

TRIBUNALE DI ROMA
SEZIONE IV CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.R.G.E.I 749/2022

Giudice dell'esecuzione Dott. Ciufolini Romolo
Custode giudiziario Notaio Umberto Scialpi
Esperto stimatore Arch. Marco Romani

Promossa da

Contro

Data udienza di comparizione delle parti ex art. 569 c.p.c. 12/03/2024

PERIZIA DELL'ESPERTO STIMATORE ex art. 568 c.p.c. - relazione

Roma, 26/02/2024
Architetto Marco Romani.

INDICE

0.0	Incarico	03
1.0	Premessa	03
2.0	Descrizione	03
3.0	Lotto unico	04
3.1	Completezza documentazione ex art. 567 c.p.c.	04
3.2	Titolarità	04
3.3	Confini	05
3.4	Provenienza ventennale	05
3.5	Cronistoria dei dati catastali	06
3.6	Dati catastali e corrispondenza	08
3.7	Stato di occupazione dell'immobile oggetto di esecuzione	09
3.8	Parti comuni, servitù e usi civici	09
3.9	Sequestri, domande giudiziali, sentenze di fallimento e atti d'obbligo	09
4.0	Completa descrizione	10
4.1	Inquadramento territoriale	10
4.2	Descrizione esterna dell'immobile oggetto di esecuzione	11
4.3	Descrizione interna dell'immobile oggetto di esecuzione	12
4.4	Consistenza	15
5.0	Normativa urbanistica	15
6.0	Regolarità edilizia	16
6.1	Pratiche edilizie presenti	16
6.2	Definizione istanza di Condono Edilizio	17
6.3	Dichiarazioni di conformità e certificato energetico – APE	18
7.0	Vincoli od oneri condominiali	18
7.1	Millesimi	18
7.2	Spese condominiali ordinarie e straordinarie	18
8.0	Stima	19
8.1	Formazione del lotto	19
8.2	Valore di stima	19
9.0	Riepilogo Bando d'Asta	23
10.0	Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1311/2018 del N.R.G.E.I.	23

0.0 INCARICO

Il sottoscritto Architetto Marco Romani, nato a Roma il 02/07/1977, con studio in via Monti di Pietralata, 171 – 00157 Roma (RM), iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Roma al n. 19287 e all'Albo dei CTU Sez. Esecuzioni Immobiliari di codesto Tribunale; con mail ^{***} .: + ^{***}
^{***}

- Con provvedimento del 14/02/2023 veniva nominato Esperto stimatore ex art. 568 c.p.c.;
- In data 01/03/2023 accettava l'incarico e presentava il giuramento di rito;
- In data 10/07/2023 alla presenza del Custode e del Sig ^{***} procedeva con il sopralluogo dell'immobile in esame.

1.0 PREMESSA – immobile oggetto di pignoramento

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- APPARTAMENTO ubicato in Roma (RM) via Ridolfo Livi, 64 – interno 4 – piano terra
Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma Fogl. 111; Part. 1454; Sub 5 e 9;
- BOX AUTO CON ANNESSA CANTINA ubicato in Roma (RM) via Ridolfo Livi, 64 – interno 9 – piano interrato
Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma Fogl. 111; Part. 1454; Sub 30.

2.0 DESCRIZIONE – breve descrizione del bene oggetto di pignoramento

I beni oggetto di pignoramento sono: un appartamento di civile abitazione ubicato al piano terra del corpo A (secondo quanto indicato nel progetto approvato), int. 4 di un edificio di tipo residenziale di tre livelli fuori terra ed uno interrato ed un box auto con annessa cantina ubicato al piano interrato int. 9 dello stesso edificio dove è inserito l'appartamento. La costruzione dell'immobile veniva iniziata il 07/01/1992 e terminata il 02/04/1997. L'appartamento al suo interno è composto da: ingresso, salone, una camera, bagno, angolo cottura, ripostiglio e disimpegno, oltrechè un giardino esclusivo. Il box è composto da un ambiente unico dove è posto l'ingresso all'annessa cantina.

Tale descrizione, unita alla premessa, risulta essere conforme a quella presente nel pignoramento trascritto in data 19/07/2022 reg. generale 98026, reg. particolare 68919 a favore di ^{***}

^{***}

La vendita del bene non è soggetta ad I.V.A..

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso. Il sottoscritto prendeva visione dei luoghi in data 10/07/2023 alla presenza del Custode Notaio Umberto Scialpi e dell'esecutato^{***} (allegato 01)

3.0 LOTTO UNICO

3.1 COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONALE EX ART. 567 C.P.C.

E' stata verificata, prima di ogni altra attività, la regolarità ed efficacia della completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c. presente nel fascicolo e precisamente l'estratto catastale e i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

Così da determinare il seguente elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli aggiornate alla data del 11/12/2023:

- Ipoteca volontaria iscritta in data 30/04/2004 reg. generale 43692, reg. particolare 10491 per € 330.000,00 a favore^{***} a garanzia di mutuo con atto notarile per notaio Pugliese Antonio rep. 41508/19648 del 26/04/2004 per un capitale pari a € 165.000,00 sugli immobili oggetto di esecuzione;
- Atto giudiziario trascritto in data 19/07/2022 reg. generale 98026, reg. particolare 68919 a favore^{***} derivante da Verbale di Pignoramento Immobili Tribunale Civile Corte d'Appello di Roma rep. 24300 del 21/06/2022 sugli immobili oggetto di esecuzione.

