
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Marco Marcelli, nell'Esecuzione Immobiliare 823/2021 del R.G.E.

promossa da

**** **Omissis** ****

contro

**** **Omissis** ****

**** **Omissis** ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione.....	4
Lotto Unico	8
Completezza documentazione ex art. 567.....	10
Titolarità	10
Confini.....	11
Consistenza.....	11
Cronistoria Dati Catastali.....	12
Dati Catastali.....	13
Patti	16
Stato conservativo.....	17
Parti Comuni	17
Caratteristiche costruttive prevalenti	17
Stato di occupazione	18
Provenienze Ventennali	18
Formalità pregiudizievoli	19
Normativa urbanistica	23
Regolarità edilizia.....	27
Vincoli od oneri condominiali	33
Stima / Formazione lotti.....	34
Riepilogo bando d'asta	38
Lotto Unico	38
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 823/2021 del R.G.E.....	40
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 275.000,00	40

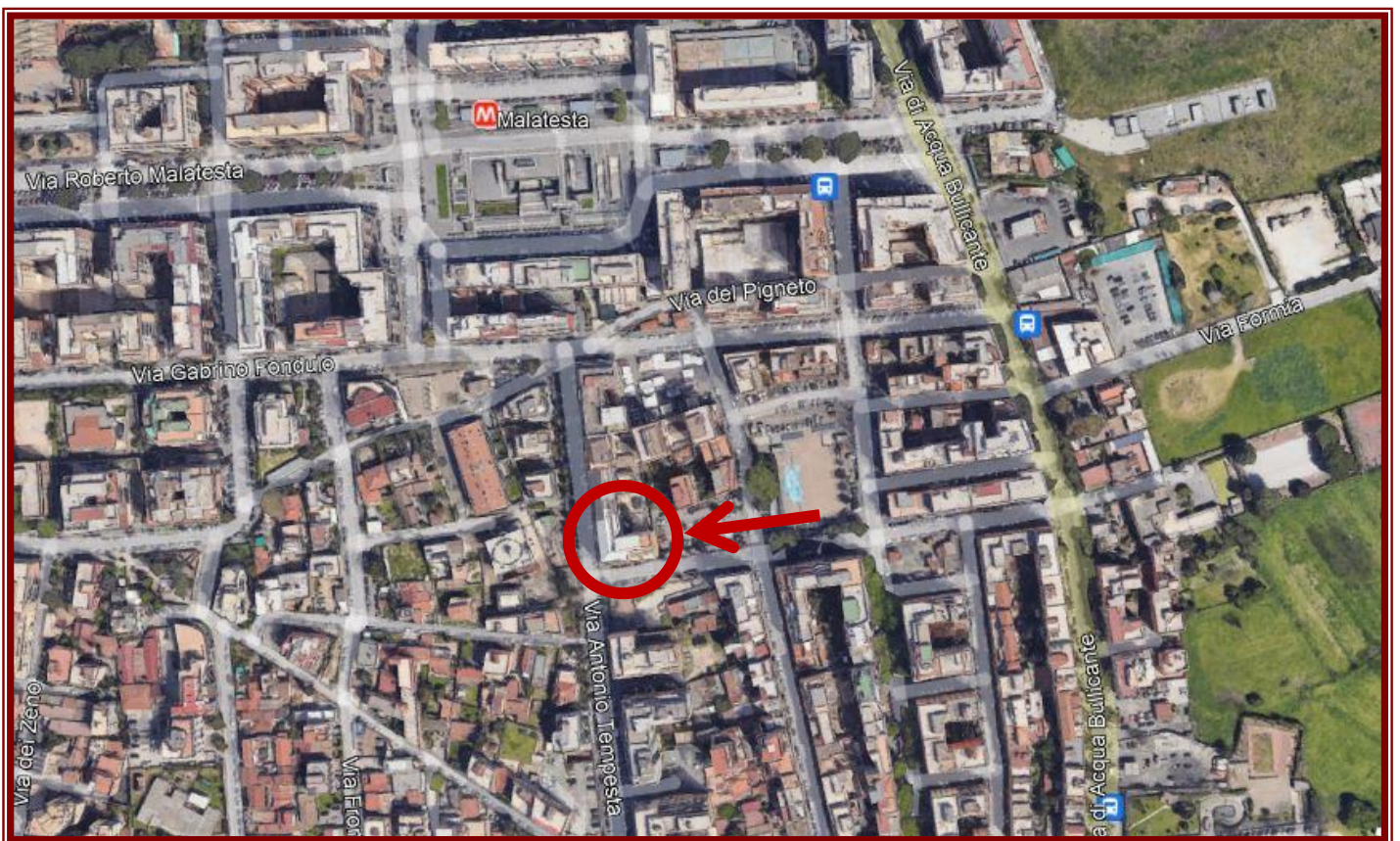
INCARICO

Con provvedimento del 18/05/2022, il sottoscritto Geom. Marcelli Marco, con studio in Via Erasmo Gattamelata, 54 - 00176 - Roma (RM), email: geom.marcellimarco@gmail.com, PEC: marco.marcelli@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/05/2022 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 Bartolomeo Perestrello n. 116, interno 3, piano 1



Inquadramento del fabbricato nella zona - (Coordinate Geografiche: 41.885538, 12.540797)

DESCRIZIONE

Appartamento sito nel Comune di Roma, ubicato nel Quartiere VII "Prenestino-Labicano" / Municipio V (ex Mun. VI + ex Mun. VII), più precisamente in Via Bartolomeo Perestrello n. 116, piano 1, interno 3, piena proprietà degli esecutati Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****.

L'unità immobiliare in questione è parte di un fabbricato intensivo di tipo misto, con portone condominiale posto direttamente su sede stradale al civico 116 di Via Bartolomeo Perestrello, avente un'unica scala dotata di ascensore.

Il fabbricato è composto di nove piani fuori terra, con locali commerciali situati al piano terra su sede stradale, otto piani destinati a civile abitazione, un piano di copertura con locali tecnici, stenditoi, soffitte e un piano seminterrato con magazzini e box/posti auto.

Esternamente è in buone condizioni di manutenzione e uso, con le facciate rifinite prevalentemente da intonaco tinte di colore giallo chiaro e particolari costruttivi in listelli di cortina, intonaco tinte nelle fasce marcapiano e frontalini, con parapetti in materiale metallico e vetro; complessivamente i frontalini e i sotto-balconi al momento del sopralluogo risultavano in buone condizioni.

Il portone d'ingresso conduce nell'androne condominiale, anch'esso in complessive buone condizioni di manutenzione e uso, con finiture in marmo e intonaco tinte.

L'appartamento oggetto della presente procedura peritale, posto al piano primo, contraddistinto con l'interno 3, è così composto: ingresso, soggiorno, cucina, due ripostigli, disimpegno, due camere, bagno, e due balconi.

Internamente risulta essere in discrete condizioni manutentive, con pavimentazione in grés porcellanato nella zona giorno ad eccezione del bagno caratterizzato da ceramica, mentre nelle camere da letto quadrotti in marmo di graniglia; i rivestimenti nell'angolo cottura e nel bagno risultano in mattonelle di ceramica, mentre le pareti intonacate e tinte in tutti gli ambienti; sono presenti rifiniture angolari in gesso in tutti gli ambienti.

Gli infissi sono in alluminio con doppio vetro e tapparelle avvolgibili in pvc; le porte interne risultano essere tutte in legno tamburato.

L'immobile è dotato di riscaldamento condominiale centralizzato, con radiatori in ghisa posti in tutti gli ambienti; l'acqua calda sanitaria è garantita da una caldaia scaldacqua murale a metano situata esternamente sul balcone della cucina.

Complessivamente gli impianti non risultano adeguati rispetto le normative vigenti e non sono state esibite al sottoscritto le relative certificazioni.

Lo scrivente unitamente al Custode Giudiziario, in data 13/03/2023 si recava presso l'immobile oggetto di pignoramento ed eseguiva l'accesso, provvedendo alle dovute procedure di rito, quali rilievi fotografici e metrici. Si allega verbale di accesso (*cfr allegato 16*).

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 629, Part. 780, Sub. 40, Via Bartolomeo Perestrello n. 116, interno 3, piano 1, z.c. 3, cat. A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, sup.

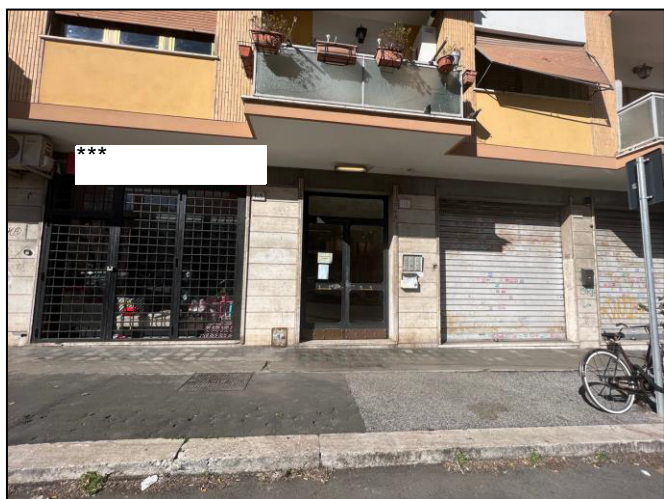
catastale 97 mq, rendita € 1.034,20 intestato ai Sig.ri **** Omissis **** (Proprietà per 2/9), **** Omissis **** (Proprietà per 7/18 in regime di comunione legale dei beni) e **** Omissis **** (Proprietà per 7/18 in regime di comunione legale dei beni).



*Vista del fabbricato su Via Antonio Tempesta
angolo con Via Bartolomeo Perestrello*



