
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Trifilio Pierluigi, nell'Esecuzione Immobiliare 883/2021 del R.G.E.

contro

OMISSIS (Esecutato)



SOMMARIO

| | |
|---|--------------------|
| Incarico..... | 3 |
| Premessa..... | 3 |
| Descrizione..... | 3 |
| Lotto Unico..... | 4 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 4 |
| Titolarità..... | 4 |
| Confini..... | 4 |
| Consistenza..... | 4 |
| Cronistoria Dati Catastali..... | 5 |
| Dati Catastali..... | 5 |
| Stato conservativo..... | 6 |
| Parti Comuni..... | 6 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 7 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 7 |
| Stato di occupazione..... | 8 |
| Provenienze Ventennali..... | 9 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 10 |
| Normativa urbanistica..... | 10 |
| Regolarità edilizia..... | 10 |
| Vincoli od oneri condominiali..... | 12 |
| Stima / Formazione lotti..... | 12 |



INCARICO

In data 20/05/2022 il sottoscritto Arch. Pierluigi Trifilio, con studio in Roma (RM), veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/06/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1 - Appartamento e cantina** ubicati a Roma (RM) - via Marcio Rutilio n. 41, Via Marco Calidio 19, Edificio 13 Scala B Interno 14 Piano 6-S1 (Coord. Geografiche: 41°52'14.5"N 12°34'19.8"E)

DESCRIZIONE

Appartamento ad uso civile abitazione posto al piano sesto e **cantina** posta al piano seminterrato della Scala B dell'Edificio 13, censiti al Catasto Fabbricati di Roma al Foglio 953, Particella 175, Subalterno 30.

L'**appartamento** è situato al piano sesto con accesso pedonale dal civico 19 di via Marco Calidio e con accesso carrabile e pedonale dal Civico 41 di via Marcio Rutilio in Roma, è contraddistinto con il numero interno quattordici (14), la consistenza è di vani catastali 6,5 e la superficie catastale totale è pari a 108 metri quadrati.

L'appartamento è composto da ingresso-soggiorno, cucina, corridoio di disimpegno, tre camere, due bagni esclusivi e due balconi. Confina con il vano scala, con l'appartamento interno 13 e distacchi su via Marcio Rutilio, su via Marco Calidio e su spazio condominiale, salvo altri.

La **cantina**, situata al piano seminterrato della medesima scala B, è contraddistinta con il numero interno quattordici (14), è composta di unico vano e confina con la cantina n. 13, con il vano fine corsa ascensore e il corridoio comune, salvo altri.

Via Marcio Rutilio è una traversa di viale dei Romanisti, in prossimità delle grandi arterie stradali di Via Casilina e Viale Palmiro Togliatti, a pochi minuti in auto dal Grande Raccordo Anulare di Roma (uscita 18 - Casilina).

L'area urbana è situata nella zona periferica Sud Est della Città, internamente al Grande Raccordo Anulare.

La zona urbanistica Quartiere XXIV del Municipio Roma VII di Roma Capitale è denominata "Don Bosco" e confina con le seguenti zone urbanistiche: a nord con i quartieri Q. VII Prenestino-Labicano, Q. XIX Prenestino-Centocelle e Q. XXII Alessandrino, a est con la zona Z. XV Torre Maura, a sud-ovest con il quartiere Q. XXV Appio Claudio, a ovest con il quartiere Q. VIII Tuscolano.

L'**edificio** è situato nell'area nord del quartiere, ricompresa tra Via Casilina e Viale Palmiro Togliatti e nelle immediatezze dell'immobile è presente l'area verde con l'antica Torre Spaccata, impianti sportivi e il Parco dei Romanisti con l'adiacente mercato rionale di Torre Spaccata. Nelle prossimità sono presenti i principali servizi pubblici e attività commerciali.

Il Quartiere è contraddistinto da edilizia residenziale a media densità.

A pochi minuti a piedi sono presenti la fermata della linea metropolitana di riferimento (linea C - stazione di "Torre Spaccata") e la fermata del tram che conduce a Stazione Termini.