3.2 TITOLARITA'

A seguito di atto di compravendita del 09/03/1994 Notaio Giuseppe Pennacchio repertorio 14661/4822, trascritto presso la Conservatoria di Roma 1 il 15/03/1994 ai numeri 16959/9326, l'immobile oggetto di esecuzione risulta appartenere ai seguenti esecutati (allegato 02):

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

- *** per piena proprietà (proprietà 1/1)

Dall' Estratto del Certificato di Stato Libero del Comune di Roma l'esecutato risulta celibe (allegato 03).

3.3 CONFINI

L'appartamento confina da nord con: androne condominiale, appartamento int. 3, distacco su altra proprietà. Il box con l'annessa cantina confinano da nord con box moto 6bis e 8bis, spazio di manovra, box moto 5bis, distacco su altra proprietà.

3.4 PROVENIENZA VENTENNALE

Avendo effettuato il 27/03/2023 una ricerca presso il Ministero della Giustizia, Archivio Notarile Distrettuale di Roma, la provenienza ventennale per gli immobili pignorati risulta di seguito specificata (allegato 04):

PERIODO	PROPRIETA'	ATTI			
09/03/1994 19/07/2022	***	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio	Raccolta
		Notaio Dott. Giuseppe Pennacchio	09/03/1994	14661	4822
		TRASCRIZIONE			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Uff. Provinciale di Roma 1	15/03/1994	9326	16959
		REGISTRAZIONE			
		Presso	Data	Reg. n.	Vol. n.
		Uff. Registro atti pubblici di Roma	14/03/1994	010138	1V

Per quanto riguarda gli immobili 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 non risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

3.5 CRONISTORIA DATI CATASTALI

Avendo effettuato la visura storica catastale per immobile presso l'Ufficio Provinciale di Roma dell'Agenzia delle Entrate il giorno 06/12/2023 (allegato 05) la cronologia catastale risulta di seguito specificata:

APPARTAMENTO

PERIODO	DITTA INTESTATA	DATI CATASTALI
01/06/1993 09/03/1994	***	CATASTO FABBRICATI Fg. 111, Part. 1454, Sub. 9-5, Zc 6 Via Ridolfo Livi, sc
09/03/1994 04/12/2002		CATASTO FABBRICATI Fg. 111, Part. 1454, Sub. 5-9, Zc 6, Categoria A/2 Cons. 3 vani Piano PT Rendita € 573,27 Via Ridolfo Livi, sc
04/12/2002 28/05/2003		CATASTO FABBRICATI Fg. 111, Part. 1454, Sub. 5-9, Zc 6, Categoria A/2 Cl.7, Cons. 3 vani Piano PT Rendita € 573,27 Via Ridolfo Livi, sc
28/05/2003 04/07/2003		CATASTO FABBRICATI Fg. 111, Part. 1454, Sub. 5-9, Zc 6, Categoria A/2 Cl.7, Cons. 3 vani Piano PT Rendita € 573,27 Via Ridolfo Livi, sc
04/07/2003 09/11/2015		CATASTO FABBRICATI Fg. 111, Part. 1454, Sub. 5-9, Zc 6, Categoria A/2 Cl.7, Cons. 3 vani Piano PT – int 4 Rendita € 573,27 Via Ridolfo Livi, 64
09/11/2015 06/12/2023		CATASTO FABBRICATI Fg. 111, Part. 1454, Sub. 5-9, Zc 6, Categoria A/2 Cl.7, Cons. 3 vani Sup. Tot.: 67 mq Sup. Tot.: escluse aree scop. 58 mq Piano PT – int 4 Rendita € 573,27

		Via Ridolfo Livi, 64
--	--	----------------------

BOX AUTO CON CANTINA ANNESSA

PERIODO	DITTA INTESTATA	DATI CATASTALI
01/06/1993 09/03/1994	***	I CATASTO FABBRICATI Fg. 111, Part. 1454, Sub. 30, Zc 6 Via Ridolfo Livi, sc
09/03/1994 04/12/2002		I CATASTO FABBRICATI Fg. 111, Part. 1454, Sub. 30, Zc 6, Categoria C/6 Cons. 20 mq Piano S1 Rendita € 128,08 Via Ridolfo Livi, sc
04/12/2002 28/05/2003		I CATASTO FABBRICATI Fg. 111, Part. 1454, Sub. 30, Zc 6, Categoria C/6 Cl.15, Cons. 20 mq Piano S1 Rendita € 128,08 Via Ridolfo Livi, sc
28/05/2003 04/07/2003		I CATASTO FABBRICATI Fg. 111, Part. 1454, Sub. 30, Zc 6, Categoria C/6 Cl.15, Cons. 20 mq Piano S1 Rendita € 128,08 Via Ridolfo Livi, sc
04/07/2003 09/11/2015		I CATASTO FABBRICATI Fg. 111, Part. 1454, Sub. 30, Zc 6, Categoria C/6 Cl.15, Cons. 20 mq Piano S1 Rendita € 128,08 Via Ridolfo Livi, 78
09/11/2015 06/12/2023		I CATASTO FABBRICATI Fg. 111, Part. 1454, Sub. 30, Zc 6, Categoria C/6 Cl.15, Cons. 20 mq Sup. Tot.: 17 mq Piano S1 Rendita € 128,08 Via Ridolfo Livi, 78