Vista del fabbricato su Via Bartolomeo Perestrello



*Accesso condominiale al civico 116 di Via B.
Perestrello*



Androne condominiale



Ingresso



Ripostiglio 1



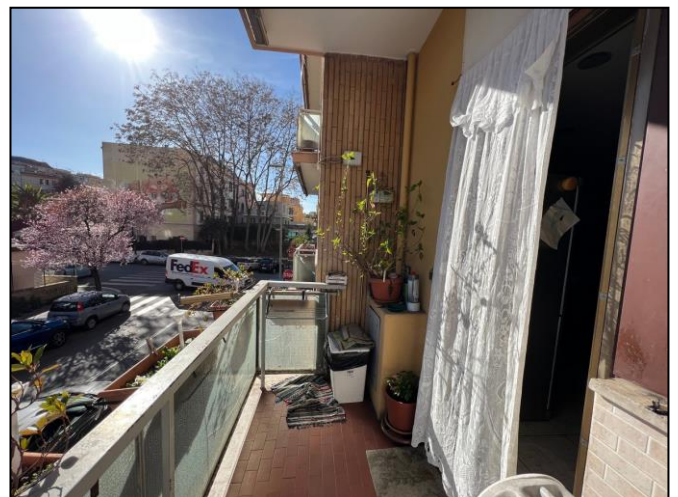
Soggiorno



Cucina



Cucina



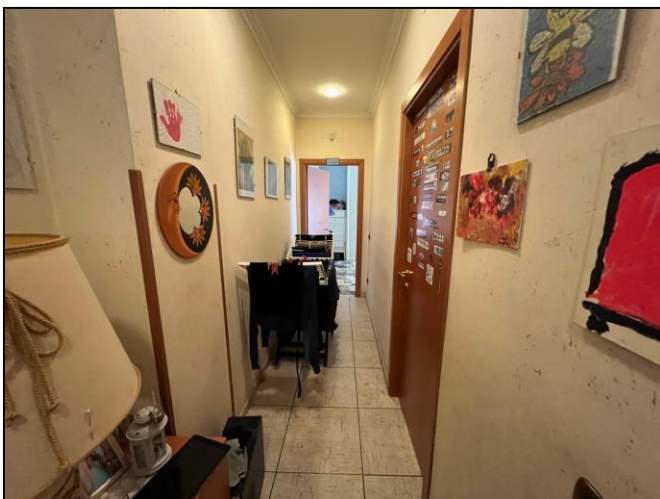
Balcone



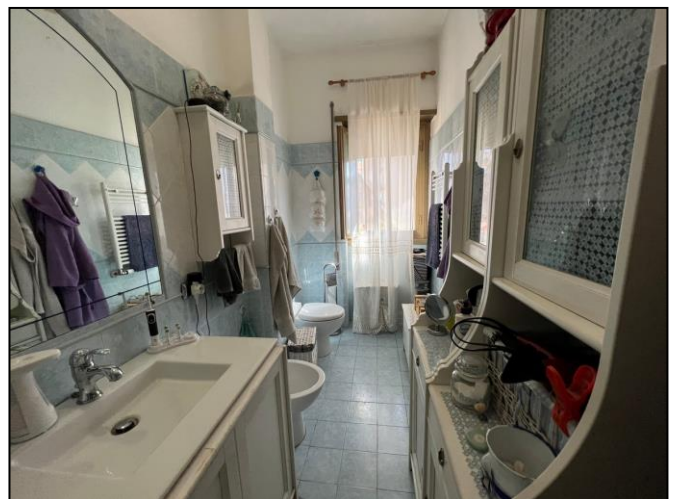
Ripostiglio 2



Disimpegno



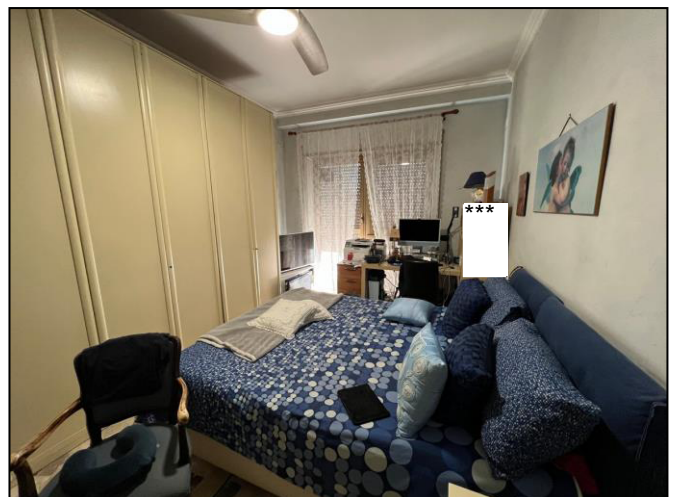
Disimpegno



Bagno



Camera



Camera

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Bartolomeo Perestrello n. 116, interno 3, piano 1



Vista 3D da Google Earth – Inquadratura dell'appartamento con accesso su Via Bartolomeo Perestrello, 116

Descrizione della zona cui ricade l'immobile:

Il bene oggetto della presente procedura peritale ricade nel Municipio V (ex Mun. VI + ex Mun. VII), Q. VII "Prenestino-Labicano", settimo quartiere di Roma, nel quadrante Est della città, all'interno del Grande Raccordo Anulare, a ridosso delle Mura Aureliane, quali Porta Maggiore. Il quartiere prende il nome dalla Via Prenestina e dalla antica Via Labicana, fra i primi quindici quartieri nati nel 1911.

Confina a nord con i quartieri "Q. VI Tiburtino" e "Q. XXII Collatino", a est con il quartiere "Q. XIX Prenestino-Centocelle", a sud con i quartieri "Q. XXIV Don Bosco" e "Q. VIII Tuscolano", a ovest con il rione "R. XV Esquilino".

L'area è caratterizzata da costruzioni simili tra loro, con alta densità commerciale e residenziale, risalente prevalentemente agli anni 50' - 60', con altezze variabili da 6 a 8 piani fuori terra.

Da un'analisi approfondita della zona delle infrastrutture e dei servizi, si può affermare che si identifica con un'alta densità abitativa, commerciale e terziaria, avente:

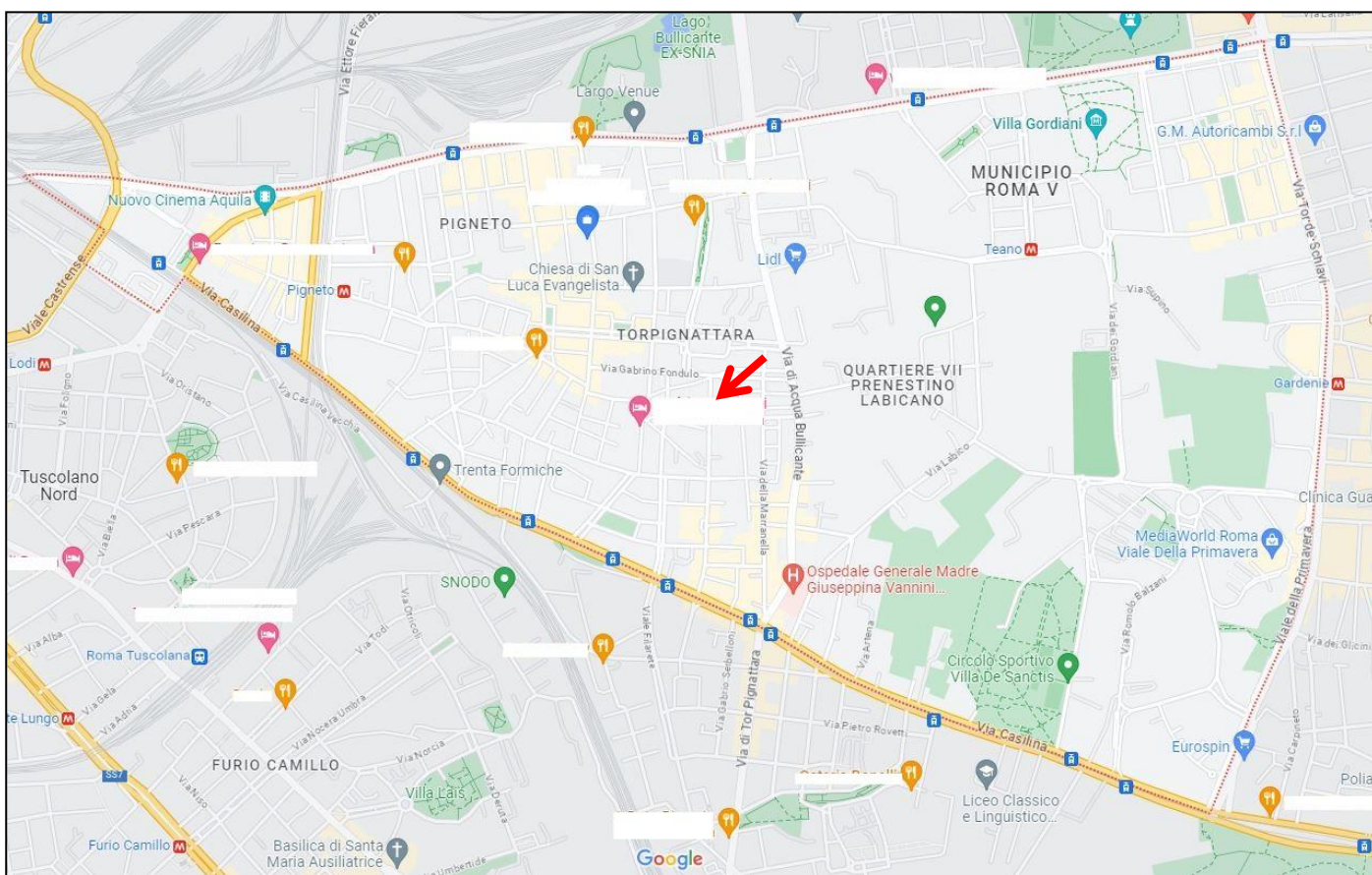
- buon sistema viario compreso tra Via di Acqua Bullicante, Via Casilina e Via Prenestina;
- ottimi collegamenti con trasporti pubblici urbani con il resto del territorio comunale, con la fermata

della metropolitana Linea C "Malatesta" distante soli 350 mt, oltre numerose linee di trasporto pubblico urbano di superficie con fermate poco distanti su Piazza Roberto Malatesta e Via di Acqua Bullicante;

- ottimi servizi commerciali, terziari e artigianali.

La rete viaria, l'ottimo collegamento dei mezzi pubblici, la numerosa presenza dei principali servizi quali banche, uffici postali, supermercati, scuole di ogni ordine e grado, nonché il buon collegamento con il centro storico, ne fanno un insediamento molto appetibile e di un certo interesse per ogni tipologia di ceto.

Quartiere Q. VII "Prenestino-Labicano":



Inquadramento dell'immobile all'interno del Quartiere VII "Prenestino-Labicano"

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:

- **** Omissis **** (Proprietà 7/18)
Codice fiscale: **** Omissis ****
- **** Omissis **** (Proprietà 11/18)
Codice fiscale: **** Omissis ****

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

- **** Omissis **** (Proprietà 7/18)
- **** Omissis **** (Proprietà 11/18)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

I sig.ri esecutati risultano titolari dell'intero, per le loro quote così pervenute:

- la quota pari a 2/9 dell'intera proprietà è pervenuta all'esecutato sig. **** Omissis **** per successione del padre sig. **** Omissis **** deceduto in data ***, registrata il 02/06/1984 n. 28 vol. 10445, trascritta presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Roma 1 in data 03/02/1986 reg. gen. 13463 reg. part. 10377 (*cf. allegato 7.3*). Risulta trascritta accettazione tacita dell'eredità presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Roma 1 in data 12/10/2016 reg. gen. 111813 reg. part. 77201 (*cf. allegato 7.4*).

- la quota pari a 7/9 dell'intera proprietà è stata acquistata in regime di comunione legale dei beni (per 7/18 cadauno), in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Isabella Bianconi del 13/02/2003 rep. 67442 racc. 4017, trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Roma 1 in data 17/02/2003 reg. gen. 13869 reg. part. 9229 (*cf. allegato 7.1*).

A seguito di atto di separazione del 19/02/2010 rep. 57689 emesso dal Tribunale di Roma, viene trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Roma 1 verbale di separazione consensuale con assegnazione della casa familiare in data 16/07/2018 reg. gen. 83858 reg. part. 58788 a favore della sig.ra **** Omissis **** e contro il sig. **** Omissis ****, relativamente all'immobile sito in Roma, Via Bartolomeo Perestrello n. 116 censito al N.C.E.U. di Roma al Foglio 629, part. 780, sub. 40 (*cf. allegato 6.5*).

Si rappresenta che il creditore pignorante è il medesimo creditore ipotecario per concessione a garanzia di mutuo a seguito del quale è stata iscritta ipoteca volontaria presso la Conservatoria dei R.R.II. di Roma 1 in data 17/02/2003 reg. gen. 13870 reg. part. 3491 (cfr allegato 6.6), successivamente trascritta ipoteca in rinnovazione in data 19/12/2022 reg. gen. 164300 reg. part. 32372.

Pertanto tale assegnazione della casa coniugale seppure trascritta in data antecedente (16/07/2018 nn. 83858/58788 - cfr allegato 6.5) rispetto alla trascrizione del pignoramento (21/07/2021 nn. 97766/68070), risulta successiva all'iscrizione ipotecaria nei confronti di entrambi gli esecutati (17/02/2003 nn. 13870/3491) azionata dal creditore pignorante ai sensi dell'art. 2812 c.c.

