
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Trifilio Pierluigi, nell'Esecuzione Immobiliare 1192/2021 del R.G.E.

contro

(Esecutato 1)

Omissis

e

(Esecutato 2)

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
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	13



INCARICO

In data 29/12/2022 il sottoscritto Arch. Pierluigi Trifilio, con studio in Roma (RM), email p.trifilio@awn.it, PEC p.trifilio@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/01/2023 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 Salvatore Talamo n. 8, Scala B, Interno 2, Piano T - (Coord. Geografiche: 41°53'59.9"N 12°33'50.4"E)

DESCRIZIONE

Appartamento ad uso civile abitazione, posto al piano terra, censito al Catasto Fabbricati di Roma al Foglio 607 Particella 236 Subalterno 23 graffato con Foglio 607 Particella 236 Subalterno 65 graffato con Foglio 607 Particella 236 Subalterno 66.

L'**appartamento** è situato al piano terra della palazzina B con accesso dal Civico 8 di via Salvatore Talamo in Roma ed è contraddistinto con il numero interno due (2), la consistenza è di vani catastali 6,5 e la superficie catastale totale pari a 136 metri quadrati.

L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere da letto, due bagni, due disimpegni, un ripostiglio e due terrazzi, confina con il vano scale condominiale, l'appartamento interno 1 della scala B e distacco su spazi esterni condominiali, salvo altri.

L'area urbana è situata nella zona periferica Est della Città (Collatina - Prenestina), internamente al Grande Raccordo Anulare.

La zona urbanistica Q. XXII del Municipio Roma V di Roma Capitale è denominata "Collatino" e confina le seguenti zone urbanistiche: a nord con il quartiere Pietralata, a est con il quartiere Ponte Mammolo e le zone Tor Cervara e Tor Sapienza, a sud con i quartieri Prenestino-Centocelle e Prenestino-Labicano e a ovest con il quartiere Tiburtino.

Via Salvatore Talamo è una traversa di via Collatina, a un chilometro dal tratto urbano dell'Autostrada A24 e da via Prenestina.

L'**edificio** è situato in prossimità di via di Collatina e nella immediatezze dell'immobile sono presenti un Parco Cittadino ("Parco Prampolini") e alcune Scuole. Nelle prossimità sono presenti varie strutture pubbliche (Scuole, Biblioteca) e attività commerciali, di intrattenimento e sportive.

Il Quartiere è contraddistinto da edilizia residenziale e commerciale.

A un pochi minuti in auto si raggiunge l'uscita 14 del Grande Raccordo Anulare di Roma, tramite il tratto urbano dell'Autostrada A24. A piedi si possono raggiungere la stazione "Serenissima" della linea ferroviaria Regionale FL2" e le fermate del tram di via Prenestina che conduce rapidamente alla Stazione Termini, oltre a diverse fermate di bus per varie zone della città.

Il quartiere oltre ad essere ben collegato con mezzi pubblici presenta tutti i principali servizi essenziali.

Le strutture sanitarie di riferimento sono l'Ospedale Sandro Pertini e il Policlinico Umberto I.



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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1 - Appartamento** ubicato a Roma (RM) - via Salvatore Talamo n. 8, Scala B, Interno 2, Piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- Esecutato 1 – omissis Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni
- Esecutato 2 – omissis Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni

