
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Molin Zan Francesca, nell'Esecuzione Immobiliare 146/2023 del R.G.E.

promossa da

contro



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	6
Precisazioni	6
Patti	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali	12
Stima / Formazione lotti.....	13
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 146/2023 del R.G.E.....	18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 262.982,40	18



INCARICO

In data 14/03/24, la sottoscritta Arch. Molin Zan Francesca, con studio in Via Aldo Ballarin, 158 - 00142 - Roma (RM), email molinzan@gmail.com, PEC f.molinzan@pec.archrm.it, Tel. 348 8504992, Fax 17 86021463, veniva nominata Esperta ex art. 568 c.p.c. e in data 19/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

Bene N° 1 - Appartamento e cantina a Roma (RM) - Via Lucio Papirio 147, scala G, int.3, piano T-S1

DESCRIZIONE

Il compendio oggetto di pignoramento è costituito da porzioni di edificio realizzato negli anni '60 con struttura in calcestruzzo armato, a 6 piani fuori terra oltre ad interrato, con ascensore, all'interno di un complesso di 4 palazzine, nella periferia sud-est di Roma, in zona Quadraro, tra le direttrici Via Tuscolana/Via Appia, nei pressi del parco degli Acquedotti.

L'area è stata urbanizzata con una progettualità semi intensiva, ai margini della zona iperintensiva del quartiere Tuscolano, del quale però condivide soprattutto i servizi.

L'unità principale al piano terra è totalmente al rustico, per non essere mai stati completati i lavori di ristrutturazione iniziati una decina di anni fa, ed è composta da: un grande soggiorno doppio, cui si accede tramite ingresso spazioso, da qui alla cucina ed un disimpegno che porta alla camera con cabina armadio, ad un grande bagno cieco. Il soggiorno si affaccia su una grande area cortilizia pertinenziale parzialmente pavimentata, con verde perimetrale, che affaccia parzialmente sull'area di manovra di ingresso al parcheggio sottostante. Al piano interrato vi è la cantina pertinenziale.

La tipologia edilizia è di buona qualità architettonica, con finitura esterna in cortina, con fasce marcapiano, i prospetti con balconi non in linea ma mossi rispetto la linea di facciata, e terrazzi al piano attico. L'edificio si trova in fondo ad un giardino condominiale curato e dotato di portierato. La zona è residenziale, con presenza di attività commerciali e servizi pubblici a breve distanza (poste, banche, scuole, attività commerciali).

La viabilità è buona, trovandosi tra l'intensiva Via Tuscolana ed il Parco degli Acquedotti. E' ben collegata al centro di Roma con mezzi pubblici di superficie e con la Metro A, fermata Giulio Agricola a meno di 1 km. L'area è intensamente popolata, le possibilità di parcheggio pubblico gratuito sono discrete. Sulla planimetria catastale è erroneamente riportato il civico 145, ma in visura vi è quello giusto, il 147.

Il sopralluogo è avvenuto in data 27/05/2024 dopo un primo accesso negativo il 20/05/2024.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene N° 1 - Appartamento e cantina a Roma (RM) - Via Lucio Papirio 147, scala G, int.3, piano T-S1



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La relazione notarile del Notaio Giulia Barbagallo è del 31/03/2023 ed è stata depositata in data 7/04/23 ed in data 17/04/23, ed è in attesa di integrazione.

L'atto di assoggettamento a comunione dei beni del 1977, riportato nel paragrafo delle provenienze, viene erroneamente intestato a nome del figlio^{***} invece che a quello del padre^{***}.

Non viene citato, inoltre, l'atto di provenienza del Notaio Fenoaltea del 1969, con il quale l'esecutata^{***} è entrata in possesso della iniziale quota di 1/2 del bene.

TITOLARITÀ

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

- ***

- ***

- ***

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

- *** (Usufrutto 4/6)
- *** (Proprietà 2/6)
- *** (Nuda proprietà 4/6)

La debitrice è vedova, mentre il debitore è coniugato in regime di separazione dei beni.

CONFINI

L'unità confina, a corpo con riferimento alla scheda catastale ed allo stato di fatto, a partire da nord in senso orario, con:

1. APPARTAMENTO INT.3 SCALA G: dapprima corte di altra unità immobiliare, poi nuova corte di altra unità immobiliare, quindi stacco su rampa di accesso all'autorimessa, poi l'int.4 della stessa scala, poi il vano scale condominiale, poi l'int.2 della stessa scala, infine e per chiudere di nuovo corte di altra unità immobiliare.

