
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Trifilio Pierluigi, nell'Esecuzione Immobiliare 916/2021 del R.G.E.

contro

Esecutato

Codice fiscale: omissis

Nato a: omissis



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.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Stima / Formazione lotti.....	13



INCARICO

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

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Tito Labieno, 36, scala B, interno 2, piano primo (Coord. Geografiche: 41°51'11.01"N 12°33'59.29"E)

DESCRIZIONE

Unità immobiliare facente parte del fabbricato sito in Roma, Viale Tito Labieno, 36 e precisamente appartamento sito al piano primo della scala "B", distinto con il numero interno 2 (due), censito al Catasto Urbano (N.C.E.U.) di Roma al Foglio 965 Particella 184 Subalterno 508 - Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 2,5 vani e superficie catastale totale pari a 46 metri quadrati (45mq escluso aree scoperte).

L'appartamento risulta oggi composto da ingresso sul soggiorno con angolo cottura, un bagno, una camera e un balcone; confinante con vano scala, interno 1, affaccio su Via Quintilio Varo, salvo altri.

Viale Tito Labieno, situato nel quartiere Appio Claudio del Municipio VII di Roma Capitale (come da toponomastica comunale) è adiacente al Viale Palmiro Togliatti e a Via Tuscolana, importanti arterie stradali di questo quadrante della città.

Il quartiere si trova nell'area est di Roma, internamente al Grande Raccordo Anulare. Confina a nord con il quartiere Don Bosco, a est con il quartiere Capannelle e a ovest con i quartieri Torricola e Tuscolano.

Il parco degli Acquadotti (parco archeologico cittadino), la sede nel Municipio VII e il centro commerciale Cinecittà due sono facilmente raggiungibili a piedi.

Nel quartiere sono presenti tutti i principali servizi, la presenza di mezzi di trasporto pubblici di superficie (autobus e metro) e la facile accessibilità con i mezzi di trasporto permettono di raggiungere con tempi ridotti anche altre zone, sia centrali che periferiche, della città.

Il quartiere è facilmente accessibile con i mezzi di trasporto privati data la prossimità delle principali arterie stradali sopra citate. Si segnala inoltre la prossimità dell'ingresso 21 del Grande Raccordo Anulare e della diramazione dell'Autostrada A1.

La fermata degli autobus più vicina si trova in prossimità dell'edificio, la stazione della linea A della Metropolitana (fermata Subaugusta, Linea Battistini - Anagnina) è a pochi passi a piedi.

La struttura sanitaria di riferimento è il "Policlinico Casilino".



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Tito Labieno, 36, scala B, interno 2, piano primo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- Esecutato (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: omissis
Via omissis
omissis)
Nato a omissis il omissis

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

- Esecutato (Proprietà 1/1)

Viene richiesta la vendita dei diritti sulla piena proprietà vantati sull'immobile pignorato in danno dell'Esecutato, C.F. omissis, nato il omissis a omissis, quale legatario di specie rispetto al de cuius già titolare del bene, sig. omissis

CONFINI

L'appartamento risulta confinante con vano scala, interno 1, affaccio su Via Quintilio Varo, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	42,30 mq	45,45 mq	1	45,45 mq	2,90 m	1
Balcone	3,65 mq	3,65 mq	0,25	0,91 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				46,36 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				46,36 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie lorda dell'appartamento è calcolata sommando la superficie calpestabile, i muri perimetrali esterni, il 50% dei muri perimetrali in comune con altri immobili e il 100% dei tramezzi interni. La superficie netta dell'appartamento è calcolata sommando la superficie calpestabile interna e il 100% muri interni (tramezzi). Il valore calcolato è congruente con il dato di superficie riportato nella visura catastale (46 mq totali - 45 mq escluse aree esterne - cfr. visura catastale in allegato).



