
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Uttaro Eliana, nell'Esecuzione Immobiliare 1311/2021 del R.G.E.

promossa da



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto 1.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Precisazioni.....	7
Stato conservativo.....	9
Parti Comuni.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione	13
Provenienze Ventennali.....	13
Formalità pregiudizievoli.....	15
Normativa urbanistica.....	15
Regolarità edilizia.....	17
Vincoli od oneri condominiali	18
Stima / Formazione lotti	18
Riepilogo bando d'asta.....	22
Lotto 1	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1311/2021 del R.G.E.....	23
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 324.700,00	23
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	24



INCARICO

In data 24/11/2023, la sottoscritta Arch. Uttaro Eliana, con studio in Via Livio Pentimalli 66 - 00136 - Roma (RM), email studio.uttaro@gmail.com; eliana.uttaro@gmail.com, PEC eliana.uttaro@pec.archrm.it; info@pec.studiouttaro.it, Tel. 063729979, Fax 06 372 99 79, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/12/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

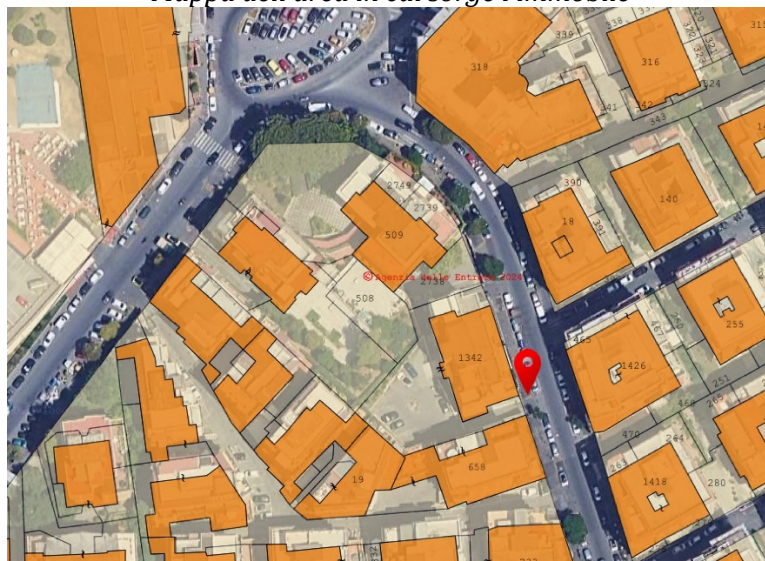
I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Catel n. 35, edificio U, interno 1, piano 1 (catastale) (Coord. Geografiche: 41°52'40.1"N 12°26'52.4"E)

DESCRIZIONE

L'edificio in cui è collocata la porzione immobiliare oggetto della presente procedura è situato in Roma, quartiere Monteverde Nuovo, Municipio XII -Gianicolense-, la zona fruisce di molteplici servizi commerciali, finanziari, scolastici di primo e secondo grado, servizi sanitari, con ospedale di riferimento l'Azienda Ospedaliera San Camillo Forlanini. La zona densamente abitata e con diffusa presenza di attività commerciali sconta la scarsità di aree di parcheggio libere e a pagamento, per cui, specialmente in orari lavorativi è difficoltoso trovare parcheggio. Via Francesco Catel è prossima a Via di Donna Olimpia, Via Vitellia a Piazza San Giovanni di Dio e agli ingressi di Villa Doria Pamphili da cui dista circa 800 metri. L'edificio prospetta su Via Francesco Catel e si accede al fabbricato dal civico 35 dove una ripida salita, carraia e pedonale, realizzata in sampietrini inoltre preclusa da cancello carrabile motorizzato, conduce all'ampia area comune dove i singoli proprietari hanno un posto auto riservato per il parcheggio, una rampa di pochi gradini porta all'interno del fabbricato e dopo una seconda gradinata si accede all'appartamento interno 1, che affaccia sulla corte interna e su Via Francesco Catel. L'appartamento rispetto al livello della corte è al piano rialzato, mentre rispetto a Via Catel ha un affaccio da terzo piano; l'abitazione, pur di ampie dimensioni e ben esposta, si presenta in stato di abbandono, ha esposizione nord est, sud ovest ed è composta da ingresso, piccolo ripostiglio, disimpegno, cucina, bagno, cinque camere e due terrazzi.

Mapa dell'area in cui sorge l'immobile



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 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Catel n. 35, edificio U, interno 1, piano 1 (catastale)

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:

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

- *** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'abitazione in Roma Via Francesco Catel n. 35 piano primo interno 1 confina con proprietà *** o aventi causa, vano scala, corte condominiale.

CONSISTENZA

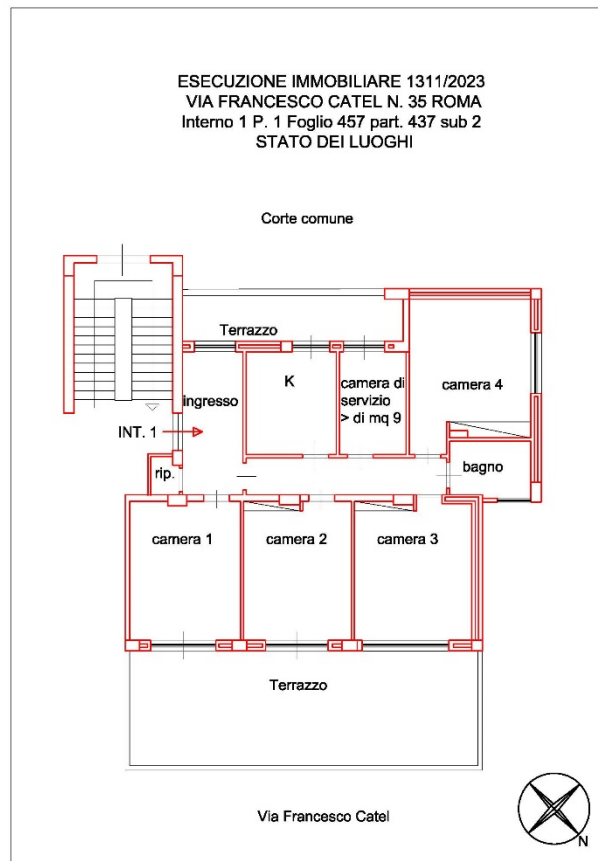
Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
ABITAZIONE	0,00 mq	0,00 mq	0	0,00 mq	3,02 m	1
Ingresso	9,55 mq	11,50 mq	1	11,50 mq	3,02 m	1
Camera 1	17,16 mq	19,80 mq	1	19,80 mq	3,02 m	1



