
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Seghetti Raffaella, nell'Esecuzione Immobiliare 945/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 945/2021 del R.G.E.....	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 204.434,35	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	18

INCARICO

All'udienza del 21/06/2022, il sottoscritto Arch. Seghetti Raffaella, con studio in Via Giuseppe Ferrari, 4 - 00195 - Roma (RM), email r.seghetti@gmail.com, PEC r.seghetti@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/06/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via del Trullo, 136, edificio A, interno 5, piano T

DESCRIZIONE

L'edificio, comprendente il cespite in trattazione, sito nel Comune di Roma, all'interno del G.R.A. è ubicato nel quadrante sud-ovest della città, nel municipio 11, zona Colle del Sole. Via del Trullo si articola da via Portuense a nord a via della Magliana a sud. La zona è caratterizzata da ampie aree verdi. Si tratta di una zona prevalentemente residenziale ma sono presenti numerosi negozi, servizi ed è servita da mezzi pubblici. Dista 5 minuti di automobile da via dei Colli Portuensi, estremamente ricca di negozi e servizi. L'unità immobiliare oggetto di perizia è parte di un complesso immobiliare destinato a civile abitazione formato da due corpi di fabbrica principali uguali e un corpo di fabbrica minore, circondati da una corte comune destinata a verde e parcheggi.

La palazzina in cui è ubicato il cespite è contraddistinta con la lettera A, si sviluppa su 6 livelli, 5 piani fuori terra oltre piano interrato. E' servita da due ingressi, uno pedonale e uno carrabile, contraddistinti con il civico 136. L'immobile oggetto di perizia è ubicato al piano terra e circondato da ampio giardino di pertinenza, è dotato di doppio ingresso, il primo dall'interno dell'androne condominiale e il secondo privo di numero civico, indipendente carrabile e che si apre sul giardino. L'ingresso carrabile consente di utilizzare la porzione pavimentata interna al giardino per parcheggiare l'auto. Il bene si compone di ingresso, soggiorno, cucina, due camere, due bagni e due balconi a livello. Dai due balconi attraverso delle scale di 5 gradini si raggiunge il giardino, che si presenta in parte pavimentato ed in parte a verde. L'immobile è distinto al NCEU al foglio 773 part. 302 e 304 graffati sub. 6, z.c. 5 cat. A/2 cl 2 cons. 5,5 vani, sup. cat. tot. 105mq, escluse aree scoperte 85mq, rendita 1022,58€.

La proprietà confina catastalmente con sub 5, sub 303, sub 259, foglio 773 e particella 304, salvo altri. Il fabbricato è stato edificato nel 1982 con regolare licenza di costruzione e successiva variante prot. n 31358 del 1982.

Durante il sopralluogo è stata riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni, delle difformità nei prospetti e la presenza di un incremento di volumetria, anch'essa priva di regolare autorizzazione, realizzata nella prima porzione del balcone antistante il soggiorno. Allo stato attuale l'immobile oggetto di causa necessita di un nuovo titolo edilizio per la sanatoria della diversa distribuzione degli spazi interni e delle finestrate modificate oltre ai lavori di riduzione in pristino dell'aumento di cubatura realizzata in assenza di regolare autorizzazione. Ne consegue che gli eventuali costi che dovessero derivare da quanto sopra illustrato saranno a totale cura e spese degli aggiudicatari.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via del Trullo, 136, edificio A, interno 5, 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:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Il signor **** Omissis **** risulta legalmente separato dalla moglie alla data di acquisto dell'immobile oggetto di causa come scritto dal notaio Bruno Cesarini nell'atto rep. 114493 racc. 5702 del 10/01/2006. Si precisa inoltre che dalla nota di trascrizione emerge che il verbale di separazione giudiziale tra coniugi è del 07/05/2012 reg gen 47236, reg part 34895 che si acclude alla presente.

CONFINI

Nell'atto notarile repertorio 114493 raccolta 5702 del 10/01/2006 il notaio Bruno Cesarini, in merito ai confini, scrive: "confinante nell'insieme con androne, vano scale, appartamento distinto con il numero interno quattro, salvo altri. Catastalmente confina con sub 5, sub 303, sub 259, del foglio 773 particella 304, salvo altri".