CONFINI

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva risulta confinante con: distacco su Via Bartolomeo Perestrello, appartamento int. 2, appartamento int. 4, vano scala, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento int. 3	85,50 mq	94,70 mq	1,00	94,70 mq	3,00 m	1
Balconi	8,50 mq	9,20 mq	0,25	2,30 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				97,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				97,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/11/1983 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 629, Part. 780, Sub. 40, Zc. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4,5 vani Rendita € 1,84 Piano 1
Dal 01/01/1992 al 13/02/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 629, Part. 780, Sub. 40, Zc. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4,5 vani Rendita € 1.034,20 Piano 1
Dal 13/02/2003 al 18/04/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 629, Part. 780, Sub. 40, Zc. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 97 mq Rendita € 1.034,20 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	629	780	40	3	A3	4	4,5 vani	97 mq	1034,2 €	1	

Corrispondenza catastale: A seguito di ricerche e verifiche esperite presso l'Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati di Roma, si è accertato che non risulta depositata in atti la planimetria catastale del bene pignorato.

Pertanto, lo scrivente ha provveduto ad eseguire una formale istanza di "accesso ai documenti amministrativi di natura catastale", alla ricerca dell'eventuale esistenza della planimetria d'impianto. L'ufficio con prot. NSD 86038/2022 del 08/06/2022 inviava esclusivamente il mod. 5 catastale prot. 1979 del 05/07/1966 sul quale veniva indicato un disegno dell'immobile eseguito dal tecnico accertatore dell'epoca (cfr allegato 10).

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti accurati rilievi metrici del bene oggetto di pignoramento, durante il quale non è stato possibile accertare eventuali difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in quanto mancante.

Dovendosi procedere alla corretta individuazione planimetria dell'immobile de-quo, il sottoscritto in data 30/03/2023 ha richiesto formale istanza di autorizzazione per la redazione del DOCFA per "inserimento di planimetria mancante", che il Giudice autorizzava in data 31/03/2023 (cfr allegato 12.1).

Lo scrivente, pertanto, ha provveduto a redigere un nuovo accatastamento DOCFA per inserimento di planimetria mancante, registrato con prot. RM0198925 del 14/04/2023 (cfr allegato 12).

Si precisa, infine, che tale variazione non ha alterato i dati catastali dell'immobile pignorato, mentre la consistenza attualmente quantificata in 4,5 vani, potrà eventualmente essere validata o raggugliata dall'ufficio entro 12 mesi dalla variazione.

Per le attività necessarie alla pratica urbanistico-edilizia comprensiva dei relativi costi, si riferisce al quesito della "Regolarità Edilizia".

Planimetria catastale in atti - redatta dallo scrivente:

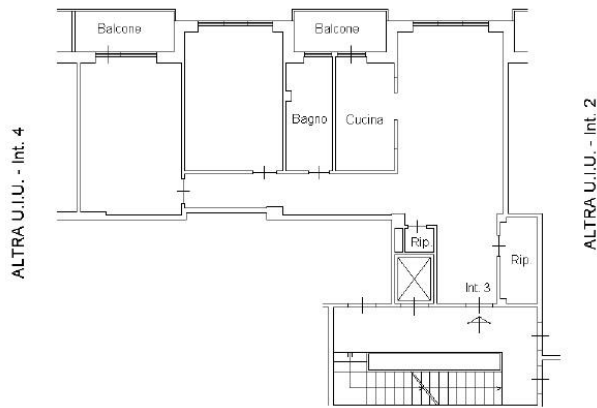
Data: 18/04/2023 - n. T325706 - Richiedente:

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Roma	Dichiarazione protocollo n. RM0198925del 14/04/2023		
	Comune di Roma		
	Via Bartolomeo Perestrello	civ. 116	
	Identificativi Catastali:	Compilata da: Marcelli Marco	
	Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri	
	Foglio: 629	Prov. Roma	N. 10522
	Particella: 780		
	Subalterno: 40		

Planimetria
Scheda n. 1 Scala 1:200

DESTINAZIONE : ABITAZIONE
PIANO : PRIMO
INTERNO : 3
H : 2,85 ml

VIA BARTOLOMEO PERESTRELLO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/04/2023 - Comune di ROMA(H501) -< Foglio 629 - Particella 780 - Subalterno 40 >
VIA BARTOLOMEO PERESTRELLO n. 116 Interno 3 Piano 1

Ultima planimetria in atti

Data: 18/04/2023 - n. T325706 - Richiedente:

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

PLANIMETRIA STATO ATTUALE

LOTTO UNICO

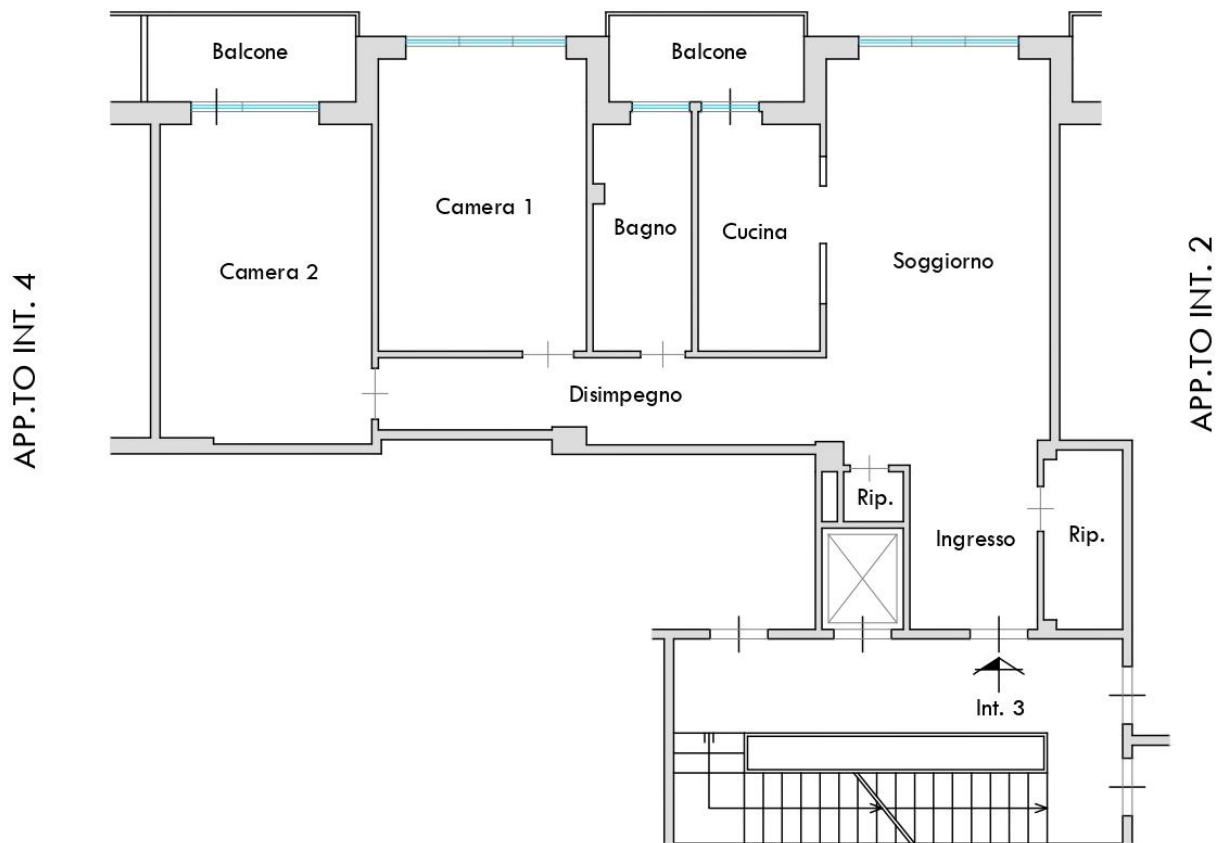
APPARTAMENTO

Piano 1 / Interno 3

h: 2,85 mt

Via Bartolomeo Perestrello n. 116 / 00176 ROMA (RM)

VIA BARTOLOMEO PERESTRELLO



PATTI

Lo scrivente ritiene opportuno segnalare la presenza delle seguenti convenzioni edilizie per la realizzazione del fabbricato e al rilascio dei titoli autorizzativi (*vedi quesito "Regolarità edilizia"*):

1) Convenzione a rogito Notaio Alfredo Tassitani Farfaglia di Roma del 26 gennaio 1960 rep. 12099, registrato in Roma - Uffici atti pubblici il 01/02/1960 al n. 8472 vol. 150/4, trascritto presso la Conservatoria dei R.R. I.I. di Roma 3 il 02/02/1960 al n. 6598 reg. gen. e n. 4261 reg. part., mediante il quale i costruttori sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** chiedono il godimento del distacco integrativo relativo ad un terreno prospiciente di proprietà dei sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****, necessario alla costruzione del fabbricato intensivo, che convengono quanto segue:

*- i sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****, per sè e aventi causa, consentono che la striscia del proprio terreno, indicata in giallo nella planimetria allegata, larga metri quattro (m. 4), e lunga metri ventidue e centimetri sessantotto (m. 22,68) e prospiciente alla descritta proprietà **** Omissis ****, sia utilizzata in favore di questa, a distacco integrativo della larghezza stradale in modo che il fabbricato, erigendo sulla proprietà **** Omissis ****, possa fruire su Via A. Tempesta di un distacco complessivo di metri venti (m. 20), cioè della larghezza stradale, pari a metri sedici (m. 16), maggiorata dal distacco di metri quattro (m. 4), oggetto della presente convenzione, ed avere lungo il fronte di Via A. Tempesta, l'altezza consentita dalle norme vigenti il tutto salvo le regolamentari sopraelevazioni in ritiro entro l'inclinata, avente per ascissa detto distacco complessivo di metri venti (m. 20).*

Si allega l'atto sopra citato, completo della planimetria allegata e della nota di trascrizione (*cf. allegato 13.8*).

2) Convenzione a rogito Notaio Alfredo Tassitani Farfaglia di Roma del 18 aprile 1963 rep. 19296, registrato in Roma - Uffici atti pubblici il 23/04/1966 al n. 12514 vol. 277, trascritto presso la Conservatoria dei R.R. I.I. di Roma 3 il 29/04/1963 al n. 36097 reg. gen. e n. 25215 reg. part., mediante il quale i costruttori sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** chiedono il godimento del distacco integrativo relativo ad un terreno prospiciente di proprietà del sig. **** Omissis ****, necessario alla costruzione del fabbricato intensivo, che convengono quanto segue:

*- il sig. **** Omissis **** consente che la striscia del proprio terreno, tratteggiato nella planimetria allegata all'atto "sub. A", striscia larga metri quattro (m. 4) e lunga metri trentuno e centimetri dodici (m. 31,12) sia destinata (salvo il diritto di proprietà del concedente) in favore della prospiciente proprietà, a distacco integrativo della larghezza stradale ai sensi del n. 4 della premessa, affinché il fabbricato intensivo in corso di costruzione, di proprietà **** Omissis **** e **** Omissis ****, possa avere luogo lungo tutto il fronte di Via A. Tempesta l'altezza massima, contenibile entro l'inclinata, avente per ascissa detto distacco complessivo di metri venti (m. 20).*

Si allega l'atto sopra citato, completo della planimetria allegata "sub. A" e della nota di trascrizione (*cf. allegato 13.9*).

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare pignorata, come già evidenziato nella descrizione, alla data di accesso versava in uno stato conservativo discreto.

PARTI COMUNI

Come stabilito nel regolamento di condominio fornito dall'Amministratore pro tempore, in merito agli spazi e parti comuni, in particolare gli artt. 2 e 3 stabiliscono come segue:

Art. 2

Sono comuni a tutti i condomini del fabbricato di Via Perestrello a cui il presente regolamento si riferisce:

L'area del fabbricato, esclusa l'area cortilizia (cortile pensile oggetto di riserva della ditta costruttrice) le parti, impianti e servizi di cui all'art. 1117 cod. civ. fatta eccezione di quanto espressamente escluso ai sensi del presente regolamento.

Sono comuni ai proprietari degli appartamenti del fabbricato in oggetto gli impianti, manufatti e parti, destinati a servire tali appartamenti (androni, scale, ascensori, cabine idriche, lavatoi, stenditoi e simili).

