
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bellosi Tiziana, nell'Esecuzione Immobiliare 441/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo	6
Parti Comuni.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	12
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	13
Stima / Formazione lotti.....	17
Riserve e particolarità da segnalare	19

INCARICO

In data 14/05/2024, il sottoscritto Arch. Bellosi Tiziana, con studio in Roma (RM), email archiz@tiscali.it, PEC t.bellosi@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/05/2024 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 Ennio Bonifazi n. 32, interno 6, piano 1

DESCRIZIONE

PIENA PROPRIETÀ su APPARTAMENTO (alloggio mono stanza per una persona - v. art. 40 del Reg. Ed.) in stabile residenziale, posto in prossimità della linea A della Metropolitana (fermata Battistini) ben collegato con i mezzi di trasporto pubblico al resto della metropoli ed a tutti i servizi della zona, articolato in 5 livelli serviti da un corpo scala dotato di ascensore (attualmente in stato di fermo per mancata manutenzione), situato nel Quartiere XXVII - Primavalle, Municipio XIII (ex Municipi XVII) alla via Ennio Bonifazi n. 32.

Il fabbricato, legittimato con PROGETTO EDILIZIO prot. 43174/72 (visto l'ATTO DI OBBLIGO del 24/11/1973 a rogito del Notaio G. Capparella di Civitavecchia, rep. 174190, trascritto a Roma 1 in data 06/12/1973 alla formalità n. 58466) autorizzato con LICENZA DI COSTRUZIONE n. 1542/73, venne dichiarato ABITABILE con CERTIFICATO n. 101/77.

Salvo l'esistenza di varianti non reperite, il progetto risulta difforme da quanto realizzato sia nelle parti comuni (ingressi e sistemazioni esterne) che nella forma e consistenza del fabbricato e dell'unità immobiliare in trattazione per varianti della sagoma e dei prospetti.

Il bene staggito, censito presso il C.d.F. al foglio 358, part. 1372, sub. 6, z.c. 5, classe 4, categoria A/2, consistenza 1,5 vani, sup. cat. 35 mq, R.C. € 379,60, piano 1 (P1 dal livello strada, P2 dall'ingresso del fabbricato posto al PS1), int. 6, confina con corpo scala e ascensore condominiale, appartamento int. 5, appartamento int. 7, salvo se altri, articolandosi catastalmente in ingresso/soggiorno/letto/pranzo con angolo cottura (progettualmente cucina), bagno e balcone, sebbene risulta nella realtà l'impropria realizzazione di un piccolo ripostiglio, un armadio a muro, variazione dell'ingresso anche a mezzo della realizzazione di un soppalco con altezza utile (2,20 ml) in contrasto con le disposizioni imposte dall'art. 42 del Regolamento Edilizio del Comune di Roma che impone un'altezza minima negli ambienti accessori almeno di ml 2,40, precisando che la visione e misurazione del cespite è stata limitata dall'assenza di illuminazione e dalla presenza di molteplici oggetti e cose accatastate disordinatamente all'interno dello stesso.

L'immobile presenta, altresì protuberanze (pilastri/cavedi) nel bagno, nel soggiorno e nell'angolo cottura, disallineamenti della sagoma delle tamponature perimetrali del fabbricato sul lato Nord-Ovest (distacco esterno) e Sud-Est con modifiche della superficie utile, della volumetria e dei prospetti che presentano aperture in difformità dalla rappresentazione grafica progettuale legittimata e catastale.

Stante la necessità di operare un ripristino dello status quo ante/legittimazione (non assicurata in tale sede) in virtù del realizzato in contrasto con quanto autorizzato fin dall'epoca di costruzione e che comunque rimarrà a carico, cura e spesa dell'aggiudicatario, la scrivente ha ritenuto prudentiale applicare una decurtazione dal prezzo finale di stima, di cui si dirà in seguito, che tenga conto anche dello stato dei luoghi da mantenere, delle irregolarità rilevate, presupposto che la mancata conformità urbanistica esclude la vendita del bene sul libero mercato.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Ennio Bonifazi n. 32, interno 6, piano 1

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 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Si rimanda a quanto illustrato nel capitolo "provenienza ventennale".

CONFINI

L'APPARTAMENTO confina con corpo scala e ascensore condominiale, appartamento int. 5, appartamento int. 7, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	28,00 mq	33,00 mq	1	33,00 mq	3,00 m	1

Balcone	4,50 mq	6,00 mq	0,333	2,00 mq	3,05 m	1
Totale superficie convenzionale:				35,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				35,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/05/1978 al 05/05/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 358, Part. 1372, Sub. 6, Zc. 5 Categoria A2 Cl.4, Cons. 1,5 vani Rendita € 379,60 Piano 1
Dal 05/05/1997 al 09/02/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 358, Part. 1372, Sub. 6, Zc. 5 Categoria A2 Cl.4, Cons. 1,5 vani Rendita € 379,60 Piano 1
Dal 09/02/2000 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 358, Part. 1372, Sub. 6, Zc. 5 Categoria A2 Cl.4, Cons. 1,5 vani Rendita € 379,60 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 14/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 358, Part. 1372, Sub. 6, Zc. 5 Categoria A2 Cl.4, Cons. 1,5 Superficie catastale 35 mq Rendita € 379,60 Piano 1

SI ILLUSTRARE CHE:

- Il titolare catastale dell'immobile corrisponde a quello reale.