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	80,00 mq	85,00 mq	1,00	85,00 mq	3,00 m	T
Terrazza	26,50 mq	26,50 mq	0,10	2,65 mq	3,00 m	T
Giardino	260,00 mq	260,00 mq	0,07	18,20 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				105,85 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				105,85 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/04/1990 al 27/06/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 773, Part. 304, Sub. 6, Zc. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 1,70 Piano T Graffato 302
Dal 27/06/1990 al 11/12/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 773, Part. 304, Sub. 6, Zc. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 1.022,58 Piano T Graffato 302
Dal 11/12/1996 al 10/01/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 773, Part. 304, Sub. 6, Zc. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 1.022,58 Piano T Graffato 302

Si attesta che i titolari catastali all'attualità corrispondono a quelli reali, precisando che il periodo di rilevazione si conclude con la 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 desunti i dati riportati nella soprastante tabella.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	773	302	6	5	A2	2	5,5	105 mq	1022,58 €	T	304

Corrispondenza catastale

Durante il sopralluogo effettuato in data 13/10/2022, è stato possibile verificare che la planimetria catastale attualmente agli atti presenta delle discrepanze rispetto allo stato dei luoghi riscontrato. In particolare si evidenzia che è stata eliminata la parete di divisione tra il soggiorno e la cucina, sono stati modificati i due bagni, sono state riscontrate delle modifiche alle finestre della cucina e della camera da letto grande. Infine è stato ampliato il soggiorno annettendo una porzione del balcone antistante. L'attuale stato dei luoghi necessita di titolo edilizio, riduzione in pristino dei manufatti non sanabili e nuovo accatastamento.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di causa è stato ultimato tra il 1982 e il 1984 come è possibile desumere dall'elaborato grafico del progetto originale prot. 31358/1982 che si acclude alla presente. Si ritiene che abbia subito dei lavori per opere interne dopo il 2006, anno d'acquisto dell'immobile da parte dell'attuale proprietario. Durante il sopralluogo effettuato in data 13/10/2022 è stato possibile constatare che l'immobile versa in discrete condizioni di manutenzione e d'uso sebbene sia stata riscontrata la presenza di alcune crepe nell'intonaco e manchi la porta a un bagno. L'edificio esternamente si presenta in condizioni buone.

PARTI COMUNI

Il complesso immobiliare oggetto di valutazione rientra all'interno di un condominio. Lo stesso si è dotato di regolamento di condominio come si deduce da quanto riportate nell'atto di compravendita rep. 114493 racc. 5702 del 10/01/2006, notaio Bruno Cesarini di Roma: "Quanto sopra descritto viene venduto con ogni accessione e pertinenza, servitù attiva e passiva, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e con le proporzionali quote sulle parti comuni del fabbricato di cui al regolamento di condominio attualmente vigente, ben noto alla parte acquirente, la quale dichiara di accettarlo per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo". Il suddetto regolamento, richiesto all'amministratore non è stato ad oggi fornito.

Catastalmente, dall'estratto di mappa - Comune di Roma - Foglio 773 - riferimento tipo mappale n 3107/90 si evince che la particella 259 è una corte comune, la particella 304 sub 1 e particella 305 sub 1 - sono bene comune non censibile e comprendono scale, corti comuni e lavatoi.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene in esame è parte integrante di un edificio costruito nel 1984 che si presenta in buone condizioni statiche e manutentive. In sede di sopralluogo si è rilevato che gli impianti sono prevalentemente a norma e sottotraccia.

Dotazione impiantistica:

- Fondazioni: travi rovesce su pali.
- Esposizione: nord. - Altezza interna utile: 2,96 m.
- Str. verticali: in cemento armato - stato di manutenzione: buono.
- Solai: misti in cemento armato e laterizio - stato di manutenzione: buono.
- Copertura: a tetto.
- Pareti esterne ed interne: in muratura in cortina, pareti interne protette da intonaco.
- stato di manutenzione: buono.
- Pavimentazione interna: gres - stato di manutenzione: buono.
- Infissi esterni ed interni: ante al battente in legno, porte tamburate, - stato di manutenzione: discreto.
- Impianto elettrico dotato di quadro elettrico con salva vita; - stato di manutenzione discreto.
- Impianto a gas alimentato a metano; - stato di manutenzione buono.
- Impianto idrico con allaccio a rete comunale; - stato di manutenzione buono.
- Impianto termico autonomo con caldaia da esterni che serve anche la produzione di acqua calda. Diffusori: radiatori in alluminio. Stato di manutenzione buono.
- Impianto di fognatura smaltimento acque bianche e nere collegato a rete comunale.
- Impianto citofonico: tipologia audio
- stato di manutenzione buono.
- Bagno completo di sanitari e rubinetterie.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile all'atto del sopralluogo del 13/10/2022 risulta nella disponibilità della signora **** Omissis **** a cui la casa è stata assegnata con verbale di separazione RG n 40288/2011.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/12/1996 al 10/01/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Marcello Scarfagna	11/12/1996	88312	8361
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	04/01/1997		384
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/12/1996 al 10/01/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Marcello Scarfagna	11/12/1996	88312	8361
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	04/01/1997		384
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/01/2006 al 13/01/2023	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Bruno Casarini	10/01/2006	11493	5702
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	13/01/2006		2324
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