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Dati catastali
Dal 04/01/1984	Catasto Fabbricati Fg. 965, Part. 184, Sub. 34, Zc. 5 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5,5 Rendita € 1.207,22
Dal 04/01/1984 al 21/03/1993	Catasto Fabbricati Fg. 965, Part. 184, Sub. 34, Zc. 5 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5,5 Rendita € 1.207,22
Dal 21/03/1993 al 13/05/2005	Catasto Fabbricati Fg. 965, Part. 184, Sub. 34 , Zc. 5 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5,5 Rendita € 1.207,22
Dal 13/05/2005 al 27/07/2005	Catasto Fabbricati Fg. 965, Part. 184, Sub. 502 , Zc. 5 Categoria A3 Cl.4, Cons. 3,5 Rendita € 768,23 Piano 1
Dal 27/07/2005 al 18/10/2011	Catasto Fabbricati Fg. 965, Part. 184, Sub. 502 , Zc. 5 Categoria A3 Cl.4, Cons. 3,5 Rendita € 768,23 Piano 1
Dal 18/10/2011 al 05/03/2012	Catasto Fabbricati Fg. 965, Part. 184, Sub. 508 , Zc. 5 Categoria A3 Cl.4, Cons. 2,5 Superficie catastale 46 mq Rendita € 548,74 Piano 1
Dal 05/03/2012 al 06/06/2022	Catasto Fabbricati Fg. 965, Part. 184, Sub. 508 , Zc. 5 Categoria A3 Cl.4, Cons. 2,5 Superficie catastale 46 mq Rendita € 548,74 Piano 1

Il titolare catastale attuale non corrisponde a quello reale in quanto risulta ancora intestatario il defunto omissis, il quale ha nominato suo unico erede il Sig. omissis e per l'immobile in oggetto ha nominato legato testamentario l'Esecutato e quindi occorre presentare voltura, una volta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità.

DATI CATASTALI

Sezione	Dati identificativi		Sub.	Zona Cens.	Catasto fabbricati (CF)				Rendita	Piano	Graffato
	Foglio	Part.			Dati di classamento						
					Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catal e			
	965	184	508	5	A3	4	2,5	46 mq	548,74 €	1	



Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale dell'appartamento in quanto sono state riscontrate le seguenti modifiche interne all'immobile pignorato con diversa distribuzione interna ed in particolare:

- cambio destinazione d'uso degli ambienti interni,
- realizzazione di nuovi tramezzi con trasformazione dell'originaria camera da letto nell'attuale ingresso/soggiorno/angolo cottura,
- modifica del bagno, con realizzazione di un soppalco con altezza sotto il limite di Legge e formazione di una parete in vetrocemento per delimitare il vano doccia
- trasformazione dell'originaria cucina in stanza da letto.

L'immobile viene trasferito nello stato di fatto e il futuro acquirente dovrà necessariamente provvedere alla regolarizzazione con una CILA in sanatoria ed alla presentazione di una variazione catastale, come meglio di seguito precisato. I relativi costi di ripristino saranno detratti dal valore si stima.

L'importo dei costi e per le spese accessorie inerenti la regolarizzazione 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 € 4.000,00. Tale importo sarà detratto dal valore della presente stima e tale costo dovrà essere affrontato del futuro acquirente/aggiudicatario.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento oggetto di stima risulta abitato e condotto in locazione (con contratto registrato) e in uno stato manutentivo nella media. Le finiture interne non risultano da mantenere.

Gli impianti (elettrico, idrico, gas, riscaldamento e condizionamento) sono tutti presenti, sotto-traccia e apparentemente funzionanti. Al momento del sopralluogo venivano richiesti (unitamente ad altra documentazione di rito - v. verbale di accesso) ma non venivano consegnati i certificati di conformità degli impianti.

Lo stato manutentivo esterno delle parti comuni dell'edificio (androne, scala, pianerottolo, etc) e delle facciate (intonaci, tinte, frontalini balconi, opere esterne in metallo) è ben curato e nella media.

Per tener conto delle criticità rappresentate in perizia sarà portato in detrazione dal valore di stima finale della presente un importo, come meglio sopra descritto, in quanto l'appartamento è venduto nello stato di fatto e il futuro proprietario dovrà necessariamente ripristinare l'immobile allo stato legittimo sostenendone i relativi costi, presentare le pratiche edilizie e provvedere a presentare la variazione catastale. Tali criticità saranno tenute in considerazione anche nella fase di valutazione della detrazione percentuale finale (l'assenza garanzia dei vizi etc art. 568 cpc).

I relativi costi di ripristino sono detratti dal valore della presente stima come meglio esplicitati precedentemente e sono oggi valutati ed approssimati pari ad € 4.000,00, già compreso il costo delle reversali e tasse per le necessarie pratiche edilizie e catastali (opere edili, demolizioni, ricostruzioni, smaltimento, oneri discarica, onorari professionali, reversali e sanzioni comunali, Iva ed oneri di Legge).



