

Tribunale di Roma

IV Sezione Civile

Esecuzioni Immobiliari

G.E. dott. Romolo CIUFOLINI

PROC. 252/2023

Promossa da:

Codice fiscale:

Rappresentata e difesa dall'Avv. Mauro Ardito

Contro:

Codice fiscale:

Codice fiscale:

Esperto Estimatore: Architetto Cristiana Pacchiarotti

Custode: Dott. Danilo Napoli

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA



TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Pacchiarotti Cristiana, nell'Esecuzione Immobiliare 252/2023 del R.G.E.



Municipio VII



Via Aufidio Namusa n.106 (ingresso pedonale) – n.108 (ingresso carrabile)



INCARICO

All'udienza del 17/08/2023, il sottoscritto Arch. Pacchiarotti Cristiana, con studio in Via Gregorio VII - 00165 - Roma (RM), e-mail: cristipacchiarotti@gmail.com, PEC: c.pacchiarotti@pec.archrm.it, Tel. 338 91 14 093, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/09/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito. Al fine di assolvere il proprio mandato, il sottoscritto Esperto Stimatore, congiuntamente al Custode nominato ha effettuato l'accesso presso l'unità immobiliare pignorata in data 05.07.2024, ed ha proceduto alle verifiche metriche e fotografiche. Sulla base degli elementi raccolti durante il sopralluogo, dopo aver verificato la documentazione agli atti ed effettuato le visure presso la Conservatoria di Roma 1, gli uffici del Catasto, l'Ufficio Archivio del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, Ufficio del Condoni Edilizio, espone il risultato del lavoro svolto.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Aufidio Namusa n.106 -108, scala B, interno 2, piano T (Coord. Geografiche: 41,87199°N12,57206°E)



Stralcio web-gis

DESCRIZIONE

DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE: L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è un appartamento posto al piano terra, distinto con il numero interno 2 (due), composto da disimpegno-ingresso, salone, camera, cameretta, cucina, bagno, ripostiglio. Il bene in esame, è situato nel Municipio VII, in prossimità della Via Casilina. Il territorio si estende nel quadrante sud-est della città, da Porta San Giovanni fino ai confini comunali, lungo gli assi della via Appia Nuova e della via Tuscolana.



Fino agli inizi del novecento, nell'area sorgevano molte vigne e ville - che furono nella maggior parte distrutte a causa della successiva edificazione o, in pochi casi, fortemente ridotte come superficie (come le attuali ville Lais, Fiorelli e Lazzaroni). L'urbanizzazione del territorio cominciò con il piano regolatore del 1909, che rendeva edificabili le aree entro la ferrovia con fabbricati di modeste dimensioni e villini, tra cui quelli rimasti intorno a Villa Fiorelli. Furono inoltre inaugurate nel 1903 le tranvie dei Castelli Romani, nel 1905 i teatri di posa della società cinematografica e nel 1910 il motovelodromo Appio successivamente demolito. Le dimensioni degli edifici e la densità abitativa crebbero però con la variante del 1925 e con il nuovo piano del 1931, determinando un tessuto urbanistico intensivo nei quartieri Appio-Latino e Tuscolano, con palazzi alti e pochissimo verde. Nel frattempo, fuori dal piano regolatore, sorsero sia vari insediamenti abusivi, tra cui il Quadraro, sia "borghetti" formati da baracche addossate agli archi (su via del Mandrione, alla Caffarella e all'acquedotto Felice).

Sono raggiungibili a piedi servizi pubblici e privati posti sulla Via Casilina. Sono presenti diversi servizi commerciali nei pressi del bene oggetto di pignoramento.



Foto del quartiere

- La vendita del bene non è soggetta IVA.
- Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.
- L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Aufidio Namusa n.106-108, scala B, interno 2, piano T - Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 953, Part. 227, Sub. 24, Categoria A/3





Fabbricato in esame

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:

- (Proprietà 1/2)
Codice fiscale:
- (Proprietà 1/2)
Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/2)
Codice fiscale:
- (Proprietà 1/2)
Codice fiscale:

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Nell'atto di compravendita del Notaio Carmine Andretta Rep. 16350 del 14.12.2005, i debitori esecutati dichiaravano di essere coniugati in regime di separazione legale dei beni.



CONFINI

Come indicato nell'atto di compravendita del Notaio Carmine Andretta Rep.16350 del 14.12.2005, la descrizione del bene con i relativi confini risulta essere la seguente: "(...) appartamento posto al piano terra della scala "B", distinto con il numero 2 (due), composto da disimpegno-ingresso, salone, camera, cameretta, cucina, bagno, ripostiglio, confinante con androne, appartamento interno uno, appartamento interno tre, salvo altri (...)"

In seguito al sopralluogo effettuato, si confermano tali confini.