Camera 2	16,60 mq	18,80 mq	1	18,80 mq	3,02 m	1
Camera 3	18,00 mq	21,50 mq	1	21,50 mq	3,02 m	1
Camera 4	19,40 mq	23,20 mq	1	23,20 mq	3,02 m	1
Bagno	8,15 mq	9,35 mq	1	9,35 mq	3,02 m	1
Camera di servizio	7,70 mq	9,00 mq	1	9,00 mq	3,02 m	1
Cucina	10,30 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	3,02 m	1
Corridoio	8,15 mq	9,35 mq	1	9,35 mq	3,02 m	1
Ripostiglio	1,30 mq	1,50 mq	1	1,50 mq	3,02 m	1
Terrazzo su corte	11,35 mq	12,80 mq	0,30	3,85 mq	3,02 m	1
Terrazzo con affaccio Via Catel	44,00 mq	47,00 mq	0,25	11,75 mq	3,02 m	1
Totale superficie convenzionale:				151,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				151,60 mq		

L'abitazione pur divisibile per dimensioni è tuttavia dotata di un solo bagno, quindi, allo stato attuale le opere da realizzare per la divisione in due unità autonome e la realizzazione dei nuovi servizi, comprese le due cucine, rendono eccessivamente onerose le opere di frazionamento dell'attuale appartamento in due unità distinte.

Planimetria dell'abitazione con indicazione dei vani



Sovrapposizione del rilievo alla planimetria catastale

MODULARIO
P. - Cat. S. P. - 315

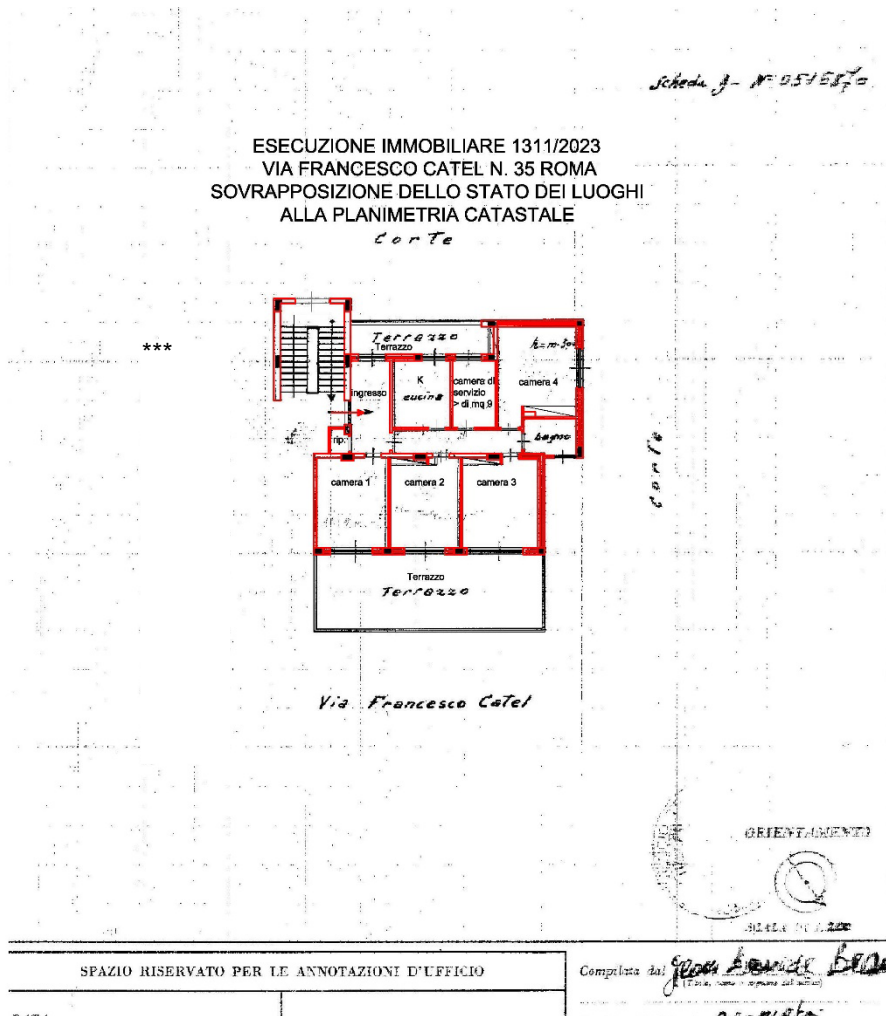


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)



NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO



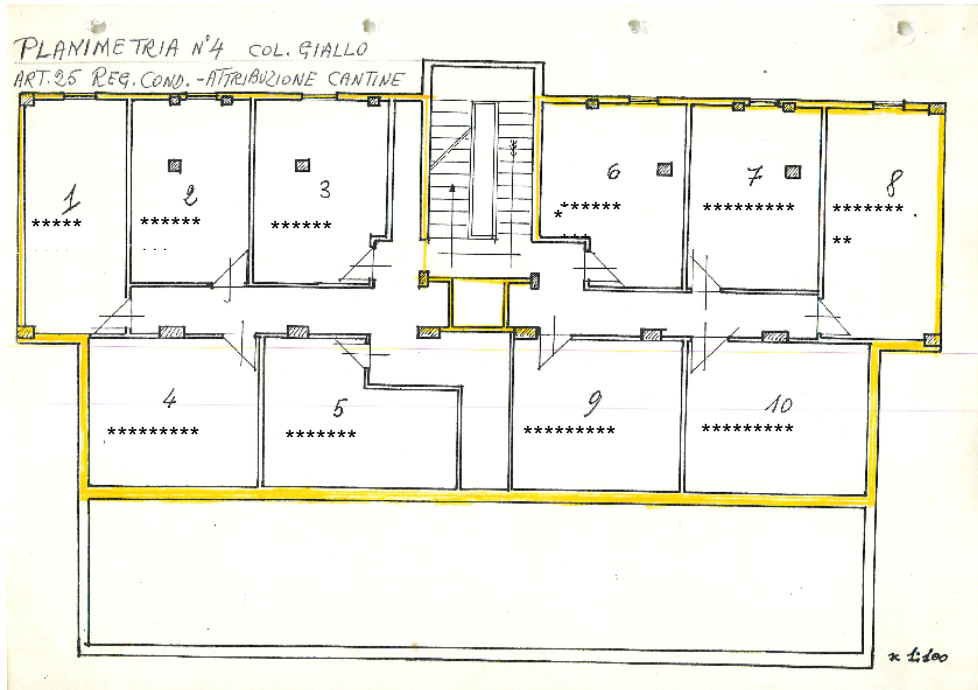
PRECISAZIONI

La scrivente in merito alla "cantina pertinenziale" citata nel regolamento di condominio e individuata in catasto con i seguenti dati: Foglio 457 particella 437 subalterno 31, piano 1, interno 9, (cfr. visure e planimetria in all. 5) annota che non è oggetto di pignoramento, la stessa non è citata nell'atto di "Assegnazione di Alloggio e Ripartizione Mutuo e Frazionamento di Ipoteche" a rogito Notaio Oreste Speranza coadiutore del Notaio Vincenzo Butera del 2 luglio 1963 rep. 401788, atto nel quale l'abitazione interno 1 veniva assegnata al Sig.***, né tantomeno compare menzionata nei successivi passaggi di proprietà avvenuti a seguito del decesso del Sig.***, primo proprietario, documenti che la scrivente ha consultato e letto, la predetta cantina non viene menzionata nel testamento olografo della Signora*** -Acquisto di legato- trascritto in data 01/06/2022 formalità 50906 Pubblico ufficiale Becchetti Enzo Repertorio 14875/6523 del

03/06/2009- tantomeno è citata nell'accettazione tacita di eredità trascritta in data 25/05/2023 formalità 47697 Roma 1.

Si deve comunque rilevare che l'articolo 25 del regolamento di condominio, nel quale vengono disciplinate le "Proprietà particolari", relativamente alle cantine rappresentate nella planimetria allegata a detto regolamento, recita: costituiscono proprietà esclusiva dei singoli condomini le cantine loro assegnate quali pertinenze dei rispettivi appartamenti. Il tutto è specificato nella planimetria n. 4 (colorata in giallo) allegata al presente regolamento. Il numero che contrassegna ogni singola unità corrisponde al numero del verbale con cui la cantina è stata assegnata.

Planimetria del piano cantine come da art. 25 del Regolamento di Condominio



Dal medesimo regolamento di condominio si evince inoltre che nel calcolo delle superfici, eseguito ai fini del computo dei millesimi dei singoli appartamenti, vengono incluse anche le superfici delle cantine assegnate ai soci (cfr. regolamento di condominio in allegato n. 8 e note di trascrizione in allegati n. 9 e n. 10).

La scrivente ha ricevuto stralcio dei verbali della Cooperativa ***** dall'avvocato *** , per il creditore precedente, in particolare il verbale di scelta delle cantine -datato 15/09/1982- e il verbale di consegna e immissione in possesso, quest'ultimo datato 15 gennaio 1985 ed il Sig. *** nel ruolo di Presidente della *** l. assegna al socio *** la cantina n. 9 (cfr. allegati n. 13, n. 14 e n. 15).

All'epoca dell'assegnazione il proprietario dell'abitazione interno 1 era il Sig. *** che, infatti, firma la planimetria della cantina n. 9. Dalle numerose ricerche ipocatastali eseguite presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma 1 -Territorio- non sono emersi atti di trasferimento -riguardanti la cantina- trascritti e intervenuti tra la ***

o suoi aventi causa che, pertanto, l'atto di assegnazione citato nel regolamento di condominio non può essere inteso quale trasferimento di proprietà dalla Cooperativa ***** al socio, bensì si ritiene raffiguri l'attribuzione pertinenziale di un bene sociale, parte delle proprietà condominiali, ad un condomino. La circostanza è confermata anche da un recente atto di trasferimento che la scrivente ha potuto consultare, ovvero la vendita dell'interno 4, al piano secondo



di Via F. Catel n. 35, atto a rogito Notaio Salvatore Federico Rep. 12217/7204 del 17/05/2023 Formalità 46563 del 23/05/2023, che recita " *..Sono altresì compresi il diritto d'uso su cantina identificata con il numero interno 4 sita nel piano PS1 di proprietà condominiale nonché il diritto d'uso su posto auto scoperto identificato con il numero interno 4 e sito nel piazzale condominiale così come stabilito dall'assemblea di condominio del 25 giugno 1985 (cfr. allegato n. 12) .*

Si annota infine che la cantina n 9, assegnata al Sig. ^{***} , secondo le visure catastali eseguite è attualmente ancora intestata alla ^{***} (cfr. allegato n. 5 visura storica catastale e planimetria della cantina n 9), tantomeno è oggetto di pignoramento. La scrivente, sulla scorta di quanto sopraesposto ribadendo che la cantina ha dati catastali autonomi e non è pignorata, ritiene che non possa essere inserita nel lotto di vendita nella qualità di bene in proprietà, ma, eventualmente, solo come trasferimento di diritto d'uso, rimanda comunque ogni decisione, in merito a tale bene e alla sua individuazione anche nel lotto di vendita per il trasferimento, alla valutazione del Giudice dell'Esecuzione.

STATO CONSERVATIVO

L'abitazione è in stato di abbandono e fatiscente, con impianti e infissi da sostituire, pareti da ristrutturare, priva di contratto per energia elettrica e utenza gas.