Art. 3

Sono comuni ai proprietari degli appartamenti dei suddetti due fabbricati di Via Perestrello e Via Antonio Tempesta, il vano caldaia, il serbatoio nata, la caldaia e ogni parte dell'impianto centrale di riscaldamento, il tutto come meglio alla unita planimetria con esclusione dei tubi di diramazione, generali e particolari, pertinenti distintamente ai rispettivi fabbricati e porzioni di fabbricato.

Il tutto come meglio descritto nel Regolamento di Condominio, a cui si fa riferimento (*cf*r allegato 8.1).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato oggetto della presente procedura peritale risulta essere stato edificato nel 1955, si presenta in discreto stato di conservazione e di finiture interne ed esterne. La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Appartamento int. 3:

Altezza interna utile: H 3,00 mt;

Str. verticali: Struttura mista c.a;

Solai: laterocemento;

Pareti esterne: intonaco civile tinteggiato di colore giallo chiaro e listelli di cortina;

Pareti interne: intonaco civile tinteggiato, rivestimenti in ceramica;

Pavimentazione interna: grés porcellanato, ceramica e quadrotti di graniglia;

Infissi esterni ed interni: in alluminio con doppio vetro; porte in legno tamburate;

Impianto elettrico, idrico e gas: non adeguati alle normative vigenti, privi di certificazione;

Impianto termico: impianto di riscaldamento condominiale centralizzato e acqua calda sanitaria con caldaia scaldacqua.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dalla sig.ra **** Omissis **** in virtù di assegnazione in godimento della casa familiare (*vedi quesito "Titolarietà"*) e dai suoi tre figli, come evidenziato nel verbale di accesso eseguito unitamente al Custode Giudiziario in data 13/03/2023 (*cf. allegato 16*).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/10/1965 al 11/11/1983	**** Omissis ****	Atto di compravendita (<i>cf. allegato</i>)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Marcello Cavicchioni	12/10/1965	8417	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 3	27/10/1965	71515	47730
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/11/1983 al 13/02/2003	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione (<i>cf. allegato</i>)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			11/11/1983		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	03/02/1986	13463	10377
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/02/2003 al 21/07/2021	**** Omissis ****	Atto di compravendita (<i>cf. allegato</i>)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Isabella Bianconi	13/02/2003	67442	4017
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	17/02/2003	13869	9229
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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Risulta trascritta accettazione tacita dell'eredità presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Roma 1 in data 12/10/2016 reg. gen. 111813 reg. part. 77201 (cfr allegato 7.4).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
 Iscritto a Roma 1 il 17/02/2003
 Reg. gen. 13870 - Reg. part. 3491
 Importo: € 172.500,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Capitale: € 115.000,00
 Rogante: Bianconi Isabella
 Data: 13/02/2003
 N° repertorio: 67443
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
 Iscritto a Roma 1 il 24/01/2011
 Reg. gen. 5819 - Reg. part. 1060
 Importo: € 60.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Capitale: € 38.237,61
 Data: 17/01/2011
 N° repertorio: 58
 Note: Decreto ingiuntivo pubblico ufficiale Tribunale con sede in Modena, rep. 58 del 17/01/2011.

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Mutuo
Iscritto a Roma 1 il 19/12/2022
Reg. gen. 164300 - Reg. part. 32372
Importo: € 172.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis **** , **** Omissis ****
Capitale: € 115.000,00
Rogante: Bianconi Isabella
Data: 13/02/2003
N° repertorio: 67443

Trascrizioni

- **Costituzione di fondo patrimoniale**
Trascritto a Roma 1 il 22/04/2008
Reg. gen. 51115 - Reg. part. 27749
A favore di **** Omissis **** , **** Omissis ****
Contro **** Omissis **** , **** Omissis ****
Note: Atto a rogito Notaio Clemente Riccardo rep. 90558/14509 del 15/04/2008.
- **Domanda giudiziale**
Trascritto a Roma 1 il 26/07/2010
Reg. gen. 92902 - Reg. part. 53462
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Domanda giudiziale**
Trascritto a Roma 1 il 30/05/2011
Reg. gen. 59957 - Reg. part. 36598
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis **** , **** Omissis ****
Note: Domanda giudiziale derivante da revoca atti soggetti a trascrizione, pubblico ufficiale Tribunale di Rieti, rep. 1984 del 08/04/2011.
- **Domanda giudiziale**
Trascritto a Roma 1 il 27/03/2013
Reg. gen. 30161 - Reg. part. 22855
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Domanda giudiziale derivante da revoca atti soggetti a trascrizione, pubblico ufficiale Tribunale di Roma, rep. 23632 del 28/01/2013.
- **Domanda giudiziale in rettifica**
Trascritto a Roma 1 il 01/07/2013
Reg. gen. 65331 - Reg. part. 49237
A favore di Banca Intesa S.p.A.
Contro **** Omissis **** , **** Omissis ****
Note: La presente nota è in rettifica di quella eseguita in data 27 marzo 2013 al n. 22855 di formalità.
- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Roma 1 il 05/09/2016

Reg. gen. 100805 - Reg. part. 69706

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis **** , **** Omissis ****

Note: Atto esecutivo derivante da verbale di pignoramento immobiliare, pubblico ufficiale - Ufficiale Giudiziario corte d'appello di Roma, c.f. 80077130583 con sede in Roma (RM), rep. 43253 del 21/07/2016.

- **Verbale di separazione consensuale con assegnazione della casa familiare**

Trascritto a Roma 1 il 16/07/2018

Reg. gen. 83858 - Reg. part. 58788

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

- **Verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma 1 il 21/07/2021

Reg. gen. 97766 - Reg. part. 68070

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis **** , **** Omissis ****

Note: Pubblico Ufficiale Tribunale di Roma, rep. 16791 del 24/06/2021.

Annotazioni a trascrizioni

- **Avvenuta trascrizione di domanda giudiziale**

Trascritto a Roma 1 il 24/09/2010

Reg. gen. 115782 - Reg. part. 20910

A favore di **** Omissis **** , **** Omissis ****

Contro **** Omissis **** , **** Omissis ****

Note: Il titolo della citazione è stato già depositato in copia autentica trovasi allegato all'atto di citazione trascritto il 26/07/2010 al numero part. 53462.

- **Inefficacia parziale**

Trascritto a Roma 1 il 13/06/2012

Reg. gen. 61743 - Reg. part. 8101

A favore di **** Omissis **** , **** Omissis ****

Contro **** Omissis **** , **** Omissis ****

Note: Il Tribunale di Rieti dichiara l'inefficacia nei confronti della **** Omissis **** dell'atto di costituzione del fondo patrimoniale del 15/04/2008 a rogito Notaio Clemente Riccardo di Roma rep. 90558 racc. 14509 trascritto il 22/04/2008 al n. 27749 part. stipulato da **** Omissis **** e **** Omissis **** e avente ad oggetto il seguente immobile in Roma, Via Bartolomeo Perestrello 116 (censito al catasto fabbricati al Fg 629, part. 780, sub. 40).

- **Avvenuta trascrizione di domanda giudiziale**

Trascritto a Roma 1 il 26/07/2013

Reg. gen. 75261 - Reg. part. 8043

A favore di **** Omissis **** , **** Omissis ****

Contro **** Omissis **** , **** Omissis ****

Note: La citazione è stata trascritta in data 01/07/2013 al numero 49237 part.

- **Inefficacia parziale**

Trascritto a Roma 1 il 04/06/2015

Reg. gen. 55708 - Reg. part. 5857

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: La sentenza dichiara inefficace nei confronti della **** Omissis ****, l'atto di costituzione di fondo patrimoniale per Notar Riccardo Clemente del 15/04/2008 rep. 90558, trascritto il 22/04/2008 al n. 27749 di formalità, stipulato da **** Omissis **** ed avente ad oggetto i diritti di proprietà pari ad 11/18 sull'appartamento sito in Roma, Via Bartolomeo Perestrello 116, catastalmente censito al foglio 629, part. 780, sub. 40.

- **Inefficacia parziale**

Trascritto a Roma 1 il 19/04/2019

Reg. gen. 47486 - Reg. part. 5738

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Sentenza n. 13675/2016 pubbl. il 06/07/2016 RG. n. 80069/2012 rep. 13289/2016 del 06/07/2016 reg.to il 09/02/2018 n. 5568/2018 il Tribunale di Roma definitivamente pronunciando, così dispone: - accoglie la domanda e, per l'effetto, dichiara inefficace nei confronti di **** Omissis **** in persona del L.R.P.T. nella qualità di procuratore di **** Omissis ****, l'atto di costituzione di fondo patrimoniale stipulato dai convenuti **** Omissis **** e **** Omissis **** in data 15/04/2008 a rogito del Notaio Riccardo Clemente di Roma rep. 90558 racc. 14509, trascritto il 22/04/2008 al n. 51115 reg. gen. e 27749 reg. part. presso l'agenzia del territorio di Roma 1; - autorizza la parte interessata a procedere all'annotazione della presente sentenza ai sensi dell'art. 2655 primo comma c.c. con esonero del competente conservatore da ogni responsabilità; - condanna i convenuti a rimborsare alla parte attrice le spese di lite, che si liquidano in complessivi € 4.000,00 (di cui € 680,00) oltre accessori di legge.

NORMATIVA URBANISTICA

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica:
Sistemi e Regole: "Sistema Insediativo" - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad alta densità abitativa - T2.

Programma integrato: PRINT CC mun. VI Pigneto - Città' consolidata



P.R.G. del Comune di Roma – Scala 1:10.000

In particolare, l'Art. 47 delle NTA del Comune di Roma, dispone come segue:

Art. 47. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa (T2)

1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa i tessuti formati da edifici realizzati nel rispetto della tipologia "intensiva", definita dai regolamenti edilizi o in sede di piano generale o dai piani particolareggiati di attuazione del Piano regolatore del 1931, che hanno caratterizzato le zone di espansione o hanno sostituito insediamenti precedenti. I caratteri peculiari sono:

- a) una struttura viaria e una dotazione di attrezzature collettive e di spazi pubblici sottodimensionati rispetto alle densità edificatorie;
- b) una disposizione degli edifici allineati lungo il fronte stradale o disposti in senso normale a questo, spesso riconnessi da edifici accessori che ricompongono l'allineamento sul fronte stradale;
- c) densità edilizie molto alte che non permettono l'adeguamento della dotazione di servizi e verde agli standard urbanistici.