Prendendo come riferimento il Nord indicato sulla planimetria catastale, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento confina: a Nord appartamento int. 3, a Nord-Est con androne condominiale, ad Est con appartamento int. 1

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	75,00 mq	78,00 mq	1	78,00 mq	3,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				78,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				78,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/07/1977 al 16/10/1990 (CF _____)	<input type="checkbox"/> nata a _____ <input type="checkbox"/> il _____ Diritto di: Proprieta' per 1/2 (CF _____) <input type="checkbox"/> nato a _____ <input type="checkbox"/> il _____ Diritto di: Proprieta' per 1/2	Catasto Fabbricati Sez. D, Fg. 953, Part. 227, Sub. 24, Zc. 5 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 78 mq Rendita € 987,72 Piano T
Dal 16/10/1990 al 14/12/2005 (CF _____)	<input type="checkbox"/> nata a _____ <input type="checkbox"/> il _____ Diritto di: Proprieta' per 100/100	Catasto Fabbricati Sez. D, Fg. 953, Part. 227, Sub. 24, Zc. 5 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 78 mq Rendita € 987,72 Piano T
Dal 14/12/2005 al 08/02/2024 (CF _____)	<input type="checkbox"/> nato in _____ <input type="checkbox"/> il 3 _____ Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni (CF _____) <input type="checkbox"/> nata in _____ <input type="checkbox"/> il _____ Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni	Catasto Fabbricati Sez. D, Fg. 953, Part. 227, Sub. 24, Zc. 5 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 78 mq Rendita € 987,72 Piano T



Si precisa che nella visura storica catastale all'impianto meccanografico del 01.01.1989, il bene in esame risultava intestato a:

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

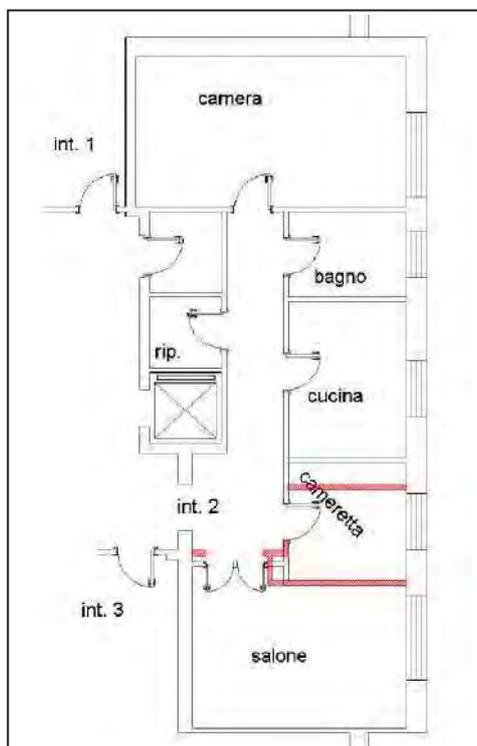
Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
D	953	227	24	5	A3	4	4,5 vani	78 mq	987,72 €	T	No	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito al sopralluogo effettuato in data 05.04.2024, congiuntamente al Custode nominato, si sono riscontrate delle difformità tra l'ultima planimetria catastale in atti e lo stato dei luoghi e più precisamente: è stata realizzata una nicchia nell'ambiente avente destinazione d'uso "cameretta", il tramezzo di separazione tra la "cameretta" e la cucina è spostato, così come quello del salone. Molto presumibilmente è un mero errore grafico, di rappresentazione.

Per sanare tale difformità sarà necessario effettuare una CILA in sanatoria i cui costi sono i seguenti: diritti di segreteria pari ad € 291,24 e € 1.000,00 (minimo) di sanzione. A questi vanno aggiunti l'onorario del Tecnico per la redazione dell'elaborato grafico, ed il nuovo accatastamento pari ad € 500,00 comprese le oblazioni, per un TOT. Di circa € 3.300,00, salvo innovazioni legislative.



Planimetria delle difformità



DOCUMNETAZIONE FOTOGRAFICA DELLE DIFFORMITA'



Nicchia nella cameretta



Tramezzo di separazione tra la cucina e la "cameretta"

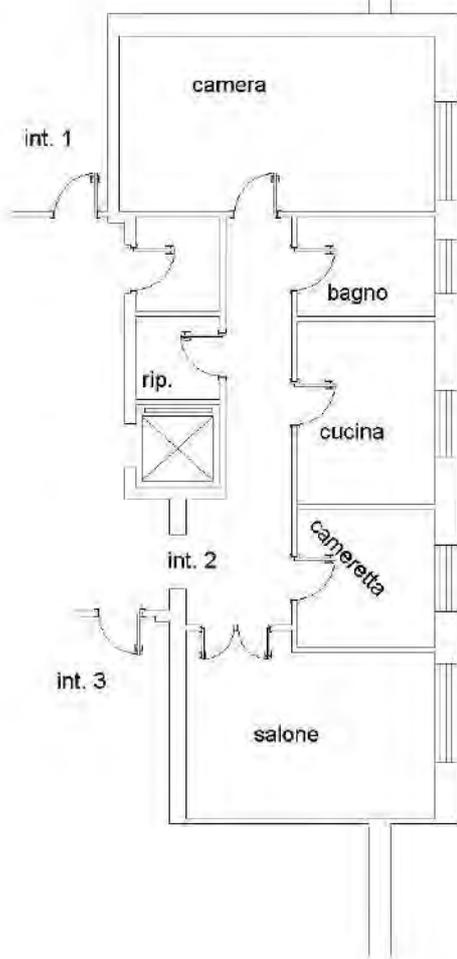


Data: 18/09/2023 - n. T307886 - Richiedente: PCCCST70M52HS01E

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Roma	Dichiarazione protocollo n. RM08338006a1 10/11/2005	
	Planimetria di u.n.a.u.n. in Comune di Roma Via Aufidio Namusa civ. 106-108	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Di Carlo Mara	N. 12898
Sezione: Foglio: 953	Iscritto all'albo: Architetti	
Particella: 227	Prov. Roma	
Subalterno: 24		