PARTI COMUNI

Dalla lettura dell'atto di provenienza e da quanto comunicato dall'Amministratore pro tempore si evince che il Condominio è disciplinato da un Regolamento (trasmesso dall'amministratore e riportato in allegato) che risulta esplicitamente accettato in occasione del rogito del 2012 allorquando l'acquirente dichiarava di ben conoscere ed accettare e si impegnavano ad osservare e far osservare dai suoi aventi causa il regolamento depositato negli atti del Notaio omissis di Roma in data 13 giugno 1962 rep.n. 15169.

L'attuale Regolamento condominiale, inviato dall'amministratore di Condominio, che deve intendersi qui completamente riportato, riguarda l'intero fabbricato (scale A-B). L'edificio in Condominio è composto da un piano interrato (servizi comuni, alloggio del portiere, cantine dei negozi, locale caldaia e cantine), un piano terreno (prevalentemente guardiola portiere, negozi e spazi comuni locali contatori etc.), i piani dal primo al settimo uguali tra loro e un piano sovrastrutture (cfr descrizione riportata nel Regolamento di Condominio).

All'art. 2 del Regolamento sono riportate le proprietà comuni che oltre alle consuete opere in comproprietà (area di sedime, strutture, ascensori, fogne, portoni ed impianti in generale) comprendono anche l'alloggio del portiere e la guardiola.

Nelle premesse del Regolamento si segnalano le proprietà riservate dal Costruttore (proprietà del cortile e proprietà di porzione del terrazzo di copertura) e la possibilità di far installare le insegne a vantaggio dei negozi del piano terra.

L'Amministratore pro tempore nella corrispondenza intercorsa non comunica altre servitù, informazioni e costi in generale a carico delle parti comuni e dell'immobile oggetto del pignoramento, tali da generare un costo o un pregio a vantaggio e/o svantaggio per l'immobile oggetto di perizia (lavori di manutenzione straordinaria imminenti ecc..)

Si precisa invece che è stata segnalata, per l'immobile di perizia, la esistenza di una controversia per quote condominiali non versate e il legale del Condominio precisava che in merito all'importo risultante dall'ultima contabilità (12/12/2022) risultava un "complessivo importo" pari al € 4.394.

Dalla precisazione del credito sempre il legale del Condominio riporta che "dopo la notifica del D.I. è stato raggiunto un accordo stragiudiziale, che prevedeva un piano di rientro della intera somma ingiunta, oltre interessi e spese di notifica, con rata mensile di € 500,00, ad oggi sono state pagate solo tre rate per un totale di € 1.500,00 e le spese legali liquidate dal Giudice"

Si precisa che alla data odierna il Condominio non è costituito nella presente procedura e le quote condominiali arretrate saranno detratte dal valore finale della presente stima pari ad € 2.894 (€ 4.394-1.500).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva, dalla lettura dell'atto di provenienza, l'esistenza di esplicite servitù gravanti sul bene pignorato (appartamento) ad eccezione dei vincoli riportati nel regolamento condominiale sopra citato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio di cui fa parte l'immobile ha accesso dal civico 36 di viale Tito Labieno in Roma ed è composto da due scale.

Le aree comuni sono armoniche e ben curate, l'edificio risulta con finiture unitarie e nella media della zona: facciate ad intonaco tinte, balconi e frontolini rifiniti con intonaco, opere in ferro e serramenti omogenei ma non oggetto di recenti opere di manutenzione.

L'edificio nel quale è inserito l'immobile oggetto di perizia risulta prevalentemente residenziale, composto da due scale con un piano interrato (cantine) e dieci piani fuori terra (piano terra, sette piani tipo e un ulteriore piano sommitale).



L'edificio ha struttura portante in cemento armato (elementi orizzontali e solai) e copertura prevalentemente piana.

Una volta superato il portone su strada e superato l'androne condominiale si perviene, sulla sinistra, alla scala "B" e al rispettivo ascensore, di distribuzione ai piani superiori.

L'appartamento oggetto di stima, contraddistinto con l'interno 2, è situato al piano primo della scala B ed è servito dalle scale e dall'ascensore.