- Il periodo di rilevazione si conclude alla data in cui la sottoscritta effettuava presso il Catasto Fabbricati del Comune di Roma, Agenzia del Territorio, la VISURA STORICA PER IMMOBILE (acclusa in allegato) dalla quale sono stati reperiti i dati riportati nella soprastante tabella derivanti dalla situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	358	1372	6	5	A2	4	1,5	35 mq	379,6 €	1	

Corrispondenza catastale

L'APPARTAMENTO posto al piano primo, distinto con l'interno n. 6 si articola catastalmente in ingresso/soggiorno/letto/pranzo con angolo cottura, bagno e balcone, conformemente allo stato dei luoghi, salvo la realizzazione di un piccolo ripostiglio, di un armadio a muro, variazione dell'ingresso anche con la realizzazione di un soppalco, presenza di protuberanze (pilastri/cavedi) nel bagno, nel soggiorno e nell'angolo cottura, disallineamenti della sagoma delle tamponature perimetrali sul lato Nord-Ovest (distacco esterno) e Sud-Est (verso altra proprietà), presentando una diversa distribuzione degli spazi interni (variazione dei tramezzi), modifica della superficie utile, della volumetria e dei prospetti che altresì presentano aperture in difformità dalla rappresentazione grafica catastale.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile, in disuso da tempo, risulta completamente da mantenere nelle finiture, opere e impianti.

PARTI COMUNI

Dal REGOLAMENTO DI CONDOMINIO DEL FABBRICATO DI VIA ENNIO BONIFAZI (che qui deve intendersi interamente riportato ed accettato in tutte le sue parti, sebbene di seguito si acclude uno stralcio a titolo informativo e non esaustivo) in possesso di questo perito, privo di timbri di registrazione o trascrizione, si evince:

all'ART. 1 che formano oggetto di proprietà comune indivisibile di tutti i condomini:

- a) l'area su cui sorge l'edificio con i muri di recinzione e di contenimento del lotto.
- b) i tetti ed i lastrici solari che non siano di proprietà esclusiva di quanto facenti parte di singoli appartamenti o locali.
- c) le fondazioni, gli elementi costituenti le gabbie di cemento armato, i muri perimetrali di riempimento.
- d) la rete della fognatura interna ed esterna al fabbricato, la rete degli scarichi pluviali, di quelle dei bagni, lavabi e cucine fino al punto di diramazione ai singoli appartamenti o locali; le fosse biologiche.
- e) gli impianti di illuminazione, d'acqua e di energia elettrica fino ai contatori dei singoli utenti.
- f) il locale per i contenitori della Nettezza Urbana.
- g) la rampa d'accesso agli appartamenti, al piano interrato, alla centrale termica ed al locale Nettezza Urbana.

all'ART. 2 che formano oggetto di proprietà comune indivisibile dei soli proprietari degli appartamenti:

- h) Il cancello di accesso all'edificio, l'androne.
- i) la scala e l'impianto di ascensore.
- j) il locale adibito a lavanderia, i locali della caldaia e del macchinario dell'ascensore.
- k) l'impianto di riscaldamento, del gas e del citofono fino al punto di diramazione ai singoli appartamenti.

Per l'immobile in trattazione, inoltre, si sono desunte, da uno stralcio del riparto consultivo relativo all'anno 2021, i seguenti valori millesimali:

TABELLA A > 64,25/1.000,00

TABELLA B > 73,26/1.000,00

TABELLA D > 72,19/1.000,00

L'appartamento staggito presenta debiti verso il Condominio, tanto che lo stesso ha pignorato il bene, originando le procedure esecutive R.G.Es.925/2019 e R.G.Es.441/2024 per cui viene redatto il presente elaborato peritale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Da quanto appurato in loco e dalla lettura delle tavole del progetto edilizio si evince che il FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE si eleva su 5 livelli in struttura di cemento armato con facciate intonacate e tinteggiate.

L'accesso alla palazzina avviene a mezzo di un cancello carrabile posto al civ. 30, ove si riparte la rampa di collegamento alla autorimessa del PS1, e da un cancello pedonale posto al civ. 32, ove si riparte una scala che dal livello stradale di via Ennio Bonifazi raggiunge, scendendo, il portone di accesso, cosicché l'orografia scoscesa dell'aria colloca il bene al piano primo dal livello della strada ed al piano secondo dal livello del portone di accesso.

Il fabbricato è dotato di ascensore, attualmente in stato di fermo.

Dal VERBALE DI ASSEMBLEA CONDOMINIALE del 25/01/2024 al punto 1) dell'Ordine del giorno si rilevava la voce "analisi e approvazione preventivo per i lavori urgenti dell'ascensore".

Nello stesso verbale si evinceva che l'ascensore presentava pericolosità delle funi (logorate e arrugginite) costituenti rischio per le persone, cosicché era stato messo dalla **** Omissis ****, che gestiva l'impianto, in "stato di fermo".

I Condomini in virtù dei costi prospettati:

- Preventivo datato 23/03/2023 pari a € 1.970,00 oltre IVA per sostituzione funi, gruppo freno doppia bobina e interruttore differenziale classe B.
 - Preventivo datato 16/01/2024 pari a € 1.400,00 oltre IVA per sostituzione funi.
 - Preventivo datato 23/01/2024 pari a € 1.200,00 oltre IVA per sostituzione funi.
- Non intendevano riattivarlo e ne disdicevano la manutenzione, riservandosi di esaminare nel futuro altri preventivi.