PARTI COMUNI

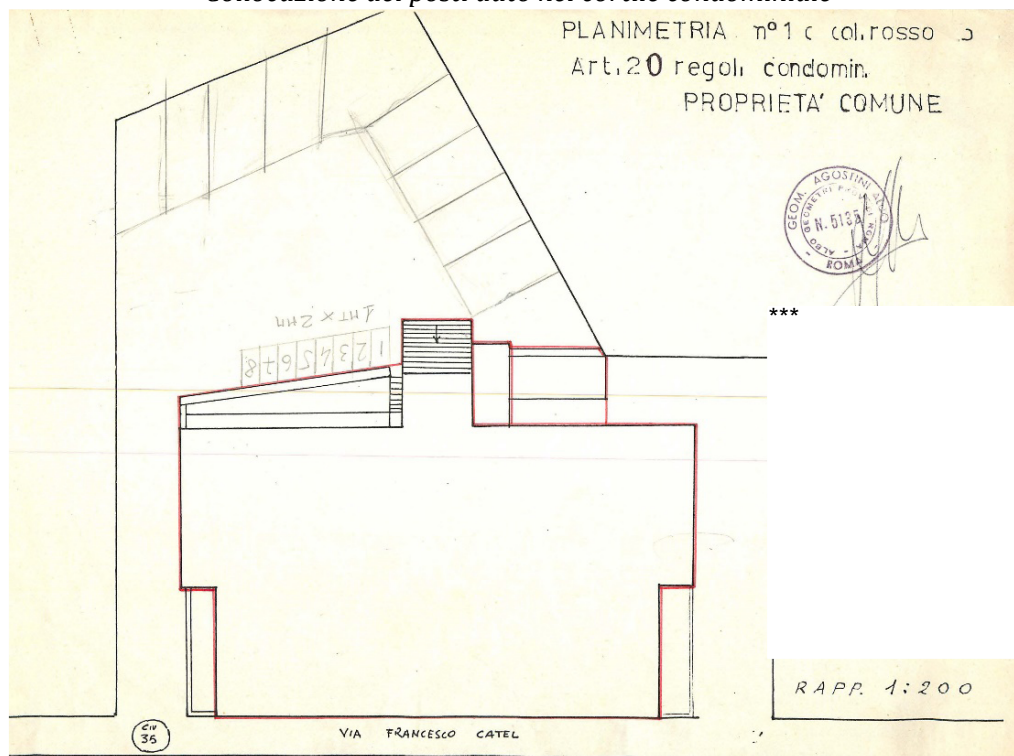
Il regolamento di condominio (cfr. allegato n. 8-9-10) depositato negli atti del Notaio Vincenzo Papi, il 18 aprile 1986 Rep. n. 54454/20802, trascritto a Roma il giorno 13 maggio 1986 Formalità 27392, modificato con atto integrativo a rogito Notaio Vincenzo Papi del 22 gennaio 1988, Rep. 60873/22334, trascritto a Roma il 19 febbraio 1988, disciplina le parti comuni e alcune proprietà particolari descritte al Capo IV negli articoli 20 e art. 25 che di seguito si riportano integralmente: Art. 20 Cose comuni Costituisce proprietà comune ed indivisibile di tutti i condomini: a) l'area in cui sorge il fabbricato; b) il tetto e la terrazza stenditoio; c) le fondazioni, gli elementi costituenti la gabbia di cemento armato, i muri perimetrali di riempimento compresi quelli delle scale e del vano ascensore; d) i bastioni di sostegno del piazzale retrostante il fabbricato e 1e cunette colatoio sottostanti; e) le scale di accesso al fabbricato, ai piani ed agli scantinati e relativi elementi accessori; f) il portone d'ingresso; g) il locale lavanderia, il locale del macchinario dell'ascensore e il vano retrostante ai contatori dell'energia elettrica; h) la rete della fognatura, degli scarichi pluviali, dei servizi fino al punto di diramazione ai singoli appartamenti o locali di proprietà particolare; i) gli impianti di illuminazione dei locali comuni, comprese le scale e del cortile retrostante il fabbricato, del gas e dell'energia elettrica fino ai contatori dei singoli utenti, di acquedotto sino alla diramazione ai singoli appartamenti e locali di proprietà esclusiva; 1) l'impianto di ascensore e l'impianto citofonico. m) l'impianto telefonico e citofonico sino all'allacciamento dei singoli appartamenti; n) l'impianto di apriportone. La proprietà comune è delimitata dalla planimetria n. 1 (colorata in rosso) e l'entità delle quote di comproprietà spettante a ciascun condomino è espressa in millesimi nella tabella A), entrambe allegate al presente Regolamento. Il valore proporzionale dei singoli appartamenti o locali, all'effetto della formazione della tabella A, è determinato da particolari caratteristiche tra loro differenziate (numero dei vani, esposizione, ampiezza, luminosità, disposizione degli ambienti, ecc.) esclusa a valutazione del reddito locativo, dei miglioramenti e dello stato di manutenzione.

La scrivente precisa che nel cortile comune, che precede l'ingresso al fabbricato, sono esistenti posti auto, non segnalati da colorazione, di cui uno prossimo alla scala di accesso è in uso all'abitazione



staggita, così come confermato dal Sig.***

Collocazione dei posti auto nel cortile condominiale



Articolo 25 - Proprietà particolari - Costituisce proprietà esclusiva dei condomini proprietari degli interni 1,2,3,4,5,6,7,8,9 e 10, il cortile retrostante il fabbricato, la strada di accesso al medesimo, il terrapieno confinante con i locali al piano stradale, il cancello di ingresso ed il passo carraio relativo, il lastrico solare di copertura dei sottostanti servizi esterni annessi ai locali al piano stradale contrassegnato Sx. Il tutto è specificato nella planimetria n. 2 (colorata in verde) allegata al presente Regolamento. Le mura di confine contrassegnate in planimetria con le lettere X ed Y, sono di esclusiva proprietà dei confinanti (ex proprietà *****). Costituiscono proprietà esclusiva dei singoli condomini le cantine loro assegnate quali pertinenze dei rispettivi appartamenti. Il tutto è specificato nella planimetria n. 4 (colorata in giallo) allegata al presente Regolamento. Il numero che contrassegna ogni singola unità corrisponde al numero del verbale con cui la cantina è stata assegnata. Costituisce proprietà esclusiva del condomino proprietario dei locali al piano stradale la strada di accesso ai locali stessi, il muro di sostegno che fa da confine con la limitrofa palazzina sino al punto in cui si innalza il lampione laterale di illuminazione, il terrapieno confinante con i locali, il cancello d'ingresso, il relativo passo carraio e il locale servizi esterno escluso il lastrico solare contrassegnato Sx. Il tutto specificato nella planimetria n 3 (colorata in azzurro) allegata al presente Regolamento. Sono di proprietà esclusiva dei condomini proprietari degli interni 1, 2, 9 e 10 i lastrici solari costituenti le terrazze annesse agli appartamenti. Sono di proprietà esclusiva dei condomini, che se ne servono, i balconi, comprensivi delle relative balauste e parapetti, quali pertinenze degli appartamenti di loro proprietà. Rimane fermo che ai proprietari esclusivi di proprietà singole, è riservato anche l'uso esclusivo delle medesime.