2. CANTINA INT.G3: dapprima il vano ascensore, poi il corridoio comune, quindi la cantina int.4G, poi altra area condominiale, infine, e per chiudere, di nuovo il vano ascensore.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	79,00 mq	91,00 mq	1	91,00 mq	300,00 m	Terra
Cortile	94,00 mq	94,00 mq	0,18	16,92 mq	0,00 m	Terra (corte)
Cantina	4,60 mq	6,00 mq	0,20	1,20 mq	4,20 m	Interrato
Totale superficie convenzionale:				109,12 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				109,12 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 19/12/1977	***	Catasto Fabbricati Fg. 961, Part. 1552, Sub. 3, Zc. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 vani Rendita € 2,26 Piano S1-T Graffato 1555
Dal 19/12/1977 al 14/05/2006	***	Catasto Fabbricati Fg. 961, Part. 1552, Sub. 3, Zc. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 vani Rendita € 2,26 Piano S1-T Graffato 1555
Dal 14/05/2006 al 03/04/2008		Catasto Fabbricati Fg. 961, Part. 1552, Sub. 3, Zc. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 vani Rendita € 1.301,47 Piano S1-T Graffato 1555
Dal 03/04/2008 al 04/04/2008		Catasto Fabbricati Fg. 961, Part. 1552, Sub. 3, Zc. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 vani Rendita € 1.301,47 Piano S1-T Graffato 1555
Dal 04/04/2008 al 04/04/2008		Catasto Fabbricati Fg. 961, Part. 1552, Sub. 3, Zc. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 vani Superficie catastale 98 mq Rendita € 1.301,47 Piano S1-T Graffato 1555



Dal 04/04/2008 al 24/03/2024

Catasto **Fabbricati**
Fg. 961, Part. 1552, Sub. 3, Zc. 5
Categoria A2
Cl.3, Cons. 6 vani
Superficie catastale 98 mq
Rendita € 1.301,47
Piano S1-T
Graffato 1555

I titolari reali corrispondono a quelli catastali, anche se la ricostruzione delle titolarità è carente di alcuni passaggi notarili.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	961	1552	3	5	A2	3	6 vani	98 mq	1301,47 €	T-S1	part.1555

Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale esistente (che si allega), poichè sono presenti le seguenti non conformità sostanziali e non sostanziali:

1. **SOSTANZIALE.** Nell'appartamento è stato inglobato un armadio tecnico/cavedio che dalla planimetria catastale risulta essere incluso nel vano scale. La superficie annessa di circa 1,5 mq fa ora parte dell'area adibita a cabina armadio. Questa modifica planimetrica è stata realizzata in tutti i piani dell'immobile, quindi si può ipotizzare che si tratti di una Variante non oggetto di condono per la quale dovrà essere considerata una decurtazione per ripristino, che resterà a carico dell'aggiudicatario.
2. **NON SOSTANZIALE.** All'interno dell'appartamento sono stati iniziati lavori di ristrutturazione (non conclusi), per i quali sarà necessario presentare variazione catastale.

L'immobile è così identificato in visura (che si allega) in forza di:

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987;
2. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
3. **VARIAZIONE** del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario.

PRECISAZIONI

Si precisa che l'immobile è da intendersi al rustico, privo di impianti e serramenti, sia interni sia esterni.

PATTI

Non sono stati individuati patti da segnalare, a parte quelli derivanti dagli atti d'obbligo riportati nel paragrafo Urbanistica e Condominio. Non sono stati reperiti contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è da intendersi al rustico.
Lo stabile in cui si trova è di tipo signorile, in buono stato.



PARTI COMUNI

Dalla documentazione reperita non risultano essere presenti parti comuni, salvo quelle riportate sul regolamento di condominio, cui si rimanda per brevità.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla documentazione reperita non risultano essere presenti Servitù, censo, livello, usi civici, salvo due Servitù di accesso al locale interrato dalle rampe di Via Appio Claudio, (proprietà *****), che riguardano l'accesso all'autorimessa ed il cancello pedonale della proprietà al piano terra della scala E, regolate con i seguenti Rogiti, che però non coinvolgono l'unità in oggetto:

1. Notaio Grassi del 24/11/65, rep.69275/24278

2. Notaio Felicetti del 5/10/64, registrato il 7/10/64 al n.3670 del Volume 1701.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il compendio occupa porzione di piani interrato e terra di un edificio a 6 piani fuori terra, oltre piano interrato, di cui ultimo con terrazza praticabile, penultimo ad attico e piano terra con giardini privati. Il tutto dotato di ascensore. L'immobile è stato costruito negli anni '60 con struttura in calcestruzzo armato e solai in laterocemento, tamponature esterne ed interne in laterizio. La finitura esterna è in cortina con fasce marcapiano. I balconi sporgono dalla facciata con ringhiere parte metalliche e parte vetrate.

