, e, quindi, anche le unità immobiliari oggetto della presente perizia, ha usufruito dell'incentivazione edilizia volta alla riqualificazione energetica "Superbonus 110%". La successiva rivendita potrebbe essere interessata dalla normativa in materia di plusvalenze immobiliari di cui all'art. 67 comma 1 lettera b-bis) del D.P.R. n. 917/1986, introdotto dalla legge 30 dicembre 2023 n. 213, di cui si invitano gli offerenti a prendere visione.

SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

L'amministrazione del condominio ha comunicato che per l'abitazione risultano quote condominiali insolute per un importo complessivo di € 883,99, come risulta dall'estratto conto di posizione fornito ed allegato alla presente sotto la lettera "G".

CONCLUSIONI

Sulla base di quanto sopra esposto il valore delle unità immobiliari facenti parte del complesso immobiliare sito in Roma, in Via Mario Ridolfi, 2 (Via della Pisana 370 per l'autorimessa) ed identificate presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 420, particella 444, subalterno 12, l'abitazione, subalterno 27, la cantina e al subalterno 504 il posto auto coperto, è determinato in ragione di € 258.516,03 come di seguito specificato:

Valore di mercato individuato:	€	309.105,28	-
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi:	€	15.455,26	-
Oneri per la regolarizzazione urbanistica:	€	3.500,00	-
Stato d'uso e manutenzione:	€	30.750,00	-
Stato di possesso:	€	0,00	-
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili:	€	0,00	-
Spese condominiali insolute:	€	883,99	=
Valore di mercato	€	258.516,03	

Pari in cifra tonda ad € 259.000,00 (duecentocinquantanovemila/00).

LIMITI DELL'INCARICO

Ai fini dello svolgimento del presente incarico non sono stati eseguiti accertamenti sulle strutture, se non quelli desumibili a vista al momento del sopralluogo effettuato, né sulla conformità delle dotazioni impiantistiche degli immobili. Le verifiche circa la legittimità edilizia, che sono state effettuate con le modalità indicate nel testo ed hanno quindi riguardato esclusivamente le porzioni immobiliari oggetto del pignoramento e non l'intero edificio, le sue parti comuni, ivi compreso il



posizionamento dell'edificio sul lotto di terreno e i distacchi rispetto al filo stradale e ai fabbricati limitrofi o le quote di imposta dei solai rispetto al piano di campagna previsto nel progetto.

Gli oneri per la regolarizzazione edilizia sono stati determinati sulla base dei prezzi correnti del mercato: l'effettiva entità degli stessi è rimessa alla discrezionalità dell'interessato al momento della formulazione dell'offerta. Analoghe considerazioni possono essere espresse in merito alla riduzione per la garanzia per vizi.

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

Roma, 5 aprile 2024

L'Esperto ex art. 568 CPC

Geom. Marco D'Alesio

ELENCO DEGLI ALLEGATI

- A. Copia della compravendita autenticata dal notaio Pietro La Monica, rep. 41187, racc. 7415;
- B. Documentazione catastale;
- C. Regolamento di Condominio;
- D. Esito degli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1, sul conto della sig.ra ***** *****;
- E. Copia delle concessioni edilizie;
- F. Copia del certificato di Agibilità;
- G. Prospetto spese condominiali insolute.