Sulla scorta di detto regolamento all'abitazione interno 1, piano primo, è assegnata la cantina n 9 tuttavia di mq 23,00 si fa presente che detta cantina -non pignorata- e assegnata in uso, non è citata nel testamento olografo, nella dichiarazione di successione trascritta il 30/05/2017 formalità 41829 e nell'accettazione tacita di eredità trascritta il 25/05/2023 formalità 47697, inoltre dalle visure catastali espletate detta cantina, distinta al foglio 457 particella 437 subalterno 31, risulta intestata alla ***

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si è a conoscenza dell'esistenza di servitù, censo, livelli o usi civici gravanti l'immobile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio in cui è l'abitazione staggita ha, rispetto alla corte interna, sei piani fuori terra e due interrati, vi si accede da Via Francesco Catel e l'ingresso all'edificio avviene da corte interna, situata in posizione opposta alla via principale. Sul piano stradale affacciano i magazzini mentre la corte interna è circa quattro metri più in alto del livello stradale, infatti il primo piano, livello dell'abitazione interno 1, è circa sei metri al di sopra di Via Catel.



Via Francesco Catel n. 35 -Viste dell'edificio



Cortile interno all'edificio di Via F. Catel n. 35 e vista dell'ingresso al fabbricato



La struttura portante verticale e orizzontale del fabbricato, edificato nel 1958, è in cemento armato, mentre i solai sono in laterocemento, la copertura è piana costituita da terrazzo praticabile. Si accede alla corte interna, dove è situato l'ingresso allo stabile, tramite una rampa carrabile e pedonale realizzata in sampietrini così come il cortile, dopo qualche metro troviamo il cancello carrabile, con comando elettrico, oltre al cancelletto pedonale dotato di citofono, proseguendo ancora in salita si entra nell'ampia corte interna dove sono collocati i posti auto destinati ai condomini, tuttavia attualmente non segnalati da alcuna colorazione. Salendo una rampa di scale con 8 gradini si accede al portone d'ingresso e ancora una rampa di 10 gradini conduce all'interno 1, collocato sulla sinistra della scala.

Il vano scala ha gradini e sottogradi in marmo, pianerottoli finiti con scaglie di marmo, com'era prassi costruttiva negli anni '50 e '60 del 1900, pareti intonacate e tinteggiate, infissi in alluminio anodizzato. L'abitazione interno 1 è composta da ingresso con piccolo ripostiglio, disimpegno, cucina, bagno, cinque vani e due terrazze, di cui una che prospetta verso la corte e la seconda, con superficie di mq 44,00, affacciata su Via Catel; come già rilevato l'appartamento è in stato scadente perché abbandonato da lungo tempo.

I pavimenti sono prevalentemente in marmittoni con dimensioni cm 40x40, mentre nella cucina e nel bagno sono posate marmette a decoro, i rivestimenti dei servizi sono in ceramica, le pareti sono tinteggiate. Le pavimentazioni del terrazzo e del balcone sono state sostituite dal condominio.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo e risalgono all'epoca della costruzione dell'edificio, alcune serrande non sono funzionanti; le porte interne sono in legno tinteggiate in colore chiaro.

L'impianto elettrico è sottotraccia non sfilabile, inoltre vetusto e privo di certificazione di conformità, così pure l'impianto idrico.

L'abitazione è dotata di riscaldamento autonomo con radiatori risalenti agli anni '60 e non utilizzato da tempo, ha esposizione nord est, sud ovest; tra i servizi condominiali si possono annoverare l'impianto elevatore, l'impianto citofonico con apriporta e l'apertura motorizzata del cancello carrabile.

Tra le dotazioni condominiali si rileva la presenza di un posto auto scoperto che, come riferito dal Sig.***

è collocato a destra della scala d'ingresso al fabbricato.

Come già osservato l'abitazione è in stato d'uso scadente.

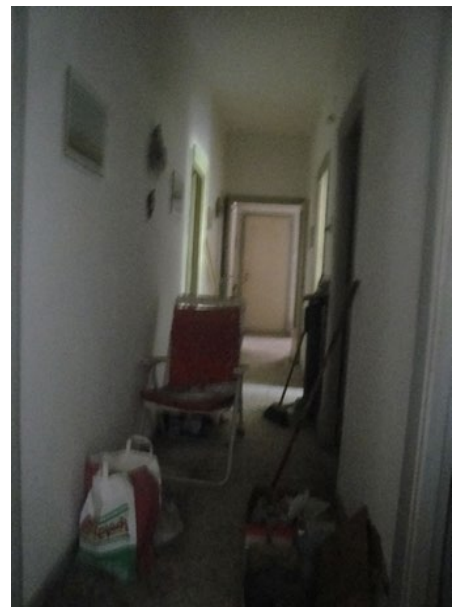
Vista del terrazzo con affaccio su via F. Catel



Vista del terrazzo affacciato sul cortile



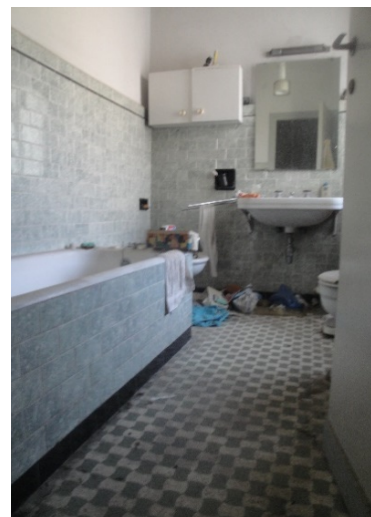
Vista di una camera dell'abitazione int. 1 e del corridoio



Viste della cucina



Vista del bagno



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Assegnazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 02/07/1963 al 06/08/1993	***	Oreste Speranza Roma coadiutore	02/07/1962	401788	



--

Dal 06/08/1993 al
31/03/2017

notaio Vincenzo Butera			
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Roma 3			45459
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dichiarazione di successione			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	06/08/1993		
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Roma	06/08/1993		14900 n 3

Dal 30/05/2017 al
01/06/2022

Certificato di denuncia di successione			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
zo Becchetti taio devoluzione r testamento bblico			
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
tina	30/05/2017	62442	41829
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
ficio DPLT UT TINA	22/06/2009	008207 serie 1T	