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

- Esecutato 1 ed Esecutato 2 (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'**appartamento** confina con il vano scale condominiale, l'appartamento interno 1 della scala B e distacco su spazi esterni condominiali, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	107,52 mq	120,06 mq	1	120,06 mq	3 m	Terra
Terrazzi e balcone	83,36 mq	83,36 mq	0,25	20,84 mq		Terra
Deposito sottoscala	6,24 mq	6,24 mq	0,25	1,56 mq		Terra
Totale superficie convenzionale:				142,46 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				142,46 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dall'impianto al 26/05/1969	Omissis	Catasto Fabbricati Foglio 607 Particella 236 Subalterno 23 Foglio 607 Particella 245 Foglio 607 Particella 284 Rendita: Lire 3.835 Zona censuaria 4 Categoria A/3d), Classe 3, Consistenza 6,5 vani VIA COLLATINA VECCHIA n. 69 Scala B Interno 2 Piano T
Dal 26/05/1969 al 29/11/1975	Omissis Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Foglio 607 Particella 236 Subalterno 23 Foglio 607 Particella 245 Foglio 607 Particella 284 Rendita: Lire 3.835 Zona censuaria 4 Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 6,5 vani VIA SALVATORE TALAMO n. 8 Scala B Interno 2 Piano T
Dal 29/11/1975 al 30/06/1998	Omissis Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Foglio 607 Particella 236 Subalterno 23 Foglio 607 Particella 245 Foglio 607 Particella 284 Rendita: Euro 1.174,94 Rendita: Lire 2.275.000
Dal 30/06/1998 al 25/10/2004	Omissis Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Foglio 607 Particella 236 Subalterno 23 Foglio 607 Particella 245 Foglio 607 Particella 284 Rendita: Euro 1.174,94 Rendita: Lire 2.275.000
dal 25/10/2004 al 11/09/2009	(ESECUTATI) Diritto di Proprietà per ½ cadauno (1/1 totale) in regime di comunione dei beni	Catasto Fabbricati Foglio 607 Particella 236 Subalterno 23 Foglio 607 Particella 236 Subalterno 65 Foglio 607 Particella 284 Rendita: Euro 1.174,94 Zona censuaria 4 Categoria A/3d), Classe 3, Consistenza 6,5 vani
Dal 11/09/2009 al 11/09/2009	(ESECUTATI) (1/1 totale) in regime di comunione dei beni	Catasto Fabbricati Foglio 607 Particella 236 Subalterno 23 Foglio 607 Particella 236 Subalterno 65 Foglio 607 Particella 236 Subalterno 66 Rendita: Euro 1.174,94 Zona censuaria 4 Categoria A/3d), Classe 3, Consistenza 6,5 vani Variazione del 11/09/2009 Variazione del 11/09/2009 Pratica n. RM1334076 in atti dal 11/09/2009 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 301785.1/2009)
Dal 11/09/2009	(ESECUTATI) (1/1 totale) in regime di comunione dei beni	Catasto Fabbricati Foglio 607 Particella 236 Subalterno 23 Foglio 607 Particella 236 Subalterno 65 Foglio 607 Particella 236 Subalterno 66 Rendita: Euro 1.174,94 Zona censuaria 4 Categoria A/3d), Classe 3, Consistenza 6,5 vani Variazione del 11/09/2009 Pratica n. RM1334154 in atti dal 11/09/2009 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 301794.1/2009)

Si precisa che il Pignoramento e l'atto di acquisto riportano i seguenti identificativi catastali pregressi: Foglio 607, Particella 236, subalterno 23, graffata il Foglio particelle 245 e 284.

Gli attuali identificativi catastali dell'appartamento risultano, in continuità, i seguenti: Catasto Fabbricati del Comune di Roma, Foglio 607 particella 236 subalterno 23 graffato al Foglio 607 particella 236, subalterno 65 e subalterno 66, Zona censuaria 4, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 6,5 vani - Indirizzo **VIA SALVATORE TALAMO** n. 8 Scala B Interno 2 Piano T - Dati di superficie: Superficie Totale: 136 mq – Superficie Totale escluse aree scoperte: 122 mq - Rendita: Euro 1.174,94, giusta **BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE** del 11/09/2009 - protocollo n. RM1334154 (cfr visura storica in allegato [4] e Certificazione Notarile in atti).

L'attuale titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Sezione	Dati identificativi		Catasto fabbricati (CF)								
	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	607	236	23	4	A3	3	6,5	136 mq	1.174,94 €	T	graffato
	607	236	65								graffato
	607	236	66								graffato



Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi			Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
607	236									

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale, limitatamente all'allineamento di un tramezzo interno di divisione tra stanza da letto e ripostiglio (cfr. planimetria difformità in allegato).

L'appartamento è venduto nello stato di fatto e il futuro proprietario dovrà quindi ripristinare l'immobile allo stato iniziale. I relativi costi sono detratti dal valore della presente stima.