Scheda n. 1 Scala 1:100

appartamento
piano terra
scala B int 2
h 300 cm



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/09/2023 - Comune di ROMA (HS01) - Foglio 953 - Particella 227 - Subalterno 24 -
VIA AUFIDIO NAMUSA n. 106 Scala B Interno 2 Piano I

Ultima planimetria in atti

Data: 18/09/2023 - n. T307886 - Richiedente: PCCCST70M52HS01E

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

Ultima planimetria catastale in atti



PRECISAZIONI

Attualmente l'unità immobiliare risulta occupata senza titolo, come meglio descritto nel paragrafo " Stato di occupazione".

PATTI

Da una verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate, è presente un contratto di locazione ad uso abitativo registrato presso UT Roma 5 Tuscolano in data 30/10/2012 al n. 11138, serie 3. Il prezzo della locazione è di € 10.800,00 annui (rate mensili di € 900,00).

Il contratto, con durata triennale dal 01.07.2012 al 30.06. 2015 non risulta prorogato, pertanto NON E' OPPOINBILE ALLA PROCEDURA.

STATO CONSERVATIVO

Il bene in esame si trova in cattivo stato di manutenzione. Sono presenti macchie di muffa ed umidità in più punti delle pareti delle camere, del bagno e del corridoio .