L'APPARTAMENTO in trattazione presenta:

- Pareti parzialmente rivestite da fatiscanti parati, ove non intonacate e tinteggiate o non interessate da armadi a muro con ante lignee.
- Pavimento ceramico (20 cm x 20 cm).
- Infissi esterni in legno con sistema di oscuramento in tapparelle plastiche avvolgibili e grade antintrusione in ferro.
- Bagno (dotato di w.c., bidet, lavabo e doccia) con finiture e pavimento ceramico (20 cm x 20 cm).
- Porta interna in legno tamburato.
- Impianti fatiscanti e privi di certificazioni.
- Balcone, caratterizzato da una balaustra in vasi di cemento stampato, con piano di calpestio in gres rosso antigelivo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta in stato di disuso.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/07/1973	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Campanini di Tivoli	03/07/1973	16637	7732
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	07/07/1973		39309
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Tivoli	23/07/1973	2568	71
Dal 12/05/1978	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Enrico Fenoaltea di Roma	12/05/1978	1632	784
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	17/05/1978	29257	23546
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 1	30/05/1978	7017	2732
Dal 10/11/1986	**** Omissis ****	DENUNCIA DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			10/11/1986		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	16/01/1989	5834	3811
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	04/04/1987	44	11622
Dal 09/02/2000	**** Omissis ****	DENUNCIA DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			09/02/2000		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	21/06/2004	67055	43187
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 1	15/05/2000	1	24
Dal 07/07/2022	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	07/07/2022	91587	64342
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/07/2022	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	07/07/2022	91586	64341
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

SI PRECISA CHE:

A.In data 03/07/1973 con ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito del Notaio Campanini di Tivoli, rep. n. 16637, racc. 7732, registrato a Tivoli il 23/07/1973 al n. 2568, volume 71, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma in data 07/07/1973 alla formalità 39309, i sig.ri **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** vendevano alla "**** Omissis ****" i terreni oggi area di sedime e pertinenza del cespite staggito, ovvero di un terreno con soprastante fabbricato in via Ennio Bonifazi per complessivi mq 713,25 distinto nel N.C.T. al foglio 358, part. 61 e 332/sub. 1/2/3/4 confinante con via Ennio Bonifazi e particelle nn.653, 62, 56 e 729 del foglio 358.

B.In data 12/05/1978 con ATTO DI COMPRAVENDITA (accluso in allegato unitamente alla nota di trascrizione) a rogito del Notaio Enrico Fenoaltea di Roma, rep. n. 1632, racc. 784, registrato a Roma – 1° Ufficio Atti Pubblici di Roma il 30/05/1978 al n. 7017, volume 2732, Serie E, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 in data 17/05/1978 ai n. 29257/23546, il sig. **** Omissis ****, nato a **** Omissis ****

in data **** Omissis **** in qualità di Amministratore Unico della “**** Omissis ****” con sede in **** Omissis ****, P.I. **** Omissis ****, vendeva ai sig.ri **** Omissis **** (2/4) nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** e **** Omissis **** (2/4) nata a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** che accettavano ed acquistavano la porzione di fabbricato sito in Roma alla via Ennio Bonifazi n. 32, posto al piano primo, interno n. 6 composto di una camera, servizi e balcone, confinante con vano scala, appartamento int. 5, appartamento int. 7, vano ascensore, salvo se altri, edificato con Licenza di costruzione n. 1542 del 29/12/1973, dichiarato abitabile con certificato n. 101 del 27/04/1977, non ancora censito al N.C.E.U., ma denunciato con scheda registrata il 22/12/1976 n. 82497.

C.In data ***** decedeva a Roma il sig. **** Omissis **** giusta DENUNCIA DI SUCCESSIONE (acclusa in allegato) registrata a Roma in data 04/04/1987 al n. 44 vol. 11622, trascritta presso l’Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Roma – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 il 16/01/1989 ai nn. 5834/3811 lasciando a sé eredi la moglie **** Omissis **** (già proprietaria di 2/4) nata a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** ed il figlio **** Omissis **** nato a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, per le quote di ¼ ciascuno (indicate in successione in astratto pari a 1/1 con riferimento alla quota concreta di 2/4 attribuita al de cuius).

D.In data ***** decedeva a Roma la sig.ra **** Omissis **** (proprietaria di 3/4) giusta DENUNCIA DI SUCCESSIONE (la cui nota si acclude in allegato) registrata a Roma in data 15/05/2000 al n. 1, vol. 24, trascritta presso l’Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Roma – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 il 21/06/2004 ai nn. 67055/43187 lasciando a sé erede il figlio **** Omissis **** per l’intera quota di sua spettanza (indicata in successione in astratto pari a 1/1 con riferimento alla proprietà concreta di 3/4 attribuita alla de cuius).

E.In data 07/07/2022 veniva trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 ai nn. 91586/64341, l’ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA’ (acclusa in allegato) a favore dei sig.ri **** Omissis **** (1/4) e **** Omissis **** (1/4) contro **** Omissis **** (2/4).

Nella Sezione D – Ulteriori informazioni si legge: “il Tribunale Ordinario di Roma, con l’Ordinanza nella causa civile di I grado iscritta al numero R.G. 25062/2021 promossa da **** Omissis **** contro **** Omissis ****, ha chiesto l’accertamento e la dichiarazione di accettazione dell’eredità tacita da parte di **** Omissis **** della madre **** Omissis **** e del padre **** Omissis ****. PTM accerta la qualità di erede di **** Omissis **** erede legittimo di **** Omissis **** e **** Omissis ****. Ordina al Conservatore dei RR.II. competente, esonerandolo da ogni responsabilità, la trascrizione della Ordinanza ex articolo 2648, comma II C.C.”

Si acclude in allegato l’Ordinanza predetta.

F.In data 07/07/2022 veniva trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 ai nn. 91587/64342, l’ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA’ (acclusa in allegato) a favore del sig. **** Omissis **** (3/4) contro **** Omissis **** (3/4).

Nella Sezione D – Ulteriori informazioni si legge: “il Tribunale Ordinario di Roma, con l’Ordinanza nella causa civile di I grado iscritta al numero R.G. 25062/2021 promossa da **** Omissis **** contro **** Omissis ****, ha chiesto l’accertamento e la dichiarazione di accettazione dell’eredità tacita da parte di **** Omissis **** della madre **** Omissis **** e del padre **** Omissis ****. P.T.M. accerta la qualità di erede di **** Omissis **** erede legittimo di **** Omissis **** e **** Omissis ****. Ordina al Conservatore dei RR.II. competente, esonerandolo da ogni responsabilità, la trascrizione della Ordinanza ex articolo 2648, comma II C.C.”