--	--	--	--	--	--

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- sussiste la continuità delle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- la situazione della proprietà antecedente il ventennio risulta variata;
- la situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 13/01/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario

Iscritto a Roma il 13/01/2006

Reg. gen. 3732 - Reg. part. 826

Quota: 1/1

Importo: € 405.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 270.000,00

Rogante: Cesarini Bruno

Data: 10/01/2006

N° repertorio: 114494

N° raccolta: 5703

Note: La cassa, concede a titolo di mutuo, ai sensi dell'art. 38 del decreto legislativo 1 settembre 1993 n. 385 (di seguito per brevità denominato t.u.), alla parte mutuataria, che accetta la somma di euro 270.000,00 (duecentosettantamila virgola zero zero). La parte mutuataria si obbliga a restituire alla cassa mutuante la somma di euro 270.000,00 (duecentosettantamila virgola zero zero) come sopra mutuata ed a corrispondere alla stessa gli interessi relativi, dalla data odierna al 10 luglio 2006 compreso al tasso fisso dell'1,90 % (uno virgola novanta percento) annuo nominale, e dal giorno successivo nella misura di un punto in più dell'Euribor (euro interbank offered rate) 360 (trecentosessanta) a sei mesi media del mese di giugno 2006 così come rilevato su "il sole 24 ore " o altro quotidiano specializzato, mediante il pagamento di n. 240 (duecentoquaranta) rate mensili posticipate, comprensive di capitale ed interessi. A titolo esemplificativo, il valore del parametro euribor (euro interbank offered rate) 360 (trecentosessanta) a sei mesi media del mese di dicembre 2005 è pari a 2,596 % (due virgola cinquecento novantasei percento) che determina, con l'applicazione della maggiorazione concordata, un tasso complessivo pari a 3,596 % (tre virgola cinquecento novantasei percento). La prima di dette rate verrà a scadere il 10 febbraio 2006 e le altre il 10 (dieci) di ciascun mese di ogni anno per la durata del mutuo. il tasso di interesse del mutuo collegato al valore dell'euribor (euro interbank offered rate) 360 (trecentosessanta) come sopra indicato, sarà soggetto a variazioni trimestrali. La variazione decorrerà dall'inizio di ogni singolo trimestre e sarà calcolata sul valore dell'Euribor (euro interbank offered rate) 360 (trecentosessanta) a sei mesi media del mese precedente, rilevato il giorno 1 gennaio, 1 aprile, 1 luglio e 1 ottobre di ogni anno o il primo giorno lavorativo successivo, con una maggiorazione di un punto. in caso di indisponibilità del tasso euribor, si farà riferimento al tasso di rendimento annuo, al lordo delle ritenute fiscali, dei buoni del tesoro