La struttura sanitaria di riferimento è il Policlinico Casilino.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1 - Appartamento e cantina** ubicati a Roma (RM) – Via Marcio Rutilio n. 41, Via Marco Calidio 19, Edificio 13 Scala B Interno 14 Piano 6 (appartamento) e piano 1° seminterrato, interno 14 (cantina).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- *OMISSIS (Esecutato)*
codice fiscale: *omissis (Proprietà 1/1)*
nato *omissis*

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

- *omissis (Esecutato)* (per l'intero)

CONFINI

L'**appartamento** confina con il vano Scala B, il vano ascensore condominiale. l'appartamento interno 13 e i distacchi verso via Marcio Rutilio, verso via Marco Calidio e verso spazio condominiale, salvo altri.

La **cantina** confina con la cantina n.13 della Scala B, con il vano fine corsa ascensore e il corridoio comune, salvo altri.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|---------------------|---------------------|--------------|-----------------------------|---------|-------|
| Abitazione | 85,58 mq | 96,78 mq | 1 | 96,78 mq | 2,75 m | 6 |
| Balconi | 8,88 mq | 8,88 mq | 0,25 | 2,22 mq | | 6 |
| Cantina | 8,28 mq | 9,81 mq | 0,25 | 2,45 mq | 2,75 m | S1 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 101,45 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 101,45 mq | | |

Il bene non è comodamente divisibile in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|--|--|
| Dal 01/01/1971 al 13/04/2006 | Omissis dal 01/01/1971 al 13/04/2006 Diritto di: Proprietà Diritto di Proprietà per 1/1 | Catasto Fabbricati Foglio 953 Particella 175 Subalterno 30 Rendita: Lire 3.510 Zona censuaria 5 Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 6,5 vani |
| Dal 13/04/2006 al 11/03/2009 | omissis Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni | Catasto Fabbricati Foglio 953 Particella 175 Subalterno 30 Rendita: Euro 1.225,29 Zona censuaria 5 Categoria A/3c), Classe 3, Consistenza 6,5 vani RISTRUTTURAZIONE del 23/11/2010 Pratica n. RM1425019 in atti dal 23/11/2010 RISTRUTTURAZIONE (n. 156044.1/2010) |
| Dal dal 11/03/2009 | Omissis Diritto di: Nuda proprietà per 1/1 per la nuda proprietà ed Esecutato nato omissis Usufrutto per 1/1 | Catasto Fabbricati Foglio 953 Particella 175 Subalterno 30 Rendita: Euro 1.225,29 Zona censuaria 5 Categoria A/3c), Classe 3, Consistenza 6,5 vani Totale: 108 m2 Totale escluse aree scoperte : 106 m2 DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 11/03/2009 - UU Sede ROMA (RM) Registrazione Volume 9990 n. 754 registrato in data 05/03/2010 - SUCC Voltura n. 19292.1/2010 - Pratica n. RM0383376 in atti dal 30/03/2010 |

Si precisa che la relazione notarile riporta l'opportunità della rettifica dell'intestazione catastale all'attualità, consigliando la bonifica degli ulteriori intestatari catastali non attuali (riportando la piena proprietà in capo all'attuale Esecutato, in forza della **Sentenza** con la quale il Tribunale di Roma ha dichiarato l'Esecutato erede della piena proprietà per **accettazione tacita dell'eredità**). Il futuro acquirente dovrà provvedere alla rettifica catastale e in relativi costi saranno portati in detrazione dal valore finale di stima.

DATI CATASTALI

| Sezioni | Dati identificativi | | | Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | |
|---------|---------------------|-------|------|-------------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|------------|-------|----------|
| | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 953 | 175 | 30 | 5 | A/3 | 3 | 6,5 | 108 mq | 1.225,29 € | 6-S1 | |

| Foglio | Dati identificativi | | | Catasto terreni (CT) | | | | | | | |
|--------|---------------------|------|-------|----------------------|---------|--------|-----------------------|--------------------|-----------------|----------|--|
| | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens. | Qualità | Classe | Superfici e ha are ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato | |
| 953 | 175 | | | | | | | | | | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale, limitatamente all'appartamento.

Non sussiste corrispondenza catastale, limitatamente ad un nuovo muretto nel soggiorno, un differente allineamento di un tramezzo interno di divisione (tra il soggiorno e la stanza da letto n. 2) e la differente posizione di una porta (tra il soggiorno e il disimpegno cfr. planimetria difformità in allegato).