Si acclude in allegato l’Ordinanza predetta.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA LEGALE** derivante da atto emesso dalla Provincia di Roma ai sensi dell’art.77 del DPR 602/73 e D.lgs 46/99
Iscritto a Roma il 18/10/2005
Reg. gen. 140618 - Reg. part. 42898
Importo: € 6.986,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 3.493,00
Rogante: Provincia di Roma
Data: 13/10/2005
N° repertorio: 101847

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a Roma 1 il 12/06/2019
Reg. gen. 69334 - Reg. part. 48573
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **ATTO DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a Roma 1 il 03/05/2024
Reg. gen. 40068 - Reg. part. 52719
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Si illustra, con l’approssimazione dovuta alla lettura delle tavole grafiche, che il cespite è regolato dai seguenti strumenti urbanistici:

1) PIANO REGOLATORE GENERALE:

P.R.G. SISTEMA E REGOLE > SISTEMI INSEDIATIVO > CITTÀ DA RISTRUTTURARE - TESSUTI NEI PROGRAMMI INTEGRATI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI (Norme Tecniche di Attuazione: Art.51,Art.52,Art.53).

STRUMENTO DI ATTUAZIONE > TIPOLOGIA DI STRUMENTO: Programma Integrato

DENOMINAZIONE: PRINT res. mun. XVIII n. 5 Pineta Sacchetti - Città da ristrutturare

MUNICIPIO: XIII

2) PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE:

-TAVOLA A, SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO – artt. 135, 143 e 156 D.Lgs. 42/2004 > Sistema del Paesaggio Insediativo > Paesaggio degli Insediamenti Urbani.

-TAVOLA B, BENI PAESAGGISTICI – art. 134 co. 1 lett. a), b), c) D.Lgs. 42/2004 > Aree urbanizzate del P.T.P.R.

-TAVOLA C, BENI DEL PATRIMONIO NATURALE E CULTURALE – art. 21, 22, 23 della L.R. 24/98 > Tessuto Urbano (Carta dell'Uso del Suolo – 1999).

-TAVOLA D, Recepimento delle proposte comunali di modifica dei P.T.P. accolte, parzialmente accolte e prescrizioni – art. 23 della L.R. 24/98 > accolta – parzialmente accolta con prescrizione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

DA INDAGINI ESPERITE NELLA SEDE DEL DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA, REPERITI GLI ATTI DI PROVENIENZA, EFFETTUATA OGNI OPPORTUNA INDAGINE NEGLI UFFICI TECNICI DELLA P.A., ESPERITE INDAGINI CATASTALI, ANALIZZATI I TITOLI CONCESSORI, IL P.R.G. ED A SEGUITO DI ACCESSI AGLI ATTI AI DOCUMENTI AMMINISTRATIVI AI SENSI DELLA LEGGE 241/90 S.M.I. ED ISTANZE TECNICHE PRESSO IL COMUNE DI ROMA LA SCRIVENTE DESCRIVE LE VICENDE CHE HANNO NEL TEMPO CARATTERIZZATO IL CESPITE PIGNORATO ILLUSTRANDO QUANTO SEGUE:

1)In data 20/12/1972 i data i sig.ri **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** presentavano presso la Ripartizione XV, Urbanistica – Edilizia Privata del Comune di Roma, un PROGETTO DI COSTRUZIONE (a seguito di domanda di demolizione dell'esistente fabbricato prot. 43173/72 di cui si allegano le foto in allegato) per la costruzione di un villino sul terreno di loro proprietà con protocollo 43174/72 (accluso in allegato), approvato dal Comune di Roma in data 04/05/1973 subordinando il rilascio della licenza di costruzione alla presentazione di un atto in cui si obbligavano a vincolare l'area occorrente di mq 713,25 della progettata costruzione; a destinare e mantenere permanentemente a parcheggio una superficie di mq 131,20, nonché a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato; a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano seminterrato.

2)In data 16/03/1973 con atto a rogito del Notaio Pantalani di Roma si costituiva la società edilizia **** Omissis ****, iscritta al fascicolo n. 1533/73 del Registro delle Imprese presso il Tribunale di Roma.

3)In data 03/07/1973 con ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito del Notaio Campanini di Tivoli, rep. n. 16637, racc. 7732, registrato a Tivoli il 23/07/1973 al n. 2568, volume 71, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma in data 07/07/1973 alla formalità 39309, i sig.ri **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** vendevano alla “**** Omissis ****” i terreni oggi area di sedime e pertinenza del cespite staggito, ovvero di un terreno con soprastante fabbricato in via Ennio Bonifazi per complessivi mq 713,25 distinto nel N.C.T. al foglio 358, part. 61 e 332/sub. 1/2/3/4 confinante con via Ennio Bonifazi e particelle nn.653, 62, 56 e 729 del foglio 358.

4)In data 24/11/1973 desiderando la “**** Omissis ****” uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma, si impegnava per sé e suoi aventi causa con ATTO DI OBBLIGO EDILIZIO (accluso in allegato unitamente alla nota di trascrizione) a rogito del Notaio Giuseppe Capparella di Civitavecchia, rep. 174190, registrato a Civitavecchia il 29/11/1973 al n. 2698, vol. 110, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 06/12/1973 ai nn. 72094/58466, a vincolare l'area occorrente di mq 713,25 al servizio della costruzione progettata; irrevocabilmente e definitivamente, a destinare e mantenere permanentemente a parcheggio una superficie di mq 131,20; nonché a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato; a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano seminterrato come riportato nelle planimetrie conformi a quelle del progetto accluse al citato atto.

5)In data 29/12/1973 veniva rilasciata alla società **** Omissis **** la LICENZA DI COSTRUZIONE n. 1542 (acclusa in allegato) visto il PROGETTO EDILIZIO prot. 43174/72 e la sottoscrizione dell'atto di obbligo rep. 174190 del 24/11/1973.