06/12/2023 06/12/2023	***	CATASTO FABBRICATI Fg. 111, Part. 1454, Sub. 30, Zc 6, Categoria C/6 Cl.15, Cons. 20 mq Sup. Tot.: 17 mq Piano S1 Rendita € 128,08 Via Ridolfo Livi, 64
--------------------------	-----	--

3.6 DATI CATASTALI E CORRISPONDENZA CATASTALE

Alla data del 06/12/2023 gli immobili oggetto di esecuzione risultavano censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune censuario di Roma (RM) come di seguito rappresentato (allegati 05):

APPARTAMENTO

CATASTO FABBRICATI									
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					
Sez.	Fogl.	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
	111	1454	5-9	6	A/2	7	3 vani	Tot.: 67 mq Tot.: escluse le aree scoperte mq 58	€ 573,27

BOX AUTO CON CANTINA ANNESSA

CATASTO FABBRICATI									
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					
Sez.	Fogl.	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
	111	1454	30	6	C/6	15	20 mq	Tot.: 17 mq	€ 128,08

In merito alle planimetrie catastali degli immobili in oggetto (allegato 06) si evidenzia che per l'appartamento e il box con annessa cantina l'ultima planimetria depositata presso il Catasto Fabbricati è un elaborato (data di presentazione 01/06/1993 n. 44699.1/1993) che non risulta essere rispondente allo stato dei luoghi constatato in sede di sopralluogo. Rimandando al capitolo riguardante la regolarità edilizia per una disamina sotto il profilo della legittimità urbanistica si evidenziano le seguenti difformità catastali relative ad una diversa distribuzione degli spazi interni e di sagoma:

1. Realizzazione di un ripostiglio con conseguente ridimensionamento dell'ingresso;
2. Realizzazione di nuovo angolo cottura con conseguente ridimensionamento dell'ingresso e del disimpegno;
3. Riposizionamento della porta di ingresso alla camera;

4. Nella planimetria catastale del box l'annessa cantina viene rappresentata con una superficie minore rispetto a quella rilevata in sede di sopralluogo;
5. Nella planimetria catastale dell'appartamento viene riportata un'altezza utile differente da quella riscontrata in sede di sopralluogo; inoltre l'appartamento confinante viene indicato come int.: 4 anziché int.: 3.

Le planimetrie attualmente disponibili presso gli uffici catastali sono state depositate il 01/06/1993 a seguito di primo accatastamento; dallo storico planimetrico non risultano aggiornamenti planimetrici successivi tale data.

In sintesi le planimetrie dell'appartamento e del box ottenibili dagli uffici catastali non rappresentano, per diversa distribuzione degli spazi interni, per disegno di sagoma e per alcune errate informazioni lo stato di fatto degli immobili oggetto di esecuzione.

Per la regolarizzazione delle sopracitate difformità, previa verifica di fattibilità urbanistica ed edilizia (vedi capitolo regolarità edilizia), si ritiene necessario l'adeguamento planimetrico mediante apposita istanza da presentarsi presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate (pratica DOCFA); per un totale di costi stimati di € 1.000,00 ricomprendenti anche i diritti amministrativi.

Gli importi sopracitati (€ 1.000,00) saranno scorporati dal valore dell'immobile a libero mercato.

3.7 STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE

Al momento dell'accesso, effettuato in data 10/07/2023, l'immobile risultava occupato dal debitore che ne risulta ivi residente secondo quanto indicato dal Certificato di Stato di Famiglia (allegato 07). Non risultano contratti di locazione e/o comodato d'uso in essere.

3.8 PARTI COMUNI, SERVITU' E USI CIVICI

L'immobile oggetto di esecuzione fa parte di un edificio di tipo condominiale e pertanto ha diritto alla quota proporzionale delle parti, degli impianti e degli accessori condominiali comuni secondo l'art. 1117 del c.c. L'Amministratore pro tempore del condominio ha fornito il Regolamento di Condominio del 05/11/1993, Notaio Luigi Di Gennaro allegato A al n. 5788 di raccolta (allegato 08).

Non risultano presenti né servitù né usi civici.

3.9 SEQUESTRI, DOMANDE GIUDIZIALI, SENTENZE DI FALLIMENTO E ATTI D'OBBLIGO

Non appaiono in atti né sequestri, né domande giudiziali, né sentenze dichiarative di fallimento.

Risulta essere presente un primo Atto d'Obbligo del 14/09/1990 Rep. 70999/5046 Pubblico ufficiale Notaio Dott.

Domenico Vitagliano ed un secondo atto d'obbligo del 07/10/1995 Rep. 39668 Pubblico ufficiale Notaio Dott. Luigi Fasani ed infine un Atto di Rettifica all' Atto d'Obbligo del 02/12/1995 Rep. 40027 Pubblico Ufficiale Notaio Fasani in cui la società ***** e prima ancora il Sig ***** si impegnavano nei confronti del Comune di Roma, ai fini del rilascio dei Titoli abitativi relativi al complesso di maggior consistenza:

- A vincolare l'area occorrente di mq 4915,10 al servizio della progettata costruzione;
- A mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano servizi e al piano interrato al servizio dell'edificio;
- A mantenere permanentemente una superficie di mq 1194,12 a parcheggio condominiale al servizio degli edifici A,B,C e D nonchè a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato e giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60.00, nonchè a porre a dimora n. 15 alberi di altezza non inferiore a mt 4.50;
- A mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano sottotetto, al servizio degli appartamenti sottostanti int.: 09, 10, 11 e 12; mentre quelli al piano interrato al servizio dell'edificio (Atto di Rettifica all' Atto d'Obbligo).