L'importo dei costi e per le spese accessorie inerenti la regolarizzazione e messa in pristino, le certificazioni di Legge, le pratiche edilizie, l'aggiornamento catastale, gli onorari professionali, l'IVA e i costi vari connessi è valutato pari ad € 2.500,00. Tale importo sarà detratto dal valore della presente stima.

STATO CONSERVATIVO

L'**appartamento** oggetto di stima al momento del sopralluogo risultava abitato dagli esecutati e appariva in uno stato manutentivo leggermente al di sotto della media.

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

Al momento del sopralluogo sono stati richiesti alla parte Esecutata i certificati di conformità degli impianti ma gli stessi non sono stati trasmessi nei termini pattuiti.

PARTI COMUNI

Il Compendio oggetto della presente procedura è parte sia di un Condominio denominato "Condominio Via Salvatore Talamo, 8 Pal. B" che di un super-condominio denominato "Via Salvatore Talamo, 8 Parti comuni".

Il Super-Condominio è composto da due edifici aventi accesso da una scale esterna comune contrassegnata con il civico 8 di via Talamo.

Il Super-Condominio ha quali parti in comune l'alloggio del portiere (ad oggi in uso al dipendente), l'impianto delle fognature e il camminamento di accesso ai due fabbricati

La palazzina B ha accesso proprio distinto ed ha quali parti comuni oltre alle consuete (suolo, fondazioni, strutture, impianti, ascensore), la terrazza di copertura, il portone di accesso e il locale lavatoi.

L'Amministratore ha inoltrato una nota sintetica esplicativa con le carature millesimali e le quote condominiali medie associate al bene in vendita e il Regolamento di Condominio (citato solo in modo generico nell'Atto di acquisto).

Regolamento che la futura parte acquirente/aggiudicataria sarà obbligata ad osservare anche per i suoi eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo e che trovasi allegato alla presente consulenza.



Si deduce inoltre che la Società costruttrice del complesso immobiliare di cui fa parte l'edificio si era riservata *il terreno circostante i fabbricati e i terrazzi [...] del piano terreno escluso quello destinato ad accesso condominiale e a servizio dell'alloggio portiere*

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva, dalla lettura dell'atto di provenienza, l'esistenza di esplicite servitù gravanti sul bene pignorato, fatto salvo il contenuto dell'atto d'obbligo a firma del notaio omissis (Repertorio 16433/1967 - in allegato), con la precisazione che tale Atto d'Obbligo fu richiesto dal Comune e posto in occasione del ritiro della Concessione Edilizia da parte del Costruttore e finalizzato alla mantenimento della destinazione delle aree al piano servizi (sommitale). Non si rilevano usi civici né diritti di livello. L'immobile non è sottoposto alle norme relative alla edilizia agevolata e convenzionata.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il Super-Condominio è costituito da due palazzine similari simmetriche poste una di fronte all'altra. Vi si accede da un cortile rialzato aperto al pubblico (copertura del piano interrato) con rampa di scale da via Salvatore Talamo, 8.

L'**edificio** è composto da sette piani fuori terra (cinque piani oltre ai piani terra e sottotetto-servizi) ed un piano interrato ed è prevalentemente residenziale.

L'appartamento oggetto di stima è situato al piano terra della palazzina "B" e distinto con il numero interno 2.

Lo spazio antistante l'edificio (cortile rialzato aperto al pubblico – copertura del piano interrato) risulta in gran parte pavimentato con mattonelle da esterni. Vi si accede dal marciapiede di via Talamo con un rampa di 14 gradini, affiancata da montascale elettrico. A destra e sinistra del cortile comune si affacciano i cortili/terrazzi privati e i portoni della due palazzine, mentre sul fondo si trova la guardiola e l'abitazione del portiere (parte e servizio in comune alle due palazzine del supercondominio).

Dal portone in ferro e vetro della palazzina "B" si perviene all'**androne condominiale**, che conduce agli appartamenti del piano terra e alle scale di distribuzione ai piani.