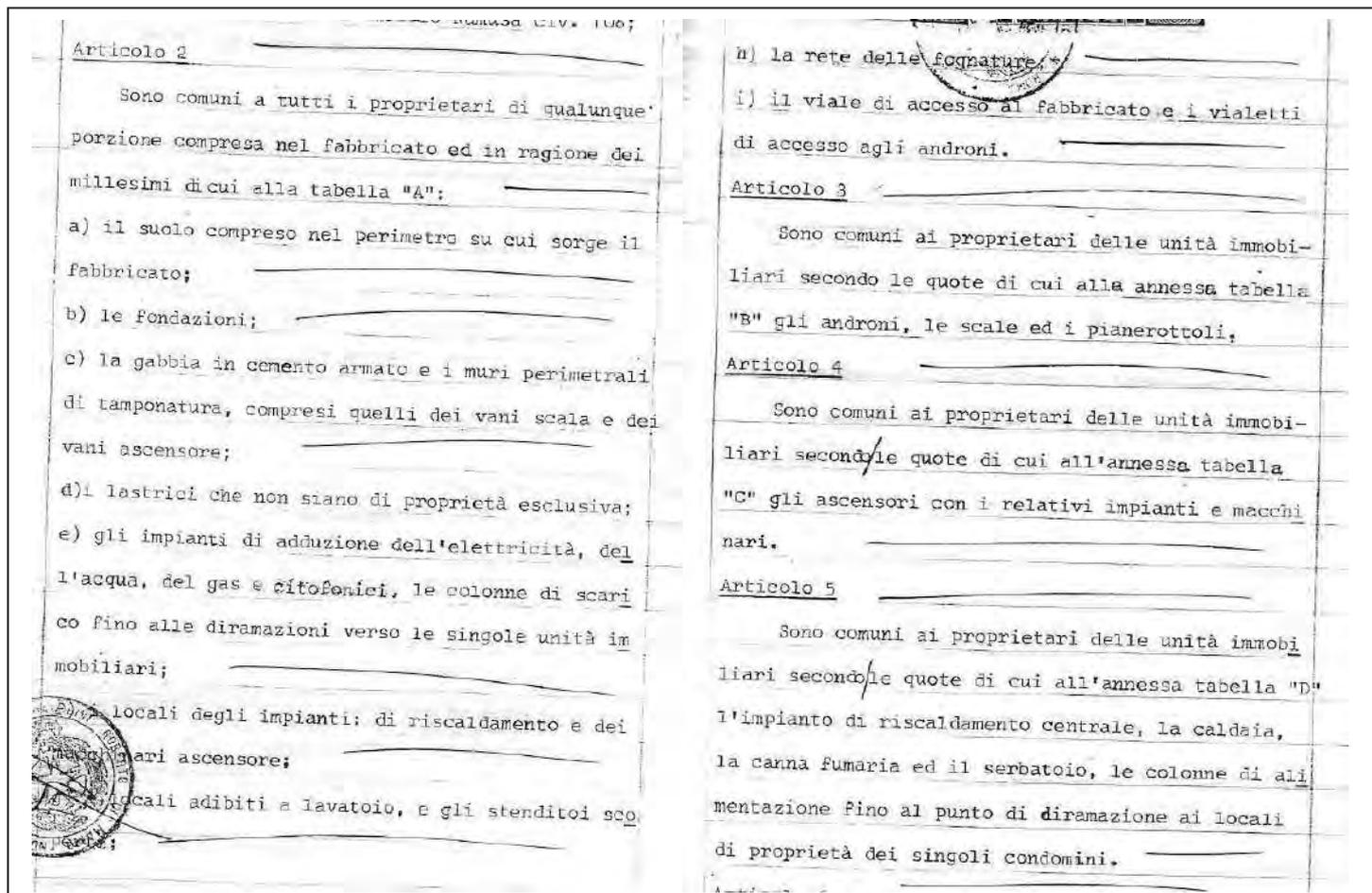


Macchie di muffa nell'abitazione



PARTI COMUNI

Le parti comuni del fabbricato in esame sono specificate negli articoli 2-3-4-5- del Regolamento di Condominio che si allega alla presente relazione.



Stralcio Regolamento di condominio

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù, sul bene in esame

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

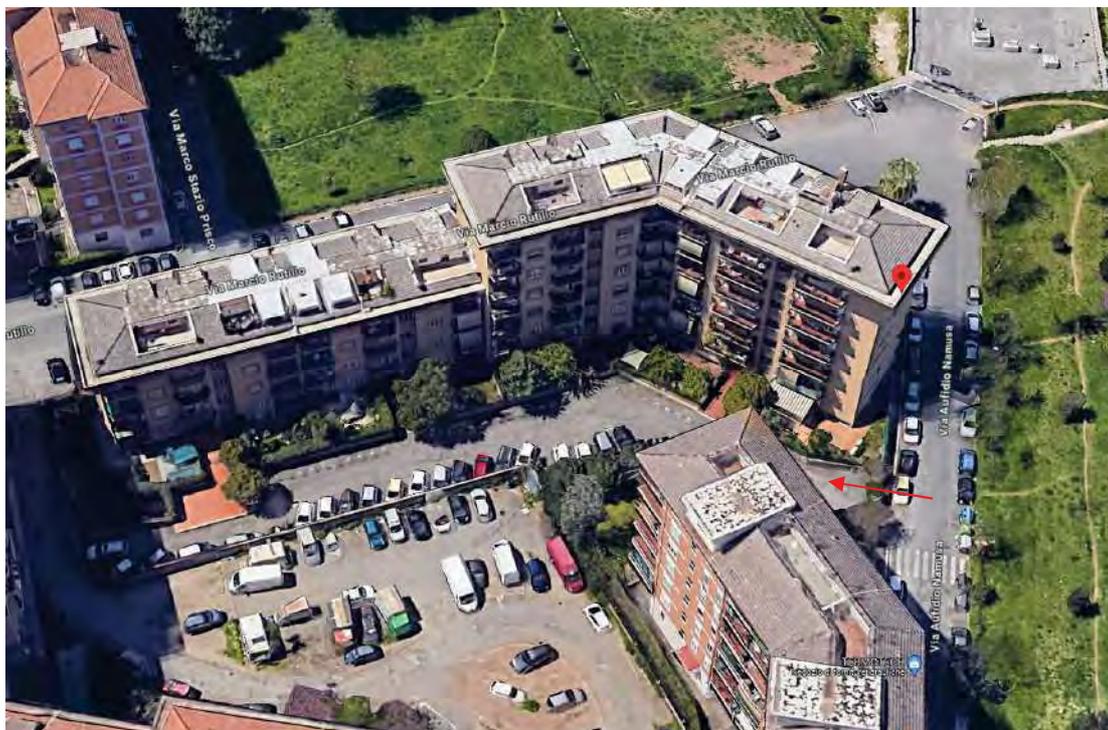
Il fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte è un edificio residenziale facente parte di un complesso ubicato nel Municipio VII che si articola su una strada privata, il cui accesso avviene dal civico 106 (ingresso pedonale) e dal civico 108 (ingresso carrabile), chiuso con un cancello in ferro.





Ingresso carrabile e pedonale al complesso edilizio

I prospetti sulla strada privata della lottizzazione, presentano un rivestimento a cortina e sono caratterizzati da balconi aggettanti con ringhiere di colore nero e finestre con cornici parziali di colore grigio. L'ingresso della scala "B" presenta un portone in ferro e vetro. Non vi è servizio di portierato, è presente l'ascensore.



Complesso edilizio





Ingresso scala B

L'appartamento in esame è posto al piano terra, all'interno due, ed è costituito da un ingresso, un soggiorno, due camere da letto (di cui una è considerata cameretta), un bagno, cucina ed un ripostiglio. Tutti gli ambienti si affacciano sulla strada limitrofa. I pavimenti della maggior parte degli ambienti sono in mattonelle di marmo alla veneziana, la camera da letto presenta invece mattonelle in monocottura; le pareti sono tinteggiate di differenti colori. Il bagno e la cucina presentano un rivestimento sempre in ceramica, di colore bianco. Gli infissi esterni sono in alluminio con doppio vetro, di colore bianco e presentano delle inferriate di colore grigio; le porte sono in legno tamburato. Il riscaldamento è centralizzato, con termosifoni posti sotto le finestre, non è presente la caldaia per l'acqua calda sanitaria né il gas metano per uso domestico.