L'appartamento presenta esposizione su un solo lato (sud-ovest) prospiciente via Quintilio Varo.

La pavimentazione interna è in ceramica (disimpegno, bagno, soggiorno angolo cottura, stanza da letto e relativo balcone), mentre le pareti e i soffitti sono rifiniti ad intonaco civile tinteggiato. Il bagno e la parete lunga dell'angolo cottura hanno rivestimenti in ceramica (simil mosaico).

Il box doccia nel bagno presenta un gradino interno, una buona illuminazione (con aerazione naturale) consueti sanitari e un box doccia delimitato su un lato con una parete in vetro cemento (non ben rifinita in testata e da ricontrrollare nella sua tenuta globale). Il tutto risulta apparentemente nella media.

L'altezza interna è variabile (da ca. 2.90 metri nella stanza da letto a ca. 2.80 metri ca. nel soggiorno/cucina), con l'unica eccezione dell'ingresso del bagno che presenta un soppalco (ad uso armadio non praticabile) e altezza interna ridotta a 2,25 metri ca., al di sotto della altezza minima di legge pari a 2,40 metri.

Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro doppio, con avvolgibili in plastica. Le porte interne sono in legno.

Gli impianti (elettrico, idrico, termico) sono sotto traccia. L'appartamento è fornito di impianto di condizionamento (pompa di calore) con unità esterna posizionata sul balcone. È presente un impianto di acqua calda sanitaria. Per quanto attiene il riscaldamento risulta centralizzato ma non sono stati forniti ulteriori dati dall'amministrazione del Condominio.

L'appartamento risulta quindi connesso con il riscaldamento centralizzato condominiale e i termosifoni risultano provvisti di termo-valvole e contabilizzatori di calore, mentre la caldaia dell'acqua calda sanitaria è situata a vista nel balcone.

Al momento del sopralluogo sono stati richiesti i certificati degli impianti e l'attestato di prestazione energetica, ma non sono stati forniti. Relativamente al Certificato di prestazione energetica nell'ultimo atto (2012) è riportato che in sostituzione dell'A.C.E., l'appartamento risulta in "classe energetica G".

Sul balcone è presente il misuratore del gas mentre il quadro elettrico è situato in prossimità dell'ingresso.

Si rileva che sul balcone la caldaia risulta con la tubazione di scarico con una lunghezza ridotta (risultando quindi con l'immissione dei fumi in atmosfera nello spazio del balcone - e non in sommità dell'edificio come previsto dalla Legge).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 21/12/2020
- Scadenza contratto: 31/10/2024

Dal report in allegato (Agenzia delle Entrate) si evince che trattasi di contratto per Locazione agevolata d'immobile uso abitativo (4+2) a partire dal 01/11/2020 e con scadenza 31/10/2024. Il Custode riferisce di



aver comunicato la disdetta del contratto ai conduttori (data scadenza) ma il futuro acquirente/aggiudicatario non potrà abitare nell'immobile fino alla scadenza ma potrà acquisire i canoni di locazione (da dopo l'aggiudicazione) fino alla naturale scadenza contrattuale.

Tenuto conto dei tempi canonici della procedura e che la naturale scadenza del contratto è tra pochi mesi si ritiene che l'incidenza della locazione sulla presente valutazione dell'immobile sia limitata.

Si rileva inoltre che dal contratto di locazione registrato l'appartamento risulta ammobiliato, naturalmente con mobili dell'esecutato che potrebbe volerli rimuovere generando qualche possibile criticità, che saranno tenute in considerazione nella detrazione percentuale finale.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 700,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti				
Dal 04/01/1984 al 27/07/2005	Omissis	Rogante	Dichiarazione di successione	Raccolta N°		
		***	Data	Repertorio N°		
		Presso	Data	Trascrizione	Reg. gen.	Reg. part.
		***		59604	76311	
		Presso	Data	Registrazione	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/03/1994 al 27/07/2005	Omissis	Rogante	Dichiarazione di successione	Raccolta N°		
		***	Data	Repertorio N°		
		Presso	Data	Trascrizione	Reg. gen.	Reg. part.
				8101	14451	
		Presso	Data	Registrazione	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/07/2005 al 05/03/2012	Omissis	Rogante	Atto pubblico	Raccolta N°		
		Omissis	Data	Repertorio N°		
		27/07/2005		16975		
		Presso	Data	Trascrizione	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	30/07/2005	61640	105414	
		Presso	Data	Registrazione	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/03/2012	Omissis	Rogante	Atto pubblico - permuta	Raccolta N°		
		Omissis	Data	Repertorio N°		
		05/03/2012		454		
		Presso	Data	Trascrizione	Reg. gen.	Reg. part.
		Presso	Data	Registrazione	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 1	09/03/2012	17613.1/2012		