La copertura è parte piana e calpestabile e parte a falde inclinate in laterocemento.

L'appartamento ha doppia esposizione a Nord ed Est, e vi si accede tramite il vano scale, dal vialetto nel verde condominiale che sbocca all'ingresso pedonale di Viale L.Papirio 147.

L'altezza interna è di 300 cm in tutto l'appartamento tranne che in parte del soggiorno e cucina dove è stato realizzato un gradino ed è di 290 cm.

L'interno dell'appartamento è al rustico, senza pavimentazione, con pareti parte rasate e tinteggiate e parte con intonaco a vista. Le tracce della realizzazione dell'impianto elettrico ed idraulico nel bagno sono ancora a vista.

Il soffitto ha ancora la vecchia tinteggiatura con le tracce dei vecchi tramezzi non risarcite, ed in parte è rivestito in cartongesso a coprire le canalizzazioni di un vecchio impianti di climatizzazione.

Non ci sono serramenti interni, ne' esterni.

L'impianto di riscaldamento è condominiale con contabilizzatori, ma nell'appartamento non sono stati posizionati i termosifoni.

L'impianto elettrico è privo di parte del cablaggio e del quadro elettrico.

Al vano cantina al piano interrato si accede da una scala direttamente dal vano scale, ed è realizzata con muratura tinteggiata con porta di accesso in ferro con grata nelle porzione superiore.

Il giardino è quasi totalmente pavimentato e la vegetazione proveniente dalle aiuole perimetrali sta prendendo il sopravvento per mancanza di manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dal debitore.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 22/09/1969	***	Atto di compravendita (Allegato)



al 19/12/1977 ***

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Francesco Fenoaltea	22/09/1969	194997	16852

Trascrizione

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
CRRII Roma 1	24/09/1969	81357/81358	55828/10479

Registrazione

Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio Atti pubblici 1	07/10/1969	14994	H/2551

Atto di assoggettamento a comunione dei beni (Visto in data 22/04/24)

Dal 19/12/1977 ***
al 14/05/2006

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Carosi Vincenzo	19/12/1977	51441	17290

Trascrizione

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
CRRII Roma 1 (Roma 2)	11/01/1978	2134 (221)	1744 (768)

Registrazione

Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Roma	29/12/1977	21546	E

Dichiarazione di Successione ereditaria (in morte di *)**

Dal 14/05/2006 ***
al 03/04/2008

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Ufficio del registro	11/12/2007		

Trascrizione

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
CRRII Roma 1	01/12/2008	159030	98333

Registrazione

Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Roma	11/12/2007	12	526

Atto di Permuta (Allegata Nota)

Dal 03/04/2008 ***
al 04/04/2008

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Bianchi Antonio	03/04/2008	103475	40490

Trascrizione



	***	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CRRII Roma 1	11/04/2008	44887/44888/44893/44894	23932/23933/23100/23101
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate Roma 2	10/04/2008	14741	1T
Dal 04/04/2008	***	Atto di Compravendita (Allegato)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Cecere Carmen	04/04/2008	5938	4980
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CRRII Roma 1	14/04/2008	45767/45768	24459/24460
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate Roma 2	10/04/2008	14699	1T

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di provenienza è allegato alla relazione.

L'atto del Notaio Cecere del 04/04/2008 è stato trascritto anche come accettazione tacita di eredità per i debitori.

L'atto del Notaio Bianchi del 03/04/2008 è stato trascritto anche come accettazione tacita di eredità per la signora***, nata a***, sorella del debitore che ha ceduto la propria quota ereditaria.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 24/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Roma il 14/04/2008
Reg. gen. 45769 - Reg. part. 9486



Quota: 1/1
Importo: € 500.000,00
A favore di Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio
Contro ***
Capitale: € 250.000,00
Rogante: Notaio Cecere Carmen
Data: 04/04/2008
N° repertorio: 5939
N° raccolta: 4981

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 27/11/2019
Reg. gen. 140336 - Reg. part. 26367
Quota: 1/1
Importo: € 15.000,00
A favore di ***
Contro ***
Capitale: € 12.690,18
Rogante: UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI ROMA
Data: 31/01/2023
N° repertorio: 1197