L'androne presenta pavimenti in marmo e rivestimento parte in marmo e parte in graffiato plastico, i soffitti ad intonaco tinteggiato; i corridoi comuni presentano pavimenti in marmo pareti parte con rivestimenti in legno e parte in graffiato plastico, i soffitti ad intonaco tinteggiato. Queste parti comuni sono datate ma con stato manutentivo nella media.

L'edificio ha **struttura portante** in cemento armato (elementi verticali, orizzontali e solai) e copertura prevalentemente piana con terrazze praticabili (piano servizi).

Le facciate presentano **finiture** a cortina con fasce marcapiano in intonaco tinteggiato. I balconi presentano parapetti in ferro smaltato e i sotto-balconi sono rifiniti con intonaco tinteggiato.

L'appartamento non presenta **esposizione** predominante (affacci su strada), in quanto tutte la finestre affacciano sui due terrazzi/cortili di proprietà dell'immobile collocati rispettivamente nella chiostrina interna condominiale (visuali su strada e su distacchi) e al disopra di una rampa carrabile di distacco verso altro Condominio .

L'appartamento è composto da un ingresso e relativo corridoio sul quale si aprono a destra e a sinistra i vari ambienti.

A destra del corridoio/disimpegno si trova: il soggiorno, un disimpegno su ripostiglio cieco, cucina e una camera da letto; il soggiorno, la cucina e la camera da letto affacciano tutti con porte-finestre sul balcone-Terrazza 1, lato rampa carrabile (verso il distacco su altro Condominio)



A sinistra del corridoio/disimpegno si trovano due bagni e una stanza da letto tutti affacciati (i bagni con finestre e la camera con porta-finestra) sul terrazzo-cortile privato situato all'interno della chiostrina condominiale; nel terrazzo privato è presente un ripostiglio sottoscala con soffitto inclinato (con altezza variabile da terra/pavimento a 1,90 metri ca) e con accesso esterno scoperto.

I pavimenti sono prevalentemente in marmo (lastre all'ingresso e a scaglie nelle camere); sul pavimento del soggiorno sono state applicate piastrelle in PVC effetto marmo. Le pareti sono rifinite con intonaco tinteggiato e carta da parati (nelle camere da letto ed in soggiorno). I soffitti presentano decorazioni applicate effetto rosone dipinti.

Il servizi igienici sono entrambi piastrellati con ceramica sui pavimenti e sulle pareti fino a 1,60 metri ca, sono dotati entrambi di lavabo e wc; in uno dei due bagni è presente una vasca idromassaggio mentre nel secondo la doccia idromassaggio è stata posizionata al posto del bidet; in questo secondo bagno è presente una lavatrice (con scarico a vista nel lavandino); tutte le finiture dei bagni, ad eccezione di vasca e box doccia, sono datati e in uno stato manutentivo al disotto della media.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro semplice, con grate in ferro verniciato apribili, i vetri delle due finestre delle camere sono danneggiati. Le porte interne sono in legno e vetro.

Risulta presente un quadro elettrico situato in prossimità della porta d'ingresso con salvavita.

Gli impianti (elettrico, idrico e gas) sono sottotraccia e al momento del sopralluogo venivano espressamente richieste le certificazioni di conformità degli impianti ma la parte Esecutata non forniva documentazione nei tempi convenuti.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato a gas, con termosifoni in alluminio con termovalvole e contabilizzatori; sono presenti unità di condizionamento sia interne che esterne.

Il balcone-terrazzo sul distacco con rampa carrabile e altro Condominio è pavimentato con mattonelle da esterno, ha parapetti in ferro verniciato ed è diviso dai terrazzi attigui con una struttura in ferro e vetri retinati datati; è presente un pilozzo in cemento con rubinetto e una caldaia per l'acqua calda a gas, con parte degli impianti a vista.

Il cortile-terrazzo nella corte interna del Condominio è pavimentato con mattonelle da esterno, è diviso dalla corte attigua con muretto rivestito a cortina e soprastante struttura in scatolari metallici verniciati e vetri retinati (uno dei quali risultava rotto e pericoloso, per la presenza dei frammenti in loco). In questa corte è presente uno deposito sottoscala con porta metallica, con soffitto inclinato (con altezza interna variabile, da quota pavimento fino a 1,90 metri ca), con pareti in intonaco tinteggiato.