2. Gli interventi dovranno tendere, oltre agli obiettivi generali di cui al precedente art. 44, al diradamento complessivo delle zone in cui i tessuti sono inseriti, anche allo scopo di recuperare spazi per il verde e per i servizi collettivi o di interesse pubblico.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, alle seguenti condizioni specifiche:

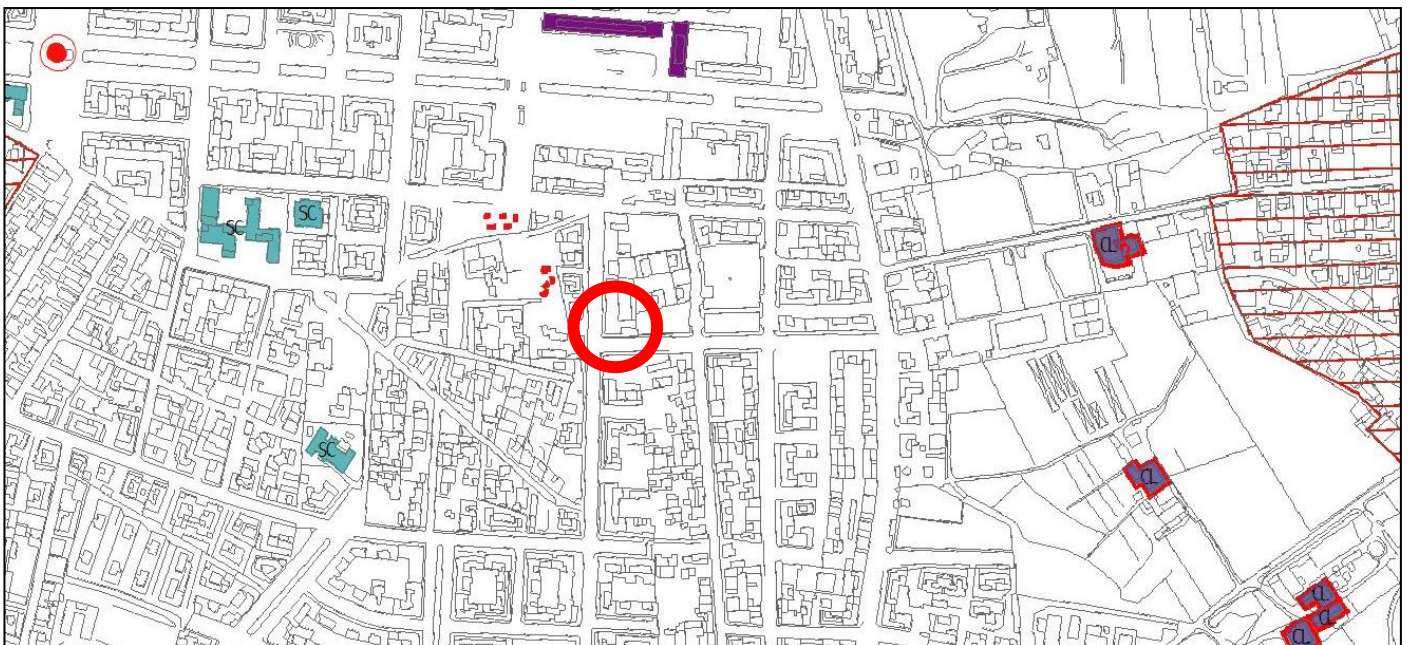
- a) per tutti gli interventi consentiti non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
- b) nell'ambito degli interventi di categoria DR, è consentita la demolizione totale, senza ricostruzione, di edifici esistenti, con sistemazione dell'area di risulta, ai sensi dell'art. 45, comma 9: in tal caso, la SUL demolita, incrementata del 20%, ovvero del 30% nel caso di edifici con SUL residenziale non inferiore a 2.000 mq, è trasferita negli Ambiti di compensazione di cui all'art. 18, previa applicazione del criterio di equivalenza economica, di cui all'art. 19, comma 3; tali interventi, da attuarsi con modalità diretta convenzionata, sono subordinati alla contestuale disponibilità e trasformabilità dell'area di destinazione, nonché al parere favorevole del "Comitato per la qualità urbana e edilizia", da acquisire preventivamente alla richiesta del titolo abilitativo, che si pronuncia entro 60 giorni dalla presentazione dell'istanza, decorsi i quali si prescinde dal parere medesimo;
- c) per gli interventi di categoria AMP, se finalizzati a una migliore configurazione dell'edificio rispetto al contesto, e se connessi a interventi di categoria RE e DR, è consentito un incremento massimo del 10% della SUL e del Volume fuori terra (Vft), anche variando l'altezza dell'edificio preesistente per un migliore allineamento con gli edifici circostanti, a condizione di reperire la dotazione di parcheggi pertinenziali per l'intero edificio.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a, salvo che non siano introdotte negli edifici a tipologia speciale, con interventi di categoria RE, DR, AMP;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

Carta per la Qualità:

- Nulla.



Sono state eseguite ricerche presso il P.T.P.R. della Regione Lazio:

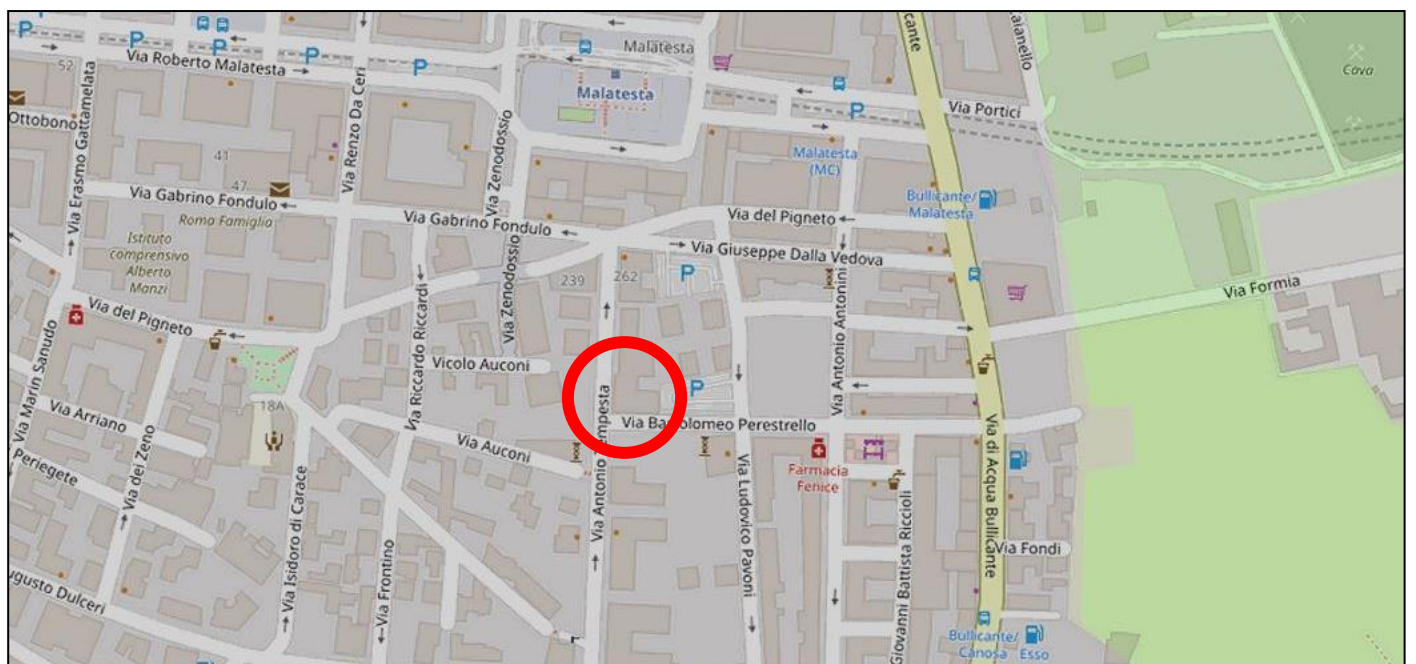
P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale / Tavola A:

SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO:

- *Sistema del Paesaggio insediativo: Paesaggio degli Insediamenti Urbani.*



P.T.P.R. Regione Lazio - Tavola A / Foglio 24

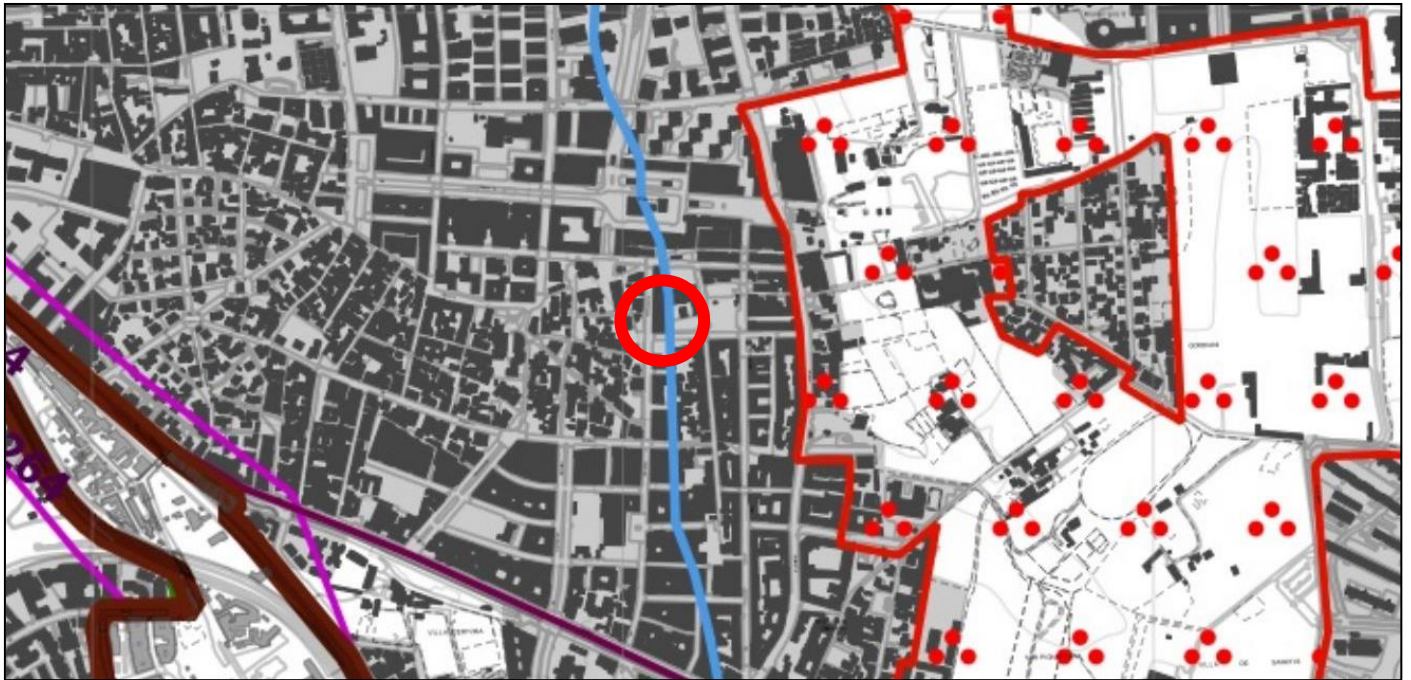


Zoom dell'area di interesse estratto sul "Sistema Informativo Geografico - WEBGIS"

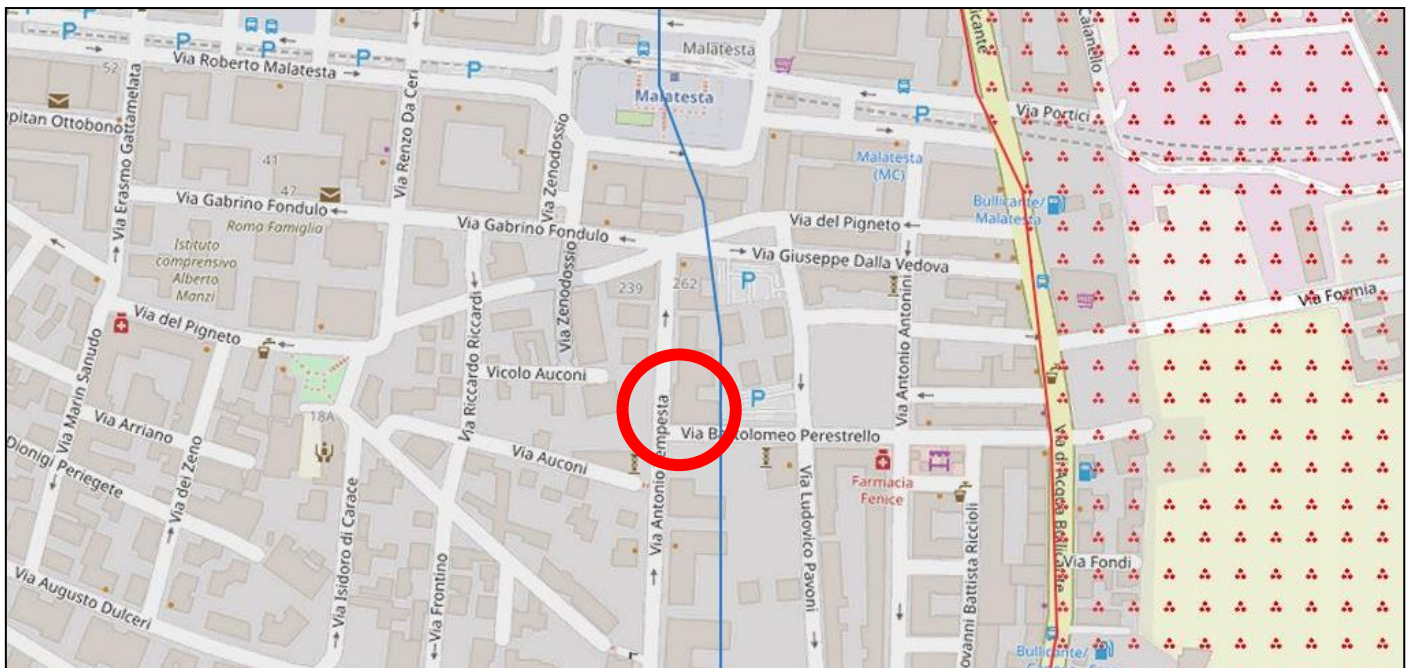
P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale / Tavola B:

BENI PAESAGGISTICI:

- Aree Urbanizzate: Paesaggio degli Insediamenti Urbani;



P.T.P.R. Regione Lazio - Tavola B / Foglio 24



Zoom dell'area di interesse estratto sul "Sistema Informativo Geografico - WEBGIS"

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile oggetto della presente procedura peritale è parte di un fabbricato intensivo edificato dai sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****, con **progetto prot. n. 36423/1955** (comprendente due lotti A e B) approvato dalla commissione edilizia "Ripartizione V - Ispettorato edilizio" in data 24/11/1955 al seguito del quale è stata rilasciata **licenza di costruzione n. 3455 del 30/12/1955**.

