
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Autore Giuseppe, nell'Esecuzione Immobiliare 702/2018 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Stato conservativo	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Stima / Formazione lotti.....	14



INCARICO

In data 14/11/2019, il sottoscritto Arch. Autore Giuseppe, con studio in Via Carlo Denina, 48 - 00179 - Roma (RM), email g.autore@awn.it;g.autore@archiworld.it, PEC g.autore@pec.archrm.it, Tel. 06 78 53 777, Fax 06 78 53 777, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/01/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Raffaele De Ferrari 60, piano Terra

DESCRIZIONE

Immobile in Roma, attualmente adibito ad abitazione (per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarità edilizia), al piano terra di Via Raffaele De Ferrari n. 60, già magazzino (con variazione della categoria catastale a negozio e successivamente ad appartamento), con accesso dalla strada tramite una corte (recintata con cancello ed attualmente utilizzata dal debitore) di cui non è chiara la proprietà, pertanto esclusa dalla vendita all'asta. L'immobile costituito dalle seguenti unità ambientali attuali: soggiorno con angolo cottura (circa 24,55 mq), bagno (circa mq 4,80), disimpegno (circa 2,90 mq), prima stanza (circa mq 9,85), seconda stanza (circa 14,60mq).

Il tutto come riscontrabile, per quanto possibile, nella documentazione fotografica (All. 1 - Documentazione fotografica) e nello schema dello stato dei luoghi al momento del sopralluogo (All 2 - Schema stato dei luoghi al 14 gennaio 2022).

Le superfici riportate tra parentesi rappresentano le aree calpestabili di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico; nel corso del sopralluogo sono state riscontrate le misure principali dell'immobile sulla base della planimetria catastale (All. 10). La prima stanza della superficie in pianta di circa 9,85 mq, presenta un soppalco di circa 4,70 mq, la cui altezza (piano di calpestio / soffitto) è di circa 1,60 m (il locale ha un'altezza complessiva di circa 3,60 m), per il soppalco non è stato reperito il relativo titolo edilizio, lo stesso non è conforme alla normativa edilizia, andrà pertanto rimosso come meglio riferito nel capitolo "Regolarità edilizia" al quale si rimanda per maggiori dettagli; di tale circostanza si è tenuto conto nella stima dell'immobile.

Si precisa che non è stato possibile reperire i titoli edilizi che hanno consentito la trasformazione dell'originario magazzino ad appartamento; il tutto come meglio riferito nel capitolo "Regolarità edilizia" al quale si rimanda per maggiori dettagli. Anche in questo caso di tale circostanza si è tenuto conto nella stima dell'immobile.

Si chiarisce, come sopra evidenziato, che si accede all'immobile tramite una corte receduta chiusa con cancello di accesso la cui proprietà non è chiara, corte che comunque non sarà oggetto di vendita all'asta con l'immobile staggito. Inoltre l'immobile, presenta una porta finestra di una stanza che consente l'accesso ad una corte posteriore, come documentato nelle foto allegate (All. 1 - Documentazione fotografica), la cui proprietà non è stato possibile accertare, per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Provenienze ventennali"; anche questa corte posteriore non sarà oggetto di vendita all'asta.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, in Via Raffaele De Ferrari 60, ricade nella zona "Torre Angela" del Comune di Roma (Z. XIII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano). Via Raffaele De Ferrari è una strada a senso unico di marcia, nel quadrante di Roma Est del Municipio M06 (ex VIII), nella Frazione di Roma Capitale "Tor Bella Monaca" fuori del Grande Raccordo Anulare (G.R.A.). L'immobile affaccia, nella parte retrostante, sul distacco con la ex Ferrovia Roma - Fiuggi, sul tratto attuale



della Metro C; in particolare dall'immobile staggito, percorrendo Via Raffaele De Ferrari e' possibile raggiungere un ponte pedonale che consente di arrivare alla Via Casilina e da questa alla fermata della metro C "Grotte di Celoni".

Si allega l'estratto di mappa (All. 5 - Estratto di mappa F. 1052 P.lla 385), per una migliore individuazione dell'immobile.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Raffaele De Ferrari 60, piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

In atti risulta deposita la relazione del 15 giugno 2018 a firma del Notaio, in Pavia, Dott. Antonio Trotta, a tutto 4 giugno 2018, trasmessa in cancelleria il 19 giugno 2018.

Il pignoramento e' stato trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, il 25 maggio 2018 al numero di registro particolare 42238, trascrizione depositata in cancelleria il 19 giugno 2018; successivamente detta trascrizione e' stata rettificata con nota di trascrizione R.P. 72875 del 14 agosto 2019, depositata in cancelleria il 13 settembre 2019. La rettifica della trascrizione e' riferita alla precisazione del regime di Comunione legale dei due esecutati.