Tutte le parti interne ed esterne sono in uno stato manutentivo al di sotto della media.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo nell'immobile era presente l'Esecutata con le figlie, la quale dichiarava che il coniuge Esecutato era temporaneamente all'estero, ma residente nell'immobile oggetto di perizia (cfr. Verbale e certificati anagrafici in allegato).



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/11/1975 al 30/06/1998	Omissis	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Omissis	29/11/1975	37324	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/06/1998 al 25/10/2004	Omissis	Denuncia Passaggi per Causa di Morte			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Omissis			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			16/10/98	18013	24
Dal 25/10/2004 al 15/01/2024	(ESECUTATI) - Omissis - Diritto di Proprietà per ½ cadauno (1/1 totale) in regime di comunione dei beni	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Omissis	25/10/2004	38947	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate dallo scrivente presso l'Agenzia delle entrate di Roma1 ed aggiornate al 19/11/2023, anche sulle particelle graffate, sono risultate le seguenti formalità,

Per **il sub principale** (Foglio : 607 - Particella 236 - **Subalterno 23**) Elenco sintetico delle formalità:

1. TRASCRIZIONE del 07/05/1999 - Registro Particolare 21816 Registro Generale 34794 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 2890 del 06/03/1999 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
2. TRASCRIZIONE del 26/10/2004 - Registro Particolare 84136 Registro Generale 128888 Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio 38947/14479 del 25/10/2004 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' Presenza graffati
3. TRASCRIZIONE del 26/10/2004 - Registro Particolare 84137 Registro Generale 128889 Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio 38947/14479 del 25/10/2004 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Presenza graffati
4. ISCRIZIONE del 26/10/2004 - Registro Particolare 33292 Registro Generale 128890 Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio 38948/14480 del 25/10/2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Presenza graffati



5. TRASCRIZIONE del 06/12/2007 - Registro Particolare 97000 Registro Generale 214214 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 24/18013 del 01/06/2001 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

6. ISCRIZIONE del 07/02/2020 - Registro Particolare 2198 Registro Generale 13769 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1515/10820 del 06/02/2020 IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO Presenza graffiati

7. TRASCRIZIONE del 24/02/2022 - Registro Particolare 15476 Registro Generale 22091 Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI ROMA - UNEP Repertorio 25179 del 23/11/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Presenza graffiati

Per il **sub graffato** (Foglio : 607 - Particella 236 - **Subalterno 65**) Elenco sintetico delle formalità:

1. ISCRIZIONE del 07/02/2020 - Registro Particolare 2198 Registro Generale 13769 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1515/10820 del 06/02/2020 IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO Presenza graffiati

Per il **sub graffato** (Foglio : 607 - Particella 236 - **Subalterno 66**) Elenco sintetico delle formalità:

1. ISCRIZIONE del 07/02/2020 - Registro Particolare 2198 Registro Generale 13769 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1515/10820 del 06/02/2020 IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO Presenza graffiati

NORMATIVA URBANISTICA

Nel Piano Regolatore del Comune di Roma l'area ricade in Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad alta densità abitativa - T2

zona OMI: D17/Periferica/COLLATINO (VIA DELLA SERENISSIMA)

Suddivisione Toponomastica: Quartiere XXII - Collatino

Zona Urbanistica 6B del Municipio Roma V di Roma Capitale "Gordiani"

Piano Paesaggistico

Ptpr_b: Aree urbanizzate del PTPR

Ptpr_a: Paesaggi degli insediamenti Urbani



REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Dalle visure eseguite presso il Comune di Roma risulta che l'**edificio**, sito in via Salvatore Talamo 8 Edificio B, nel suo complesso, è stato edificato in base a:

- Progetto n. 6205 del 1962 (stralci in allegato),
- Progetto n. 11628 del 1965 (in allegato dichiarazione di irreperibilità da parte del Comune di Roma e dichiarazione di conformità al progetto approvato – in relazione di abitabilità del 14/07/1967),
- Licenza edilizia rilasciata dal Comune di Roma il 11/12/1962 al numero 313/B (in allegato),
- Abitabilità n. 105 del 03/02/1968 (in allegato).