4.0 COMPLETA DESCRIZIONE – descrizione del contesto e dell'immobile

4.1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L'immobile oggetto di esecuzione consiste in un appartamento sito in via Ridolfo Livi, 64 – 00123 Roma; nel quartiere de La Giustiniana posto esternamente rispetto al GRA (Grande Raccordo Anulare) sorto in adiacenza alla via Cassia. Sotto il profilo amministrativo la zona dove si trova l'immobile di interesse ricade nel territorio del XV Municipio di Roma.



MACROLOCALIZZAZIONE – quartiere de La Giustiniana.



MICROLOCALIZZAZIONE – condominio via Ridolfo Livi, 64.

L'immobile è inserito in una zona suburbana del Comune di Roma; la via Ridolfo Livi è una traversa della via Cassia. Nelle immediate vicinanze al bene oggetto di analisi sono presenti i principali servizi, il contesto appare completamente urbanizzato. I fabbricati presenti sono prevalentemente a destinazione residenziale, si identificano perlopiù in edifici plurifamiliari di tre, quattro livelli fuori terra ed uno interrato destinato a parcheggi privati. Le attività commerciali al dettaglio sono concentrate in piccoli e medi centri commerciali muniti di parcheggio allocati sulla via Cassia.

4.2 DESCRIZIONE ESTERNA DELL'IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE

Il complesso condominiale in cui è inserita l'unità immobiliare in esame ha accesso principale posto al civico 64 di via Ridolfo Livi da dove attraverso un cancello in ferro ci si immette in una zona di passaggio/cortile in comune con altri edifici residenziali, percorsa la quale si raggiungono un vialetto condominiale e da qui all'androne della palazzina corpo A secondo quanto indicato nel progetto approvato), con il vano scala che conduce agli appartamenti e ai box nel livello interrato.

Al box con annessa cantina si accede dal civico 64 della stessa via Ridolfo Livi, da qui attraverso un cancello in ferro ed una rampa si accede allo spazio di manovra e quindi al box n. 9.

All'esterno l'edificio in cui è inserito l'appartamento oggetto di esecuzione, si presenta in sufficiente stato di manutenzione, con linee architettoniche semplici. Nel periodo recente non sono stati effettuati degli interventi di manutenzione straordinaria sulle facciate; in alcuni punti sono presenti piccoli fenomeni di esfoliazione causati da piccole infiltrazioni di umidità.

Le facciate caratterizzate da grandi terrazzi ai vari piani e dalle linee delle falde della copertura, sono intonacate e tinteggiate. Le parti comuni interne come l'androne e il vano scala presentano superfici intonacate e tinteggiate e pavimentazione in pietra di granito. Sia esternamente che internamente non sono presenti elementi di particolare pregio, tali da connotare un complesso residenziale di alta qualità. E' presente ascensore condominiale.

La struttura portante dell'edificio è formata da elementi in conglomerato cementizio armato; i solai sono in latero-cemento con pignatte in laterizio e travetti a traliccio; le tamponature perimetrali sono in muratura con intercapedine; le tramezzature interne sono realizzate in muratura di laterizio e la copertura è a falde inclinate.

4.3 DESCRIZIONE INTERNA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE

Al livello terra del corpo A, secondo quanto indicato nel progetto approvato, distinto con l'interno 4, si trova l'immobile oggetto di esecuzione.

Al suo interno l'appartamento risulta essere composto da: ingresso, salone, una camera, bagno, cucina, ripostiglio e disimpegno, oltre che un giardino esclusivo. Il box è composto da un ambiente unico dove è posto l'ingresso all'annessa cantina.

Le altezze interne utili risultano essere le seguenti:

- mt 02,72 per tutti gli ambienti dell'appartamento,
- mt 04,10 per il box e l'annessa cantina,

comunque in linea con i minimi consentiti per legge.

Le finiture interne non si presentano in sufficiente stato conservativo con forte degrado degli ambienti. Tutto l'immobile è caratterizzato da un livello non sufficiente di condizioni igienico-sanitarie proprie di una situazione di possibile barbonismo domestico dell'occupante. Il tutto meglio descritto nel report fotografico realizzato in occasione dell'accesso agli immobili.



STATO CONSERVATIVO FINITURE – pavimentazione disimpegno.



STATO CONSERVAZIONE FINITURE – pareti interne.



STATO CONSERVAZIONE FINITURE – giardino esclusivo.

Il portoncino di ingresso all'appartamento è di tipo blindato con rivestimento in pannelli di legno; i serramenti interni sono in legno tamburato; gli infissi sono in legno con vetrocamera, completi di avvolgibile in pvc e grata in ferro. Il portoncino, i serramenti interni e gli infissi non si presentano in sufficiente stato conservativo.