Ingresso e camera





Cucina, bagno e cameretta

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Il giorno del sopralluogo, effettuato in data 05.04.2024 congiuntamente al Custode nominato, si è riscontrato che l'unità immobiliare in esame è occupata senza titolo dalle seguenti persone:

, nata il a () - CF: ; , nato il
 a (); , nato a il ; , nato il
 a () - CF: ; , nata il a
 () - CF: ; , nato il a () - CF:
 ; , nato il a .

Le persone rinvenute nell'appartamento dichiaravano di abitare (ciascun nucleo familiare) in una stanza.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/10/1990 al 14/12/2005	, nata a _____ () il - CF diritto di proprietà 1/1	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Elio Casalino	16/10/1990	7603	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma 1	27/10/1990	88087	49416
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 14/12/2005 al 08/02/2024	<u>nato in il</u> - CF: diritto di proprietà 1/2 <u>nata in</u> il - CF: diritto di proprietà 1/2	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Carmine Andretta	14/12/2005	16350	8922
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma 1	17/12/2005	171332	98770
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'atto di provenienza è stato acquisito e sarà depositato agli atti con la presente relazione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 18/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
 Iscritto a Roma il 17/12/2005
 Reg. gen. 171333 - Reg. part. 52633
 Quota: 1/1
 Importo: € 380.000,00
 A favore di: BANCA PER LA CASA S.P.A.
 Contro:
 Capitale: € 190.000,00
 Rogante: Notaio Carmine Andretta
 Data: 14/12/2005
 N° repertorio: 16351
 N° raccolta: 8923
- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale ai sensi art.77 dpr 602/73 e s.m.i.
 Iscritto a Roma il 27/04/2009
 Reg. gen. 54663 - Reg. part. 15233
 Quota: 1/2
 Importo: € 24.800,36
 A favore di: Equitalia Gerit S.p.A.



Contro:
Capitale: € 12.400,18
Rogante: Equitalia Gerit S.p.A.
Data: 10/04/2009
N° repertorio: 111958
N° raccolta: 97

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 13/04/2003
Reg. gen. 46263 - Reg. part. 33198
Quota: 1/1
A favore di:
Contro:

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione per la trascrizione di pignoramento è pari ad € 294,00; per le ipoteche volontarie € 35,00 cad. mentre per le ipoteche giudiziali € 94,00 cad. a cui va sommato la percentuale dello 0,5, sull'importo minimo dell'ipoteca.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano Regolatore vigente, approvato con Delibera C.C. n. 18 del 2008, classifica l'area su cui insiste il fabbricato come: CITTA' CONSOLIDATA - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia di edilizia libera T3. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi: a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico; b) conservazione degli edifici di valore architettonico; c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio; d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici; e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari. Sono Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG del 1962.



Piano Regolatore Generale



CITTA' CONSOLIDATA

 Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3

In relazione alla Tavole del P.T.P.R. (Piano Territoriale Paesaggistico Regionale) 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. 2. l'area ricade in: TAV A - Paesaggio degli insediamenti urbani, TAV B - Aree urbanizzate del PTPR; TAV. C - Tessuto urbano

Piano Territoriale Paesaggistico Regionale

Tav. B



aree urbanizzate del PTPR

N.B. si intendono incluse le aree urbanizzate discendenti dall'accoglimento delle osservazioni di cui all'art.23 co1 LR 24/98



REGOLARITÀ EDILIZIA

- L'unità immobiliare risulta regolare per la legge n° 47/1985 (Non sono presenti pratiche inerenti il condono edilizio)
- La costruzione è antecedente al 01/09/1967
- Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.
- Non sono presenti diritti demaniali o usi civici
- L'immobile risulta agibile (E' presente il certificato di abitabilità)

Documentazione agli atti

Dalle ricerche effettuate presso il PAU - Ufficio Archivio Progetti Edilizi del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - e dagli elaborati grafici visionati, il fabbricato di cui il bene oggetto di pignoramento è parte, risulta ubicato nel comprensorio "I.N.C.I.S. - Istituto Nazionale degli impiegati dello Stato", realizzato in loc. Torre Spaccata.

E' stata inoltrata formale richiesta alla Regione Lazio per acquisire informazioni relative all'erogazione dei finanziamenti pubblici e/o contributi regionali per la realizzazione del comprensorio sopra indicato. Con nota del 11.03.2024 l'ufficio competente della Regione Lazio, comunicava che "(...) l'intervento edilizio, attuato dalla "INCIS" nel Comune di Roma - Località "Torre Spaccata", non risulta assistito da finanziamento, oggetto di erogazione da parte dell'Amministrazione regionale, per l'Edilizia residenziale Agevolata (...)"

E' stata inoltrata formale richiesta al Comune di Roma in data 14.01.2024, tramite il portale SUET - Ufficio Archivio Progetti Edilizi del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, per acquisire il progetto originario ma all'interno del fascicolo visionato sono presenti elaborati grafici e descrittivi solo di alcuni fabbricati del comprensorio, divisi per tipologia. Non risulta essere però presente il progetto relativo al fabbricato in esame.