L'importo dei costi e per le spese accessorie inerenti la regolarizzazione (comprese le risultanze di cui al capitolo inerente la regolarità urbanistica) e messa in pristino, le certificazioni di Legge, le pratiche edilizie, l'aggiornamento catastale, gli onorari professionali, l'IVA e i costi vari connessi è valutato pari ad € 3.000,00. Tale importo sarà detratto dal valore della presente stima.



STATO CONSERVATIVO

L'**appartamento** oggetto di stima al momento del sopralluogo risultava abitato dall'Esecutato e in uno stato manutentivo al disotto della media, con finiture datate anche se tutte presenti e apparentemente funzionanti.

Al momento del sopralluogo sono stati richiesti alla parte Esecutata i certificati di conformità degli impianti ma nulla è stato trasmesso nei tempi pattuiti allo scrivente. È presente un quadro elettrico con salvavita con relativo misuratore elettrico, situato in prossimità della porta d'ingresso. Il misuratore del gas è situato sul balcone 2 in corrispondenza del divisorio con l'appartamento limitrofo.

Si rileva comunque che l'impianto di riscaldamento è autonomo e la caldaia a gas, presente sul balcone 2, produce anche l'acqua calda sanitaria dell'appartamento.

La **cantina** non ha subito evidenti trasformazioni e non necessita, apparentemente, di urgenti opere di manutenzione.

L'appartamento e la cantina sono venduti nello stato di fatto, il futuro proprietario dovrà, come anticipato, provvedere a regolarizzare l'immobile.

I relativi costi per la regolarizzazione (pratiche edilizie, aggiornamento catastale, onorari professionali, IVA e costi vari connessi) sono comunque detratti dal valore della presente stima.

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

PARTI COMUNI

Il Compendio oggetto della presente procedura è parte del Condominio denominato "Complesso Edilizio Ex omissis Torre spaccata - Lotto D2 via Marco Calidio N. 19 - Via Marcio Rutilio N. 41".

L'immobile in Condominio è composto da due scale (scala A e Scala B) con i rispettivi accessi in prossimità del viale condominiale (limitrofo al parcheggio comune condominiale). L'accesso dall'esterno avviene in corrispondenza del civico 41 di via Marcio Rutilio (pedonale e carrabile) e da via Marco Calidio (pedonale) in corrispondenza del civico 19.

L'edificio ha in condivisione gli altri lotti del comprensorio (lotti identificati con i numeri 7/13/15/18) l'area scoperta di pertinenza dei fabbricati (adibiti a giardini e aree a verde in genere), le reti delle acque chiare e scure (fogne), le condutture dell'energia elettrica, dell'impianti di illuminazione e del gas (fino ai singoli contatori), salvo quanto di competenza delle rispettive Società erogatrici.

Nel Regolamento è riportato che *"il locale la centrale termica, ubicato sotto la scala A del fabbricato 13 [...] a disattivazione impianto tornerà a disposizione dell'*****."*

Il tutto come riportato nel Regolamento Condominiale al quale si rimanda integralmente.

L'amministratore ha inoltrato l'ultimo rendiconto e bilancio preventivo e l'estratto della posizione debitoria dell'appartamento oggetto della procedura. Da tale documentazione si deducono le carature millesimali e le quote condominiali associate al bene in vendita.

Il Regolamento di Condominio è stato fornito dall'Amministratore ed è riportato in allegato e risulta richiamato solo in modo generico nell'Atto di acquisto/assegnazione.

In ogni caso la futura parte acquirente/aggiudicataria sarà obbligata ad osservare il Regolamento Condominiale vigente, anche per i suoi eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo.



In occasione dell'atto cessione del 2006 con il quale veniva acquistato il compendio pignorato dalla precedente proprietaria, La parte acquirente accettava che l'azienda Ater Roma, *fino a quando non e' intervenuto il passaggio di proprietà di tutti gli alloggi compresi nello stabile, si riserva la facoltà di procedere ai lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria dello stabile stesso che non siano eseguiti dal Condominio, recuperando le spese. La suddetta facoltà non comporta, comunque, assunzione di responsabilità di qualsiasi genere per l'azienda in ordine ad eventuali danni a cose o persone che potessero derivare dalla omessa o ritardata esecuzione delle opere, considerandosi tali responsabilità completamente assunte dai condomini in conformità.*