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

Il defunto omissis (con testamento olografo del 22/05/2013 pubblicato il 10/03/2015 notaio omissis rep. n. 14143 racc. 7732) aveva nominato suo unico erede il Sig. omissis e per l'immobile in oggetto quale legato testamentario l'Esecutato sig. omissis.

Si precisa che per avere le continuità delle trascrizioni in conservatoria occorre:

- trascrivere l'accettazione tacita dell'eredità e presentare conseguente voltura per quanto attiene l'ultimo passaggio testamentario;
- trascrivere l'accettazione tacita dell'eredità del 1/4 della successione dal sig. omissis al sig. omissis.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma1 relativamente al subalterno attualmente associato all'immobile oggetto di perizia, sono risultate le seguenti formalità:

Appartamento.

Elenco sintetico delle formalità (identificativo Foglio : 965 - Particella 184 - Subalterno 508)

1. TRASCRIZIONE del 09/03/2012 - Registro Particolare 17612 Registro Generale 24226 Pubblico ufficiale omissis Repertorio 454/292 del 05/03/2012 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ
2. TRASCRIZIONE del 09/03/2012 - Registro Particolare 17613 Registro Generale 24227Pubblico ufficiale omissis Repertorio 454/292 del 05/03/2012 ATTO TRA VIVI - PERMUTA
3. ISCRIZIONE del 27/05/2015 - Registro Particolare 8209 Registro Generale 52520 Pubblico ufficiale COMUNE DI ROMA Repertorio 1000 del 23/04/2015 IPOTECA IN SEPARAZIONE DI BENI derivante da NEL CASO DI DEFUNTO ED EREDE
4. TRASCRIZIONE del 24/02/2016 - Registro Particolare 13357 Registro Generale 19175 Pubblico ufficiale ROMA 5 - TUSCOLANO Repertorio 126/9990 del 18/01/2016 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
5. Rettifica a TRASCRIZIONE del 08/08/2016 - Registro Particolare 66509 Registro Generale 96139 Pubblico ufficiale ROMA 5 - TUSCOLANO Repertorio 1384/9990 del 11/04/2016 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
6. TRASCRIZIONE del 15/10/2021 - Registro Particolare 91263 Registro Generale 131792 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 18615/2021 del 16/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



NORMATIVA URBANISTICA

Nel Piano Regolatore del Comune di Roma l'area ricade in:

PRG - Sistemi e Regole 1:10.000 Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad alta densità abitativa - T2

OMI Zona Roma

zona OMI: ROMA - Zona OMI D21/Periferica/APPIO CLAUDIO (VIALE GIULIO AGRICOLA)

Zona Urbanistica 10B Denominazione Appio -Claudio

Piano Paesaggistico - Ptp

Ptp Tav. a: Paesaggio degli Insediamenti Urbani

Ptp Tav. b: Paesaggio degli Insediamenti Urbani

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'**edificio** di cui fa parte la porzione immobiliare oggetto di perizia è stato edificato in base a:

- progetto n. 2065/1961 (stralci in allegato),
- licenza edilizia n. 964/1961 (copia in allegato), rilasciata dal Comune di Roma in data 20 aprile 1961,
- abitabilità - 583/1962 - avente ad oggetto l'edificio di 500 mq sito in viale Tito Labieno 36 (visura e copia del titolo in allegato).

L'**appartamento** è stato successivamente modificato in base a:

- DIA per opere interne Mun. X Roma Prot. 79211/2004 (stralci in allegato), avente per oggetto una diversa distribuzione interna e un trasferimento di superfici tra gli appartamenti interni 1 e 2 (già subalterni 34 e 35).