Il 4 aprile 2023 e' stata presentata un'integrazione della relazione notarile a firma del Notaio Giulia Messina Vitrano che riporta la data del 31 marzo 2023, relativa alla continuita' ventennale delle trascrizioni; in questa relazione notarile non sono riportate le formalita' pregiudizievoli.

Per quanto sopra, nessuna delle relazioni notarili in atti riporta la nota di trascrizione del pignoramento R.P. 72875 del 14 agosto 2018 in rettifica precedente nota di trascrizione R.P. 42238 del 15 maggio 2018.

Si precisa, come meglio riferito nel paragrafo "Cronistoria dati catastali", che il sottoscritto Esperto ex art. 568 cpc, autorizzato dal Giudice dell'esecuzione, ha presentato in catasto una rettifica degli identificativi catastali dell'immobile pignorato. In quanto a seguito di accertamenti condotti presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate, e' stato riscontrato che l'immobile oggetto della procedura esecutiva RGei 702/2018 in catasto veniva erroneamente identificato con la particella 23 del Foglio 1052 (subalterno 519) del Comune di Roma al posto della corretta p.lla 385 del medesimo foglio catastale.

Per quanto sopra rispetto ai dati riportati nel pignoramento sono variati gli identificativi catastali dell'immobile:

da F. Comune di Roma 1052 P.lla 23 Sub 519 (dati catastali riportati nel pignoramento) a F. Comune di Roma 1052 P.lla 385 Sub 513 (attuale identificazione catastale dell'immobile staggito).

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Nell'atto di provenienza, rogito del Notaio Cesidio di Fazio (All.4), i Sigg.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****, dichiaravano di essere tra loro coniugati in regime di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'appartamento ubicato in Via Raffaele De Ferrari 60, piano terra confina con: distacco verso Via Raffaele De Ferrari, immobile in Via Raffaele De Ferrari 62; immobile in Via Raffaele De Ferrari 58 , salvo altri

Nell'ultimo atto di provenienza, rogito del Notaio Cesidio di Fazio del 22 marzo 2006 rep. 17613 (All. 2 - Atto Notaio Cesidio di Fazio rep 17613 anno 2006), per l'immobile staggito sono indicati i seguenti confini: proprieta' Eredi **** Omissis **** e/o loro aveti causa, distacco su proprieta' Ferrovia Roma-Fiuggi ed unita' immobiliare civico 62, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	56,70 mq	70,15 mq	1	70,15 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				70,15 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				70,15 mq		

Le superfici sopra riportate sono delle aree di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico; nel corso del sopralluogo sono state riscontrate le misure principali dell'immobile sulla base della planimetria catastale. Per quanto sopra l'immobile sara' venduto a corpo e non a misura.

L'altezza interna riscontrata nella camera con soppalco "praticabile" e' di circa 3,60; il soppalco ha un'altezza dal soffitto di circa 1,60 m (altezza intradosso da terra circa 1,90 m) e una superficie di circa 4,70 mq, come si evince per quanto possibile dalle foto allegate (All. 1). Per questo soppalco non e' stato reperito il relativo titolo edilizio, lo stesso non e' conforme alla normativa edilizia, pertanto viene escluso dal conteggio delle superfici e andra' rimosso come meglio riferito nel capitolo "Regolarita' edilizia" al quale si rimanda per maggiori dettagli; di tale circostanza si e' tenuto conto nella stima dell'immobile.

Nel soggiorno con angolo cottura e nella seconda camera l'altezza e' di circa 3,00 (si presume che gli ambienti siano controsoffittati con lastre di cartongesso); nel bagno l'altezza e' di circa 3,25 (presente un soppalco



"ripostiglio" con altezza da terra di circa 2,25 m accessibile dallo stesso bagno tramite due sportelli come da foto allegate - All.1), il disimpegno presenta un soppalco "ripostiglio" con altezza da terra pari a circa 2,90 m, accessibile dalla contigua stanza con soppalco "praticabile" tramite quattro sportelli in legno come da foto allegate (All.1).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/01/1989 al 28/02/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1052, Part. 23, Sub. 502, Zc. 6 Categoria C1 Cl.10, Cons. 50 Rendita € 1,62 Piano T
Dal 28/02/2002 al 09/01/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1052, Part. 23, Sub. 516, Zc. 6 Categoria A4 Cl.6, Cons. 3,5 vani Rendita € 397,67 Piano T
Dal 22/03/2006 al 28/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1052, Part. 23, Sub. 519, Zc. 6 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4 vani Superficie catastale 60 mq Rendita € 485,47 Piano T
Dal 28/02/2024 al 04/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1052, Part. 385, Sub. 513, Zc. 6 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4 vani Superficie catastale 60 mq Rendita € 485,47 Piano T

L'immobile risulta costituito in catasto, in maggiore consistenza (esteso a tutto il piano terra sottostante l'edificio in Via Raffaele De Ferrari 64). La situazione degli intestati dal 15 settembre 1978, in atti dal 30/6/1987: **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il 4/11/1907, c.f. **** Omissis ****.