Per quanto riguarda la dotazione impiantistica sono presenti i seguenti impianti tutti scarsamente funzionanti. Nel momento del sopralluogo non risultavano attive le utenze principali:

- L'impianto fognante attualmente scarica, attraverso allaccio condominiale alla rete fognante cittadina.
- L'impianto idrico è composto da tubazioni incassate nella muratura e da contatore parziale.
- L'impianto termico provvede sia al riscaldamento degli ambienti sia alla fornitura di acqua calda sanitaria mediante caldaia murale (targa inaccessibile). Esso è alimentato da gas metano allacciato alla rete di adduzione comunale. Non è stato possibile verificare il reale collegamento alla rete di distribuzione. Gli elementi radianti sono in alluminio. Attualmente la caldaia non è in funzione.
- L'impianto elettrico è di tipo residenziale. Non sono presenti dichiarazioni di conformità alla regola d'arte (ex Legge 46/90); lo stato manutentivo è insufficiente: alcune prese risultano essere sfilate con cavi a vista.
- L'appartamento risulta essere anche dotato di impianto citofonico, radio-televisivo e telefonico tutti parzialmente funzionanti e in scarso stato manutentivo.

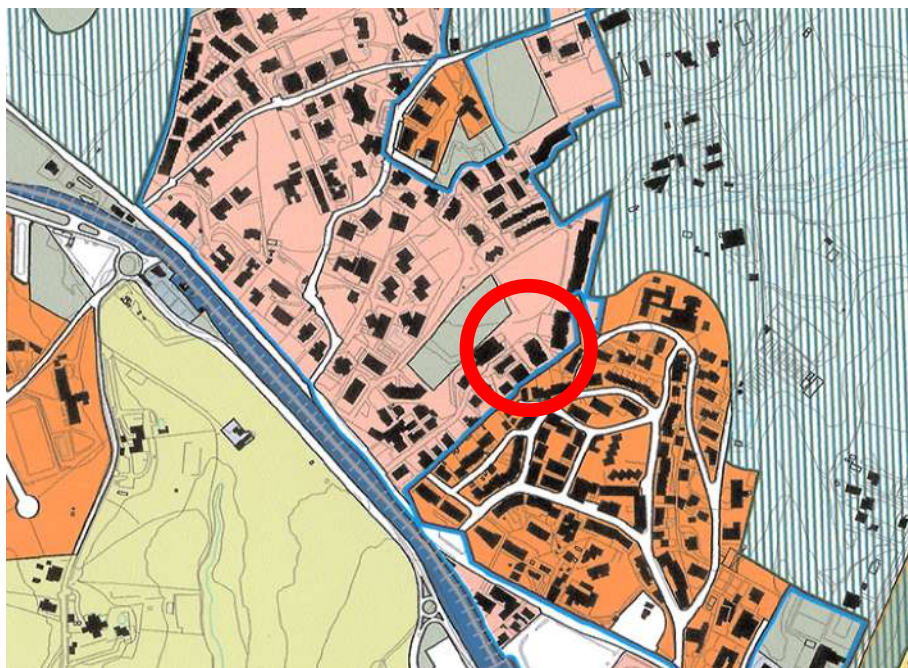
4.4 CONSISTENZA

Eseguita la verifica dimensionale degli ambienti, (allegato rilievo) le superfici nette, lorde e convenzionali (secondo la normativa UNI 1075 e Allegato C D.P.R. 138/98) risultano così specificate:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTE	SUPERFICIE CONVENZIONALE	ALTEZZA	PIANO
ingresso	04.24 mq	05.06 mq	1.00	05.06 mq	2.72 mt	pt
salone	16.22 mq	18.53 mq	1.00	18.53 mq	2.72 mt	pt
angolo cottura	05.10 mq	05.85 mq	1.00	05.85 mq	2.72 mt	pt
camera	14.06 mq	16.94 mq	1.00	16.94 mq	2.72 mt	pt
bagno	04.32 mq	05.47 mq	1.00	05.47 mq	2.72 mt	pt
ripostiglio	00.98 mq	01.48 mq	1.00	01.48 mq	2.72 mt	pt
disimpegno	02.15 mq	02.51 mq	1.00	02.51 mq	2.72 mt	pt
ABITAZIONE	47.07 mq	55.84 mq	1.00	55.84 mq		
giardino esclusivo	74.00	55.84 mq	0.10	05.58 mq		pt
Giardino esclusivo eccedenza		18.16 mq	0.02	00.36 mq		
box	16.56 mq	18.28 mq	0.50	09.14 mq		s1
cantina annessa	08.83 mq	11.00 mq	0.30	03.30 mq		s1
BOX + CANTINA	25.39 mq	29.28 mq				
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE (commerciale vendibile)				74.21 mq		

5.0 NORMATIVA URBANISTICA – utilizzazione prevista e strumento urbanistico comunale

Secondo quanto indicato dal PRG approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio il 14/03/2008 l'immobile ricade nel sistema insediativo CITTA' DA RISTRUTTURARE, Tessuti nei programmi integrati prevalentemente residenziali (tavola 3.09 sistemi e regole e tavola 3.00 legenda del PRG del Comune di Roma) regolati dagli art. 51, 52 e 53 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente. Gli immobili sono altresì ricompresi nel Programma Integrato PRINT La Giustiniana.



INQUADRAMENTO URBANISTICO – stralcio PRG, città da consolidare.

L'attuale utilizzazione Abitativa, dell'immobile in oggetto, appare conforme alle indicazioni contenute nello strumento urbanistico attualmente adottato (art. 51 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente).

Secondo quanto indicato nel PTPR della Regione Lazio approvato con Delibera del Consiglio Regionale n. 5 del 21/04/2021 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio il 10/06/2021 l'immobile ricade nel Paesaggio degli insediamenti urbani – aree urbanizzate del PTPR Tavola A; mentre risulta ricompreso nell'Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico – beni di insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche all'interno della Tavola B e nel Tessuto Urbano all'interno della Tavola C. Sul bene in esame non risultano insistere vincoli dichiarativi o ricognitivi.