Da quanto comunicato dall'Amministratore del Condominio si evince che a servizio dell'unità immobiliare è presente un posto auto nel parcheggio comune esterno, ma non è possibile fruirla liberamente in quanto tale parcheggio è utilizzabile solo su base semestrale con rotazione tra i condomini (possibilità di parcheggio associato con l'appartamento oggetto di perizia pari a sei mesi all'anno).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva, dalla lettura dell'atto di provenienza e dal regolamento di Condominio, l'esistenza di esplicite ulteriori servitù gravanti sul bene pignorato, con eccezione di quanto riportato in atto di cessione del 2006. In tale occasione la parte acquirente prendeva atto, che in caso di vendita dell'immobile nei termini e con le modalità previste dalla normativa sull'edilizia residenziale pubblica vigente, l'azienda **ATER Roma potrà esercitare il diritto di prelazione**, come disciplinato dall'art. 9, comma 1, della Legge Regionale n° 42/1991.

Lo scrivente ha richiesto ad ATER Roma anche la modalità di esercizio di tale diritto e in data 13 marzo 2024 l'Azienda Ater Roma comunica (cfr pec in all. [16]) che *"questa Azienda esercita il diritto di prelazione così come normato dall'art. 28 della L.513/77 e dall'art. 48 comma 10-bis della L.R. 27/2006, ovvero l'ATER esercita la prelazione allo stesso prezzo di vendita rivalutato in base ai coefficienti ISTAT. Tuttavia, la legge 560/93, che ha regolamentato il predetto esercizio, all'art. 1 comma 25 ha previsto **la possibilità di estinguere il diritto di prelazione qualora l'acquirente versi all'Ente cedente un importo pari al 10% del valore calcolato sulla base della rendita catastale rivaluta 100, che nel caso dell'alloggio in oggetto ammonta ad € 12.252,90 più IVA al 22% per un totale di € 14.948,54. Oltre alla prelazione non ci sono altri vincoli per la rivendita**".* Tale importo sarà quindi detratto dal valore di mercato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'**edificio** in cui si trova l'immobile in oggetto fa parte di un comprensorio, è contraddistinto con il numero 13 (Edificio 13) è composto da otto piani fuori terra (sette piani oltre al sottotetto e al piano ammezzato) e due corpi scala (A e B).

L'edificio è prevalentemente residenziale, con appartamenti dal piano rialzato al piano settimo (in assenza di esercizi commerciali).

L'appartamento oggetto di stima è situato al piano sesto della scala "B" ed è distinto con il numero interno 14.

All'**androne condominiale** della scala "B" si perviene dai viali interni al comprensorio, cui si accede a piedi dal civico 19 di via Marco Calidio, e con auto o a piedi dal Civico 41 di via Marcio Rutilio.

Il comprensorio è formato da numerose palazzine, presenta vialetti di raccordo alberati e dotati di parcheggi a raso riservati ai condomini.

L'androne risulta in condizioni manutentive nella media, ha portone in ferro battuto e vetro, pareti rifinite con lastre in marmo rosso fino a circa un metro da terra e in quarzo plastico graffiato della stessa tonalità nella parte alta, il pavimento presenta rivestimento in marmo chiaro. La scala di distribuzione ai piani ha alzate e



zoccolino battiscopa in marmo rosso, pedate in marmo chiaro, parapetto in ferro verniciato a smalto e corrimano in plastica.

Dall'androne per mezzo di una rampa di cinque gradini si perviene all'**ascensore** che conduce ai piani, compreso il settimo a cui si trova l'appartamento.

L'edificio ha **struttura portante** in cemento armato (elementi verticali, orizzontali e solai) e copertura prevalentemente a falde inclinate.

Le facciate sono a riquadri di cortina con balconi a raso, presentano **finiture** a cortina con fasce orizzontali marcapiani e sotto-balconi in cemento faccia a vista e con porzioni, in corrispondenza dei balconi, rifinite con intonaco tinteggiato. I balconi hanno parapetti in ferro e vetri retinati (datati). Il piano terra è rivestito in pietra chiara. Lo stato manutentivo complessivo dell'edificio è nella media.

L'appartamento ha **esposizione** su tre lati, nord-est (via Marcio Rutilio), sud-est (via Marco Claudio) e sud-ovest (vialetto condominiale).

L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere, due bagni e due balconi. Dei due servizi igienici solo uno è dotato di finestra.

L'altezza utile di tutti gli ambienti è pari a 2,75 metri.