PERTANTO NON E' STATO POSSIBILE VERIFICARE LO STATO DEI LUOGHI CON IL PROGETTO APPROVATO.



E' presente il certificato di abitabilità n. 600 del 30.12.1975

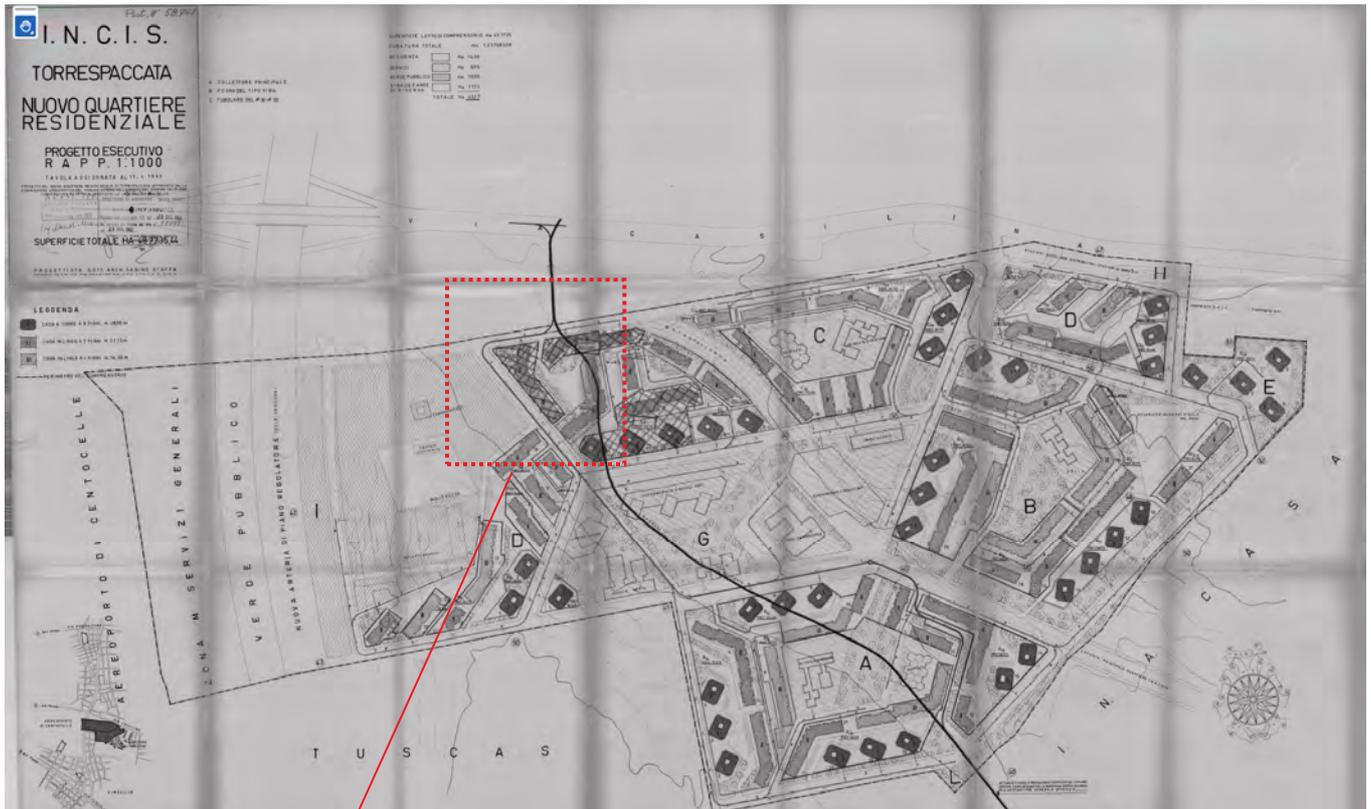
Il complesso edilizio, di cui il fabbricato in cui l'unità immobiliare sopra descritta è parte, è stato edificato in forza di:

- Licenza edilizia n. 268 del 02.05.1963 (prog. 58761 INCIS)
- Licenza edilizia n. 162/E del 27.05.1964 (in rinnovo di licenza n. 268 del 02.05.1963)
- Licenza edilizia n. 183/B del 05.06.1965 (in rinnovo di licenza n. 268 del 02.05.1963 e n. 162/E del 27.05.1964)
- Licenza edilizia n. 39 del 14.01.1967 (rinnovo di licenza n. 183/B del 05.06.1965)
- Licenza edilizia n.986 del 17.05.1968 (in voltura e variante su progetto 43169)

Al fine di verificare comunque la legittimità edilizia dell'unità immobiliare in esame, è stata effettuata formale richiesta all'Ufficio Catasto fabbricati, in data 07.04.2024 prot. 84127, per acquisire la planimetria catastale storica, inerente il primo accatastamento effettuato dalla Società costruttrice

L'ufficio Catasto inoltrava la sola scheda dell'accatastamento, priva dell'elaborato grafico allegato riportante la data 22.05.1984 con l'indicazione dei vani, corrispondenti alla descrizione attuale.