Nella visura catastale (All. 6 - Visura F. 1052 P.lla 385 sub 513) non viene riportato tra gli intestati il Sig. **** Omissis ****, figlio della Sig.ra **** Omissis ****, nudo proprietario dell'immobile staggito dal 3 ottobre 1975.

La situazione degli intestati nella visura storica dell'immobile staggito (All. 6) presenta ulteriori errori, in quanto l'atto di compravendita del 29 marzo 1990 a cura del Notaio Franco Traversi rep 32221, con soggetto venditore il Sig.**** Omissis ****, trascritto a Roma 1 RP 17716 anno 1990, risulta agli atti del catasto dal 4 marzo 2004. Pertanto le variazioni catastali dal 29 marzo 1990 al 14 gennaio 2004 riportano erroneamente come intestati la proprietaria dell'immobile alla data della costituzione dello stesso in catasto, Sig.ra **** Omissis **** al posto dei seguenti corretti proprietari: **** Omissis ****.

Dal 14 gennaio 2004, a seguito dell'atto del Notaio Paggi Monica rep. 42451, gli intestati sono **** Omissis ****. Dal 22 marzo 2006, a seguito dell'atto del Notaio Di Fazio Cesidio rep. 17613, gli intestati sono **** Omissis ****.

Per maggiori dettagli si rimanda alla visura storica (All. 6) e al paragrafo "Provenienze ventennali".



A seguire si riporta un elenco sintetico delle variazioni relative alla Categoria catastale per le quali non sempre e' stato possibile associare un obbligatorio titolo edilizio, per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

In data 11 gennaio 1989, cambia la destinazione d'uso da magazzino a negozio con frazionamento, con immobile identificato al F. 1052 del Comune di Roma P.lla 23 Sub 502, cat. catastale C/1, consistenza 50 mq – Rendita euro 1,62 e successivamente dal 1/1/1992 euro 1.634,59 - Via Raffaele De Ferrari n. 60 Piano T.

In data 28 febbraio 2002, cambia la destinazione d'uso da negozio ad abitazione con immobile identificato al F. 1052 del Comune di Roma P.lla 23 Sub 516, cat. catastale A/4 e successivamente il 9/1/2003 A/3, consistenza 3,5 vani – Rendita euro 397,67 e successivamente dal 9/1/2003 euro 424,79 - Via Raffaele De Ferrari n. 60 Piano T.

In data 23 ottobre 2003, cambia la destinazione d'uso da abitazione a magazzino con immobile identificato al F. 1052 del Comune di Roma P.lla 23 Sub 518, cat. catastale C/2, consistenza 57 mq – Rendita euro 197,23 – Via Raffaele De Ferrari n. 60 Piano T.

In data 8 giugno 2005, cambia la destinazione d'uso da locale commerciale ad abitazione con immobile identificato al F. 1052 del Comune di Roma P.lla 23 Sub 519, cat. catastale A/3, consistenza 4 vani – Rendita euro 485,47 – Via Raffaele De Ferrari n. 60 Piano T.

I due cambi di destinazione d'uso rispettivamente del 2003 e del 2005, non sono coerenti tra loro. Nel 2003 viene attribuita all'immobile la categoria catastale C/2 (magazzino) e successivamente nel 2005 si chiede un cambio di categoria catastale da negozio ad abitazione, ma l'immobile tra il 23 ottobre 2003 e l'8 giugno 2005 si trovava in categoria catastale C/2 (magazzino) e non C/1 (negozio).

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 60 mq (totale escluse aree scoperte 60 mq).

In data 8 febbraio 2024, a seguito d'istanza (Docfa) presentata dal sottoscritto Esperto ex art. 568 cpc, autorizzato dal Giudice della procedura esecutiva, veniva rettificata la p.lla catastale che identifica l'immobile staggito erroneamente indicata come p.lla 23 al posto della corretta p.lla catastale 385, comportando la variazione del subalterno. Pertanto l'immobile risulta da tale data identificato al F. 1052 del Comune di Roma P.lla 385 Sub 513, cat. catastale A/3, consistenza 4 vani – Rendita euro 485,47 – Via Raffaele De Ferrari n. 60 Piano T.

Nelle note soprastanti sono stati riportati i principali passaggi catastali; nello schema iniziale sono stati riportati solamente le prime due e le ultime due variazioni catastali, considerata la complessa articolazione delle variazioni e degli intestati (come gia' riferito in alcuni passaggi del documento catastale erroneamente riportati). Per maggiori e completi dettagli si rimanda alla visura storica per immobile rimessa in allegato (All.6); si allega l'estratto di mappa catastale (All, 5).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1052	385	513	6	A3	1	4 vani	60 mq	485,47 €	T	



Corrispondenza catastale

La planimetria catastale (All. 3) di massima corrisponde allo stato attuale dei luoghi (All.2).