Trascrizioni

- **ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'**
Trascritto a Roma il 11/04/2008
Reg. gen. 44887 - Reg. part. 23932
Quota: 1/3
A favore di ***
Contro ***
Note: La note riferisce all'atto di Compravendita del Notaio Bianchi del 03/04/2008, rep.103475/40490.
- **ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'**
Trascritto a Roma il 14/04/2008

Quota: 4/6
A favore di ***

Note: La note riferisce all'atto di Compravendita del Notaio Carmen Cecere del 4/4/08, rep.5938/4980.
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**
Trascritto a Roma il 14/06/2011
Reg. gen. 66613 - Reg. part. 41078
Quota: 1/1
A favore di ***
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 05/03/2015
Reg. gen. 20696 - Reg. part. 15438
A favore di ***

Note: Per questo pignoramento è stata ordinata la cancellazione con provvedimento del 22/02/2017.
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 03/03/2023



Reg. gen. 27068 - Reg. part. 18996

Quota: 1/1

A favore di***

Note: Il pignoramento è stato attuato sulle quote di 4/6 (usufrutto di***
) e di 2/6 per la piena proprietà di*** .

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute si è appurato che gli oneri di cancellazione saranno anticipati dall'aggiudicatario e rimborsati in sede di riparto.

Si segnala che nell'elenco delle formalità non sono stati segnalati gli atti di provenienza, ne' gli atti d'obbligo per i quali si rimanda al paragrafo dedicato.

NORMATIVA URBANISTICA

Alla data della presente relazione, il Piano Regolatore Generale approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, con pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio avvenuta il 14 marzo 2008, così come modificato dalla deliberazione n.48 del 7 giugno 2016 adottata dal Commissario Straordinario con i poteri dell'Assemblea Capitolina, inserisce il compendio in oggetto nel " Sistema insediativo - Citta' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densita' abitativa - T1", individuato negli elaborati grafici prescrittivi in scala 1:10.000.

Tale ambito è normato dagli articoli 44, 45, 46 delle Norme tecniche di Attuazione.

L'immobile NON ricade all'interno di Piani di Edilizia Economica Popolare.

Nel PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale) "Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico" (ai sensi delle L.R.37/83, art.14 L.R.24/98, art.134 co.1 lett.A Dlvo 42/04, e art.136 Dlvo 42/04), approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n.5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n.56 del 10 giugno 2021, Supplemento n.21, l'immobile è individuato come segue:

- Tav.A: Paesaggio degli insediamenti Urbani.

- Tav.B: Paesaggio degli insediamenti Urbani.

Per la realizzazione dell'immobile sono stati stipulati i seguenti atti d'obbligo:

1. Atto d'obbligo del Notaio Guido Schillaci Ventura rep.711139 del 25 novembre 1966, registrato a Roma Atti Pubblici il 2/12/1966 al n.12439 vol.755, trascritto alla CRRII di Roma 1 il 7/12/66 ai nn.96636/62853, contro *** , a favore del Comune di Roma, per il mantenimento delle superfici a

parcheggio e a giardino (Allegato);

2. Atto d'obbligo del Notaio Francesco Fenoaltea rep.162425/14160 del 17 maggio 1968, registrato a Roma Atti Pubblici il 25/05/68 al n.9495 vol.1585 serie B, trascritto alla CRRII di Roma 1 il 24/05/68 ai nn.48618/32097, contro *** , a favore del Comune di Roma, per il mantenimento delle superfici a

parcheggio e a giardino (Allegato);

3. Rettifica di Atto d'obbligo del Notaio Francesco Fenoaltea rep.163669/14268 del 5 giugno 1968, registrato a Roma Atti Pubblici il 15/06/68 al n.11009 vol.1602 serie B, trascritto alla CRRII di Roma 1 il 12/06/68 ai nn.54816/36290, contro *** , a favore del Comune di Roma, per la sostituzione degli elaborati grafici relativi al mantenimento delle superfici a parcheggio e a giardino (Allegato);

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Sono stati richiesti gli accessi agli atti ai sensi della legge n.241/90 e smi, DPR 184/06 e DAC N.6/19, presso l'Ufficio Archivio del Dipartimento Pianificazione ed Attuazione Urbanistica, in data 24/4/24 e 28/5/24 con



Visura e copia il 11/6/24.

Dalle indagini fatte è emerso che l'immobile è stato costruito in forza di:

1. Licenza edilizia n.942 del 11/5/67, rilasciata *** per le missioni con progetto n.34735 del 5/7/64 e parere favorevole della Commissione edilizia del 24/6/66 (Allegata);
2. Variante n.1288 dell'8/6/68, rilasciata con progetto 14084 del 27/3/1968 con parere favorevole della Commissione edilizia del 19/4/68 (dati da Atto d'obbligo del 1968 e dall'agibilità).