STRALCIO ELABORATO GRAFICO – INQUADRAMENTO GENERALE



Planimetria del quartiere residenziale INCIS



N. 600

Rip. XV - Mod. 164

IL SINDACO DI ROMA

Vista la domanda N. 843/74 protocollo XV Ripartizione presentata da

Visti gli art. 221 del Testo Unico delle leggi sanitarie 27 luglio 1934, N. 1265 e 29 del Regolamento d'Igiene del Comune di Roma; visti i risultati della ispezione tecnico-sanitaria del palazzina autorizzato con progetto N. 88751/62 di tipo unico della superficie Mq. 1100 Vol. M³ 24.500 sita in Via:

AUFIDIO NAMUSA 108 (105 cancelli)

Versato in c/c 1/46000 L. 367.000 per Conc. Gov. bolletta N. 691 Uff. Post. 5-12/1/75

DICHIARA

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

PIANI	USO	APPARTAMENTI DI:													TOTALE appartamenti	TOTALE VANI	
		1 vano	2 vani	3 vani	4 vani	5 vani	6 vani	7 vani	8 vani	9 vani	10 vani	11 vani	12 vani	13 vani e più		uso abitaz.	uso vario
Piano cantine	<u>aut. in un solo piano</u>														1	-	1
» <u>TERRA</u>	<u>Cucine</u>														-	-	-
»																	
» terra R.	<u>ABITAZIONE</u>				9	2	1								12	28	24
» I					5	6	1								12	32	24
» II					5	6	1								12	32	24
» III					5	6	1								12	32	24
» IV					1	4	1								6	18	12
» V					1	4	1								6	18	12
» VI					1	4	1								6	18	12
» <u>servizi</u>	<u>4 Lavatoi e 47 soffitti</u>														-	-	57
» VIII																	

Condizioni d'uso da intercalarsi dai proprietari nei contratti di locazione: che le camere da dormire siano solo quelle che hanno le condizioni volute dal Regolamento d'Igiene, e non contengano più di un abitante ogni 25 m.c. d'aria respirabile.

OSSERVAZIONI

La presente licenza è valida fino a che non siano mutate le condizioni accertate nell'atto del rilascio e fino a che non appaiano cause d'insalubrità inavvertite all'atto della visita

Si richiama l'osservanza delle costruzioni del cantiere W.F. di cui alla nota 98573/P del 3.3.75

Tassa L. 156900

Roma, 30 DIC 1975

Bolletta 124296

IL CAPO DELL'ISPettorato EDILIZIO

IL SINDACO
L'ASSESSORE AL COM. MUNICIPIO PRIVATO
(Ferdinando Castiglione)

Certificato di abitabilità

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non è stata redatta l'APE (Attestazione di Prestazione Energetica) in assenza delle dovute certificazioni

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Così come comunicato dall'Amministratore di Condominio via mail in data 12.04.2024, è presente un debito condominiale pari ad € 12.000,00 circa. Si specifica che, orientativamente, l'importo degli oneri condominiali è pari ad € 1.800 circa annui, suddivisi tra ordinario e riscaldamento. Non sono stati deliberati lavori di manutenzione straordinaria.

In riferimento alla tabella millesimale, l'appartamento in esame presenta 71 millesimi "per la tabella B: ripartizione di tutte le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria dei beni di proprietà (...)"

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 Aufidio Namusa n.106-108, scala B, interno 2, piano T - Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 953, Part. 227, Sub. 24, Zc. 5, Categoria A/3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 140.000,00

L'unità immobiliare nella sua interezza è stata valutata adottando i seguenti criteri: A - l'aspetto economico scelto è quello di mercato, riferito al più probabile valore realizzabile in libera contrattazione del bene nella sua interezza, nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova. B - Il criterio di stima adottato è quello sintetico comparativo, con riferimento al corrente e prevalente valore di mercato, nella zona, per beni assimilabili. Si chiarisce che per determinazione del "VALORE DELL'IMMOBILE" io sottoscritto perito intendo il valore del cespite nella sua interezza per non degradarne sostanzialmente il valore. Si fa presente che nel calcolo dei mq complessivi si è adottato il sistema commerciale. La suddetta superficie commerciale complessiva è stata determinata misurando la superficie dell'unità immobiliare, al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzera nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altre unità immobiliari) e la superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di servizio (cantine, etc.) e di ornamento (balconi, etc.) ai sensi dell'Allegato C del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 e secondo le indicazioni fornite dal Tribunale Ordinario di Roma - Sezione IV civile - Esecuzioni immobiliari. Gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili, sono da considerarsi nel valore unitario attribuito al singolo appartamento. C - I criteri ed i metodi di cui ai precedenti punti A e B sono stati "integrati" e verificati ricorrendo ai parametri economici individuati dall'Agenzia del Territorio tramite l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI). Il Decreto legislativo del 30 luglio 1999, n. 300, infatti, stabilisce - articolo 64, comma 3 - che l'Agenzia del Territorio gestisce l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI). L'Osservatorio ha il duplice obiettivo di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare e di fornire elementi informativi alle attività dell'Agenzia del Territorio nel campo dei processi estimali. Ciò avviene, da un lato, mediante la gestione di una banca dati delle quotazioni immobiliari che fornisce una rilevazione indipendente sull'intero territorio nazionale delle quotazioni dei valori immobiliari e delle locazioni, dall'altro, valorizzando, a fini statistici e di conoscenza del mercato immobiliare, le banche dati disponibili nell'amministrazione e, più in generale, assicurando la realizzazione di analisi e studi. I dati OMI non sono stati utilizzati per individuare il valore del cespite ma solo



come uno dei riferimenti utili ai fini estimativi. Infatti lo stesso sito dell'Agenzia delle Entrate chiarisce che "I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia: non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa; sono riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea. L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Pertanto la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo.