6)In data 22/12/1976 veniva presentata presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano – Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali dalla **** Omissis **** la planimetria del cespite staggito identificato al foglio 358, part. 1372, sub. 6, articolato catastalmente in ingresso/soggiorno/letto/pranzo con angolo cottura, bagno e balcone, conformemente alla rappresentazione grafica di progetto prot. 43174/72 a meno dell'angolo cottura che risultava un autonomo vano (cucina).

7)In data 27/04/1977 veniva rilasciato dal Sindaco del Comune di Roma, vista la domanda n. 14153/73 protocollo XV Ripartizione presentata da **** Omissis **** il CERTIFICATO DI AGIBILITA' n. 101 (accluso in allegato).

8)In data 12/05/1978 con ATTO DI COMPRAVENDITA (accluso in allegato unitamente alla nota di trascrizione)

a rogito del Notaio Enrico Fenoaltea di Roma, rep. n. 1632, racc. 784, registrato a Roma – 1° Ufficio Atti Pubblici di Roma il 30/05/1978 al n. 7017, volume 2732, Serie E, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 in data 17/05/1978 ai n. 29257/23546, il sig. **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** in data **** Omissis **** in qualità di Amministratore Unico della “**** Omissis ****” con sede in **** Omissis ****, P.I. **** Omissis ****, vendeva ai sig.ri **** Omissis **** (1/2) nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** e **** Omissis **** (1/2) nata a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** che accettavano ed acquistavano la porzione di fabbricato sito in Roma alla via Ennio Bonifazi n. 32, posto al piano primo, interno n. 6 composto di una camera, servizi e balcone, confinante con vano scala, appartamento int. 5, appartamento int. 7, vano ascensore, salvo se altri, edificato con Licenza 1542 del 29/12/1973, dichiarato abitabile con certificato n. 101 del 27/04/1977, non ancora censito al N.C.E.U., ma denunciato con scheda registrata il 22/12/1976 n. 82497.

9)In data ***** decedeva a Roma il sig. **** Omissis **** giusta DENUNCIA DI SUCCESSIONE (acclusa in allegato) registrata a Roma in data 04/04/1987 al n. 44 vol. 11622, trascritta presso l’Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Roma – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 il 16/01/1989 ai nn. 5834/3811 lasciando a sé eredi la moglie **** Omissis **** (già proprietaria di 2/4) nata a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** ed il figlio **** Omissis **** nato a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, per le quote di ¼ ciascuno (indicate in successione in astratto pari a 1/1 con riferimento alla quota concreta di 2/4 attribuita al de cuius).

10)In data ***** decedeva a Roma la sig.ra **** Omissis **** (proprietaria di 3/4) giusta DENUNCIA DI SUCCESSIONE (la cui nota si acclude in allegato) registrata a Roma in data 15/05/2000 al n. 1, vol. 24, trascritta presso l’Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Roma – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 il 21/06/2004 ai nn. 67055/43187 lasciando a sé erede il figlio **** Omissis **** per l’intera quota di sua spettanza (indicata in successione in astratto pari a 1/1 con riferimento alla proprietà concreta di 3/4 attribuita alla de cuius).

11)In data 07/07/2022 veniva trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 ai nn. 91586/64341, l’ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA’ (acclusa in allegato) a favore dei sig.ri **** Omissis **** (1/4) e **** Omissis **** (1/4) contro **** Omissis **** (2/4) ed ai nn. 91587/64342, l’ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA’ (acclusa in allegato) a favore del sig. **** Omissis **** (3/4) contro **** Omissis **** (3/4). Nella Sezione D – Ulteriori informazioni si legge: “il Tribunale Ordinario di Roma, con l’Ordinanza nella causa civile di I grado iscritta al numero R.G. 25062/2021 promossa da **** Omissis **** contro **** Omissis ****, ha chiesto l’accertamento e la dichiarazione di accettazione dell’eredità tacita da parte di **** Omissis **** della madre **** Omissis **** e del padre **** Omissis ****. P.T.M. accerta la qualità di erede di **** Omissis **** erede legittimo di **** Omissis **** e **** Omissis ****. Ordina al Conservatore dei RR.II. competente, esonerandolo da ogni responsabilità, la trascrizione della Ordinanza ex articolo 2648, comma II C.C.”

CONCLUDENDO SI ATTESTA PER IL BENE STAGGITO QUANTO SEGUE:

PIENA PROPRIETÀ su APPARTAMENTO (alloggio mono stanza per una persona - v. art. 40 del Reg. Ed.) in stabile residenziale, posto in prossimità della linea A della Metropolitana (fermata Battistini) ben collegato con i mezzi di trasporto pubblico al resto della metropoli ed a tutti i servizi della zona, articolato in 5 livelli serviti da un corpo scala dotato di ascensore (attualmente in stato di fermo per mancata manutenzione), situato nel Quartiere XXVII - Primavalle, Municipio XIII (ex Municipi XVII) alla via Ennio Bonifazi n. 32.

Il fabbricato, legittimato con PROGETTO EDILIZIO prot. 43174/72 (visto l'ATTO DI OBBLIGO del 24/11/1973 a rogito del Notaio G. Capparella di Civitavecchia, rep. 174190, trascritto a Roma 1 in data 06/12/1973 alla formalità n. 58466) autorizzato con LICENZA DI COSTRUZIONE n. 1542/73, venne dichiarato ABITABILE con CERTIFICATO n. 101/77.

Salvo l'esistenza di varianti non reperite, il progetto risulta difforme da quanto realizzato sia nelle parti comuni (ingressi e sistemazioni esterne) che nella forma e consistenza del fabbricato e dell'unità immobiliare in trattazione per varianti della sagoma e dei prospetti.