Nell'ultimo atto di provenienza la parte venditrice dichiarava che (dichiarazioni ripetute per i futuri aventi causa):

- *che la costruzione dell'immobile oggetto del presente atto è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967;*
- *che non vi sono, nell'unità in oggetto, difformità dall'originale progetto, che richiedessero domanda di condono edilizio.*

Lo scrivente ha acquisito licenza e abitabilità ed provveduto a richiedere l'accesso agli atti presso l'archivio progetti del Comune di Roma per poter visionare ed acquisire copia dell'ultima variante (Progetto n. 11628 del 1965). Veniva constatata la presenza di varia documentazione ma si osservava che nel fascicolo non era presente l'ultima versione degli elaborati grafici di progetto (presente solo la prima stesura del Progetto originario, del 1962, superato dalla versione del 1965).

Veniva quindi inoltrata richiesta di ricerca approfondita e veniva presentata richiesta ufficiale di eventuale attestazione irreperibilità (istanza recante data 10/11/2023 - prot. QI/204912).

Solo in data 19/01/2024 l'Ufficio preposto del Comune di Roma attestava che ***“in esito alle ricerche e verifiche d'ufficio espletate presso l'archivio esterno, la documentazione relativa all'immobile sito in Via Salvatore Talamo, 8 dell'istanza in oggetto è irreperibile in quanto il fascicolo progettuale risulta privo di elaborati grafici”*** (risposta in allegato [11]).

Si precisa però che in occasione del rilascio del Certificato di Abitabilità del 1968, l'Ufficio Ispettorato Edilizio, in occasione della visita di controllo, osservava che la ***“costruzione conforme al progetto approvato, salvo alcune varianti interne non in contrasto con il R.E.”*** (documento riportato in allegato [11]).

Limitatamente all'**appartamento** oggetto di perizia si osserva che la pianta catastale attualmente presente al catasto è quella d'impianto (cfr data presentazione in all. [5]: 25/07/1967) e che salvo alcune marginali differenze interne (muro non portante traslato di pochi centimetri) non risultano variazioni essenziali.

Per tali motivazioni si può affermare che l'Edificio nel suo insieme deve ad oggi ritenersi, fino a futura prova contraria, legittimato dalla Licenza Edilizia dalla Relazione di Sopralluogo dell'ispettorato edilizio dalla Licenza di Abitabilità (in all [13]).

Inoltre, come già anticipato precedentemente, dal confronto dello stato attuale rispetto alla documentazione planimetrica catastale, l'appartamento oggetto perizia risulta parzialmente regolare per le seguenti **modifiche interne**, e nel dettaglio:

- spostamento di un tramezzo non portanti di pochi centimetri, tra il *ripostiglio* e la *Stanza 1* (nomenclatura elaborato grafico in all. [9]).



L'immobile sarà quindi venduto nello stato di fatto attuale e il futuro acquirente dovrà provvedere a regolarizzare il muro (divisorio interno) traslato con la presentazione di una **CILA in Sanatoria** per opere già eseguite. Tale costo dovrà essere affrontato dal futuro aggiudicatario/proprietario ma viene detratto dal valore di stima per un importo stimato pari **ad € 2.500,00** (compresi diritti di segreteria, sanzioni, bolli e onorari professionali).

Ad ogni modo il rischio, seppur residuale, per l'attuale mancata reperibilità del progetto sarà tenuta in considerazione nella valutazione della decurtazione rispetto al valore di mercato **per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto** (sarà applicata una ulteriore riduzione, rispetto al valore di mercato, in rapporto alle caratteristiche intrinseche del compendio).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente (ultime due annualità), come previsto dalle norme e dal regolamento di Condominio. Si precisa che il Compendio oggetto della presente procedura è parte sia di un Condominio denominato "Condominio Via Salvatore Talamo, 8 Pal. B" (che ha al suo interno i servizi quali ascensore, scale, acqua, riscaldamento) che di un Super-condominio denominato "Via Salvatore Talamo, 8 Parti comuni" (che gestisce il camminamento di accesso ai 2 fabbricati, le fognature ed il portiere).