Nella planimetria catastale attuale (All.3) i nuovi identificativi F. 1052 P.la 385 e Sub 513 sono stampati sul margine destro della pianta, la cui base e' rimasta quella redatta dal Geom. Piergiorgio Gori in data 8 giugno 2005.

Per quanto riguarda la categoria catastale A/3 "Abitazione di tipo economico", non sono disponibili i titoli edilizi che hanno consentito il cambio di destinazione d'uso da magazzino, a negozio ed infine ad appartamento. A seguito di una serie di regolarizzazioni edilizie da effettuare nell'immobile ("filtro nel locale bagno", rimozione soppalco, ecc.) dovra' essere aggiornata la planimetria catastale. Il tutto come meglio riferito nel paragrafo "Regolarita Edilizia " al quale si rimanda per ulteriori dettagli.

Si allegano le precedenti planimetrie catastali dell'immobile che si sono succedute nel tempo:
Planimetria catastale F. 1052 P.la 23 sub 502 Negozio C/1 anno - 1989 (All. 7 - Precedente planimetria F. 1052 P.la 23 sub 502);
Planimetria catastale F. 1052 P.la 23 sub 516 Appartamento A/4 e successiva rettifica A/3 -anno 2002 (All. 8 - Precedente planimetria F. 1052 P.la 23 sub 516);
Planimetria catastale F. 1052 P.la 23 sub 518 Magazzino C/2 - anno 2003 (All. 9 - Precedente planimetria F. 1052 P.la 23 sub 518);
Planimetria catastale F. 1052 P.la 23 sub 519 Appartamento A/3 - anno 2005 (All. 10 - Precedente planimetria F. 1052 P.la 23 sub 519).

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in mediocri condizioni di manutenzione come documentato, per quanto possibile, nelle foto allegate (All.1). Per l'immobile non sono disponibili le certificazioni di legge degli impianti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato in cui e' ubicato l'immobile pignorato, con accesso da Via Raffaele De Ferrari 64, si sviluppa sui seguenti piani: terra, primo, secondo e piano copertura. L'edificio e' realizzato con strutture in cemento armato e solai con struttura mista (c.a. e laterizio), le fondazioni eseguite con cordoli continui e plinti in c.a. gravanti su terreno compatto. Il tutto come riportato nel certificato di idoneita' statica allegato alla pratica di condono edilizio (All.12), al quale si rimanda per ulteriori dettagli. I prospetti del fabbricato sono rivestiti in cortina e l'attacco a terra e' realizzato con lastre di travertino, il tutto come da foto allegate (All.1).

Si accede all'appartamento staggito, con accesso autonomo da Via Ferrari 60, scendendo un gradino di circa 15 cm in prossimita' del cancello su strada della corte (esclusa dalla vendita all'asta); l'appartamento e la corte esterna sono allo stesso livello e' presente solo un piccolo "gradino", costituito dalla soglia in marmo sotto la porta d'ingresso, di circa 2/3 cm.

L'immobile presenta finiture di media qualita': il portoncino d'ingresso e' in alluminio con doppi vetri e persiana



in ferro, le finestre sono in alluminio con doppio vetro e persiane in ferro, la finestra del bagno priva di persiana ha una grata in ferro esterna. Le porte interne sono in legno tamburato. I pavimenti sono in ceramica, il bagno presenta i rivestimenti parziali delle pareti in maioliche di ceramica. Come riferito nel corso del sopralluogo non e' presente un impianto di riscaldamento a servizio di tutto l'appartamento, e' presente solo una pompa di calore nel soggiorno / angolo cottura. Il bagno presenta un controsoffitto, con sportelli in legno aperti sul bagno, all'interno sono presenti due boiler per l'acqua calda sanitaria, uno per il bagno ed uno piu' piccolo per l'angolo cottura. Il corridoio e' controsoffittato con sportelli aperti sulla prima camera (quella piu' piccola); detta camera presenta un soppalco "praticabile", privo di idoneo titolo edilizio, non conforme alla normativa edilizia e pertanto da rimuovere (per maggiori dettagli si rimanda la paragrafo "Regolarita' edilizia"). La seconda camera si apre su una corte posteriore, che come riferito nel corso del sopralluogo (All.11 - Verbale di sopralluogo del 14 gennaio 2022), non fa parte dell'immobile staggito ma appartiene ad altro proprietario; anche la corte resede anteriore su Via Raffaele De Ferrari non fa parte dell'immobile staggito come meglio riferito nel paragrafo "Provenienze ventennali" al quale si rimanda per ulteriori dettagli. Per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge e le dichiarazioni di conformità (ex legge 46/90).