Dal 01/06/2022 al
04/07/2024

Atto per causa di morte - Acquisto di legato			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
zo Becchetti	03/06/2009	14875	6523
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
ma 1	01/06/2022	72152	50906
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 25/05/2023 al*** 04/07/2024	Atto per causa di morte - Accettazione tacita di eredità			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Enzo Becchetti	03/06/2009	14875	6523
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Roma 1	25/05/2023	65318	47697
	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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 04/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 1 il 16/11/2021
Reg. gen. 146158 - Reg. part. 101393
Quota: 1/1
A favore di ***
Contro ***
Formalità a carico della procedura
- La TRASCRIZIONE del 30/05/2013 - Registro Particolare 40184 Registro Generale 53451 Pubblico ufficiale Tribunale di Latina Repertorio 20724/2010 del 24/09/2010 Domanda giudiziale - riduzione disposizione testamentaria è stata cancellata in data 30/07/2024 con formalità 8481

NORMATIVA URBANISTICA

Dagli accertamenti effettuati e con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole di Piano Regolatore, l'immobile identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Terreni di Roma Territorio, al foglio 457 con il numero di particella 437, secondo il Piano Regolatore Generale vigente (approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008) e successiva Deliberazione del Commissario Straordinario adottata con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 48 del 07/06/2016, ricade in:

Sistemi e Regole 1:10000 Lat: 41,878 - Long: 12,448

COMPONENTE: Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa - T1



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: Art.44,Art.45,Art.46



Carta per la qualità nessuna prescrizione.

Rete ecologica nessuna prescrizione.

TAVOLA A Sistema Del Paesaggio Insediativo – Paesaggio Degli Insediamenti Urbani

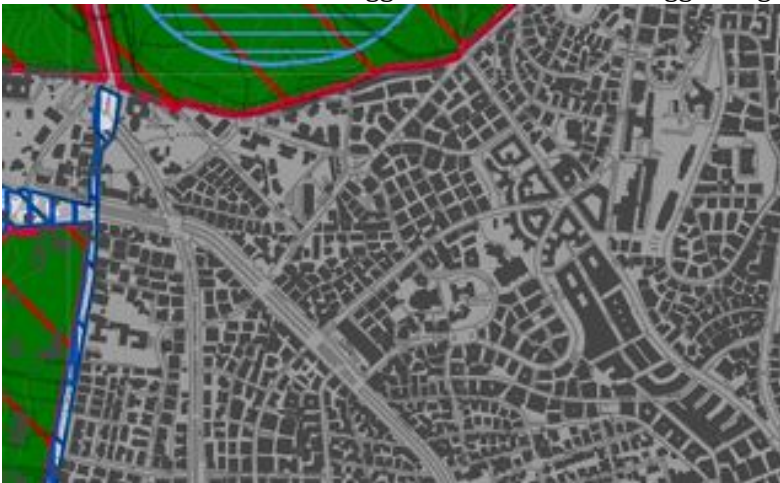


TAVOLA B Aree Urbanizzate del PTPR



TAVOLA C Beni del Patrimonio Culturale - Tessuto Urbano



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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.

L'edificio in cui è collocata l'unità immobiliare staggita fu edificato alla fine degli anni '50 a seguito di presentazione dei progetti con protocollo 7556/1955 e 4831/1958 e rilascio di licenza edilizia n. 905 del giorno 8 aprile 1958 concessa alla "****" rappresentata da **** (cfr. allegato n. 7), l'immobile ha ottenuto il certificato di agibilità numero 1142 del 30/09/1959 (cfr. allegato n. 7), si annota che nel predetto certificato non sono inserite le cantine in quanto realizzate in anni successivi con progetto n. 30224 del 1980 e concessione edilizia n. 2271/c del 31/12/1982 (cfr. allegato n. 16).

La scrivente con richiesta di accesso agli atti protocollo n. 101095 del 17/05/2024 inviata al Dip. di Programmazione e Attuazione Urbanistica ha chiesto la visura del fascicolo di progetto ed è stata convocata presso l'Archivio Edilizio del Comune di Roma il giorno 8 luglio 2024, constatando che il fascicolo chiesto era privo di documentazione. A seguito di detta istanza (cfr all. n. 6) alla scrivente è pervenuta in data 11 luglio 2024 attestazione di non disponibilità e/o irreperibilità della documentazione relativa al fascicolo progettuale 43454/1977 art. 9 Bis DPR 380/2001. Pertanto nulla si può dire riguardo la rispondenza dell'immobile e dell'abitazione al progetto approvato, tuttavia, secondo quanto dettato dall'articolo 9-bis comma 1 bis del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., in assenza del progetto, la planimetria catastale depositata presso il catasto urbano il 27/07/1960 fa fede per testimoniare la regolarità dell'immobile, la scrivente conferma pertanto che tale planimetria corrisponde allo stato attuale del bene (cfr. allegato n. 3) ad eccezione di una lieve differenza per la mancata realizzazione di un armadio a muro in una camera, nicchia realizzata invece sul terrazzo.

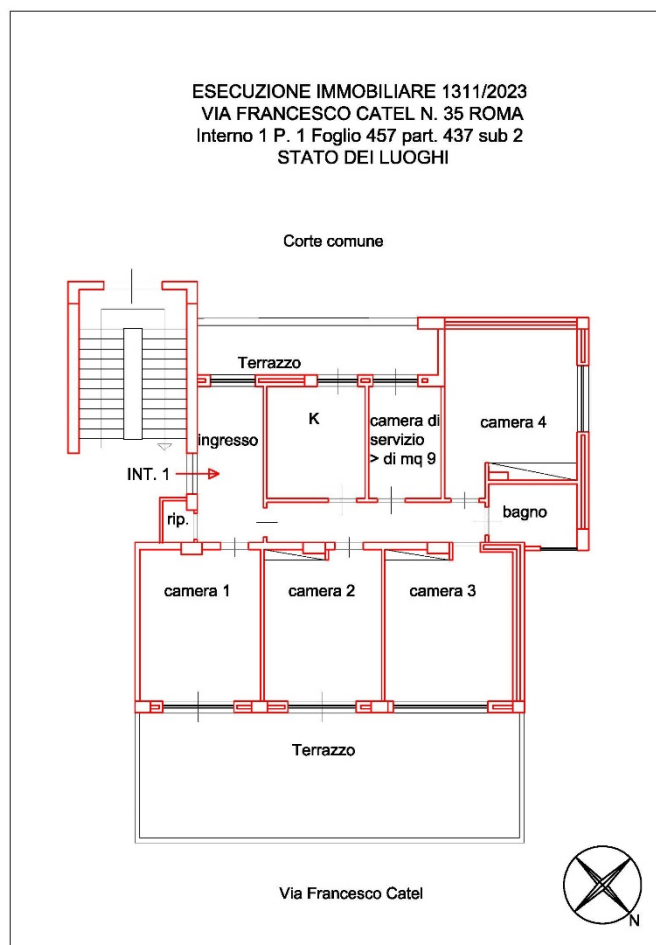
Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