6.0 REGOLARITA' EDILIZIA – pratiche edilizie, dichiarazioni di conformità e APE

6.1 PRATICHE EDILIZIE PRESENTI

Per verificare la regolarità edilizia dell'immobile si è preso visione dei provvedimenti edilizi rilasciati dal Comune di Roma sia presso gli archivi del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, sia presso gli archivi del Municipio XV di Roma.

La documentazione presente e disponibile negli archivi comunali può essere così riassunta:

- Licenza Edilizia n. 201/C del 18/01/1991 per la costruzione di quattro edifici relativa al progetto n. 12952 del 1989 (allegato 09);
- Licenza edilizia n. 980/C del 28/10/1993 per scissione e voltura relativa al progetto n. 67731/91 (allegato 10);
- Licenza edilizia n. 690/C del 14/10/1994 per voltura relativa al progetto n. 7214/94 (allegato 11);
- Licenza edilizia n. 93/C del 12/02/1996 per variante e completamento relativa al progetto n. 2042/95 (allegato 12);
- Certificato di Agibilità n. 221 del 25/05/2001 (allegato 13);
- L'immobile risulta essere libero da vincoli storici e artistici.

Si annota la Convenzione (Loc. La Giustiniana, Notaio Calabresi rep. 8761 del 21/08/1967) relativa alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Si precisa che attualmente risultano essere reperibili presso gli archivi comunali gli elaborati grafici relativi alle Licenze Edilizie sopracite; pertanto è stato possibile confrontare lo stato dei luoghi con quanto autorizzato negli anni 1991 e 1996 da cui emergono le seguenti difformità già in parte rilevate nel capitolo riguardante la corrispondenza catastale:

1. Realizzazione di un ripostiglio con conseguente ridimensionamento dell'ingresso;
2. Realizzazione di nuovo angolo cottura con conseguente ridimensionamento dell'ingresso e del disimpegno;
3. Riposizionamento della porta di ingresso alla camera;
4. L'annessa cantina al box al livello interrato risulta di superficie e sagoma maggiore rispetto a quanto rappresentato nei grafici di progetto per probabile annessione intercapedine.

In sintesi le planimetrie relative ai progetti approvati reperite presso gli uffici competenti del Comune di Roma non rappresentano, per le citate differenze, lo stato di fatto dell'immobile oggetto di esecuzione.

6.2 REGOLARIZZAZIONE

Constatata l'applicabilità dei principali dispositivi normativi in merito alla definizione delle irregolarità edilizie, si ritiene che le difformità riscontrate, relative all'abitazione, possano essere regolarizzate mediante CILA per opere già eseguite ai sensi dell' art. 6-bis comma 5 del DPR n. 380/2001 con pagamento di diritti e sanzioni per un ammontare di € 1.250,00; per quanto riguarda le difformità riscontrate nella cantina annessa al box al livello interrato (punto 4), riscontrata l'inapplicabilità per doppia conformità, si dovrà procedere con il ripristino dei luoghi per ricostituire la porzione di intercapedine mancante.

I costi stimati per la sopracitata pratica edilizia ammontano a € 3.000,00 comprensivi dei diritti amministrativi e sanzionatori sopraindicati e il relativo compenso tecnico.

A tali costi si devono aggiungere, inoltre, i costi edili di ripristino stimabili in € 1.000,00. Gli importi sopracitati (€ 4.000,00) saranno scorporati dal valore dell'immobile a libero mercato.

6.3 DICHIARAZIONI DI CONFORMITA' E CERTIFICATO ENERGETICO – APE

In riferimento all'immobile oggetto di esecuzione non risultava presente alcuna certificazione energetica ai sensi dell'art. 13 del D.lo n. 28 del 03/03/2011.

Sempre in riferimento all'immobile oggetto di esecuzione non risulta presente dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, termico e idrico.

7.0 VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI – millesimi, spese condominiali ordinarie e straordinarie

7.1 MILLESIMI

I valori millesimali relativi all'immobile oggetto di esecuzione, secondo quanto indicato nel Regolamento di condominio del 05/11/1993, sono i seguenti (allegato 08):

PIANO	INTERNO	NOMINATIVO	TABELLA - A	TABELLA - B	TABELLA - C	TABELLA - D
Terra	n. 04 (appartamento)	Galluzzo	50,90	25,45	25,45	-
Interrato	n. 09 (box)	Galluzzo	6,11	14,55	14,55	88,50

7.2 SPESE CONDOMINIALI ORDINARIE E STRAORDINARIE

Le spese condominiali ordinarie annue di gestione dell'immobile così come segnalatoci dall'Amministratore del condominio risultano corrispondere ad un importo medio annuo di € 687,04 diviso in quattro rate di € 172,00 salvo eventuali conguagli a consuntivo.

Alla data del 05/01/2024 risultavano insolute le seguenti voci:

- conguaglio relativo all'esercizio dell'anno 2022 di € 1.996,81;
- n. 4 rate relative all'esercizio del 2023 pari a € 688,00;
- n. 1 rata relativa all'esercizio 2024 pari a € 172,00

Per un totale di € 2.856,81 a cui vanno sottratti € 800,00 versati nel corso del 2023 per un totale a debito di € 2.056,81 (allegati 14 e 15).