Nella documentazione acquisita presso gli archivi progetti del Comune di Roma risulta la "Relazione di Abitabilità" (stralcio in allegato) recante data 04/06/1962 la quale riporta che "***il fabbricato salvo lievi varianti interne non in contrasto col Reg.to Edilizio è conforme al progetto approvato***" (stralcio del progetto in allegato).

Limitatamente all'**appartamento** di perizia, si precisa che in occasione dell'atto di permuta del 2012 si dichiarava che l'edificio era stato iniziato prima del 1 settembre 1967 e che successivamente era stata presentata la citata "denuncia di inizio attività edilizia per redistribuzione interna di unità abitativa protocollata dal Comune di Roma, Municipio Roma X in data 21 ottobre 2004 prot. 79211 e che successivamente [...] non sono state effettuate opere soggette a sanatoria".

Si deduce quindi che le modifiche di **distribuzione interna** rilevate durante il sopralluogo e illustrate precedentemente siano state realizzate senza titolo, successivamente all'ultimo acquisto.

Si deduce inoltre dalla lettura dei tre atti di provenienza riportati in allegato (atto di acquisto dal costruttore 1963, atto di acquisto del 2005, atto di permuta 2012) che l'immobile era conforme alle suddette licenze edilizie e alla pianta catastale alla data della presentazione della DIA del 2004.



Successivamente all'anno 2004 quindi l'appartamento oggetto di stima risulta modificato con opere interne e con la perdita di una stanza, a vantaggio del limitrofo appartamento, come di seguito descritto nel dettaglio.

Con Atto del Notaio omissis del 2005 (27/07/2005 Rep. 16975 Racc. 10149 - in allegato) veniva acquistato dall'attuale intestatario catastale l'appartamento all'epoca contraddistinto con il subalterno 502 (oggi subalterno 508) e composto da una camera in più rispetto all'attuale consistenza (all'epoca composto da ingresso, disimpegno, soggiorno, una camera, cucina, bagno e due balconi e con una consistenza pari a mq 58 rispetto ai 46mq catastali attuali); all'interno di questo Atto del 2005 (in allegato) viene citata solamente la DIA del 2004.

Successivamente, con Atto del Notaio omissis del 2012 veniva effettuata la permuta (scambio tra gli interni 1 e 2); a tale atto veniva allegata l'attuale planimetria catastale (laddove l'immobile è rappresentato con una stanza in meno e una minor consistenza rispetto alla precedente planimetrica catastale, conformemente alla consistenza attuale) e non vi è menzione di autorizzazioni comunali in merito a tale riduzione.

Tenuto conto che dagli accessi agli atti presso il Comune di Roma non è emersa alcuna pratica urbanistica successiva al 2004, e da quanto si deduce dalla lettura dell'ultimo atto del 2012, sembrerebbe che la riduzione di superficie dell'appartamento con la perdita di una stanza sia stata effettuata senza titolo, sebbene tale modifica urbanistica sia stata già riportata negli atti grafici del catasto.

Ad ogni buon conto oggi per tale trasformazione (frazionamento/accorpamento con immutate volumetria complessiva e originaria destinazione d'uso) non è necessario il permesso di costruire per incremento volumetrico in quanto il frazionamento dell'unità immobiliare deve ritenersi un intervento di manutenzione straordinaria (art. 3, comma 1, lett. b, D.P.R. 380/2001) lo stesso è comunque soggetto a CILA (cfr. punto 3 - Tabella A- D.Lgs-222-2016).

Per tali motivazioni si può affermare che **non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale e all'ultimo titolo urbanistico** fornito dal Comune di Roma (DIA 2004), limitatamente all'appartamento oggetto di stima, per :

1. opere interne: nuovi tramezzi senza titolo,
2. riduzione di superficie: perdita di una stanza in assenza di titolo urbanistico.

Per tale motivazione la porzione immobiliare oggetto di perizia non può considerarsi regolare. Il futuro acquirente dovrà provvedere alla presentazione di tutte le pratiche urbanistiche e catastali. Il relativo costo viene stimato e successivamente detratto dal valore di stima.

L'appartamento è quindi venduto nello stato di fatto e il futuro proprietario dovrà provvedere alla regolarizzazione, presentare le dovute pratiche urbanistiche e rettificare l'elaborato grafico catastale. I relativi costi saranno detratti dal valore della presente stima e detratti dal valore di perizia e saranno a carico del futuro acquirente.