trimestrali, così come comunicato dal ministero dell'economia e delle finanze e relativo all'ultima asta tenutasi immediatamente prima della data di mancata rilevazione del parametro. A titolo indicativo tale rendimento, rilevato all'asta del giorno 11 ottobre 2005 è risultato pari al 2,091 % (due virgola zero novantuno per cento). L'indicatore sintetico di costo (i.s.c.) relativo al presente mutuo è pari al 1,930 % (uno virgola novecento trenta per cento). Al termine dei primi sei mesi a tasso fisso, e comunque in ogni momento della vita residua del mutuo, se la parte mutuataria è in regola con il pagamento delle rate, essa parte avrà la facoltà di richiedere alla cassa mutuante la modifica del tasso applicato da variabile a fisso, pari all'interest rate swap (i.r.s.) di pari durata lettera, pubblicato sul quotidiano "il sole 24 ore" o altro quotidiano specializzato l'ultimo giorno lavorativo del mese precedente la data di decorrenza richiesta, maggiorato di 1,00 (uno virgola zerozero) punto percentuale, dove per durata si intende la durata residua del mutuo. La richiesta dovrà essere disposta a mezzo lettera da far pervenire alla filiale presso la quale è radicato il presente rapporto, nella quale dovrà essere indicata la data da cui fare decorrere le nuove condizioni. A titolo esemplificativo, il valore del parametro interest rate swap (i.r.s.) in euro a 20 (venti) anni lettera pubblicato l'ultimo giorno lavorativo del mese precedente la data di stipula del presente contratto è pari a 3,77 % (tre virgola settantasette per cento), che determina, con l'applicazione della maggiorazione concordata, un tasso complessivo pari a 4,77 % (quattro virgola settantasette per cento). una volta che alla cassa mutuante sia pervenuta la richiesta della parte mutuataria di modifica del tasso da variabile a fisso, è esclusa ogni possibilità di ripristino del tasso variabile, esclusione che la parte mutuataria approva specificatamente. La parte mutuataria prende atto: - che decorso il diciannovesimo anno la cassa provvederà al rinnovo dell'ipoteca; - che le spese sostenute per il rinnovo saranno poste a suo carico. Ogni somma dovuta per qualsiasi titolo in dipendenza del presente contratto e non pagata, produrrà di pieno diritto dal giorno di scadenza, l'interesse di mora a carico del mutuatario ed a favore della cassa. Su detti interessi non è consentita la capitalizzazione periodica. Il tasso di mora, attualmente nella misura del 5,75 % (cinque virgola settantacinque per cento) nominale annuo, sarà stabilito trimestralmente (dal 1 gennaio al 31 marzo, dal 1 aprile al 30 giugno, dal 1 luglio al 30 settembre, dal 1 ottobre al 31 dicembre) aumentando del 50% (cinquanta per cento) ed arrotondando il risultato allo 0,05 (zero virgola zero cinque) inferiore, il tasso effettivo globale medio degli interessi corrispettivi pubblicato dal ministero dell'economia e delle finanze, ai sensi della legge n. 108/96 per la categoria di operazioni qualificate come "mutui con garanzia reale, a tasso variabile", oggi pari al 3,85 % (tre virgola ottantacinque per cento). in caso di pubblicazione da parte dello stesso ministero ed ai sensi della medesima legge del tasso medio degli interessi di mora, verrà applicato detto tasso medio. ove, per qualsiasi motivo, i sopracitati tassi non fossero più pubblicati o fossero pubblicati in ritardo, il tasso di mora sarà stabilito nella stessa misura prevista nell'ultima pubblicazione disponibile. Nel caso in cui il cliente opti per il tasso fisso, verrà automaticamente applicato il tasso di mora previsto per la tipologia "mutui con garanzia reale a tasso fisso", oggi indicativamente pari al 7,45 % (sette virgola quarantacinque per cento). Ai sensi e per gli effetti dell'art.117 del citato t.u., la parte mutuataria dichiara di approvare specificatamente la possibilità di variazione del tasso di interesse e del tasso di mora applicato in senso a lei sfavorevole. A garanzia dell'adempimento delle obbligazioni assunte con il presente atto e dallo stesso dipendente e così: - per la somma accordata a mutuo: euro 270.000,00 (duecentosettantamila virgola zerozero), - per un triennio d'interessi contrattuali e di mora, per spese giudiziali e stragiudiziali, ripetibili ed irripetibili, premi di assicurazione, commissione per anticipata estinzione e per ogni altra somma che a qualunque titolo costituisca un credito della cassa derivante da questo contratto: euro 135.000,00 (cento trentacinquemila virgola zerozero); - e così in totale per la complessiva somma di euro 405.000,00 (quattrocentocinquemila virgola zerozero) il signor **** Omissis **** concede ipoteca a favore della cassa, che, a mezzo dell'intervenuto suo rappresentante, accetta, sopra gli immobili descritti in calce, nonché su tutte le loro adiacenze, accessioni, nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni ed ogni altra pertinenza e su tutto quanto sia ritenuto gravabile ai sensi di legge e vi sia in seguito introdotto e trasportato. L'iscrizione dell'ipoteca per l'importo suddetto non pregiudica i maggiori diritti della cassa di cui all'art. 2855 del codice civile. l'eventuale erronea o incompleta descrizione dei beni assoggettati ad ipoteca non costituisce motivo di eccezione per la validità dell'ipoteca stessa. Ai sensi dell'art. 39, terzo comma, del t.u. l'ammontare della somma iscritta si