La scrivente ha svolto due sopralluoghi di cui il primo effettuato il 5 febbraio 2024, infruttuoso, il secondo, tenutosi il 14/05/2024, quest'ultimo alla presenza del custode nominato Avvocato Maria Luce Palmieri e del proprietario Sig. ****; si conferma la rispondenza della planimetria catastale allo stato dei luoghi, fatta eccezione per una rientranza -armadio a muro non esistente nella camera confinante col terrazzo- che non fu realizzato nella camera bensì sul terrazzo (confronta planimetria dello stato dei luoghi di seguito inserita).

La lieve difformità osservata può essere sanata mediante la presentazione di nuova planimetria catastale con motivazione esatta rappresentazione grafica, il costo del docfa di variazione si quantifica in euro 1.000 da corrispondere al professionista incaricato per la predisposizione e consegna della pratica, oltre a euro 50,00 per diritti catastali. Totale complessivo computato in euro 1.050,00.





VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Il condominio di Via Francesco Catel 35, a seguito di ricorso per decreto ingiuntivo presentato presso il Tribunale di Roma, è intervenuto nella presente procedura esecutiva per un credito di euro 12.697,29.

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 Francesco Catel n. 35, edificio U, interno 1, piano 1 (catastale)

L'edificio in cui è collocata la porzione immobiliare oggetto della presente procedura è situato in Roma, quartiere Monteverde Nuovo, Municipio XII -Gianicolense-, la zona fruisce di molteplici servizi commerciali, finanziari, scolastici di primo e secondo grado, servizi sanitari, con ospedale di riferimento l'Azienda Ospedaliera San Camillo Forlanini. La zona densamente abitata e con diffusa presenza di attività commerciali sconta la scarsità di aree di parcheggio libere e a pagamento, per cui, specialmente in orari lavorativi è difficoltoso trovare parcheggio. Via Francesco Catel è prossima a Via di Donna Olimpia, Via Vitellia a Piazza San Giovanni di Dio e agli ingressi di Villa Doria Pamphili da cui dista circa 800 metri. L'edificio prospetta su Via Francesco Catel e si accede al fabbricato dal civico 35 dove una ripida salita, carraia e pedonale,



realizzata in sampietrini inoltre preclusa da cancello carrabile motorizzato, conduce all'ampia area comune dove i singoli proprietari hanno un posto auto riservato per il parcheggio, una rampa di pochi gradini porta all'interno del fabbricato e dopo una seconda gradinata si accede all'appartamento interno 1, che affaccia sulla corte interna e su Via Francesco Catel. L'appartamento rispetto al livello della corte è al piano rialzato, mentre rispetto a Via Catel ha un affaccio da terzo piano; l'abitazione, pur di ampie dimensioni e ben esposta, si presenta in stato di abbandono, ha esposizione nord est, sud ovest ed è composta da ingresso, piccolo ripostiglio, disimpegno, cucina, bagno, cinque camere e due terrazzi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 457, Part. 437, Sub. 2, Zc. 4, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 342.919,00

Valore finale di stima al netto delle detrazioni: € 324.700,00

La scrivente per giungere alla stima del bene ha considerato le seguenti caratteristiche estrinseche: collocazione del bene in quartiere popoloso, residenziale e ricercato per le buone caratteristiche della zona, la quale è ben collegata al vicino centro della città, inoltre prossima al Parco Doria Pamphili e al Gianicolo; la facilità nell'uso dei mezzi pubblici che lo attraversano su Via Di Donna Olimpia, su Via Vitellia e nella Circonvallazione Gianicolense, consentendo lo spostamento da e verso il centro di Roma e la situazione del mercato attuale; mentre per le caratteristiche intrinseche si valuta positivamente la buona appetibilità della porzione immobiliare che fruisce di posto auto condominiale, l'esposizione, lo stato di manutenzione, la consistenza e distribuzione interna dei vani, la fruizione di due terrazzi di cui il più ampio -mq 44,00- affaccia su via Catel e serve tre camere dell'abitazione. Si è accuratamente studiato il mercato immobiliare della zona e gli immobili di pari caratteristiche che attualmente sono offerti in vendita in prossimità dell'abitazione, si sono inoltre esaminate ulteriori documentazioni ufficiali quali le quotazioni OMI e il listino ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma (BIR) 2 semestre 2023, sulla scorta delle quali la scrivente ritiene di poter adottare, tra le metodologie individuate dagli International Valuation Standards (IVS), la stima del Market Approach (MCA) che si fonda sulla comparazione del bene, oggetto di valutazione, con altri beni aventi caratteristiche simili e adottando quale parametro tecnico il mq di superficie commerciale. L'indagine di mercato svolta ha evidenziato che nella zona sono in vendita diverse porzioni immobiliari, di cui una sola confrontabile con l'abitazione staggita per stato manutentivo, superficie dell'abitazione e collocazione di piano, offerta che di seguito si riferisce: Monteverde Via Francesco Catel ampia metratura- In zona Monteverde adiacente Circonvallazione Ganicolense e piazza San Giovanni di Dio e più precisamente in Via Francesco Catel 25, proponiamo in vendita ampio e luminoso appartamento di circa 140 mq, piano primo, situato all'interno di un comprensorio con servizio di portineria. L'appartamento è così composto: accogliente ingresso, un salone doppio, una spaziosa cucina, tre camere da letto matrimoniali due balconi ed un ampio terrazzo a livello che offre uno spazio esterno ideale per rilassarsi o intrattenersi. L'immobile risulta molto luminoso grazie alle ampie finestre e alla presenza di balconi. Superficie immobile mq 140, con 5 locali 3 vani con cucina e doppi servizi, offerta di vendita euro 448.000,00, costo unitario euro/mq 3.200,00.