L'importo totale dei costi per onorari e reversali, oltre agli onorari professionali, l'IVA e costi vari connessi, per la CILA in sanatoria e aggiornamento catastale (finalizzata alla regolarizzazione delle sole opere interne eseguite senza titolo ed eventuale riduzione/frazionamento/accorpamento già segnalato per entrambi gli immobili) è stato già valutato pari ad € 4.000,00 come meglio descritto precedentemente. Tale importo sarà detratto dal valore della presente stima.

A tale importo devono essere aggiunti gli oneri condominiali non versati in quanto il Condominio non è costituito.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non è stato fornito il certificato energetico dell'immobile / APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali oltre a quelli riportati e citati nell'atto di acquisto e nel Regolamento di Condominio, in parte già illustrati precedentemente e qui di seguito meglio illustrati.

Per il Condominio.

Dalla lettura del Regolamento di Condominio inviato dall'Amministratore si evince che all'immobile oggetto di perizia sono associati i seguenti valori millesimali (gli interni 1 e 2 hanno pur subito vari decremento e un aumento rispetto alla versione originaria ma non riportati nel regolamento trasmesso dall'amministratore del Condominio):

APPARTAMENTO – Scala “B” – Piano Primo Interno 2

TABELLA “A” Proprietà 10/1.000(Tabella A spese di carattere generale e cose comuni)

TABELLA “B” Proprietà 11/1.000(Tabella B spese per portierato e amministrazione)

TABELLA “C” Ascensore 7/1.000(Tabella C spese per ascensore e manutenzione scale)

TABELLA “D” Riscaldamento 11/1.000 (Tabella D spese per riscaldamento)

Alla data del 30 maggio 2023 l'Amministratore del Condominio inoltrava documentazione tramite il proprio legale che precisava, limitatamente alle quote non versate, "dopo la notifica del DI è stato raggiunto un accordo stragiudiziale con [...], che prevedeva un piano di rientro della intera somma ingiunta, oltre interessi e spese di notifica, con rata mensile di € 500,00. Ad oggi sono state pagate solo tre rate per un totale di € 1.500,00 e le spese legali liquidate dal giudice". Tenuto conto che il decreto ingiuntivo ammontava ad € 4.394 si deduce che le quote non versate ammontano ad € 2.894 (€ 4.394-1.500)

Si precisa che il Condominio pur avendo titolo non è costituito nella presente Esecuzione Immobiliare per il recupero dei crediti pregressi e quindi l'importo arretrato sarà al momento portato in detrazione dal valore di stima.

Il tutto salvo eventuali conguagli e precisazioni del credito e fermo restando che ai sensi dell'art. 63 comma 4 delle disposizione di attuazione del Codice Civile, il futuro aggiudicatario resta comunque obbligato all'eventuale pagamento dei contributi per eventuali importi e/o conguagli relativi all'anno in corso e quello precedente.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Tito Labieno, 36, scala B, interno 2, piano primo

Unità immobiliare facente parte del fabbricato sito in Roma, Viale Tito Labieno, 36 e precisamente appartamento sito al piano primo della scala “B”, distinto con il numero interno 2 (due), censito al Catasto Urbano (N.C.E.U.) di Roma al Foglio 965 Particella 184 Subalterno 508 - Categoria A/3, Classe 4,



Consistenza 2,5 vani e superficie catastale totale pari a 46 metri quadrati. L'appartamento risulta oggi composto da ingresso unito ad un soggiorno con angolo cottura, un bagno, una camera e un balcone; confinante con vano scala, interno 1, affaccio su Via Quintilio Varo, salvo altri. Viale Tito Labieno, situato nel quartiere Appio Claudio del Municipio VII di Roma Capitale (come da toponomastica comunale) è adiacente al Viale Palmiro Togliatti e Via Tuscolana, importanti arterie stradali di questo quadrante della città. Il quartiere si trova nell'area est di Roma, internamente al Grande Raccordo Anulare. Confina a nord con il quartiere Don Bosco, a est con il quartiere Capannelle e a ovest con i quartieri Torricola e Tuscolano. Il parco degli Acquedotti (parco archeologico cittadino), la sede nel Municipio VII e il centro commerciale Cinecittà due sono facilmente raggiungibili a piedi. Nel quartiere sono presenti tutti i principali servizi, la presenza di mezzi di trasporto pubblici di superficie (autobus e metro) e la facile accessibilità con i mezzi di trasporto permettono di raggiungere con tempi ridotti anche altre zone, sia centrali che periferiche, della città. Il quartiere è facilmente accessibile con i mezzi di trasporto privati data la prossimità delle principali arterie stradali sopra citate. Si segnala inoltre la prossimità dell'ingresso 21 del Grande Raccordo Anulare e della diramazione dell'Autostrada A1. La fermata degli autobus più vicina si trova in prossimità dell'edificio, la stazione della linea A della Metropolitana (fermata Subaugusta, Linea Battistini – Anagnina) è a pochi passi a piedi. La struttura sanitaria di riferimento è il "Policlinico Casilino".