Il bene staggito, censito presso il C.d.F. al foglio 358, part. 1372, sub. 6, z.c. 5, classe 4, categoria A/2, consistenza 1,5 vani, sup. cat. 35 mq, R.C. € 379,60, piano 1 (P1 dal livello strada, P2 dall'ingresso del fabbricato posto al PS1), int. 6, confina con corpo scala e ascensore condominiale, appartamento int. 5, appartamento int. 7, salvo se altri, articolandosi catastalmente in ingresso/soggiorno/letto/pranzo con angolo cottura (progettualmente cucina), bagno e balcone, sebbene risulta nella realtà l'impropria realizzazione di un piccolo ripostiglio, un armadio a muro, variazione dell'ingresso anche a mezzo della realizzazione di un soppalco con altezza utile (2,20 ml) in contrasto con le disposizioni imposte dall'art. 42 del Regolamento Edilizio del Comune di Roma che impone un'altezza minima negli ambienti accessori almeno di ml 2,40, precisando che la visione e misurazione del cespite è stata limitata dall'assenza di illuminazione e dalla presenza di molteplici oggetti e cose accatastate disordinatamente all'interno dello stesso.

L'immobile presenta, altresì protuberanze (pilastri/cavedi) nel bagno, nel soggiorno e nell'angolo cottura, disallineamenti della sagoma delle tamponature perimetrali del fabbricato sul lato Nord-Ovest (distacco esterno) e Sud-Est con modifiche della superficie utile, della volumetria e dei prospetti che presentano aperture in difformità dalla rappresentazione grafica progettuale legittimata e catastale.

Stante la necessità di operare un ripristino dello status quo ante/legittimazione (non assicurata in tale sede) in virtù del realizzato in contrasto con quanto autorizzato fin dall'epoca di costruzione e che comunque rimarrà a carico, cura e spesa dell'aggiudicatario, la scrivente ha ritenuto prudentiale applicare una decurtazione dal prezzo finale di stima, di cui si dirà in seguito, che tenga conto anche dello stato dei luoghi da mantenere, delle irregolarità rilevate, presupposto che la mancata conformità urbanistica esclude la vendita del bene sul libero mercato.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Ennio Bonifazi n. 32, interno 6, piano 1
PIENA PROPRIETÀ su APPARTAMENTO (alloggio mono stanza per una persona - v. art. 40 del Reg. Ed.) in stabile residenziale, posto in prossimità della linea A della Metropolitana (fermata Battistini) ben collegato con i mezzi di trasporto pubblico al resto della metropoli ed a tutti i servizi della zona, articolato in 5 livelli serviti da un corpo scala dotato di ascensore (attualmente in stato di fermo per mancata manutenzione), situato nel Quartiere XXVII - Primavalle, Municipio XIII (ex Municipi XVII) alla via Ennio Bonifazi n. 32. Il fabbricato, legittimato con PROGETTO EDILIZIO prot. 43174/72 (visto l'ATTO DI OBBLIGO del 24/11/1973 a rogito del Notaio G. Capparella di Civitavecchia, rep. 174190, trascritto a Roma 1 in data 06/12/1973 alla formalità n. 58466) autorizzato con LICENZA DI COSTRUZIONE n. 1542/73, venne dichiarato ABITABILE con CERTIFICATO n. 101/77. Salvo l'esistenza di varianti non reperite, il progetto risulta difforme da quanto realizzato sia nelle parti comuni (ingressi e sistemazioni esterne) che nella forma e consistenza del fabbricato e dell'unità immobiliare in trattazione per varianti della sagoma e dei prospetti. Il bene staggito, censito presso il C.d.F. al foglio 358, part. 1372, sub. 6, z.c. 5, classe 4, categoria A/2, consistenza 1,5 vani, sup. cat. 35 mq, R.C. € 379,60, piano 1 (P1 dal livello strada, P2 dall'ingresso del fabbricato posto al PS1), int. 6, confina con corpo scala e ascensore condominiale, appartamento int. 5, appartamento int. 7, salvo se altri, articolandosi catastalmente in ingresso/soggiorno/letto/pranzo con angolo cottura (progettualmente cucina), bagno e balcone, sebbene risulta nella realtà l'impropria realizzazione di un piccolo ripostiglio, un armadio a muro, variazione dell'ingresso anche a mezzo della realizzazione di un soppalco con altezza utile (2,20 ml) in contrasto con le disposizioni imposte dall'art. 42 del Regolamento Edilizio del Comune di Roma che impone un'altezza minima negli ambienti accessori almeno di ml 2,40, precisando che la visione e misurazione del cespite è stata limitata dall'assenza di illuminazione e dalla presenza di molteplici oggetti e cose accatastate disordinatamente all'interno dello stesso. L'immobile presenta, altresì protuberanze (pilastri/cavedi) nel bagno, nel soggiorno e nell'angolo cottura, disallineamenti della sagoma delle tamponature perimetrali del fabbricato sul lato Nord-Ovest (distacco esterno) e Sud-Est con modifiche della superficie utile, della volumetria e dei prospetti che presentano aperture in difformità dalla rappresentazione grafica progettuale legittimata e catastale. Stante la necessità di operare un ripristino dello status quo ante/legittimazione (non assicurata in tale sede) in virtù del realizzato in contrasto con quanto autorizzato fin dall'epoca di costruzione e che comunque rimarrà a carico, cura e spesa dell'aggiudicatario, la scrivente ha ritenuto prudentiale applicare una decurtazione dal prezzo finale di stima, di cui si dirà in seguito, che tenga conto anche dello stato dei luoghi da mantenere, delle irregolarità rilevate, presupposto che la mancata conformità urbanistica esclude la vendita del bene sul libero mercato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 358, Part. 1372, Sub. 6, Zc. 5, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 142.800,00