Millesimi:

Dai dati acquisiti presso l'Amministrazione del Condominio di Via Talamo 8 (e riportate in allegato), in riferimento ai beni oggetto di pignoramento si ha:

I millesimi di proprietà

Condominio Talamo 8 Parti comuni

Tabella "A" Proprietà mm 20,92/2.000

Tabella "portierato" mm 11/1.000

Condominio Talamo 8 Palazzina B

Tabella "A" Proprietà mm 20,92/1.000

Tabella "B" ascensore scala B mm 52,72/1.000

Tabella "D" Scale mm 22/1.000

Tabella "C" Riscaldamento mm 20/974,50

Spese condominiali appartamento

Condominio Talamo 8 Parti comuni: Spesa annua €440,18

Condominio Talamo 8 Pal. B: Quota condominio €565,71 Quota Riscaldamento €297,62

L'amministratore con successiva comunicazione del 08/02/24 (in all. [15]) comunica le quote arretrate.

Tale quota (salvo ulteriori spesa a consuntivo), riferite alle due ultime annualità/bilanci, sarà richiesta al futuro acquirente (da versare al Condominio dal futuro aggiudicatario) e sarà quindi portata in detrazione dal valore di stima, per un **importo pari ad € 4.951,22** (ca. €1.211,46 + €3.739,76)

L'Amministratore comunica anche che *non ci sono delibere per lavori straordinari, ma si dovrà eseguire l'impermeabilizzazione del camminamento condominiale e dei tetti e terrazzi della palazzina B.*



La presenza di tale spesa futura, ad oggi non ancora deliberata e quindi quantificabile nella quota parte afferente l'immobile, contribuirà alla decurtazione rispetto al valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (sarà applicata una ulteriore riduzione, rispetto al valore di mercato).

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 Salvatore Talamo n. 8, Scala B, Interno 2, Piano T - (Coord. Geografiche: 41°53'59.9"N 12°33'50.4"E). Appartamento ad uso civile abitazione, posto al piano terra, censito al Catasto Fabbricati di Roma al Foglio Foglio 607 Particella 236 Subalterno 23 graffato con Foglio 607 Particella 236 Subalterno 65 graffato con Foglio 607 Particella 236 Subalterno 66. L'appartamento è situato al piano terra della palazzina B con accesso dal Civico 8 di via Salvatore Talamo in Roma ed è contraddistinto con il numero interno due (2), la consistenza è di vani catastali 6,5 e la superficie catastale totale pari a 136 metri quadrati. L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere da letto, due bagni, due disimpegni, un ripostiglio e due terrazzi, confina con il vano scale condominiale, l'appartamento interno 1 della scala B e distacco su spazi esterni condominiali, salvo altri. L'area urbana è situata nella zona periferica Est della Città (Collatina - Prenestina), internamente al Grande Raccordo Anulare. La zona urbanistica Q. XXII del Municipio Roma V di Roma Capitale è denominata "Collatino" e confina le seguenti zone urbanistiche: a nord con il quartiere Pietralata, a est con il quartiere Ponte Mammolo e le zone Tor Cervara e Tor Sapienza, a sud con i quartieri Prenestino-Centocelle e Prenestino-Labicano e a ovest con il quartiere Tiburtino. Via Salvatore Talamo è una traversa di via Collatina, a un chilometro dal tratto urbano dell'Autostrada A24 e da via Prenestina. L'edificio è situato in prossimità di via di Collatina e nella immediatezze dell'immobile sono presenti un Parco Cittadino ("Parco Prampolini") e alcune Scuole. Nelle vicinanze sono presenti varie strutture pubbliche (Scuole, Biblioteca) e attività commerciali, di intrattenimento e sportive. Il Quartiere è contraddistinto da edilizia residenziale e commerciale. A un pochi minuti in auto si raggiunge l'uscita 14 del Grande Raccordo Anulare di Roma, tramite il tratto urbano dell'Autostrada A24. A piedi si possono raggiungere la stazione "Serenissima" della linea ferroviaria Regionale FL2" e le fermate del tram di via Prenestina che conduce rapidamente alla Stazione Termini, oltre a diverse fermate di bus per varie zone della città. Il quartiere oltre ad essere ben collegato con mezzi pubblici presenta tutti i principali servizi essenziali. Le strutture sanitarie di riferimento sono l'Ospedale Sandro Pertini e il Policlinico Umberto I. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Roma, Foglio 607 particella 236 subalterno 23 graffato al Foglio 607 con particella 236 subalterno 65 e con particella 236 subalterno 66, Zona censuaria 4, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 6,5 vani - Superficie Totale 136 mq – Superficie Totale, escluse aree scoperte 122 mq – Rendita €1.174,94.