E' stato rilasciato il Certificato di agibilità in data 19/07/1969 con il n.554, alla società *** , che oltre agli appartamento riporta una autorimessa privata e 18 cantine.

L'immobile non è conforme al progetto allegato all'ultima autorizzazione per le seguenti non conformità sostanziali e non sostanziali:

SOSTANZIALI

1.Nell'appartamento è stato inglobato un armadio tecnico/cavedio che dalla planimetria catastale risulta essere incluso nel vano scale. La superficie annessa di circa 1,5 mq fa ora parte dell'area adibita a cabina armadio. Questa modifica planimetrica è stata realizzata in tutti i piani dell'immobile, quindi si può ipotizzare che si tratti di una Variante non oggetto di condono.

2. rispetto al disegno autorizzato il giardino è più piccolo, poichè non è stata realizzata la porzione ripiegante sull'angolo dell'edificio in aderenza all'ingresso del garage al piano interrato.

3. In ultimo, rispetto allo stato di fatto, il piano il disegno del piano interrato differisce perchè non riporta le partizioni che separano le singole cantine ed i box auto (che però risultano nella descrizione del certificato di agibilità), essendo rappresentata solo un'unica grande autorimessa.

NON SOSTANZIALE. All'interno dell'appartamento sono stati iniziati lavori di ristrutturazione (non conclusi), per i quali sarà necessario presentare variazione catastale.

Le non conformità potranno essere sanate tramite SCIA a sanatoria che coinvolgono spazi condominiali (l'interrato e l'armadio nel vano scale) ed opere strutturali (la porzione di giardino).

Non è stato consegnato l'APE, ne' è stato possibile formularne uno nuovo poichè non sono presenti i radiatori. Analogamente per quanto riguarda gli impianti, non è possibile emettere le Certificazioni.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.026,00 Euro.

L'immobile è amministrato secondo il Regolamento di condominio depositato agli atti del Notaio Francesco Fenoaltea del 3/12/1967 rep.153898/13396, registrato all'Ufficio Atti Pubblici Roma 1 il 20/01/1968 al n.1220 vol.1304, trascritto alla CRRII di Roma 1 il 18/01/1968 ai nn.6284/4888.

All'unità immobiliare corrispondono i seguenti millesimi:

- Tab.A (proprietà): 8/1000
- Tab.B (manutenzioni comuni): 8/1000
- Tab.C (ascensori): 2/1000
- Tab.D (riscaldamento): 11/1000

Da comunicazione dell'amministratore del 21/6/24, ad oggi risulta a carico dell'unità un debito di 23.829,65 Euro, così suddivisi:

1. 15.610,23 Euro per rate ordinarie non pagate (comprende conguagli bilanci precedenti fino al 2023)
2. 5.412,58 Euro per riscaldamento
3. 2.806,84 Euro per conguaglio lavori Pal.4.



Di questi resteranno a carico dell'aggiudicatario circa 2.000,00 Euro, pari a circa due annualità, ai sensi dell'art.63 c.4 disp att. cc., "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente".

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati 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 agli immobili oggetto della stima.

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

Bene N° 1 – Appartamento e cantina a Roma (RM) - Via Lucio Papirio 147, scala G, int.3, piano T-S1

Il compendio oggetto di pignoramento è costituito da porzioni di edificio realizzato negli anni '60 con struttura in calcestruzzo armato, a 6 piani fuori terra oltre ad interrato, con ascensore, all'interno di un complesso di 4 palazzine, nella periferia sud-est di Roma, in zona Quadraro, tra le direttrici Via Tuscolana/Via Appia, nei pressi del parco degli Acquedotti.

L'area è stata urbanizzata con una progettualità semi intensiva, ai margini della zona iperintensiva del quartiere Tuscolano, del quale però condivide soprattutto i servizi.

L'unità principale al piano terra è totalmente al rustico, per non essere mai stati completati i lavori di ristrutturazione iniziati una decina di anni fa, ed è composta da: un grande soggiorno doppio, cui si accede tramite ingresso spazioso, da qui alla cucina ed un disimpegno che porta alla camera con cabina armadio, ad un grande bagno cieco. Il soggiorno si affaccia su una grande area cortilizia pertinenziale parzialmente pavimentata, con verde perimetrale, che affaccia parzialmente sull'area di manovra di ingresso al parcheggio sottostante. Al piano interrato vi è la cantina pertinenziale.