Il bagno finestrato è dotato di wc, bidet, lavandino e vasca da bagno, con rivestimenti e pavimenti in ceramica di fattura più recente e stato manutentivo nella media.

Il bagno cieco, dotato di estrattore, ha wc, bidet, lavandino e box doccia, oltre all'attacco della lavatrice, con sanitari e cassetta di scarico esterna, pavimenti e rivestimenti in ceramica, il tutto in stato manutentivo sotto la media, datato ma apparentemente funzionante.

La cucina presenta pavimenti e rivestimenti in ceramica.

Tutti gli altri ambienti presentano pareti interne con carta da parati e soffitti rifiniti con intonaco civile tinteggiato e pavimenti in ceramica, ad eccezione delle tre camere che hanno il pavimento rivestito in moquette.

Gli infissi esterni sono in alluminio e doppio vetro ma senza taglio termico. Le porte interne sono in legno.

Risulta presente un quadro elettrico con salvavita con relativo misuratore elettrico, situato in prossimità della porta d'ingresso. Il misuratore del gas è situato sul balcone 2 in corrispondenza del divisorio con l'appartamento limitrofo.

Gli impianti (elettrico, idrico e gas) sono sottotraccia e al momento del sopralluogo venivano espressamente richieste le certificazioni di conformità degli impianti, tuttavia nulla è stato trasmesso nei tempi pattuiti (e ad oggi) allo scrivente.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia sul balcone, con termosifoni parte in ghisa parte in alluminio, sprovvisti di termo-valvole. La cucina e una delle stanze da letto (stanza 2 - cfr. planimetria) sono dotate di unità di condizionamento.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo nell'immobile era presente l'Esecutato il quale oltre a riferire di occupare l'immobile (cfr verbale in all. [2]) mostrava le bollette (elettriche e gas) dal quale si evince che le intestazioni



delle utenze sono in capo all'Esecutato. L'Esecutato come da certificato (in allegato), risulta residente nell'immobile.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|---|------------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Anteriormente al ventennio | Omissis | Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 13/04/2006 al 25/08/2011 | Omissis Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni. | Atti | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | OMISSIS | 13/04/2006 | 61586 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 25/08/2011 al 24/09/2020 | Omissis nato a omissis Nuda proprietà e ESECUTATO nato OMISSIS Usufrutto - Successione OMISSIS DENUNZIA (PER CAUSA DI MORTE) - SUCC. TESTAMENTARIA OMISSIS | Atti | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | 25/08/2011 | 98955 | 62392 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | 05/03/2010 | 754 | 9990 |
| Dal 24/09/2020 | ESECUTATO nato a OMISSIS Piena proprietà Sentenza emessa dal Tribunale di Roma del 12/09/2019 RG 67896/2019. L'Esecutato è stato dichiarato erede di OMISSIS per accettazione tacita di eredità. | ACCETTAZIONE TACITA EREDITÀ | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Tribunale di Roma | 12/09/2019 | 17351 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | 24/09/2020 | 93144 | 64348 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate dallo scrivente presso l'Agenzia delle entrate di Roma¹ ed aggiornate al 03/03/2024 sono risultate le seguenti formalità:

Per l'appartamento e cantina (Foglio 0953 Particella 00175 Subalterno 0030) Elenco sintetico delle formalità:

1. TRASCRIZIONE del 03/05/2006 - Registro Particolare 31829 Registro Generale 55100 Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio 61586/11214 del 13/04/2006 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
2. ISCRIZIONE del 20/06/2008 - Registro Particolare 15880 Registro Generale 76929 Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio 62615/12012 del 18/06/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
3. TRASCRIZIONE del 25/08/2011 - Registro Particolare 62392 Registro Generale 98955 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 754/9990 del 05/03/2010 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
4. TRASCRIZIONE del 24/09/2020 - Registro Particolare 64348 Registro Generale 93144 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 17351 del 12/09/2019 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ
5. TRASCRIZIONE del 08/09/2021 - Registro Particolare 80406 Registro Generale 115317 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE Repertorio 1408 del 02/08/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

NORMATIVA URBANISTICA

Nel Piano Regolatore del Comune di Roma l'area ricade in Sistema insediativo - Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3

OMI Zona Roma : D64/Periferica/TORRE SPACCATA (VIA DEI ROMANISTI)