STATO DI OCCUPAZIONE

Come da verbale di sopralluogo (All. 11 - Verbale di sopralluogo del 14/1/2022), l'immobile risulta occupato dal Sig. **** Omissis ****, figlio delle parti esegutate, il quale ivi risiede. Il Sig. **** Omissis ****, come meglio riportato dal custode della procedura nella relazione del 26 gennaio 2022, in atti, sullo stato occupativo dell'immobile, ha riferito che l'immobile e' saltuariamente abitato anche dai genitori che vivono parte dell'anno in *****

Per quanto sopra l'immobile e' stato stimato come libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/03/1990 al 14/01/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Franco Traversi	29/03/1990	32221	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	31/03/1990	31330	17716
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 14/01/2004 al 22/03/2006	**** Omissis ****	Cessione di diritti reali a titolo gratuito			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Monica Paggi	14/01/2004	42451	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	26/01/2004	6983	4907
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/03/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Cesidio Di Fazio	22/03/2006	17613	10162
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Roma 1	24/03/2006	35064	19848
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

I dati sono stati in parte desunti dalle due relazioni notarili in atti rispettivamente del Notaio Dott. Antonio Trotta, a tutto 4 giugno 2018 e del Notaio Giulia Messsina Vitrano del 31 marzo 2023.

Si precisa che nell'atto di provenienza del 22 marzo 2006 (All. 4 - Compravendita Notaio Cesidio Di Fazio anno 2006) non viene indicata sia la corte anteriore, sia quella posteriore; nell'atto di compravendita del 2006 (All.4) l'immobile viene descritto come riportato a seguire: "....Art. 1)appartamento posto al piano terra, avente accesso dal civico n°60 di detta Via [ndr: Via Raffaele De Ferrari], composto di quattro vani catastali, confinante con la proprieta' ##Eredi *****/ o loro aventi causa, distacco su proprieta' Ferrovia-Roma Fiuggi ed unita' immobiliare civico 62, salvo altri, come i comparenti mi dichiarano e confermano...".

Per quanto sopra le due corti, anteriore e posteriore, salvo superiori e diverse disposizione dell'Ill.mo Giudice, non fanno parte dell'immobile staggito e pertanto non saranno oggetto di vendita all'asta.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 31/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Roma 1 il 24/03/2006
Reg. gen. 35065 - Reg. part. 10278
Quota: 1/1
Importo: € 420.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 210.000,00
Note: La Unicredit Spa, già creditore precedente, ha incorporato La Banca di Roma Spa p.i. 06978161005, successivamente Unicredit Banca di Roma Spa p.i. 06978161005, come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda. Nella procedura esecutiva 702/18 alla Unicredit Spa (iniziale creditore precedente) e' subentrata PRISMA SPV S.R.L. ed a questa la Belgirate Securitisation S.R.L. (attuale creditore precedente) in base ai titoli riportati nei rispetti atti d'intervento.

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma 1 il 25/05/2018
Reg. gen. 59801 - Reg. part. 42238
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: La nota di trascrizione R.P. 42238 anno 2018 e' stata successivamente rettificata con nota R.P.72875 anno 2019
- **Rettifica nota trascrizione pignoramento**
Trascritto a Roma 1 il 14/08/2019
Reg. gen. 103319 - Reg. part. 72875
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: Nota di trascrizione (R.P. 72875 anno 2019) in rettifica della nota di trascrizione R.P. 42238 anno 2018; nel quadro C soggetti - contro, viene specificato il regime di comunione legale tra i due coniugi **** Omissis ****.

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 15 giugno 2018 a firma del Notaio, in Pavia, Dott. Antonio Trotta, a tutto 4 giugno 2018, trasmessa in cancelleria il 19 giugno 2018.

La relazione del Notaio Antonio Trotta del 15 giugno 2018, non riporta la rettifica del pignoramento trascritta il 14 agosto 2019 R.P. 72875, in quanto la stesura della relazione e' precedente alla successiva data di trascrizione della rettifica del pignoramento.

La relazione in atti del Notaio Giulia Messina Vitrano del 31 marzo 2023, riporta la sola continuita' ventennale delle trascrizioni e certifica che l'immobile staggito e' censito presso gli uffici catastali come da visure allegate alla stessa relazione notarile; non sono riportate le formalita' pregiudizievoli.

NORMATIVA URBANISTICA



L'immobile ricade nella zona di piano regolatore "Citta' da ristrutturare - Tessuto prevalentemente residenziale all'interno del Print prevalentemente residenziale N° 6 Villaggio Breda - Due Leoni ; N.T.A. art. 51, 52 e 53.

Da quanto emerso dalla "Carta della rete ecologica" non risultano prescrizioni. Per gli standard urbanistici nessuna indicazione. Per quanto riguarda la "Carta della qualita'" segnalata in prossimita' dell'immobile pignorato una preesistenza archeologica con relativa fascia di rispetto (Art. 16 N.T.A.).

Nella Tav B del PTPR della Regione Lazio l'immobile staggito ricade nel vincolo "rispetto punti archeologici".

Quanto sopra riportato sono delle note che indicano l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, le stesse non costituiscono o sostituiscono il certificato di destinazione urbanistica.