8.0 STIMA – formazione lotto, valore di stima

8.1 FORMAZIONE LOTTO

Lo scrivente, pur essendo in presenza di due beni distinti, ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico formato dagli immobili elencati in premessa.

- BENE N. 1: Quota pari alla piena proprietà 1/1 di appartamento con giardino esclusivo ubicato in Roma (RM) via Ridolfo Livi, 64 – interno 04 – piano terra di vani catastali 3. Oltre che un box con annessa cantina ubicato in Roma (RM) via Ridolfo Livi, 64 – interno 09 piano interrato.

Attualmente a seguito delle difformità riscontrate risulta essere così composto: al livello terra l'appartamento con ingresso, salone, una camera, bagno, angolo cottura, ripostiglio e disimpegno, oltre che un giardino esclusivo; al livello interrato un box con annessa cantina.

Il tutto identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma Fog. 111; Part. 1454; Sub 5 e 9; Zona Censuaria 6, Categoria A/2, Classe 7, Consistenza 3 vani Sup. Catastale 67 mq 58 mq escluse aree scoperte, Rendita € 573,27 (l'appartamento e il giardino esclusivo); Fog. 111, Part. 1454, Sub 30, Zona censuaria 6, Categoria C/6, Classe 15, Consistenza 20 mq, Sup. Catastale 17 mq, Rendita 128,08 (il box con annessa cantina).

8.2 VALORE DI STIMA

Il metodo utilizzato dallo scrivente per stimare il valore dell'immobile, inteso libero, è quello sintetico - comparativo con determinazione dei valori ricompresi tra il prezzo richiesto per unità immobiliari simili a quella in esame per caratteristiche, consistenza e destinazione, offerti sul libero mercato all'attualità nella zona d'interesse e il prezzo di cui ai listini OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) – Agenzia delle Entrate.

Dati i valori attuali delle offerte desumibili dal mercato osservato dal lato dell'offerta e noti i parametri di confronto è possibile risolvere la seguente equazione:

$$V_x = \left(\frac{\sum V}{\sum p} \right) \sum p_x$$

dove:

V_x è il valore dell'intero immobile di interesse, libero,

$\sum V$ è la somma dei valori trovati per immobili simili,

$\sum p$ è la sommatoria dei valori delle rispettive superfici,

Σpx è la superficie dell'immobile oggetto di stima.

Nel caso in esame è maggiormente efficace rapportare il valore di mercato alla superficie commerciale (utile per perequare superfici con utilità e valori differenti), comunemente utilizzata nel campo immobiliare per indicare la consistenza di immobili ad uso civile; vedi tabella consistenze capitolo 4.4.

I listini OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) – Agenzia delle Entrate relative al semestre primo dell'anno 2023 per il Comune di Roma Provincia di Roma Fascia/zona Suburbana/LA GIUSTINIANA (VIA ITALO PICCAGLI) indicano:

- tipologia abitazioni civili in stato conservativo normale un valore ricompreso tra i € 1.900,00 e i € 2.750,00;
- tipologia box in stato conservativo normale un valore ricompreso tra i € 750,00 e i € 1.100,00.

Secondo le informazioni raccolte dalla stampa specializzata e presso le agenzie immobiliari della zona d'interesse (Roma, zona La Giustiniana), nonché mediante le più accreditate piattaforme online che riassumono gli annunci pubblicitari per la zona di riferimento, lo scrivente ritiene opportuno riferirsi, come valore unitario, tenuto conto dello stato dell'immobile sopradescritto a €/mq 1.900,00. Minimo valore tabellare dell'OMI.

Tale valore è scaturito prendendo in considerazione annunci per appartamenti con accessori situati nella medesima zona dell'immobile pignorato e tra gli stessi selezionando quelli maggiormente affini sia per l'estensione superficiale, sia per le qualità delle finiture; ed è riferito a compravendite "normali" in cui gli immobili sono intesi liberi, in cui viene trasferito il 100% della proprietà dell'immobile ed infine in cui il compratore viene immesso nel possesso contestualmente al trasferimento della proprietà.

A supporto del valore indicato precedentemente si ritiene opportuno applicare il metodo diretto o del "valore di mercato" individuando per il comparto urbano di riferimento un valore medio unitario per la destinazione residenziale pari a €/mq 2.450,00.

Tale valore medio deve essere scontato di una percentuale riferita a coefficienti correttivi che tengano conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile, comunemente denominati Coefficienti di Merito per ricondurre la condizione dell'immobile al livello di manutenzione normale, paragonabile a quello degli appartamenti offerti dal mercato preso in esame.

Pertanto analizzati i Coefficienti di Merito:

COEFFICIENTI DI MERITO					
CARATTERISTICHE	QUALITA'	IMMOBILE DI RIFERIMENTO		IMMOBILE IN ESAME	
ESTRINSECHE POSIZIONALI	ACCESSIBILITA'	7	30	7	29
	SERVIZI	6		6	
	VERDE	7		7	
	CONTORNO	10		9	
INTRINSECHE POSIZIONALI	EMERGENZA ARCHITETTONICA	10	25	9	21
	PANORAMICITA'	8		7	
	ORIENTAMENTO LUMINOSITA'	7		5	
TECNOLOGICHE	SISTEMA COSTRUTTIVO	10	35	10	23
	FINITURE	10		6	
	DEGRADO OBSOLESCENZA	10		4	
	IMPIANTI	5		3	
PRODUTTIVE	ONERI MANUTENTIVI	5	10	3	5
	COMMERCIALITA'	5		2	
TOTALE		100	100	78	78

Si giunge al seguente valore unitario:

VALORE UNITARIO = VALORE DI STIMA UNITARIO NORMALE – 22% = 2.450,00 – 539,00 = €/mq 1.911,00; valore in linea con quello precedentemente indicato con il metodo sintetico – comparativo.