QUARTIERE: XXIV - DON BOSCO Municipio VII - Ex Municipi VI (Del. Giunta Capitolina n. 111/2021 - Modifica Municipio)

Zona urbanistica VII del Municipio Roma VII di Roma Capitale 8a "Torrespaccata"

Piano Paesaggistico

Ptpr_b: Aree urbanizzate del PTPR

Ptpr_a: Paesaggi degli Insediamenti Urbani

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Dalle visure eseguite presso il Comune di Roma risulta che il **comprensorio**, sito in zona Torre Spaccata - nel suo complesso costituito da 6 edifici, è stato edificato in base a:



- Progetto n. 59473 del 1962 (stralci in allegato),
- Licenza Edilizia n 302_D del 1963 (in allegato).

Limitatamente all'**appartamento** si rileva che la pianta catastale attuale non è conforme a quella riportata nel piano tipo del progetto assentito del 1963, per alcune sopravvenute modifiche interne apportate successivamente.

L'appartamento nel progetto originario risultava internamente composto da: un ingresso, due stanze, una cucina, due bagni (con finestra), un ripostiglio e un disimpegno. Oggi invece l'immobile risulta internamente composto da: un soggiorno (senza ingresso), tre stanze (di cui una adibita a studio), due bagni (uno dei quali risulta sprovvisto di finestra, ma dotato di aeratore), una cucina e un corridoio.

Anche dal confronto tra la precedente pianta catastale (datata 1971) e quella attualmente depositata in catasto (datata 2010) si evince che nell'appartamento sono stati eseguiti interventi edili per una diversa distribuzione interna, prevalentemente per ottenere le tre stanze (oltre all'incremento della superficie della cucina, del soggiorno e alla formazione di un bagno cieco). Il titolo edilizio di tale modifica è stato ricercato senza esito, anche presso la parte esecutata.

Si è inoltre accertata la presenza di variazioni anche rispetto all'ultima pianta catastale già descritte precedentemente e consistenti nella realizzazione di un nuovo muro nell'attuale soggiorno e un diverso allineamento di un tramezzo divisorio tra il soggiorno e la stanza da letto 2 (cfr. elaborato grafico in all. [9]).

In sintesi, l'**appartamento** oggetto perizia **non risulta regolare anche da un punto di vista urbanistico**, per le seguenti **modifiche**:

- la stanza 3 (definita "*cameretta*" nell'attuale planimetria catastale) risulta con superficie di pavimento pari ca a 8 mq e quindi inferiore alla dimensione minima per una stanza da letto singola (cfr. art. 40 Regolamento Edilizio Comune di Roma – stanza da letto singola almeno 9 mq) ,
- le stanze 1 e 2 (cfr numerazione e nomenclatura elaborato grafico in all. [8] e [9]) hanno entrambe le superfici di pavimento inferiore al minimo previsto per la camera da letto matrimoniale (rispettivamente stanza 1 pari ca a 11,40 mq e stanza 2 pari ca. 13,15 mq – mentre l'art. 40 Regolamento Edilizio Comune di Roma – stanza da letto doppia almeno 14 mq) e devono essere quindi considerate stanze singole,
- l'incremento di superficie del soggiorno (dagli originari 16,90 mq ca agli attuali 24,50 mq circa) ha comportato (fermo restando la superficie della stessa finestra) la riduzione del rapporto di superficie aero illuminante (da 1/8 circa a 1/10) al di sotto del minimo di Legge (il Regolamento Edilizio prescrive la superficie finestrata almeno pari ad 1/8 della superficie di pavimento),
- formazione di un muretto nel soggiorno,
- una porta risulta traslata lungo la parete che divide il soggiorno dal corridoio.

L'appartamento e la cantina sono venduti nello stato di fatto e il futuro proprietario dovrà quindi presentare una regolarizzazione urbanistica (CILA in sanatoria per opere interne) e provvedere all'aggiornamento catastale e riproporzionare (o in alternativa accorpate o ripristinare la situazione originaria) le stanze che non presentano le corrette superfici e i corretti rapporti aero illuminanti (il tutto fermo restando le dimensioni delle finestre attuali che non si possono variare).