Precedenti piani urbanistici

Gia' Zona F1 (Ristrutturazione edilizia - aree parzialmente edificate) nel PRG del Comune di Roma (anno 1965). Nella Carta dell'Agro (anno 1980) ricadeva nella fascia di rispetto dovuta ad una preesistenza archeologica (tracce di villa romana), in prossimita' dell'immobile staggito. Nel Piano delle Certezze (anno 1997), veniva segnalata nella zona la presenza di falde acquifere, con vincolo di parziale inedificabilita' a seguito di possibili prescrizioni da parte dell'ACEA. L'immobile ricadeva nel PTP 11 "Pendici dei castelli".

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione dell'edificio, di cui l'immobile staggito fa parte, come da atto di provenienza (All. 4), risulta iniziata in data anteriore al primo settembre 1967, in assenza di licenza edilizia.

Per l'immobile oggetto di pignoramento e' stata presentata il 19 marzo 1986 una domanda di condono edilizio alla quale il 30 ottobre 2003 segue la relativa concessione in sanatoria n. 306640 (All. 12 - Stralcio pratica condono edilizio e concessione in sanatoria).

La concessione viene rilasciata per l'immobile con destinazione d'uso come magazzino con una superficie autorizzata di 58,32 mq (superficie piena, come opera ad uso non residenziale) identificato in catasto al Foglio 1052 del Comune di Roma P.la 23 sub 518.

L'immobile e' privo di licenza di agibilita'.

Successivamente, sempre come riportato nell'atto provenienza (All. 4), sono state presentate al Comune di Roma due D.I.A., rispettivamente in data 3 giugno 2003 al prot. 34095 e in data 15 gennaio 2004 al prot. 2095. Sono state presentate apposite istanze sia presso il Municipio M06, sia presso il Dipartimento P.A.U. del Comune di Roma, per prendere visione delle due pratiche edilizie sopra indicate.

Presso il Dipartimento PAU del Comune di Roma le indagini effettuate "riportavano a documentazione non pertinente". Il Municipio VI riferiva che a seguito delle ricerche effettuate risultavano pervenute al protocollo le due pratiche DIA oggetto dell'istanza di accesso agli atti del sottoscritto Esperto ex art. 568 cpc, ma che i relativi fascicoli non erano stati reperiti.

In carenza di ulteriori documenti e dati utili le ricerche sono state estese anche presso gli uffici del Catasto di Roma per verificare se nelle richieste di variazione della destinazione catastale dell'immobile staggito erano presenti i dati delle relative autorizzazioni edilizie. Risultando quanto segue:

- in data 11 gennaio 1989, cambia la destinazione d'uso da magazzino a negozio con frazionamento, con immobile identificato al F. 1052 del Comune di Roma P.la. 23 Sub 502, cat. catastale C/1 (Negozi e Botteghe), consistenza 50 mq, in catasto non risultano dati relativi al titolo edilizio in base al quale era possibile il cambio



di destinazione d'uso;

- in data 28 febbraio 2002, cambia la destinazione d'uso da negozio ad abitazione con immobile identificato al F. 1052 del Comune di Roma P.lla. 23 Sub 516, cat. catastale A/4(Abitazioni di tipo popolare), consistenza 3,5 vani, nella relazione tecnica del Docfa viene riferito: cambio di destinazione d'uso, condono 1985;

- in data 23 ottobre 2003, cambia la destinazione d'uso da abitazione a magazzino con immobile identificato al F. 1052 del Comune di Roma P.lla 23 Sub 518, cat. catastale C/2 (Magazzini e locali di deposito), consistenza 57 mq, nella relazione tecnica del Docfa viene riferito: ripristino situazione originaria;

-in data 8 giugno 2005, cambia la destinazione d'uso da locale commerciale ad abitazione con immobile identificato al F. 1052 del Comune di Roma P.lla 23 Sub 519, cat. catastale A/3 (Abitazione di tipo economico), consistenza 4 vani, nella relazione tecnica del Docfa viene riferito: DIA prot.2095 del 15 gennaio 2004.

I due cambi di destinazione d'uso rispettivamente del 2003 e del 2005, non sono coerenti tra loro. Nel 2003 viene attribuita all'immobile la categoria catastale C/2 (magazzino) e successivamente nel 2005 si chiede un cambio di categoria catastale da negozio ad abitazione, ma l'immobile tra il 23 ottobre 2003 e l'8 giugno 2005 si trovava in categoria catastale C/2 (magazzino) e non C/1 (negozio).

Da quanto esposto risultano una serie di cambi di destinazione d'uso dell'immobile non sempre riferibili a necessarie ed inderogabili autorizzazioni edilizie. Solo nell'ultimo cambio di destinazione d'uso del 2005 viene citata la DIA prot. 2095 del 2004, ma riferita ad un cambio di categoria catastale da C/1 (negozio) ad A/3 (appartamento), sul cambio di categoria catastale da magazzino C/2 a negozio C/1 o ad appartamento A/3 non sono disponibili dati.