Pertanto, considerate le consistenze analizzate nel capitolo 4.4, la stima all'attualità dell'immobile d'interesse è la seguente:

	CONSISTENZA mq	VALORE DI STIMA UNITARIO FINALE €/mq
BENE N. 1	74.21	1.900,00
VALORE DI STIMA ATTUALE		140.999,00
VALORE DI STIMA ARROTONDATO		141.000,00

Alla luce di quanto emerso dallo sviluppo del processo valutativo, il valore di mercato, alla data attuale è pari a € 141.000,00 tale valore deve intendersi a corpo e non a misura per l'unità immobiliare nello stato di fatto in cui si trova.

Al valore sopracitato si devono detrarre i costi:

- della regolarizzazione delle difformità riscontrate, del successivo aggiornamento catastale, del tecnico incaricato, degli oneri amministrativi e dei costi edili per un totale di € 5.000,00 (vedi capitolo 3.6 DATI CATASTALI E CORRISPONDENZA CATASTALE e 6.2 REGOLARIZZAZIONE).

Pertanto, considerando la somma dei costi da detrarre pari a € 5.000,00, il valore di stima al netto delle spese sopracitate (€ 141.000,00 - € 5.000,00) è pari a € 136.000,00.

In virtù di quanto disposto dall'art. 568 comma secondo del c.p.c. al valore sopracitato si applica una decurtazione del 10%; quindi:

VALORE FINALE = € 136.000,00 - 10% = (€ 136.000,00 - € 13.600,00) € 122.400,00

VALORE FINALE ARROTONDATO = € 122.000,00.

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

Roma, li 26/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
arch. Marco Romani.

9.0 RIEPILOGO BANDO D'ASTA

- Quota pari alla piena proprietà 1/1 di appartamento ubicato in Roma (RM) – via Ridolfo Livi, 64, corpo A (secondo quanto indicato nel progetto approvato), int.: 4 piano PT, di vani catastali 3. Oltre che un box auto con annessa cantina int.: 9 piano S1 inserito nel medesimo edificio residenziale plurifamiliare. Attualmente a seguito delle difformità riscontrate l'appartamento risulta essere così composto: ingresso, salone, una camera, bagno, angolo cottura, ripostiglio e disimpegno, oltre che un giardino esclusivo; al livello interrato box con annessa cantina.

Il tutto identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma – Fg. 111, Part. 1454, Sub. 5-9, Zc 6, Categoria A/2 Cl.7, Cons. 3 vani, Sup. catastale Tot: 67 mq, Tot. escl. area scoperta 58 mq Rendita € 573,27 (l'appartamento con il giardino esclusivo);

Fg. 111, Part. 1454, Sub 30, Zc 6, Categoria C/6 Cl.15, Cons. 20, Sup catastale Tot.: 17 mq, mq Rendita € 128,08 (il box con l'annessa cantina).

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) con un valore finale di € 122.000,00.

10.0 SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 305/2022 DEL N.R.G.E.I.

BENE N. 1 – APPARTAMENTO CON BOX E ANNESSA CANTINA			
UBICAZIONE	Roma (RM) – via Ridolfo Livi, 64		
DIRITTO REALE	Proprietà	QUOTA	1/1
TIPOLOGIA IMMOBILE	Appartamento: Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 111, Part. 1454, Sub. 5-9, Zc 6, Categoria A/2 Cl.7, Cons. 3 vani, Sup. catastale Tot: 67 mq, Tot. escl. area scoperta 58 mq Rendita € 573,27 Box con annessa cantina: Identificato al catasto abbricati - Fg. 111, Part. 1454, Sub 30, Zc 6, Categoria C/6 Cl.15, Cons. 20, Sup catastale Tot.: 17 mq, mq Rendita € 128,08	SUPERFICIE COMMERCIALE mq	74.21
DESCRIZIONE	Appartamento così composto: al livello terra ingresso, salone, una camera, bagno, cucina, ripostiglio e disimpegno, oltre che un giardino esclusivo; al livello interrato box con annessa cantina.		
VENDITA SOGGETTA A I.V.A.	No		
CONTINUITA' TRASCRIZIONI EX ART. 2650 C.C.:	Si		
VALORE FINALE DEL BENE N. 1	€ 122.000,00		

ELENCO ALLEGATI

- 01 Verbale di immissione in possesso e accesso all'immobile oggetto di pignoramento
- 02 Atto compravendita del 09/03/1994 Rep. 14661 Racc. 4822
- 03 Estratto di Stato Libero
- 04 Ispezione ipotecaria
- 05 Visura Storica Catastale
- 06 Planimetria Catastale
- 07 Certificato Stato famiglia
- 08 Regolamento di Condominio
- 09 Licenza Edilizia n. 201/C del 18/01/1991
- 10 Licenza Edilizia n. 980/C del 28/10/1983
- 11 Licenza Edilizia n. 690/C del 14/10/1994
- 12 Licenza Edilizia n. 93/C del 12/02/1996
- 13 Certificato di Agibilità n. 221 del 25/05/2001
- 14 Preventivo spese condominio esercizio 2023
- 15 Estratto conto int.: 04