L'importo dei costi e per le spese accessorie inerenti la regolarizzazione, le certificazioni di Legge, le pratiche edilizie, l'aggiornamento catastale, gli onorari professionali, l'IVA e i costi vari connessi (reversali comunali, oneri catastali etc) è già stato valutato pari ad € 3.000,00 (compresi i costi per la rettifica catastale all'attualità). Tale importo sarà detratto dal valore della presente stima.



Si terrà conto di tali anomalie nella valutazione della riduzione applicata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente (ultime due annualità), come previsto dalle norme e dal regolamento di Condominio.

Millesimi:

Dai dati acquisiti presso l'Amministrazione del Condominio (e riportate in allegato), in riferimento al bene oggetto di pignoramento si hanno i seguenti millesimi di proprietà:

Tabella 01 (Proprietà generale)

| | |
|------------------------------|----------------|
| appartamento int. 14: | m/m 7,01/1000 |
| cantina int. 14: | m/m 0,210/1000 |

Spese condominiali relative all'immobile - preventivi:

L'amministratore riferisce che "la quota condominiale attualmente in vigore è pari a €139,00 a bimestre", inclusi consumi idrici individuali (escluse le spese di riscaldamento in quanto l'appartamento risulta termo-autonomo).

Costi consuntivi:

Al 04/03/2024 (data del conteggio fornito dall'Amministratore - in allegato) risultano insolute quote pregresse di Condominio (non costituito nella presente Procedura) per € 556,00 come da estratto conto allegato. **Tale quota, unitamente alla quota dell'anno in corso, dovrà essere versata dal futuro acquirente e quindi portata in detrazione dal valore di stima.** Nei costi preventivati sono già compresi i costi per i consumi idrici individuali.

Tale quota (salvo ulteriori conguagli consuntivi), unitamente alla quota dell'anno in corso, potrà essere richiesta al futuro acquirente (da versare dal futuro aggiudicatario) e sarà quindi portata in detrazione dal valore di stima.

L'amministratore riferisce inoltre che al momento della comunicazione (04/03/2024):

- *non ci sono cause condominiali in corso;*
- *lavoro in programma è relativo all'installazione di antenna centralizzata condominiale;*
- *non ci sono beni condominiali che producono reddito;*
- *a servizio dell'unità immobiliare è presente un **posto auto nel cortile**, di proprietà del Condominio, che viene assegnato ogni sei mesi in base ad una rotazione prestabilita.*

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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



- **Bene N° 1 - Appartamento e cantina** ubicati a Roma (RM) – Via Marcio Rutilio n. 41, Via Marco Calidio 19, Edificio 13 Scala B Interno 14 Piano 6 (appartamento) e piano 1° seminterrato, interno 14 (cantina). (Coord. Geografiche: 41°52'14.5"N 12°34'19.8"E)

L'**appartamento** è situato al piano sesto con accesso pedonale dal civico 19 di via Marco Calidio e con accesso carrabile e pedonale dal Civico 41 di via Marcio Rutilio in Roma, è contraddistinto con il numero interno quattordici (14), la consistenza è di vani catastali 6,5 e la superficie catastale totale è pari a 108 metri quadrati. L'appartamento è composto da ingresso-soggiorno, cucina, corridoio di disimpegno, tre camere, due bagni esclusivi e due balconi. Confina con il vano scala, con l'appartamento interno 13 e distacchi su via Marcio Rutilio, su via Marco Calidio e su spazio condominiale, salvo altri. La **cantina**, situata al piano seminterrato della medesima scala B, è contraddistinta con il numero interno quattordici (14), è composta di unico vano e confina con la cantina n. 13, con il vano fine corsa ascensore e il corridoio comune, salvo altri. Via Marcio Rutilio è una traversa di viale dei Romanisti, in prossimità delle grandi arterie stradali di Via Casilina e Viale Palmiro Togliatti, a pochi minuti in auto dal Grande Raccordo Anulare di Roma (uscita 18 – Casilina). L'area urbana è situata nella zona periferica Sud Est della Città, internamente al Grande Raccordo Anulare. La zona urbanistica Quartiere XXIV del Municipio Roma VII di Roma Capitale è denominata "Don Bosco" e confina con le seguenti zone urbanistiche: a nord con i quartieri Q. VII Prenestino-Labicano, Q. XIX Prenestino-Centocelle e Q. XXII Alessandrino, a est con la zona Z. XV Torre Maura, a sud-ovest con il quartiere Q. XXV Appio Claudio, a ovest con il quartiere Q. VIII Tuscolano. L'**edificio** è situato nell'area nord del quartiere, ricompresa tra Via Casilina e Viale Palmiro Togliatti e nelle immediatezze dell'immobile è presente l'area verde con l'antica Torre Spaccata, impianti sportivi e il Parco dei Romanisti con l'adiacente mercato rionale di Torre Spaccata. Nelle prossimità sono presenti i principali servizi pubblici e attività commerciali. Il Quartiere è contraddistinto da edilizia residenziale a media densità. A pochi minuti a piedi sono presenti la fermata della linea metropolitana di riferimento (linea C – stazione di "Torre Spaccata") e la fermata del tram che conduce a Stazione Termini. La struttura sanitaria di riferimento è il Policlinico Casilino. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Roma – **Foglio 953 Particella 175 Subalterno 30** Rendita: Euro 1.225,29 Zona censuaria 5, Categoria A/3a), Classe 3, Consistenza 6,5 vani al catasto Terreni - Foglio 953 Particella 175