intende aumentato di pieno diritto dell'importo occorrente per la copertura di quanto risulterà effettivamente dovuto per capitale, interessi, spese ed accessori anche per effetto delle indicizzazioni. per l'esecuzione del contratto e per ogni effetto di legge le parti eleggono domicilio ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 c.c. e dell'art. 30 c.p.c.: quanto alla cassa mutuante presso la propria sede legale, anche agli effetti dell'iscrizione ipotecaria ex art. 39 - 1 comma del t.u.; quanto alla parte mutuataria presso il domicilio dichiarato in atto o successivamente comunicato con lettera raccomandata alla cassa. descrizione dell'immobile costituito in ipoteca al precedente articolo 4 immobile sito in comune di Roma, via del trullo n. 136 e precisamente: -appartamento posto al piano terra del fabbricato identificato con la lettera "a", distinto con il numero interno cinque (int. 5), composto di tre vani ad accessori con annesso giardino, confinante nell'insieme con androne, vano scale, appartamento distinto con il numero interno quattro salvo altri e distinto al catasto fabbricati del comune di Roma al foglio 773, particella 304, subalterno 6, via del trullo 136, piano t, int. 5, categoria a/2, zona censuaria 5, classe 2, vani 5,5, rendita euro 1.022,58 e particella 302 graffata alla precedente senza subalterno.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma1 il 17/02/2021

Reg. gen. 18916 - Reg. part. 3295

Quota: 1/1

Importo: € 35.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 29.701,82

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma il 14/10/2021

Reg. gen. 131131 - Reg. part. 90783

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Si allegano alla presente relazione le note di iscrizioni e trascrizioni unitamente all'elenco sintetico delle formalità aggiornato.

NORMATIVA URBANISTICA

Da indagini esperite è risultato in base al Piano Regolatore Generale - adottato con delibera del consiglio Comunale n 33 del 20 marzo 2003, contro dedotto con delibera del consiglio Comunale n 18 del 12/02/2008 che il cespite in oggetto ricade nell'ambito di Sistemi e Regole nella tavola n23, in Sistema insediativo - Città da ristrutturare - Tessuti nei programmi integrati prevalentemente residenziali, art. 51, 52 e 53 delle NTA. Strumento di attuazione: Programma integrato: PRINT res. mun. XV n2 Monte Cucco - Città da ristrutturare. Municipio XI.

Nella tavole relative alla Rete Ecologica per il compendio immobiliare non risultano prescrizioni.

In Carta per la Qualità per il compendio immobiliare non risultano prescrizioni.

Il bene secondo le indicazioni degli strumenti urbanistici sovraordinati risulta soggetto a vincoli relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR):

Tav A Sistema del Paesaggio Naturale - Coste marine, lacuali e corsi d'acqua.

Sistema del paesaggio insediativo - Aree di visuale.

Tav B : "Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico art. 134 co. 1 lett. a e art. 136 d. Lgs. 42_2004". Ricade nei beni dichiarativi in:

- cd 058_001 lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche.
- cdm 058_001 lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località per zone di interesse archeologico.

Ricade inoltre in "Ricognizione delle aree tutelate per legge art 134 co1 lett. b e art 142 co 1 D. Lgs 42/2004" in:
m) protezione aree di interesse archeologico;
f) protezione dei parchi e delle riserve naturali.

REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito di indagini esperite presso i pubblici uffici, con riferimento al fabbricato sito in Roma in via del Trullo 136 di cui il cespite in trattazione è parte, la scrivente appurava che:

-Il fabbricato è stato edificato con regolare concessione edilizia prot n 1091/C e 1092/C del 23/06/1983 e successive varianti prot 1417/C del 6/8/1984 e n 989/C del 7/8/1984, come riportato nell'atto di provenienza rep. 114493 racc. 5702 del 10/01/2006.

- è stato reperito l'elaborato grafico di variante al progetto n prot. 313583/1982 presentato alla circoscrizione XV e recepito dalla XV ripartizione del Comune di Roma il 10/12/1984 con prot. 0058963.

Non è stato individuato il certificato di abitabilità sebbene nell'atto di compravendita sopra citato il notaio scriveva "La parte venditrice dichiara e garantisce che il fabbricato di cui sono parte gli immobili in oggetto è in possesso di tutti i requisiti di agibilità, a tal proposito si impegna ad ottenere ed a consegnare alla parte acquirente, nei tempi tecnici possibili, la relativa dichiarazione."