Per rinnovo di licenza del fabbricato intensivo, viene presentato progetto prot. 34475/1961 approvato dalla commissione edilizia "Ripartizione XV Urbanistica - edilizia privata" in data 26/04/1962 al seguito del quale è stata rilasciata **licenza di costruzione in rinnovo n. 1010/A del 18/05/1962** (cfr allegato 13.3).

Infine, a seguito di opere difformi eseguite in corso d'opera, è stato presentato il seguente progetto in variante:

- **Progetto in variante prot. n. 36992/1962** approvato dalla commissione edilizia "Ripartizione XV Urbanistica - edilizia privata" in data 30/07/1963 al seguito del quale è stata rilasciata **licenza di costruzione n. 621/B del 14/10/1963** (cfr allegato 13.6), per unificazione dei due corpi continui A e B precedentemente approvati, ampliamento del corpo di fabbrica all'altezza dei piani 6°-7°-8°, realizzazione di due abitazioni per il portiere e retro negozi nel cortile, modifiche prospettiche e disposizione di tramezzature interne.

Il fabbricato risulta collegato alla fognatura comunale giusto imbocco in fogna eseguito con licenza n. 28264 del 17/02/1964 (cfr allegato 13.7), al seguito del quale è stato rilasciato nulla osta per il rilascio del certificato di agibilità.

Terminati i lavori, visto l'imbocco in fogna e il certificato di collaudo delle opere in cemento armato prot. 21162/1964 dalla prefettura di Roma l'ufficio d'igiene rilascia nulla osta al certificato di occupabilità (ora agibilità); a seguito di richiesta prot. 56410/1963, **viene rilasciato Certificato di Agibilità n. 719 in data 12/05/1964** (cfr allegato 14).

Si allega il fascicolo progettuale completo in tutte le sue parti e delle varianti citate, reperito dallo scrivente Esperto Stimatore presso il Dipartimento IX - Programmazione e Attuazione Urbanistica PAU (cfr allegato).

Dopo ricerche eseguite presso l'Ufficio Condono Edilizio di Roma, si precisa che non risultano essere state presentate domande di condono riferite all'unità immobiliare in oggetto.

Alla luce di quanto detto si può affermare che il fabbricato è stato realizzato con regolari titoli urbanistico-edilizi.

Infine, è stato redatto dallo scrivente l'Attestato di Prestazione Energetica A.P.E., classe D - EP gl,nren 40.39, registrato con prot. 494780 del 08/05/2023, codice identificativo: 5809123000818543 (cfr allegato 9).

Licenza di costruzione n. 621/B del 14/10/1963 (ultima variante):

Protocollo N. 36992
Anno 1962

Rip. XV - Mod. 79
Licenza N. 621/B

COMUNE DI ROMA
RIPARTIZIONE XV - URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA

Visto il progetto per la costruzione

Visto il parere favorevole all'approvazione del progetto stesso espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 30.10.63

ril
abi
la
sot

Net fabbricio siano installate idonee cassette
per le fene che negli stabili sprovvisti di
portierato dovranno essere collocate all'esterne

I titolari della presente licenza sono tenuti ad osservare e a far osservare scrupolosamente le norme vigenti per la disciplina dei trasporti in relazione al carico massimo consentito con avvertenza che, in caso di inosservanza alle suddette disposizioni, saranno presi a carico dei responsabili provvedimenti a norma di legge e di regolamento.

L'Amministrazione non può garantire lo scarico in fogna dei piani che si trovano al disotto del livello stradale.

Gli eventuali spostamenti delle linee elettriche e delle canalizzazioni di ogni specie che saranno comunque interessate dalla costruzione per la quale si rilascia la licenza, dovranno essere a carico del proprietario della costruzione stessa.

La coloritura della costruzione dovrà essere preventivamente autorizzata (art. 1-78 R.G.E. e deliberazione 1457 dell'8-5-1941).

Nell'esecuzione dell'opera dovranno essere rigorosamente osservate le prescrizioni d'igiene stabilite dai Regolamenti Edilizio e Sanitario rispettati gli allineamenti e piani di livello rilasciati dall'Ufficio Tecnico Comunale.

È rigorosamente vietato introdurre varianti o modifiche al progetto cui si riferisce la presente autorizzazione. Il concessionario dovrà provvedere affinché sia posta nel cantiere apposita tabella recante con caratteri a stampa ben visibili anche dall'esterno i nomi del proprietario, dell'architetto o dell'ingegnere direttore dei lavori e del costruttore.

La presente licenza, insieme con i disegni originali approvati dal Comune, dovrà essere conservata sul luogo della costruzione a disposizione dei funzionari ed agenti del Comune incaricati della vigilanza sull'attività edilizia e di tutti gli agenti della Forza pubblica. Essa è valida per il periodo di un anno dalla data del rilascio; non iniziandosi i lavori entro detto periodo, si intenderà senz'altro decaduta.

Il titolare non potrà pertanto iniziare o riprendere i lavori se non in forza di nuova licenza che sarà rilasciata su presentazione di apposita domanda da sottoporsi a nuovo esame.

La licenza viene rilasciata con la riserva che si vogliono sempre salvi ed integri i diritti dei terzi senza alcuna responsabilità del Comune per eventuale lesione dei diritti di proprietari confinanti o di chiunque altro.

N. 719

Rip. XV - Mod. 164

IL SINDACO DI ROMA

da

Visti gli art. 221 del Testo Unico delle leggi sanitarie 27 luglio 934, N. 1265 e 29 del Regolamento d'Igiene del Comune di Roma; visti i risultati della ispezione tecnico-sanitaria del interessato autorizzato con progetto N. 5762/59-36998/62 di tipo popolare

abitabile la costruzione suddetta e ne permette l'uso come appresso:

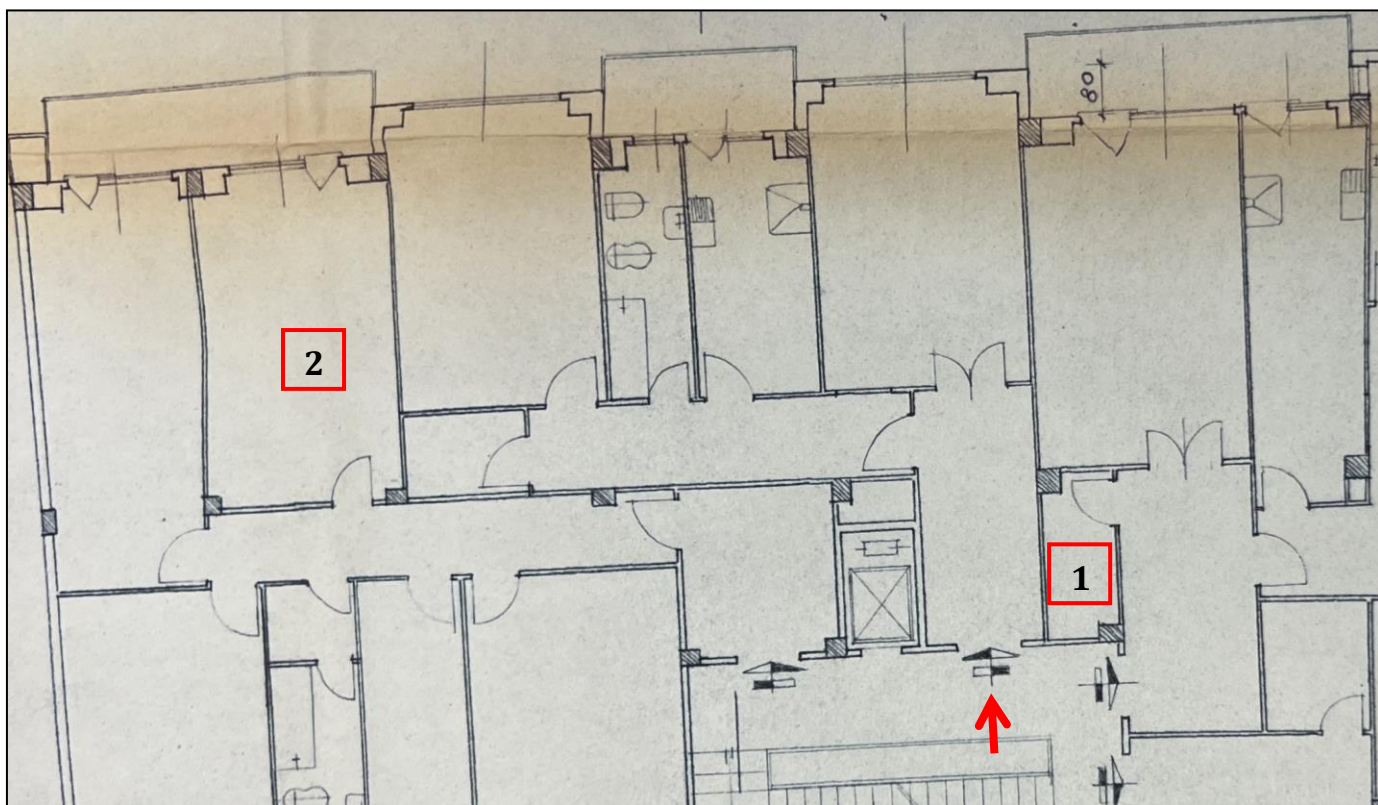
PIANI	USO	APPARTAMENTI DI:													TOTALE appartamento	TOTALE VANI	
		1 vano	2 vani	3 vani	4 vani	5 vani	6 vani	7 vani	8 vani	9 vani	10 vani	11 vani	12 vani	13 vani e più		uso abitaz.	uso vario
Piano cantine . .	MAGAZZINO	o accesso a campo V. A. T. 250 V. Perchello 114															1
» seminterrato		V. A. T. 232-234-236-238-240-242-244-246-248													(2)		
» terra . . .	NE40210:	236-238 acc. V. A. Perchello 112, 114, 118, 120															10
» terra II . . .	MAGAZZINO	o accesso dal n° 116															9
» terra III . . .	ABITAZIONE				1										1	9	9
» I	»				1	2	4								7	24	14
» II	»				1	2	4								7	24	14
» III	»				1	2	4								7	24	14
» IV	»				1	2	4								7	24	14
» V	»				1	2	4								7	24	14
» VI	»				1	2	4								7	24	14
» VII	»					3	3								6	21	12
» VIII	»					3	2								5	17	10