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Sono comprese le parti comuni Condominiali citate dal Regolamento di Condominio.

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.

Per una stima corretta sono stati utilizzati tre comparabili (atti compravendita) rispondenti a queste condizioni:

- I comparabili individuati sono i più simili possibili all'immobile da valutare;
- I comparabili sono esclusivamente nella stessa zona;
- Le compravendite individuate sono recenti rispetto alla data di redazione perizia.

Il dettaglio del calcolo e i riferimenti dei comparabili (tre compravendite reali – atti notarili) sono riportati nell'allegato STIMA DELL'IMMOBILE

PROBABILE VALORE DI MERCATO: € 145.780,00

DECURTAZIONI

Sono detratti dalla presente i costi per i ripristini e per gli oneri condominiali oltre ai costi per i ripristini e regolarizzazioni urbanistiche per un totale pari ad **€ 4.000** come meglio descritto precedentemente oltre agli oneri condominiali non versati pari ad **€ € 2.894**.

Si perviene quindi al seguente

VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI (€ 145.780,00 - € 4.000 - € 2.894): ca € 138.800,00

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, per la mancanza dei certificati impiantistici, per la situazione urbanistica, per gli eventuali conguagli delle quote condominiali, per l'assenza per garanzia per vizi e per le oggettive incognite sopra descritte ed alle difficoltà riscontrabili da terzi in una vendita di tal tipo, pari a ca. **il 15%** del valore di mercato sopra calcolato e 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: €118.000,00 (dicasi EURO CENTODICIOTTOMILAMILA/00)

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

L'**appartamento** è identificato al catasto Fabbricati di Roma al Foglio 965 Particella 184 Subalterno 508 - Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 2,5 vani e superficie catastale totale pari a 46 metri quadrati - ubicato a Roma (RM) - Viale Tito Labieno, 36 al piano primo della scala "B", distinto con il numero interno 2 (due)

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

Valore di stima del bene: €118.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Viale Tito Labieno, 36, scala B, interno 2, piano primo	46,36 mq	2.545,30 €/mq	€118.000	100 %	€118.000
				Valore di stima:	€118.000

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 03/01/2024

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



ALLEGATI

- [1] Stima dell'immobile con il metodo MCA Market Comparison Approach e stralci beni comparabili;
- [2] Verbale di accesso;
- [3] Ispezioni ipotecarie e note;
- [4] Visure catastali attuali e subalterni soppressi;
- [5] Planimetrie catastale - attuale e storiche;
- [6] Atto notarile compravendita Notaio omissis 1963;
- [7] Atto notarile compravendita Notaio omissis 2005;
- [8] Atto notarile permuta Notaio omissis 2012;
- [9] Planimetria con restituzione dell'esistente (stato di fatto);
- [10] Planimetria con difformità rilevate
- [11] Elaborato fotografico;
- [12] Licenza Edilizia 964 - 1961
- [13] Progetto edilizio (stralci)
- [14] Relazione per agibilità e attestazione in merito edificato rispetto al progetto approvato;
- [15] Abitabilità 1962_583;
- [16] DIA per opere interne Mun. X Roma Prot. 79211/2004 (stralci)
- [17] Regolamento di Condominio e tabelle millesimali;
- [18] Comunicazione dal Condominio;
- [19] Contratto di locazione;
- [20] Libretto di impianto acqua sanitaria;
- [21] Comunicazioni PEC del legale del Creditore Procedente recante chiarimenti in merito alla continuità delle trascrizioni, successive all'inoltro della bozza di perizia alle parti.