Si evidenzia che non esiste la corrispondenza tra l'attuale stato dei luoghi e l'elaborato grafico dell'ultimo titolo edilizio reperito nei pubblici uffici. In particolare è stata rilevata una diversa distribuzione degli spazi interni che consiste nella fusione del soggiorno con la cucina, l'eliminazione del corridoio, lo spostamento della porta della camera piccola e la modifica dei bagni. Un bagno è stato frazionato e ha l'ingresso dalla camera da letto, l'altro è stato ingrandito e suddiviso in bagno ed antibagno. E' stato inoltre rilevato un aumento di cubatura che ha comportato un ampliamento del soggiorno ottenuto annettendo una parte della terrazza all'appartamento. Infine è stata riscontrata la modifica dei prospetti, in particolare l'eliminazione di una delle finestre della cucina e la chiusura dall'interno di una delle finestre della camera da letto piccola.

Allo stato attuale l'immobile oggetto di perizia necessita di un nuovo titolo edilizio per la sanatoria della diversa distribuzione degli spazi interni e delle modifiche di prospetto. Infine sarà necessario effettuare i lavori di riduzione in pristino delle modifiche non sanabili.

Gli eventuali costi che dovessero emergere da quanto sopra illustrato saranno a totale cura e spese degli aggiudicatari.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non è stato, possibile, alla data di redazione della presente relazione reperire lo stato dei pagamenti.

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 del Trullo, 136, edificio A, interno 5, piano T
L'edificio, comprendente il cespite in trattazione, sito nel Comune di Roma, all'interno del G.R.A. è ubicato nel quadrante sud-ovest della città, nel municipio 11, zona Colle del Sole. Via del Trullo si articola da via Portuense a nord a via della Magliana a sud. La zona è caratterizzata da ampie aree verdi. Si tratta di una zona prevalentemente residenziale ma sono presenti numerosi negozi, servizi ed è servita da mezzi pubblici. Dista 5 minuti di automobile da via dei Colli Portuensi, estremamente ricca di negozi e servizi. L'unità immobiliare oggetto di perizia è parte di un complesso immobiliare destinato a civile abitazione formato da due corpi di fabbrica principali uguali e un corpo di fabbrica minore, circondati da una corte comune destinata a verde e parcheggi. La palazzina in cui è ubicato il cespite è contraddistinta con la lettera A, si sviluppa su 6 livelli, 5 piani fuori terra oltre piano interrato. E' servita da due ingressi, uno pedonale e uno carrabile, contraddistinti con il civico 136. L'immobile oggetto di perizia è ubicato al piano terra e circondato da ampio giardino di pertinenza, è dotato di doppio ingresso, il primo dall'interno dell'androne condominiale e il secondo privo di numero civico, indipendente carrabile e che si apre sul giardino. L'ingresso carrabile consente di utilizzare la porzione pavimentata interna al giardino per parcheggiare l'auto. Il bene si compone di ingresso, soggiorno, cucina, due camere, due bagni e due balconi a livello. Dai due balconi attraverso delle scale di 5 gradini si raggiunge il giardino, che si presenta in parte pavimentato ed in parte a verde. L'immobile è distinto al NCEU al foglio 773 part. 302 e 304 graffati sub. 6, z.c. 5 cat. A/2 cl 2 cons. 5,5 vani, sup. cat. tot. 105mq, escluse aree scoperte 85mq, rendita 1022,58€. La proprietà confina catastalmente con sub 5, sub 303, sub 259, foglio 773 e particella 304, salvo altri. Il fabbricato è stato edificato nel 1982 con regolare licenza di costruzione e successiva variante prot. n 31358 del 1982. Durante il sopralluogo è stata riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni, delle difformità nei prospetti e la presenza di un incremento di volumetria, anch'essa priva di regolare autorizzazione, realizzata nella prima porzione del balcone antistante il soggiorno. Allo stato attuale l'immobile oggetto di causa necessita di un nuovo titolo edilizio per la sanatoria della diversa distribuzione degli spazi interni e delle finestrate modificate oltre ai lavori di riduzione in pristino dell'aumento di cubatura realizzata in assenza di regolare autorizzazione. Ne consegue che gli eventuali costi che dovessero derivare da quanto sopra illustrato saranno a totale cura e spese degli aggiudicatari.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 773, Part. 302, Sub. 6, Zc. 5, Categoria A2, Graffato 304
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 240.511,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - via del Trullo, 136, edificio A, interno 5, piano T	105,85 mq	2.300,00 €/mq	€ 240.511,00	100,00%	€ 240.511,00
				Valore di stima:	€ 240.511,00

Valore di stima: € 240.511,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10,00	%
Altro - vizi occulti	5,00	%

Valore finale di stima: € 204.434,35

Si è ritenuto congruo applicare una decurtazione del valore pari al 15% per oneri di regolarizzazione urbanistica (v. cap. Regolarità edilizia) ed eventuali rischi occulti.