In carenza della documentazione relativa alla due pratiche DIA rispettivamente prot. 34095/2003 e prot. 2095/2004 non e' possibile verificare quali opere sono state autorizzate nell'immobile staggito; ed in particolare se e' stata richiesta la variazione della destinazione d'uso da magazzino ad appartamento, con pagamento dei relativi oneri e comunicazione di fine lavori.

Di fatto rispetto allo stato riportato nella planimetria catastale del 2005 (All. 10) sono state riscontrate le seguenti criticita':

- il bagno si apre direttamente sull'angolo cottura senza alcuno spazio filtro;

- le superficie finestrate risultano sottodimensionate;

- il soppalco "praticabile" avendo un'altezza tra il piano di calpestio ed il soffitto maggiore di 1,5 m comporta un aumento di S.U.L. (superficie utile lorda) nella fattispecie vietato, risulta insufficiente anche l'altezza nella zona sottostante al soppalco che e' di circa 1,90;

- la zona sottostante il soppalco "ripostiglio" del bagno ha un'altezza pari a circa 2,25 m inferiore a quella consentita dal R.E. del Comune di Roma (2,40 m);

- i piani terreni ad uso di abitazione devono essere sopraelevati dal piano stradale di almeno un metro e soprastare in tutta la loro estensione a sotterranei o a vespai ben ventilati - art. 39 R.E. del Comune di Roma.

Per quanto sopra, rimangono indeterminate le opere che possono essere state autorizzate con le due DIA sopra citate, considerando che la prima era antecedente alla concessione in sanatoria, circostanza che non consentiva la presentazione di DIA presso i Municipi.

Si rendono, pertanto, necessari comunque una serie di adeguamenti edilizi nell'immobile, quali la rimozione dei due soppalchi nella camera e nel bagno, la realizzazione di un "filtro" (disimpegno con doppia porta) nel locale bagno di separazione con l'attiguo angolo cottura, la verifica ed adeguamento delle superfici aero-illuminanti, la realizzazione di vespaio areato soprastante il solaio di calpestio attuale, con un costo presunto il stimato al momento per quanto possibile in circa 20.000,00 euro, compreso necessario conseguente aggiornamento della planimetria catastale.

Per quanto riguarda il cambio di destinazione d'uso da magazzino ad appartamento, in base alla carenza di documentazioni e alle considerazioni e criticita' sopra riportate, che potrebbero rendere necessaria la presentazione di una nuova istanza di cambio di destinazione d'uso si opera una svalutazione del bene pari al 12,00%.



Non sono disponibili le certificazioni degli impianti. Nell'immobile e' presente una pompa di calore utilizzata come impianto di riscaldamento (split ubicato nel soggiorno/angolo cottura); al momento del sopralluogo nelle due stanze erano presenti due stufe elettriche.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Nell'edificio di cui fa parte l'immobile staggito, da informazioni prese sul posto per quanto possibile, sembra che non sia costituito un condomino; nel palazzo, con accesso da Via Raffaele De Ferrari 64, vengono ripartite tra i proprietari degli immobili le spese di pulizia ed illuminazione del vano scala. L'appartamento staggito al piano terra, con accesso autonomo da Via Raffaele de Ferrari 60 sembrerebbe escluso dalla ripartizione delle spese sopra indicate.

Nel corso del sopralluogo del 14 gennaio 2022 presso l'immobile pignorato (All.11), il Sig. **** Omissis **** ha riferito che l'appartamento non ricade in un condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Raffaele De Ferrari 60, piano Terra
Immagine in Roma, attualmente adibito ad abitazione (per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia), al piano terra di Via Raffaele De Ferrari n. 60, già magazzino (con variazione della categoria catastale a negozio e successivamente ad appartamento), con accesso dalla strada tramite una corte (recintata con cancello ed attualmente utilizzata dal debitore) di cui non e' chiara la proprieta', pertanto esclusa dalla vendita all'asta. L'immobile costituito dalle seguenti unita' ambientali attuali: soggiorno con angolo cottura (circa 24,55 mq), bagno (circa mq 4,80), disimpegno (circa 2,90 mq), prima stanza (circa mq 9,85), seconda stanza (circa 14,60mq). Il tutto come riscontrabile, per quanto possibile, nella documentazione fotografica (All. 1 - Documentazione fotografica) e nello schema dello stato dei luoghi al momento del sopralluogo (All 2 - Schema stato dei luoghi al 14 gennaio 2022). Le superfici riportate tra parentesi rappresentano le aree calpestabili di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico; nel corso del sopralluogo sono state riscontrate le misure principali dell'immobile sulla base della planimetria catastale (All. 10). La prima stanza della superficie in pianta di circa 9,85 mq, presenta un soppalco di circa 4,70 mq, la cui altezza (piano di calpestio / soffitto) e' di circa 1,60 m (il locale ha un'altezza complessiva di circa 3,60 m), per il soppalco non e' stato reperito il relativo titolo edilizio, lo stesso non e' conforme alla normativa edilizia, andra' pertanto rimosso come meglio riferito nel capitolo "Regolarita' edilizia" al quale si rimanda per maggiori dettagli; di tale circostanza si e' tenuto conto nella stima dell'immobile. Si precisa che non e' stato possibile reperire i titoli edilizi che hanno consentito la trasformazione dell'originario magazzino ad appartamento; il tutto come meglio riferito nel capitolo "Regolarita' edilizia" al quale si rimanda per maggiori dettagli. Anche in questo caso di tale circostanza si terra' conto nella stima dell'immobile. Si chiarisce, come sopra evidenziato, che si accede all'immobile tramite una corte resede chiusa con cancello di accesso la cui