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

Una volta apportati i correttivi di seguito descritti si perviene al seguente valore di stima del bene, come da dettagli qui di seguito riportati e già considerato lo stato manutentivo, le criticità già esplicitate (il mancato reperimento dell'ultima versione del progetto, le pratiche di regolarizzazione delle opere interne e la futura spesa per le manutenzioni a carico delle parti comuni) etc.

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



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

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

PROBABILE VALORE DI MERCATO: € 272.015

DECURTAZIONI

Sono da detrarre dalla presente gli oneri condominiali per un importo pari ca a € 4.952, e gli oneri per Cila in Sanatoria per un importo di 2.500, per un importo complessivo pari ad € 7.452 (compresi IVA ed oneri).

Si perviene quindi al seguente

VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI (€ 272.015 - € 7.452): ca €264.500

VALORE DI ESECUZIONE DELL'IMMOBILE

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

Lo scrivente, ritiene quindi dover applicare una riduzione, rispetto al valore di mercato sopra calcolato, in rapporto alle caratteristiche intrinseche del compendio ed anche al rischio connesso con mancato reperimento dell'ultima versione del progetto, le pratiche di regolarizzazione delle opere interne e la futura spesa per le manutenzioni a carico delle parti comuni e la presunta assenza delle certificazioni degli impianti, alle oggettive incognite sopra descritte ed alle difficoltà riscontrabili da terzi in una vendita di tal tipo, pari a ca. il 15% del valore di mercato sopra calcolato, in accordo con quanto stabilito dal GE.

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

LOTTO UNICO

APPARTAMENTO

PREZZO BASE: €225.000 (dicasi EURO DUECENTOVENTICINQUEMILA/00)

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

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



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – Appartamento in Roma (RM) Via Salvatore Talamo, 8 Interno 2, Scala B Piano Terra, ad uso civile abitazione, censito al Catasto Fabbricati di Roma al Foglio 607 Particella 236 Subalterno 23 graffato con Foglio 607 Particella 236 Subalterno 65 graffato con Foglio 607 Particella 236 Subalterno 66.	142,46 mq	1.579,39 €/mq	€ 225.000	1/1	€ 225.000
Valore di stima:					€ 225.000

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, li 01/03/2024

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

ALLEGATI

- [1] Stima dell'immobile con il metodo MCA Market Comparison Approach;
- [2] Verbale di accesso
- [3] Estratto di mappa catastale;
- [4] Visura storica,
- [5] Planimetria catastale;
- [6] Visure Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- [7] Atto notarile compravendita;
- [8] Planimetria con restituzione dell'esistente (stato di fatto);
- [9] Planimetria con difformità rilevate;
- [10] Elaborato fotografico;
- [11] Attestazione mancata reperibilità Progetto n. 11628 del 1965 e documentazione urbanistica - stralci ;
- [12] Licenza Edilizia per intero Edificio n. 313/B del 1962;
- [13] Abitabilità Edificio B n. 105 del 1968;
- [14] Atto d'obbligo edilizio notaio Omissis REP. 16433/1967;
- [15] Documenti condominiali: comunicazioni Amministratore e stralcio Regolamento;
- [16] Certificati anagrafe.