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

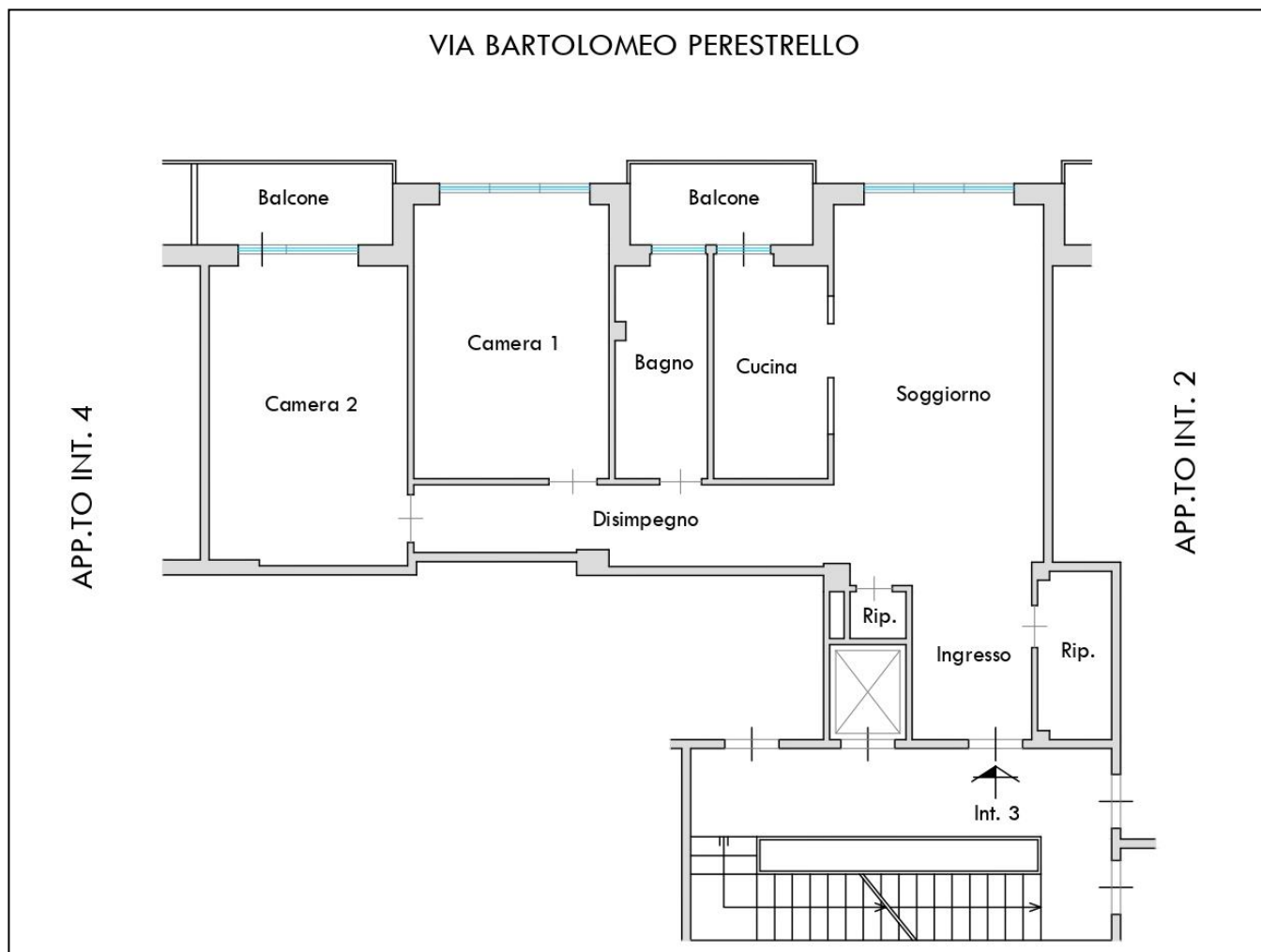
Dal confronto tra gli elaborati grafici di progetto (*variante prot. 36992/1962*) e l'attuale planimetria catastale in atti redatta dallo scrivente (*prot. RM0198925 del 14/04/2003*) conforme allo stato attuale dell'immobile, si rilevano le seguenti difformità:

1. il ripostiglio prospiciente l'ingresso risulta graficizzato all'interno dell'appartamento adiacente (attuale int. 2);
2. la camera da letto e il balcone risultano graficizzati all'interno dell'appartamento adiacente (attuale int. 4);
3. sussistono modifiche alle tramezzature, per una diversa distribuzione degli spazi interni, in particolare:
 - demolizione di tramezzi tra l'ingresso e il soggiorno;
 - demolizione parziale del tramezzo tra il soggiorno e la cucina, con chiusura del vano porta sul disimpegno;
 - demolizione del ripostiglio adiacente la camera.



Stralcio del piano tipo (*variante prot. 36992/1962*)

Stralcio della planimetria stato attuale redatta dallo scrivente

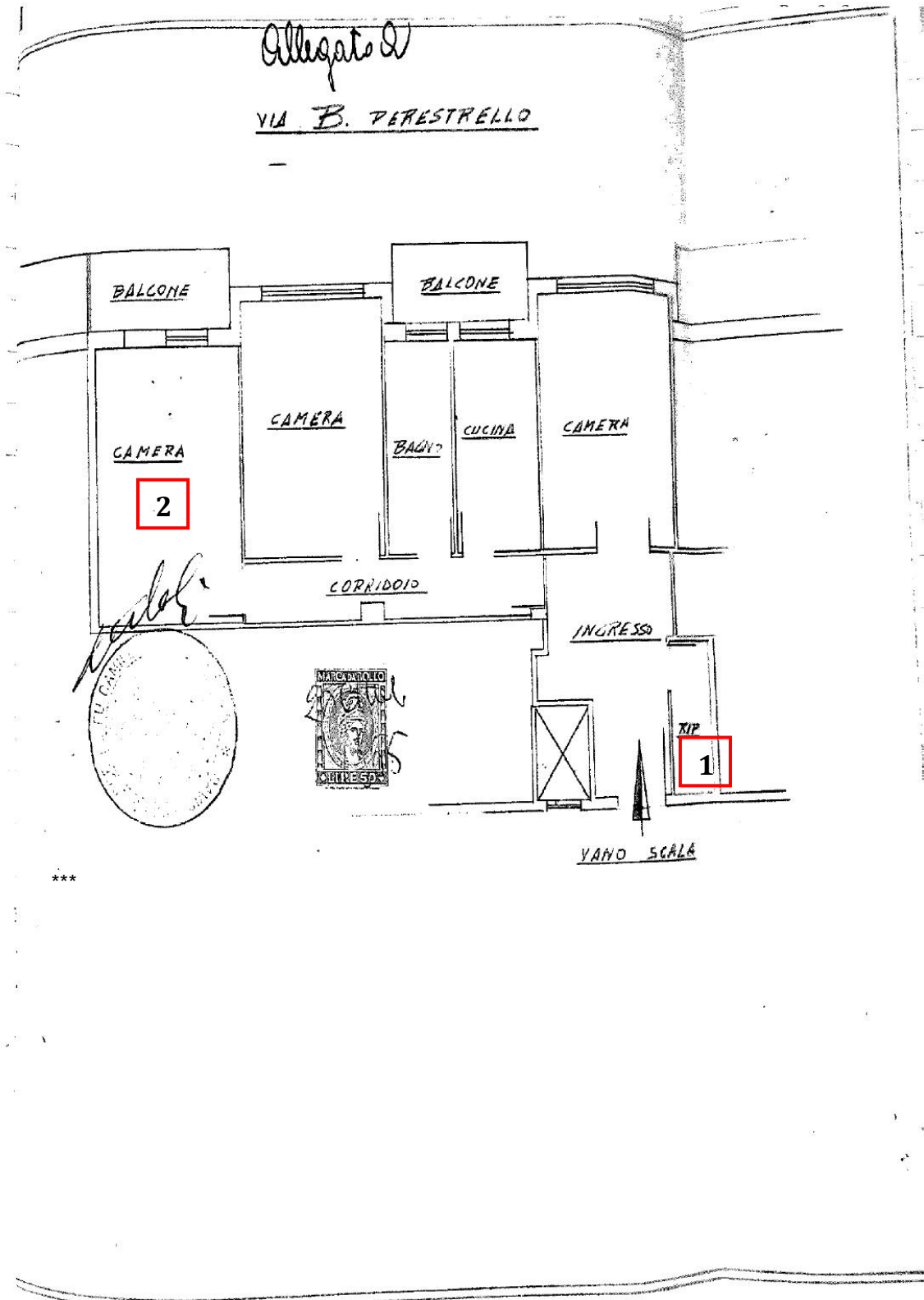


Come si può evincere dal confronto degli stralci sopra esposti, attualmente risultano annessi dei vani al bene oggetto di pignoramento rispetto l'ultima variante di progetto, il quale assegnava tali vani agli appartamenti adiacenti. Lo scrivente, pertanto, prima di chiedere istanza di autorizzazione al Giudice per l'inserimento della planimetria mancante, ha provveduto a reperire tutti gli atti di provenienza del bene de-quo, al fine di accertarne l'effettiva consistenza.

A seguito di numerose ricerche presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Roma 1 e di Roma 3, è emerso che il primo atto di compravendita fu stipulato dal sig. **** Omissis **** (padre dell'attuale esecutato sig. **** Omissis ****) acquistando direttamente dai costruttori **** Omissis ****, con atto a rogito Notaio Marcello Cavicchio in data 12/10/1965 rep. 8417 (cfr allegato 7.2), nel quale viene indicato l'attuale appartamento interno 3, sito al piano primo, composto di "tre" camere ed accessori, facendo riferimento ad una planimetria "allegato A", conforme nella consistenza con quanto rilevato dallo scrivente, che di seguito si riporta;

Planimetria "allegato A" a rogito Notaio Cavicchio del 12/10/1965 rep. 8417:

Ufficio di ROMA 3 - Trascrizione N. RP 47730 del 1965
Ispezione codice invio 187864339 del 17/03/2023



REGOLARIZZAZIONI E QUANTIFICAZIONI DEI COSTI:

Per quanto concerne la diversa distribuzione degli spazi interni rilevata, si rappresenta che il sottoscritto ha provveduto ad eseguire una domanda di accesso agli atti presso il Municipio V con prot. CF/2023/54026 del 14/03/2023, per ricerca di eventuali titoli urbanistici presentati sino ad oggi; con risposta prot. 58603 del 20/03/2023, l'ufficio ispettorato edilizio, rispondeva che la ricerca da parte del personale addetto, ha dato esito negativo (*cfr allegato 11*).

Alla luce di quanto detto, considerate le difformità rilevate e la diversa distribuzione degli spazi interni, lo scrivente ritiene opportuno precisare che la variazione catastale presentata non rappresenta una sanatoria dei lavori interni eseguiti e che per la legittimità urbanistico edilizia dell'immobile de-quo, sarà necessaria la presentazione di una S.C.I.A. per accertamento di conformità a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, a firma di un tecnico abilitato, i cui costi comprensivi di oneri possono quantificarsi a corpo in € 4.000,00 comprensivo di DOCFA già presentato, che saranno decurtati dal prezzo finale di stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

A seguito di numerosi contatti intercorsi con l'Amministratore pro tempore del condominio di Via Bartolomeo Perestrello 116, è emerso che alla data del 5 maggio 2023 sono presenti oneri condominiali insoluti a carico dell'unità immobiliare pignorata per un totale di € 15.146,81 (gestione ordinaria + lavori straordinari), come da comunicazione inviata al sottoscritto (*cfr allegato 8.2*).