VALUTAZIONI OMI - AGENZIA DEL TERRITORIO

Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA ENG



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre I

Provincia: ROMA

Comune: ROMA

Fascia/zona: Periferica/TORRE SPACCATA (VIA DEI ROMANISTI)

Codice zona: D64

Microzona: 115

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1850	2600	L	7,3	10,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1500	2150	L	6	8,5	L
Box	Normale	1050	1550	L	5,5	8	L
Posti auto coperti	Normale	800	1200	L	4,5	6,5	L
Posti auto scoperti	Normale	500	700	L	3	4,5	L



La valutazione media individuata è di Euro 1.825,00/mq



ANALISI DELLE INSERZIONI IMMOBILIARI DI BENI SIMILI NELLO STESSO QUARTIERE

(siti consultati: immobiliare.it in data 09.03.2024)



€ 259.000

FRIMM

Trilocale via Aufidio Namusa, Alessandrino - Torre Spaccata, Roma

3 locali 88 m² 1 bagno Piano T

Ascensore Balcone

MESSAGGIO VISITA



€ 257.000

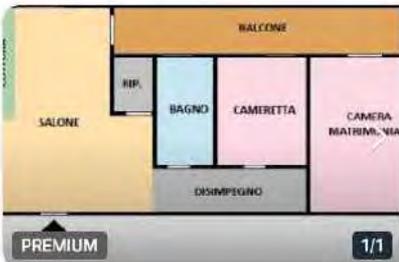
FRIMM

Quadrilocale via Aufidio Namusa, Alessandrino - Torre Spaccata, Roma

4 locali 119 m² 1 bagno Piano 8

Ascensore Balcone Cantina

MESSAGGIO VISITA



€ 260.000

CASA CORPORATION

Trilocale via Aufidio Namusa, Alessandrino - Torre Spaccata, Roma

3 locali 75 m² 1 bagno Piano 5

Ascensore Balcone

MESSAGGIO VISITA

La valutazione media individuata è circa di Euro 2.954,00/mq

Considerato che l'appartamento si trova in cattivo stato conservativo, posto al piano terra, si prenderà come riferimento il valore massimo delle quotazioni OMI per le abitazioni di tipo economico: Euro 2.150,00/mq

Partendo dal valore di stima del LOTTO pari ad € 167.700,00 a tale importo sarà detratta la somma per sanare le difformità individuate (circa € 3.300,00) e sarà decurtato del 5 % in virtù della vendita all'asta per la mancata garanzia circa i vizi che potrebbe presentare l'immobile ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e di un ulteriore 10% per l'irreperibilità degli elaborati di progetto, arrivando ad un importo arrotondato di € 140.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Aufidio Namusa n.106-108, scala B, interno 2, piano T	78,00 mq	2.150,00 €/mq	€ 167.700,00	100,00%	€ 167.700,00
Valore di stima:					€ 167.700,00
					€ 140.000,00



RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna riserva o particolarità da segnalare

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 21/07/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Pacchiarotti Cristiana

ELENCO ALLEGATI:

1. Atto di provenienza – Notaio Carmine Andretta Rep.16350 del 17.12.2005
2. Nota Agenzia delle Entrate e contratto di locazione
3. Nota Regione Lazio
4. Licenze edilizie
5. Certificato di abitabilità
6. Estratto di mappa
7. Inquadramento urbanistico (Google maps, Ortofoto, Web gis, PRG, PTPR)
8. Ufficio Catasto_Scheda accatastamento
9. Planimetria catastale
10. Visure storiche catastali
11. Visure in Conservatoria –
12. Visure in Conservatoria –
13. Visure in Conservatoria - Unità immobiliare
14. Documentazione fotografica
15. Regolamento di Condominio
16. Quotazione OMI
17. Ricevuta di avvenuta consegna alle parti della Relazione Tecnica



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 252/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Aufidio Namusa n.106-108, scala B, interno 2, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 953, Part. 227, Sub. 24, Zc. 5, Categoria A3, Graffato No	Superficie	78,00 mq
Stato conservativo:	Il bene in esame si trova in cattivo stato di manutenzione. Sono presenti macchie di muffa ed umidità in più punti delle pareti delle camera, del bagno e del corridoio.		
Descrizione:	DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE: L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è un appartamento posto al piano terra, distinto con il numero interno 2 (due), composto da disimpegno-ingresso, salone, camera, cameretta, cucina, bagno, ripostiglio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