La tipologia edilizia è di buona qualità architettonica, con finitura esterna in cortina, con fasce marcapiano, i prospetti con balconi non in linea ma mossi rispetto la linea di facciata, e terrazzi al piano attico. L'edificio si trova in fondo ad un giardino condominiale curato e dotato di portierato. La zona è residenziale, con presenza di attività commerciali e servizi pubblici a breve distanza (poste, banche, scuole, attività commerciali).

La viabilità è buona, trovandosi tra l'intensiva Via Tuscolana ed il Parco degli Acquedotti. E' ben collegata al centro di Roma con mezzi pubblici di superficie e con la Metro A, fermata Giulio Agricola a meno di 1 km. L'area è intensamente popolata, le possibilità di parcheggio pubblico gratuito sono discrete.

Sulla planimetria catastale è erroneamente riportato il civico 145, ma in visura vi è quello giusto, il 147.

- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 961, Part. 1552, Sub. 3, Zc. 5, Categoria A2, Graffato part.1555.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (4/6), Proprietà (2/6), Nuda proprietà (4/6).

Il metodo di stima utilizzato è "per comparazione" con unità aventi le stesse caratteristiche e poste in vendita nel periodo immediatamente precedente la redazione della presente relazione.

Ai sensi del dispositivo dell'art.568 codice di procedura civile (così modificato dal D.L.27 giugno 2015, n.83, convertito, con modificazioni, nella L.132 del 6 agosto 2015), si segnala che il valore per metro quadro utilizzato, e quindi quello complessivo del bene, fa riferimento a quelli di mercato dei maggiori referenti del



settore: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agencia del Territorio, Borsino immobiliare, siti immobiliari su internet.

Dato lo stato al rustico dell'immobile, si utilizza un valore ribassato del 10% rispetto al valore base di un appartamento civile, pari a 2.800 Euro/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Lucio Papirio 147, scala G, interno 3, piano T-S1	109,12 mq	2.800,00 €/mq	€ 305.536,00	100,00%	€ 305.536,00
				Valore di stima:	€ 305.536,00

Valore di stima: € 305.536,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	12.000,00	€

Valore finale di stima: € 262.982,40

Analiticamente, la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto tiene presente, oltre allo stato d'uso e di manutenzione:

1. dei vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, pari al 10%.
2. Oneri di regolarizzazione urbanistica e ripristino per la regolarizzazione della superficie del giardino e dell'armadio del vano scale pari a circa 12.000 Euro;

A rigore di chiarezza si specifica il valore del diritto di usufrutto a favore della signora ^{***}, calcolato ai sensi del D.P.R. n. 131/86 (T.U. Imposte di Registro), art.48, con Valore del Coefficiente della tabella Allegata aggiornato al tasso di interesse al 3%, come da Decreto 21 dicembre 2023 (in G.U. 29/12/2023, n.302, art.1 c.3) valido a partire dal gennaio 2024.

Pertanto, avendo:

Valore Usufrutto = Rendita annua x Coeff.età usufruttuario (5,5 per usufruttuario di età tra 83 e 86 anni)

e

Valore catastale = Rendita catastale x 115,50 = 1.301,47 € x 115,50 = 150.319,79 €

e quindi

Rendita annua = Valore (catastale) x tasso interesse legale (= 3%) = 150.319,79 € x 3% = 4.509,59 €.

Si avrà

Valore Usufrutto = 4.509,59 € x 5,50 = 24.802,76 €



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 17/09/2024

568 c.p.c.
Francesca
Molin Zan
568 c.p.c.
Francesca
Molin Zan
N° 18764
ORDINE DEGLI ARCHITETTI DI ROMA E PROVINCIA



ELENCO ALLEGATI:

1. N° 2 Visure e schede catastali - Visura e scheda catastale sub.3 (Aggiornamento al 24/03/2024)
2. N° 1 Atto di provenienza - Notaio Cecere rep.5938/4980 (Aggiornamento al 04/04/2008)
3. N° 1 Altri allegati - Formalità pregiudizievoli (Aggiornamento al 24/03/2024)
4. N° 1 Altri allegati - Nota Trascrizione Atto permuta Notaio Bianchi rep.103475/40490 (Aggiornamento al 03/04/2008)
5. N° 1 Altri allegati - Nota Trascrizione atto Bianchi come accettazione tacita per*** (Aggiornamento al 03/04/2008)
6. N° 1 Atto di provenienza - Atto Notaio Fenoaltea rep.194997/16852 (Aggiornamento al 22/09/1969)
7. N° 2 Concessione edilizia - Licenze edilizie 942/67 e 1288/68 (Aggiornamento al 08/06/1968)
8. N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Certificato n.554 (Aggiornamento al 19/07/1969)
9. N° 1 Tavola del progetto - Progetto 14084 (Aggiornamento al 08/06/1968)
10. N° 1 Certificato destinazione urbanistica - Tavole urbanistiche (Aggiornamento al 24/06/2024)
11. N° 1 Altri allegati - Atto d'Obbligo Notaio Schillaci Ventura (Aggiornamento al 25/11/1966)
12. N° 1 Altri allegati - Atto d'Obbligo Notaio Fenoaltea (Aggiornamento al 17/05/1968)
13. N° 1 Altri allegati - Rettifica a Atto d'Obbligo Notaio Fenoaltea (Aggiornamento al 05/06/1968)
14. N° 1 Altri allegati - Collaudo strutturale Ing.Pio Cerruti (Aggiornamento al 07/12/1967)
15. N° 2 Altri allegati - Verbali di sopralluogo 20 e 27 maggio 2024 (Aggiornamento al 27/05/2024)
16. N° 1 Foto - Descrizione fotografica (Aggiornamento al 27/05/2024)
17. N° 1 Altri allegati - Quotazioni (Aggiornamento al 17/06/2024)
18. N° 1 Altri allegati - Regolamento di condominio (Aggiornamento al 03/01/1969)
19. N° 1 Altri allegati - Nota Trascrizione Sequestro conservativo (Aggiornamento al 09/07/2024)
20. N° 1 Altri allegati - Tabella coefficienti usufrutto DPR 131/86 (Aggiornamento al 23/12/2023)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Lucio Papirio 147, scala G, interno 3, piano T-S1
Il compendio oggetto di pignoramento è costituito da porzioni di edificio realizzato negli anni '60 con struttura in calcestruzzo armato, a 6 piani fuori terra oltre ad interrato, con ascensore, all'interno di un complesso di 4 palazzine, nella periferia sud-est di Roma, in zona Quadraro, tra le direttrici Via Tuscolana/Via Appia, nei pressi del parco degli Acquadotti. L'area è stata urbanizzata con una progettualità semi intensiva, ai margini della zona iperintensiva del quartiere Tuscolano, del quale però condivide soprattutto i servizi. L'unità principale al piano terra è totalmente al rustico, per non essere mai stati completati i lavori di ristrutturazione iniziati una decina di anni fa, ed è composta da: un grande soggiorno doppio, cui si accede tramite ingresso spazioso, da qui alla cucina ed un disimpegno che porta alla camera con cabina armadio, ad un grande bagno cieco. Il soggiorno si affaccia su una grande area cortilizia pertinenziale parzialmente pavimentata, con verde perimetrale, che affaccia parzialmente sull'area di manovra di ingresso al parcheggio sottostante. Al piano interrato vi è la cantina pertinenziale. La tipologia edilizia è di buona qualità architettonica, con finitura esterna in cortina, con fasce marcapiano, i prospetti con balconi non in linea ma mossi rispetto la linea di facciata, e terrazzi al piano attico. L'edificio si trova in fondo ad un giardino condominiale curato e dotato di portierato. La zona è residenziale, con presenza di attività commerciali e servizi pubblici a breve distanza (poste, banche, scuole, attività commerciali). La viabilità è buona, trovandosi tra l'intensiva Via Tuscolana ed il Parco degli Acquadotti. E' ben collegata al centro di Roma con mezzi pubblici di superficie e con la Metro A, fermata Giulio Agricola a meno di 1 km. L'area è intensamente popolata, le possibilità di parcheggio pubblico gratuito sono discrete. Sulla planimetria catastale è erroneamente riportato il civico 145, ma in visura vi è quello giusto, il 147. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 961, Part. 1552, Sub. 3, Zc. 5, Categoria A2, Graffato part.1555 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (4/6), Proprietà (2/6), Nuda proprietà (4/6)