Dai valori rilevati dalla BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI si evince per UNITA' ABITATIVE un valore di €/mq 2.575,00 (min. €/mq 2.150,00 – max €/mq 3.000,00), dal LISTINO UFFICIALE DELLA BORSA IMMOBILIARE DI ROMA – BIR si evince un valore di €/mq 2.950,00, dal sito BORSINOIMMOBILIARE.IT si desume un valore medio di €/mq 3.064,00 (min. €/mq 2.478,00 – max €/mq 3.650,00), indagini di mercato esperite in loco anche con il supporto di annunci pubblicitari rilevano un valore medio di circa €/mq 3.954,00 per un valore medio complessivo di circa €/mq 3.135,75 che in virtù della vicinanza alla linea A (fermata Battistini) della Metropolitana di Roma e della dimensione dell'immobile (il mercato delle compravendite registra un fenomeno abbastanza strano: più i cespiti sono piccoli più il loro prezzo per unità di superficie è elevato. Il paradosso è che i tagli grandi, sono più difficile da venderli: costano da acquistare e da mantenere) potrebbe essere aumentato del 30% giungendo al valore unitario pari a circa €/mq 4.076,47 arrotondato a €/mq 4.080,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - via Ennio Bonifazi n. 32, interno 6, piano 1	35,00 mq	4.080,00 €/mq	€ 142.800,00	100,00%	€ 142.800,00
				Valore di stima:	€ 142.800,00

Valore di stima: € 142.800,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Assenza della garanzia per vizi del bene venduto - art. 568 c.p.c.	5,00	%
Presenza di irregolarità (v. cap. "regolarità edilizia") - necessità di manutenzioni	15,00	%

Valore finale di stima: € 114.240,00

Si precisa che in data 06/06/2024 il difensore del precedente Condominio inviata al Custode Giudiziario l'evidenza delle morosità condominiali come sotto riportate:

anno 2017 > € 502,61
 anno 2018 > € 471,42
 anno 2019 > € 420,44
 anno 2020 > € 404,78
 anno 2021 > € 410,00
 anno 202 > € 493,24
 anno 2023 > € 555,68
 anno 2024 in corso > € 277,84

Per la cifra totale di € 3.536,01 giungendo per detrazione al seguente valore di stima:

€ 114.240,00 - € 3.536,01 = € 110.703,99 arrotondata a € 110.700,00.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

**** *Omissis* ****

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.

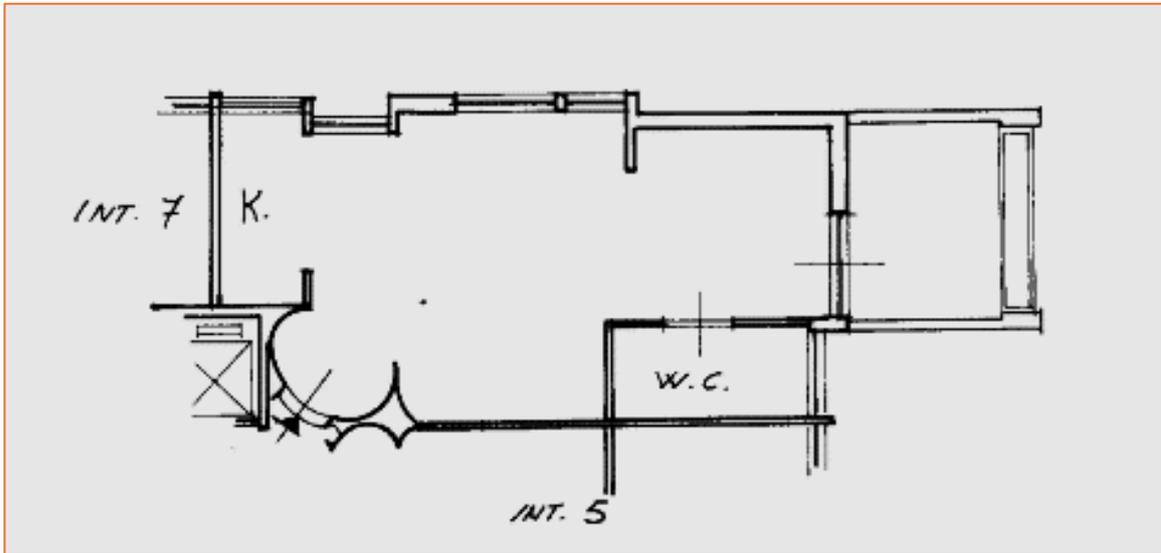
Roma, li 06/06/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Bellosi Tiziana