Premesso che:

- non è possibile stabilire la data dell'eventuale aggiudicazione dell'immobile;
- non è possibile prevedere la cifra esatta degli oneri al momento dell'eventuale aggiudicazione dell'immobile, i quali presumibilmente continueranno ad aumentare;
- ai sensi dell'art. 63 comma 4 del C.C., colui che subentra nei diritti di un condominio è obbligato "solidamente" al pagamento dell'annualità in corso e di quella precedente;

Per quanto premesso, saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile il pagamento degli oneri insoluti riferiti alle ultime due annualità.

Si precisa che dal prospetto ricevuto dall'Amministratore pro tempore, la gestione ordinaria 2022/2023 a carico dell'unità immobiliare staggita, ammonta ad € 750,00 (annui) suddivisi in n. 6 rate da € 125,00 cadauna con cadenza bimestrale.

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 Bartolomeo Perestrello n. 116, interno 3, piano 1 identificato al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 629, Part. 780, Sub. 40, Via Bartolomeo Perestrello n. 116, interno 3, piano 1, z.c. 3, cat. A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, sup. catastale 97 mq, rendita € 1.034,20 intestato ai Sig.ri **** Omissis **** (Proprietà per 2/9), **** Omissis **** (Proprietà per 7/18 in regime di comunione legale dei beni) e **** Omissis **** (Proprietà per 7/18 in regime di comunione legale dei beni).

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

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

- 1) B.I.R. (Borsino Immobiliare di Roma);
- 2) OMI (Osservatorio dei Valori Immobiliari);
- 3) Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

- **Valore di riferimento 1:** Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Zona Casilino Marranella / Via Labico:

Abitazioni in stabili 1° fascia: **3.409,00 €/mq**

(Borsino immobiliare di Roma - Casilino - Marranella - anno 2023).

- **Valore di riferimento 2:** Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Semicentrale/CASILINO MARRANELLA (VIA LABICO):

Abitazioni civili: **3.000,00 €/mq**

(Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale II semestre 2022).

- **Valore di riferimento 3:** Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Appartamento paragonabile n. 1: € 279.000,00 / 89,00 mq = 3.134,83 €/mq;

- Appartamento paragonabile n. 2: € 249.000,00 / 80,00 mq = 3.112,50 €/mq;

- Appartamento paragonabile n. 3: € 275.000,00 / 82,00 mq = 3.353,65 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore

paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3
 (3.134,83 + 3.112,50 €/mq + 3.353,65 €/mq) / 3 = 9.600,98 €/mq / 3 = 3.200,32 €/mq
 arrotondato a **3.200,00 €/mq**

* * * *

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è:

Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

(3.409,00 €/mq + 3.000,00 €/mq + 3.200,00 €/mq) / 3 = 9.609,00 €/mq / 3 = 3.203,00 €/mq
 arrotondato a **3.200,00 €/mq**

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

97,00 mq x 3.200,00 €/mq = € 310.400,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Bartolomeo Perestrello n. 116, interno 3, piano 1	97,00 mq	3.200,00 €/mq	€ 310.400,00	100,00%	€ 310.400,00
				Valore di stima:	€ 310.400,00

DEPREZZAMENTI:

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Regolarizzazione urbanistico edilizia tramite S.C.I.A. per accertamento di conformità	4.000,00	€
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti - art. 568 comma primo c.p.c.	10,00	%

Dal prezzo di stima sono da decurtare a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, sul totale:

- i costi per la regolarizzazione urbanistico edilizia tramite S.C.I.A. per accertamento di conformità, pari a € 4.000,00;

Pertanto, avremo:

€ 310.400,00 - € 4.000,00 = € 306.400,00

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10 %.

€ 306.400,00 - 10 % = € 275.760,00 arrotondato a € 275.000,00.

Valore finale LOTTO UNICO: € 275.000,00

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 12/05/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Marco Marcelli

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ 01_Rilievo fotografico
- ✓ 02_Visura storica catastale
- ✓ 03_Planimetria catastale in atti
- ✓ 04_Estratto di mappa
- ✓ 05_Planimetria stato attuale
- ✓ 06_Ispezioni ipotecarie
- ✓ 07_ Atti di provenienza
- ✓ 08_Documenti condominiali
- ✓ 09_Attestato di Prestazione Energetica - APE
- ✓ 10_Accesso agli atti - Catasto
- ✓ 11_Accesso agli atti - Mun. 5
- ✓ 12_DOCFA + istanza di autorizzazione
- ✓ 13_Progetto + variante
- ✓ 14_Certificato di Agibilità n. 719 del 1964
- ✓ 15_Quotazioni immobiliari
- ✓ 16_Scheda riassuntiva
- ✓ 17_Verbale di accesso
- ✓ 18_Perizia versione privacy

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento sito nel Comune di Roma, ubicato nel Quartiere VII Prenestino/Labicano - Municipio V (ex Mun. VI + ex Mun. VII), più precisamente in Via Bartolomeo Perestrello n. 116, piano 1, interno 3, piena proprietà degli esecutati Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****. L'unità immobiliare in questione è parte di un fabbricato intensivo di tipo misto, con portone condominiale posto direttamente su sede stradale al civico 116 di Via Bartolomeo Perestrello, avente un'unica scala dotata di ascensore. Il fabbricato è composto di nove piani fuori terra, con locali commerciali situati al piano terra su sede stradale, otto piani destinati a civile abitazione, un piano di copertura con locali tecnici, stenditoi, soffitte e un piano seminterrato con magazzini e box/posti auto. Esternamente è in buone condizioni di manutenzione e uso, con le facciate rifinite prevalentemente da intonaco tinteggiato di colore giallo chiaro e particolari costruttivi in listelli di cortina, intonaco tinteggiato nelle fasce marcapiano e frontalini, con parapetti in materiale metallico e vetro; complessivamente i frontalini e i sotto-balconi al momento del sopralluogo risultavano in buone condizioni. Il portone d'ingresso conduce nell'androne condominiale, anch'esso in complessive buone condizioni di manutenzione e uso, con finiture in marmo e intonaco tinteggiato. L'appartamento oggetto della presente procedura peritale, posto al piano primo, contraddistinto con l'interno 3, è così composto: ingresso, soggiorno, cucina, due ripostigli, disimpegno, due camere, bagno, e due balconi. Internamente risulta essere in discrete condizioni manutentive, con pavimentazione in grés porcellanato nella zona giorno ad eccezione del bagno caratterizzato da ceramica, mentre nelle camere da letto quadrotti in marmo di graniglia; i rivestimenti nell'angolo cottura e nel bagno risultano in mattonelle di ceramica, mentre le pareti intonacate e tinteggiate in tutti gli ambienti; sono presenti rifiniture angolari in gesso in tutti gli ambienti. Gli infissi sono in alluminio con doppio vetro e tapparelle avvolgibili in pvc; le porte interne risultano essere tutte in legno tamburato. L'immobile è dotato di riscaldamento condominiale centralizzato, con radiatori in ghisa posti in tutti gli ambienti; l'acqua calda sanitaria è garantita da una caldaia scaldacqua murale a metano situata esternamente sul balcone della cucina. Complessivamente gli impianti non risultano adeguati rispetto le normative vigenti e non sono state esibite al sottoscritto le relative certificazioni. L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 629, Part. 780, Sub. 40, Via Bartolomeo Perestrello n. 116, interno 3, piano 1, z.c. 3, cat. A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, sup. catastale 97 mq, rendita € 1.034,20 intestato ai Sig.ri **** Omissis **** (Proprietà per 2/9), **** Omissis **** (Proprietà per 7/18 in regime di comunione legale dei beni) e **** Omissis **** (Proprietà per 7/18 in regime di comunione legale dei beni).

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

Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistemi e Regole: "**Sistema Insediativo**" - **Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad alta densità abitativa - T2. Programma integrato: PRINT CC mun. VI Pigneto - Citta' consolidata;**

Carta per la Qualità:

- Nulla.

Sono state eseguite ricerche presso il P.T.P.R. della Regione Lazio:

P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale / Tavola A:

SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO:

- *Sistema del Paesaggio insediativo: Paesaggio degli Insediamenti Urbani.*

P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale / Tavola B:

BENI PAESAGGISTICI:

- *Aree Urbanizzate: Paesaggio degli Insediamenti Urbani;*

Prezzo base d'asta: € 275.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 823/2021 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 275.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Bartolomeo Perestrello n. 116, interno 3, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 629, Part. 780, Sub. 40, Zc. 3, Categoria A3	Superficie	97,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare pignorata, come già evidenziato nella descrizione, alla data di accesso versava in uno stato conservativo discreto.		
Descrizione:	<p>Appartamento sito nel Comune di Roma, ubicato nel Quartiere VII Prenestino/Labicano - Municipio V (ex Mun. VI + ex Mun. VII), più precisamente in Via Bartolomeo Perestrello n. 116, piano 1, interno 3, piena proprietà degli esecutati Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****. L'unità immobiliare in questione è parte di un fabbricato intensivo di tipo misto, con portone condominiale posto direttamente su sede stradale al civico 116 di Via Bartolomeo Perestrello, avente un'unica scala dotata di ascensore. Il fabbricato è composto di nove piani fuori terra, con locali commerciali situati al piano terra su sede stradale, otto piani destinati a civile abitazione, un piano di copertura con locali tecnici, stenditoi, soffitte e un piano seminterrato con magazzini e box/posti auto. Esternamente è in buone condizioni di manutenzione e uso, con le facciate rifinite prevalentemente da intonaco tinteggiato di colore giallo chiaro e particolari costruttivi in listelli di cortina, intonaco tinteggiato nelle fasce marcapiano e frontalini, con parapetti in materiale metallico e vetro; complessivamente i frontalini e i sotto-balconi al momento del sopralluogo risultavano in buone condizioni. Il portone d'ingresso conduce nell'androne condominiale, anch'esso in complessive buone condizioni di manutenzione e uso, con finiture in marmo e intonaco tinteggiato. L'appartamento oggetto della presente procedura peritale, posto al piano primo, contraddistinto con l'interno 3, è così composto: ingresso, soggiorno, cucina, due ripostigli, disimpegno, due camere, bagno, e due balconi. Internamente risulta essere in discrete condizioni manutentive, con pavimentazione in grés porcellanato nella zona giorno ad eccezione del bagno caratterizzato da ceramica, mentre nelle camere da letto quadrotti in marmo di graniglia; i rivestimenti nell'angolo cottura e nel bagno risultano in mattonelle di ceramica, mentre le pareti intonacate e tinteggiate in tutti gli ambienti; sono presenti rifiniture angolari in gesso in tutti gli ambienti. Gli infissi sono in alluminio con doppio vetro e tapparelle avvolgibili in pvc; le porte interne risultano essere tutte in legno tamburato. L'immobile è dotato di riscaldamento condominiale centralizzato, con radiatori in ghisa posti in tutti gli ambienti; l'acqua calda sanitaria è garantita da una caldaia scaldacqua murale a metano situata esternamente sul balcone della cucina. Complessivamente gli impianti non risultano adeguati rispetto le normative vigenti e non sono state esibite al sottoscritto le relative certificazioni. Lo scrivente unitamente al Custode Giudiziario, in data 13/03/2023 si recava presso l'immobile oggetto di pignoramento ed eseguiva l'accesso, provvedendo alle dovute procedure di rito, quali rilievi fotografici e metrici. Si allega verbale di accesso (cfr allegato). L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 629, Part. 780, Sub. 40, Via Bartolomeo Perestrello n. 116, interno 3, piano 1, z.c. 3, cat. A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, sup. catastale 97 mq, rendita € 1.034,20 intestato ai Sig.ri **** Omissis **** (Proprietà per 2/9), **** Omissis **** (Proprietà per 7/18 in regime di comunione legale dei beni) e **** Omissis **** (Proprietà per 7/18 in regime di comunione legale dei beni).</p>		
Vendita soggetta a IVA:	IVA di legge se dovuta		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		