Destinazione urbanistica: Alla data della presente relazione, il Piano Regolatore Generale approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, con pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio avvenuta il 14 marzo 2008, così come modificato dalla deliberazione n.48 del 7 giugno 2016 adottata dal Commissario Straordinario con i poteri dell'Assemblea Capitolina, inserisce il compendio in oggetto nel " Sistema insediativo - Citta' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densita' abitativa - T1", individuato negli elaborati grafici prescrittivi in scala 1:10.000. Tale ambito è normato dagli articoli 44, 45, 46 delle Norme tecniche di Attuazione. L'immobile NON ricade all'interno di Piani di Edilizia Economica Popolare. Nel PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale) "Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico" (ai sensi delle L.R.37/83, art.14 L.R.24/98, art.134 co.1 lett.A Dlvo 42/04, e art.136 Dlvo 42/04), approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n.5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n.56 del 10 giugno 2021, Supplemento n.21, l'immobile è individuato come segue: - Tav.A: Paesaggio degli insediamenti Urbani. - Tav.B: Paesaggio degli insediamenti Urbani. Per la realizzazione dell'immobile sono stati stipulati i seguenti atti d'obbligo: 1. Atto d'obbligo del Notaio Guido Schillaci Ventura rep.711139 del 25 novembre 1966, registrato a Roma Atti Pubblici il 2/12/1966 al n.12439 vol.755, trascritto alla CRRII di Roma 1 il 7/12/66 ai nn.96636/62853, contro*** per le Missioni, a favore del Comune di Roma, per il mantenimento delle superfici a parcheggio e a giardino (Allegato); 2. Atto d'obbligo del Notaio Francesco Fenoaltea rep.162425/14160 del 17 maggio 1968, registrato a Roma Atti Pubblici il 25/05/68 al n.9495 vol.1585 serie B, trascritto alla CRRII di Roma 1 il 24/05/68 ai nn.48618/32097, contrc*** a favore del Comune di Roma, per il mantenimento delle superfici a parcheggio e a giardino (Allegato); 3. Rettifica di Atto d'obbligo del Notaio Francesco Fenoaltea rep.163669/14268 del 5 giugno 1968, registrato a Roma Atti Pubblici il



15/06/68 al n.11009 vol.1602 serie B, trascritto alla CRRII di Roma 1 il 12/06/68 ai nn.54816/36290, contro *** , a favore del Comune di Roma, per la sostituzione degli elaborati grafici relativi al mantenimento delle superfici a parcheggio e a giardino (Allegato);

Prezzo base d'asta: € 262.982,40



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 146/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 262.982,40

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Lucio Papirio 147, scala G, interno 3, piano T-S1		
Diritto reale:	Usufrutto Proprietà Nuda proprietà	Quota	4/6 2/6 4/6
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 961, Part. 1552, Sub. 3, Zc. 5, Categoria A2, Graffato part.1555	Superficie	109,12 mq
Stato conservativo:	L'appartamento è da intendersi al rustico. Lo stabile in cui si trova è di tipo signorile, in buono stato.		
Descrizione:	<p>Il compendio oggetto di pignoramento è costituito da porzioni di edificio realizzato negli anni '60 con struttura in calcestruzzo armato, a 6 piani fuori terra oltre ad interrato, con ascensore, all'interno di un complesso di 4 palazzine, nella periferia sud-est di Roma, in zona Quadraro, tra le direttrici Via Tuscolana/Via Appia, nei pressi del parco degli Acquadotti. L'area è stata urbanizzata con una progettualità semi intensiva, ai margini della zona iperintensiva del quartiere Tuscolano, del quale però condivide soprattutto i servizi. L'unità principale al piano terra è totalmente al rustico, per non essere mai stati completati i lavori di ristrutturazione iniziati una decina di anni fa, ed è composta da: un grande soggiorno doppio, cui si accede tramite ingresso spazioso, da qui alla cucina ed un disimpegno che porta alla camera con cabina armadio, ad un grande bagno cieco. Il soggiorno si affaccia su una grande area cortilizia pertinenziale parzialmente pavimentata, con verde perimetrale, che affaccia parzialmente sull'area di manovra di ingresso al parcheggio sottostante. Al piano interrato vi è la cantina pertinenziale. La tipologia edilizia è di buona qualità architettonica, con finitura esterna in cortina, con fasce marcapiano, i prospetti con balconi non in linea ma mossi rispetto la linea di facciata, e terrazzi al piano attico. L'edificio si trova in fondo ad un giardino condominiale curato e dotato di portierato. La zona è residenziale, con presenza di attività commerciali e servizi pubblici a breve distanza (poste, banche, scuole, attività commerciali). La viabilità è buona, trovandosi tra l'intensiva Via Tuscolana ed il Parco degli Acquadotti. E' ben collegata al centro di Roma con mezzi pubblici di superficie e con la Metro A, fermata Giulio Agricola a meno di 1 km. L'area è intensamente popolata, le possibilità di parcheggio pubblico gratuito sono discrete. Sulla planimetria catastale è erroneamente riportato il civico 145, ma in visura vi è quello giusto, il 147.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dal debitore.		