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

Una volta apportati i correttivi di seguito descritti si perviene al seguente valore di stima del bene, come da dettagli qui di seguito riportati e già considerato lo stato manutentivo, le criticità già esplicitate (ridotte altezze interne, assenza concessione e abitabilità) etc.

Per una stima corretta sono stati utilizzati almeno tre comparabili rispondenti a queste condizioni:

- I comparabili individuati sono il più simili possibili all'immobile da valutare.
- I comparabili sono esclusivamente nella stessa zona.
- Le compravendite individuate sono non antecedenti a 18 mesi dalla data di redazione perizia.

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

PROBABILE VALORE DI MERCATO: € 172.376



DECURTAZIONI

Sono da detrarre dalla presente gli oneri condominiali inerenti le ultime due annualità per un importo pari ca a € 560,00, gli oneri per la regolarizzazione urbanistica e catastale, pari ad € 3.000,00 (compresi IVA ed oneri) e l'importo per estinguere la prelazione Ater Roma pari € 14.948,54 IVA compresa (totale decurtazioni €18.958,54).

Si perviene quindi al seguente

VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI (€ 172.376 - €18.958,54): ca €153.800

VALORE DI ESECUZIONE DELL'IMMOBILE

Tenuto conto del fatto che non trattasi di libera contrattazione di compravendita (valore di mercato), l'art. 568 c.p.c. dispone di dover applicare una ulteriore decurtazione del valore di mercato come sopra calcolato, praticata per **l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto**.

Lo scrivente, ritiene quindi dover applicare una riduzione, rispetto al valore di mercato sopra calcolato, in rapporto alle caratteristiche intrinseche del compendio e per l'attuale presenza del diritto di prelazione, pari a ca. il 10% del valore di mercato sopra calcolato, in accordo con quanto stabilito dal GE.

Per quanto precede, dai valori ottenuti con il metodo di stima suddetto e le relative riduzioni sopra esposte, si ricava il seguente valore di esecuzione immobiliare:

LOTTO UNICO

APPARTAMENTO

PREZZO BASE: €138.000,00 (dicasi EURO CENTOTRENTOTTOMILA/00)

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

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

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|---------------------|
| Bene N° 1 - Appartamento e cantina in Roma (RM) - Via Marcio Rutilio 41, Edificio 13 Scala B, interno 14, piano 6 | 101,45 mq | 1.360,24 €/mq | € 138.000,00 | 1/1 | € 138.000,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 138.000,00 |

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 02/04/2024

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



ALLEGATI

- [1] Stima dell'immobile con il metodo MCA Market Comparison Approach;
- [2] Verbale di accesso;
- [3] Estratto di mappa catastale;
- [4] Visura storica;
- [5] Planimetrie catastali;
- [6] Visura Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- [7] Atto notarile di assegnazione immobile;
- [8] Planimetria con restituzione dell'esistente (stato di fatto);
- [9] Planimetria con difformità rilevate;
- [10] Elaborato fotografico;
- [11] Progetto protocollo 59473-1962- stralci;
- [12] Licenza Edilizia - 1963_302_D;
- [13] Documentazione urbanistica;
- [14] Documenti condominiali: Regolamento e stralci dei bilanci;
- [15] Certificati anagrafe;
- [16] Corrispondenza PEC - ATER Roma.