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 03/02/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Seghetti Raffaella

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Foto - Rilievo Fotografico
- ✓ Altri allegati - Rilievo architettonico
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Tavola del progetto
- ✓ Atto di provenienza - Rep 114493 Racc 5702 del 10_01_2006
- ✓ Altri allegati - Ispezioni Ipotecarie

- ✓ Altri allegati - Certificato di Matrimonio
- ✓ Altri allegati - Nota Trascrizione
- ✓ Altri allegati - Dimostrazione grafica dei subalterni

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via del Trullo, 136, edificio A, interno 5, piano T
L'edificio, comprendente il cespite in trattazione, sito nel Comune di Roma, all'interno del G.R.A. è ubicato nel quadrante sud-ovest della città, nel municipio 11, zona Colle del Sole. Via del Trullo si articola da via Portuense a nord a via della Magliana a sud. La zona è caratterizzata da ampie aree verdi. Si tratta di una zona prevalentemente residenziale ma sono presenti numerosi negozi, servizi ed è servita da mezzi pubblici. Dista 5 minuti di automobile da via dei Colli Portuensi, estremamente ricca di negozi e servizi. L'unità immobiliare oggetto di perizia è parte di un complesso immobiliare destinato a civile abitazione formato da due corpi di fabbrica principali uguali e un corpo di fabbrica minore, circondati da una corte comune destinata a verde e parcheggi. La palazzina in cui è ubicato il cespite è contraddistinta con la lettera A, si sviluppa su 6 livelli, 5 piani fuori terra oltre piano interrato. E' servita da due ingressi, uno pedonale e uno carrabile, contraddistinti con il civico 136. L'immobile oggetto di perizia è ubicato al piano terra e circondato da ampio giardino di pertinenza, è dotato di doppio ingresso, il primo dall'interno dell'androne condominiale e il secondo privo di numero civico, indipendente carrabile e che si apre sul giardino. L'ingresso carrabile consente di utilizzare la porzione pavimentata interna al giardino per parcheggiare l'auto. Il bene si compone di ingresso, soggiorno, cucina, due camere, due bagni e due balconi a livello. Dai due balconi attraverso delle scale di 5 gradini si raggiunge il giardino, che si presenta in parte pavimentato ed in parte a verde. L'immobile è distinto al NCEU al foglio 773 part. 302 e 304 graffati sub. 6, z.c. 5 cat. A/2 cl 2 cons. 5,5 vani, sup. cat. tot. 105mq, escluse aree scoperte 85mq, rendita 1022,58€. La proprietà confina catastalmente con sub 5, sub 303, sub 259, foglio 773 e particella 304, salvo altri. Il fabbricato è stato edificato nel 1982 con regolare licenza di costruzione e successiva variante prot. n 31358 del 1982. Durante il sopralluogo è stata riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni, delle difformità nei prospetti e la presenza di un incremento di volumetria, anch'essa priva di regolare autorizzazione, realizzata nella prima porzione del balcone antistante il soggiorno. Allo stato attuale l'immobile oggetto di causa necessita di un nuovo titolo edilizio per la sanatoria della diversa distribuzione degli spazi interni e delle finestrate modificate oltre ai lavori di riduzione in pristino dell'aumento di cubatura realizzata in assenza di regolare autorizzazione. Ne consegue che gli eventuali costi che dovessero derivare da quanto sopra illustrato saranno a totale cura e spese degli aggiudicatari. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 773, Part. 302, Sub. 6, Zc. 5, Categoria A2, Graffato 304 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Da indagini esperite è risultato in base al Piano Regolatore Generale - adottato con delibera del consiglio Comunale n 33 del 20 marzo 2003, contro dedotto con delibera del consiglio Comunale n 18 del 12/02/2008 che il cespite in oggetto ricade nell'ambito di Sistemi e Regole nella tavola n23, in Sistema insediativo - Città da ristrutturare - Tessuti nei programmi integrati prevalentemente residenziali, art. 51, 52 e 53 delle NTA. Strumento di attuazione: Programma integrato: PRINT res. mun. XV n2 Monte Cucco - Città da ristrutturare. Municipio XI. Nella tavole relative alla Rete Ecologica per il compendio immobiliare non risultano prescrizioni. In Carta per la Qualità per il compendio immobiliare non risultano prescrizioni. Il bene secondo le indicazioni degli strumenti urbanistici sovraordinati risulta soggetto a vincoli relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR): Tav A Sistema del Paesaggio Naturale - Coste marine, lacuali e corsi d'acqua. Sistema del paesaggio insediativo - Aree di visuale. Tav B : "Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico art. 134 co. 1 lett. a e art. 136 d. Lgs. 42_2004". Ricade nei beni dichiarativi in: - cd 058_001 lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche. - cdm 058_001 lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località per zone di interessa archeologico. Ricade inoltre in "Ricognizione delle aree tutelate per legge art 134 co1 lett. b e art 142 co