proprietà non è chiara, corte che comunque non sarà oggetto di vendita all'asta con l'immobile staggito. Inoltre l'immobile, presenta una porta finestra di una stanza che consente l'accesso ad una corte posteriore, come documentato nelle foto allegate (All. 1 - Documentazione fotografica), la cui proprietà non è stato possibile accertare, per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Provenienze ventennali"; anche questa corte posteriore non sarà oggetto di vendita all'asta. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, in Via Raffaele De Ferrari 60, ricade nella zona "Torre Angela" del Comune di Roma (Z. XIII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano). Via Raffaele De Ferrari è una strada a senso unico di marcia, nel quadrante di Roma Est del Municipio M06 (ex VIII), nella Frazione di Roma Capitale "Tor Bella Monaca" fuori del Grande Raccordo Anulare (G.R.A.). L'immobile affaccia, nella parte retrostante, sul distacco con la ex Ferrovia Roma - Fiuggi, sul tratto attuale della Metro C; in particolare dall'immobile staggito, percorrendo Via Raffaele De Ferrari è possibile raggiungere un ponte pedonale che consente di arrivare alla Via Casilina e da questa alla fermata della metro C "Grotte di Celoni". Si allega l'estratto di mappa (All. 5 - Estratto di mappa F. 1052 P.la 385), per una migliore individuazione dell'immobile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1052, Part. 385, Sub. 513, Zc. 6, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 80.000,00

Per la determinazione del più probabile valore di mercato è stato utilizzato il procedimento sintetico di stima «Comparativo». Si perviene al valore di mercato attraverso una comparazione del bene da stimare con immobili simili di cui sono noti i valori di mercato. Si assume quale parametro di riferimento il mq e si applicherà la seguente formula: $V_m = \text{Sup. Commerciale} \times \text{valore al mq}$. Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2023 - Semestre 2, Fascia/ zona: Suburbana/TOR BELLA MONACA - VALLE FIORITA - DUE LEONI (VIA ACQUARONI), Codice zona E139, Microzona 208, per unità immobiliari simili a quelle oggetto di stima, abitazioni di tipo economico, si ha un valore al mq compreso tra 1.250,00 e 1.850,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per le abitazioni simili a quella oggetto di stima, considerate le spese per la certificazione degli impianti, considerate le caratteristiche dell'immobile e del suo stato di conservazione come descritto nella presente perizia, considerate quanto riferito nel paragrafo "Regolarità edilizia", al quale si rimanda, circa non disponibilità dei titoli edilizi che hanno consentito il cambio di destinazione d'uso ad appartamento che comporta una svalutazione di circa il 12,00% e l'ulteriore somma per sanare le opere interne, compreso l'aggiornamento della planimetria catastale, pari a circa 21.000,00, considerata l'indeterminatezza in merito alla proprietà della corte resede per accedere all'immobile staggito, considerata la riduzione del valore pari a circa il 5% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 1.143,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sarà realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto è stato arrotondato in 80.000,00 euro.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Raffaele De Ferrari 60, piano Terra	70,15 mq	1.143,00 €/mq	€ 80.181,45	100,00%	€ 80.000,00
				Valore di stima:	€ 80.000,00



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 08/06/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Autore Giuseppe

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 2 Altri allegati - Schema stato dei luoghi al 14 gennaio 2022
- ✓ N° 3 Altri allegati - Planimetria catastale attuale
- ✓ N° 4 Atto di provenienza - Compravendita Notaio Cesidio Di Fazio anno 2006
- ✓ N° 5 Estratti di mappa - Estratto di mappa F 1052 P.la 385
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Visura F. 1052 P.la 385 sub 513
- ✓ N° 7 Planimetrie catastali - Precedente planimetria F. 1052 P.la 23 sub 502)
- ✓ N° 8 Planimetrie catastali - Precedente planimetria F. 1052 P.la 23 sub 516
- ✓ N° 9 Planimetrie catastali - Precedente planimetria F. 1052 P.la 23 sub 518
- ✓ N° 10 Planimetrie catastali - Precedente planimetria F. 1052 P.la 23 sub 519
- ✓ N° 11 Altri allegati - Verbale di sopralluogo del 14 gennaio 2022
- ✓ N° 12 Concessione edilizia - Stralcio pratica condono edilizio e concessione in sanatoria