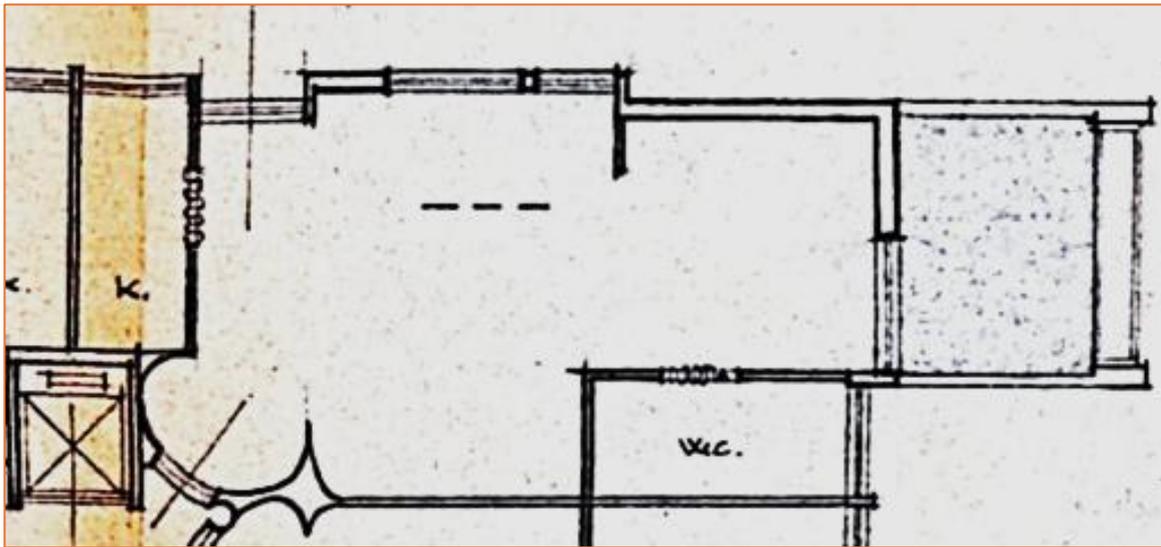
ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Visure e schede catastali - 01. ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE
- ✓ Visure e schede catastali - 02. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg.358 part.1372 SUB.6
- ✓ Planimetrie catastali - 03. PLANIMETRIA CATASTALE fg.358 part.1372 SUB.6
- ✓ Altri allegati - 04. ISPEZIONE IPOTECARIA A NOME DELL'ESECUTATO
- ✓ Altri allegati - 05. ATTO DI OBBLIGO EDILIZIO rep. 174190 del 24.11.1973 + nota trascrizione
- ✓ Atto di provenienza - 06. NOTA TRASCRIZIONE form. 23546 del 1978 - ATTO COMPRAVENDITA
- ✓ Atto di provenienza - 07. ATTO DI COMPRAVENDITA rep. 1632 del 12.05.1978
- ✓ Atto di provenienza - 08. NOTA TRASCRIZIONE form. 43187 del 21.06.2004 - DENUNCIA DI SUCCESSIONE
- ✓ Atto di provenienza - 09. NOTA TRASCRIZIONE form. 3811 del 16.01.1989 - DENUNCIA DI SUCCESSIONE

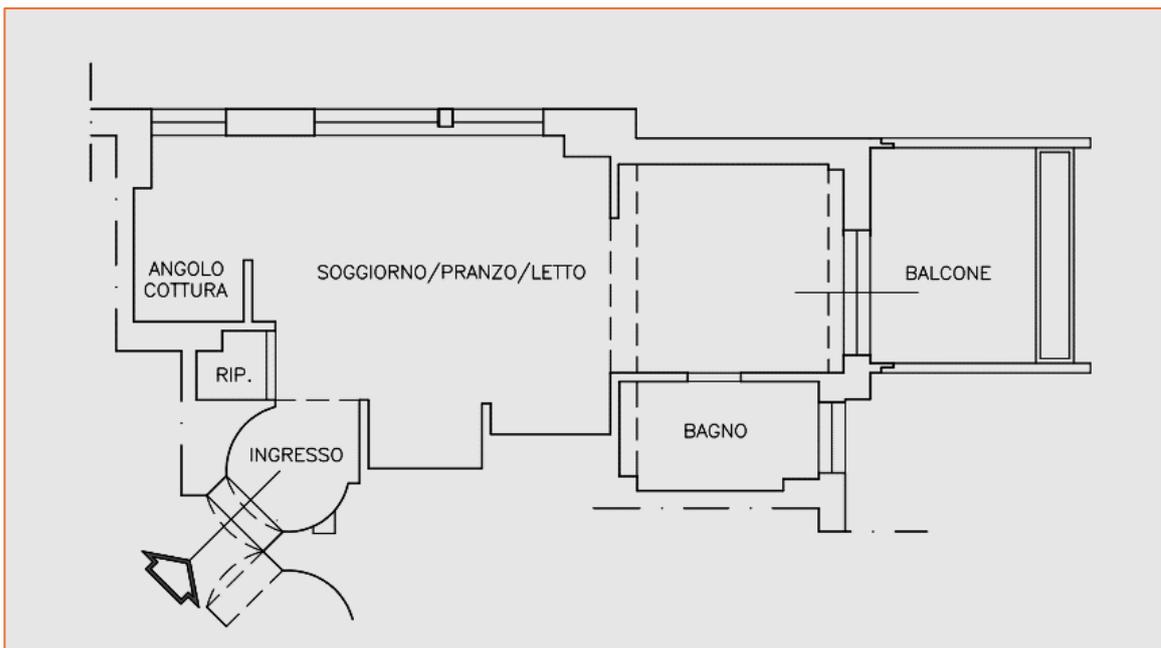
- ✓ Atto di provenienza - 10. NOTA TRASCRIZIONE form. 64341-64342 del 07.07.2022 - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
- ✓ Altri allegati - 11. SENTENZA ACCERTAMENTO QUALITA' EREDE
- ✓ Concessione edilizia - 12. LICENZA di COSTRUZIONE n. 1542 del 29.12.1973
- ✓ Tavola del progetto - 13. PROGETTO EDILIZIO prot. 43174 del 23.12.1972
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità - 14. CERTIFICATO di AGIBILITA' n. 101 del 27.04.1977
- ✓ Altri allegati - 15. RAPPRESENTAZIONE GRAFICA - STATO DI FATTO
- ✓ Altri allegati - 16. RILIEVO FOTOGRAFICO
- ✓ Altri allegati - 17. REGOLAMENTO DI CONDOMINIO - TABELLE MILLESIMALI - verbale Assemblea ord. 25.01.24
- ✓ Altri allegati - 18. PERIZIA VERSIONE PRIVACY



RAPPRESENTAZIONE GRAFICA ESTRATTA DALLA PLANIMETRIA CATASTALE



RAPPRESENTAZIONE GRAFICA ESTRATTA DAL PROGETTO EDILIZIO PROT. 43174/72



RAPPRESENTAZIONE GRAFICA DELLO STATO ATTUALE DEI LUOGHI