1 D. Lgs 42/2004" in: m) protezione aree di interesse archeologico; f) protezione dei parchi e delle riserve naturali.

Prezzo base d'asta: € 204.434,35

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 945/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 204.434,35

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - via del Trullo, 136, edificio A, interno 5, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 773, Part. 302, Sub. 6, Zc. 5, Categoria A2, Graffato 304	Superficie	105,85 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di causa è stato ultimato tra il 1982 e il 1984 come è possibile desumere dall'elaborato grafico del progetto originale prot. 31358/1982 che si acclude alla presente. Si ritiene che abbia subito dei lavori per opere interne dopo il 2006, anno d'acquisto dell'immobile da parte dell'attuale proprietario. Durante il sopralluogo effettuato in data 13/10/2022 è stato possibile constatare che l'immobile versa in discrete condizioni di manutenzione e d'uso sebbene sia stata riscontrata la presenza di alcune crepe nell'intonaco e manchi la porta a un bagno. L'edificio esternamente si presenta in condizioni buone.		
Descrizione:	L'edificio, comprendente il cespite in trattazione, sito nel Comune di Roma, all'interno del G.R.A. è ubicato nel quadrante sud-ovest della città, nel municipio 11, zona Colle del Sole. Via del Trullo si articola da via Portuense a nord a via della Magliana a sud. La zona è caratterizzata da ampie aree verdi. Si tratta di una zona prevalentemente residenziale ma sono presenti numerosi negozi, servizi ed è servita da mezzi pubblici. Dista 5 minuti di automobile da via dei Colli Portuensi, estremamente ricca di negozi e servizi. L'unità immobiliare oggetto di perizia è parte di un complesso immobiliare destinato a civile abitazione formato da due corpi di fabbrica principali uguali e un corpo di fabbrica minore, circondati da una corte comune destinata a verde e parcheggi. La palazzina in cui è ubicato il cespite è contraddistinta con la lettera A, si sviluppa su 6 livelli, 5 piani fuori terra oltre piano interrato. E' servita da due ingressi, uno pedonale e uno carrabile, contraddistinti con il civico 136. L'immobile oggetto di perizia è ubicato al piano terra e circondato da ampio giardino di pertinenza, è dotato di doppio ingresso, il primo dall'interno dell'androne condominiale e il secondo privo di numero civico, indipendente carrabile e che si apre sul giardino. L'ingresso carrabile consente di utilizzare la porzione pavimentata interna al giardino per parcheggiare l'auto. Il bene si compone di ingresso, soggiorno, cucina, due camere, due bagni e due balconi a livello. Dai due balconi attraverso delle scale di 5 gradini si raggiunge il giardino, che si presenta in parte pavimentato ed in parte a verde. L'immobile è distinto al NCEU al foglio 773 part. 302 e 304 graffati sub. 6, z.c. 5 cat. A/2 cl 2 cons. 5,5 vani, sup. cat. tot. 105mq, escluse aree scoperte 85mq, rendita 1022,58€. La proprietà confina catastalmente con sub 5, sub 303, sub 259, foglio 773 e particella 304, salvo altri. Il fabbricato è stato edificato nel 1982 con regolare licenza di costruzione e successiva variante prot. n 31358 del 1982. Durante il sopralluogo è stata riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni, delle difformità nei prospetti e la presenza di un incremento di volumetria, anch'essa priva di regolare autorizzazione, realizzata nella prima porzione del balcone antistante il soggiorno. Allo stato attuale l'immobile oggetto di causa necessita di un nuovo titolo edilizio per la sanatoria della diversa distribuzione degli spazi interni e delle finestrature modificate oltre ai lavori di riduzione in pristino dell'aumento di cubatura realizzata in assenza di regolare autorizzazione. Ne consegue che gli eventuali costi che dovessero derivare da quanto sopra illustrato saranno a totale cura e spese degli aggiudicatari.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma il 14/10/2021

Reg. gen. 131131 - Reg. part. 90783

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****