La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate -OMI- Anno 2023 Semestre 2, per la fascia Semicentrale Monteverde Nuovo (Via di Donna Olimpia) espone per le abitazioni civili, in normale stato conservativo, un valore minimo di euro/mq 2.600,00, un valore medio di euro/mq 3.150,00 e un valore Massimo di euro/mq 3.700,00. Mentre il borsino immobiliare.it espone per la medesima zona di Monteverde Nuovo, Via di Donna Olimpia e per abitazioni di fascia media, un valore minimo di euro/mq 2.600,00, un valore medio di euro/mq 3.223,00 e un valore Massimo di euro/mq 3.845,00. Si osserva che i valori medi OMI e del Borsino Immobiliare.it sono simili e tra l'altro confermano il prezzo di mercato degli immobili offerti in vendita con pari caratteristiche. Mediando i tre valori sopra esposti si determina quindi il valore unitario del metro quadrato, per immobili in normale stato d'uso, in euro/mq 3.190,00, al predetto valore si devono applicare i coefficienti correttivi determinati dalle condizioni di



vetustà del fabbricato che fu edificato nei primi anni 60 e non ha avuto manutenzioni recenti (0,90), inoltre l'abitazione è totalmente da ristrutturare sia per quanto attiene le murature che per gli impianti, facendo eccezione solo la pavimentazione del terrazzo eseguita recentemente (0,75). Coefficienti positivi sono invece l'esposizione, la luminosità e l'affaccio (1,02) e la fruizione di un posto auto scoperto condominiale, in strade nelle quali è davvero problematico trovare un parcheggio (1,03).

Pertanto di seguito si calcola il valore di mercato dell'immobile staggito, applicando i coefficienti correttivi come sopra individuati:

euro/mq $3.190,00 \times 0,90 \times 0,75 \times 1,02 \times 1,03 =$ euro/mq 2.262,00. Quindi mq 151,60 x euro/mq 2.262,00 = euro 342.919,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Francesco Catel n. 35, edificio U, interno 1, piano 1 (catastale)	151,60 mq	2.262,00 €/mq	€ 342.919,00	100,00%	€ 342.919,00
Valore di stima:					€ 342.919,00

Valore di stima: € 342.919,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1.050,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 324.700,00

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 05/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Uttaro Eliana



ALLEGATI

Si annota che il verbale di accesso negativo ed il verbale del sopralluogo effettuato il 14 maggio 2024, non è inserito tra gli allegati in quanto il Custode Avvocato Maria Luce Palmieri non lo ha inviato alla scrivente che pure era presente all'atto di immissione in possesso del bene.

- 1) Fotografie dell'unità immobiliare al Foglio 457 particella 437 sub 2, int. 1 Piano 1
- 2) Visura storica dell'unità immobiliare al Foglio 457 particella 437 sub 2, int. 1 Piano 1
- 3) Planimetria catastale dell'unità immobiliare subalterno 2 datata 26/07/1960, planimetria da rilievo e sovrapposizione del rilievo alla planimetria catastale.
- 4) Estratto di mappa del Foglio 457 particella 437
- 5) Visura storica cantina n. 9 distinta al Foglio 457 part. 437 sub 31, visura catastale con elenco immobili del fabbricato in Via F. Catel 35, planimetria catastale della cantina n. 9 subalterno 31
- 6) Richiesta di accesso agli atti Dip. Programmazione e Attuazione Urbanistica Prot. QI 101095 del 17/05/2024 e risposta pervenuta dal D.P.A.U. prot. 143395 del giorno 11/07/2024
- 7) Concessione edilizia n. 905 dell'8/04/1958 e abitabilità 1142 del 30/09/1959
- 8) Regolamento di condominio del 06/11/1985 con planimetrie e millesimi
- 9) Nota per trascrizione dell'atto di deposito di Regolamento di Condominio a Rogito Notaio Vincenzo Papi del 18 aprile 1986 Rep. n. 54454/20802 trascritto a Roma 1 il 13/05/1986 Formalità n. 27392
- 10) Nota per trascrizione dell'atto integrativo di verbale di deposito di Regolamento di Condominio a Rogito Notaio Vincenzo Papi del 22 gennaio 1988 Rep. n. 60873/22334 trascritto a Roma 1 il 19/02/1988 formalità n. 10205
- 11) Ispezioni ipotecarie per nominativo e dato catastale dell'immobile, note di trascrizione per rinnovazione ipoteca formalità 2025/1977 e formalità 5001/1979
- 12) Atto a Rogito Avv. Salvatore Federico Notaio in Roma Rep. n.12217/7204 del 17/05/2023 Formalità 46563 del 23/05/2023
- 13) Verbale di "Consegna della cantina n. 9" Via F. Catel n. 35 Roma
- 14) Stralcio dai Verbali Assemblee Soci della Cooperativa^{***}
- 15) Atto d'obbligo Edilizio riguardante la destinazione d'uso a cantine del piano interrato, a rogito notaio Cesare Papi Rep. 3020/1640 del 09/02/1982 formalità 8448/1982
- 16) Licenza edilizia n. 2271/c del 31/12/1982 per costruzione solaio e realizzazione cantine condominiali interrate
- 17) Valori immobiliari OMI e Borsino Immobiliare Roma



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Catel n. 35, edificio U, interno 1, piano 1 (catastale)

L'edificio in cui è collocata la porzione immobiliare oggetto della presente procedura è situato in Roma, quartiere Monteverde Nuovo, Municipio XII -Gianicolense-, la zona fruisce di molteplici servizi commerciali, finanziari, scolastici di primo e secondo grado, servizi sanitari, con ospedale di riferimento l'Azienda Ospedaliera San Camillo Forlanini. La zona densamente abitata e con diffusa presenza di attività commerciali sconta la scarsità di aree di parcheggio libere e a pagamento, per cui, specialmente in orari lavorativi è difficoltoso trovare parcheggio. Via Francesco Catel è prossima a Via di Donna Olimpia, Via Vitellia a Piazza San Giovanni di Dio e agli ingressi di Villa Doria Pamphili da cui dista circa 800 metri. L'edificio prospetta su Via Francesco Catel e si accede al fabbricato dal civico 35 dove una ripida salita, carrabile e pedonale, realizzata in sampietrini inoltre preclusa da cancello motorizzato, conduce all'ampia area comune dove i singoli proprietari hanno un posto auto riservato per il parcheggio, una rampa di pochi gradini porta all'interno del fabbricato e dopo una seconda gradinata si accede all'appartamento interno 1, che affaccia sulla corte interna e su Via Francesco Catel. L'appartamento rispetto al livello della corte è al piano rialzato, mentre rispetto a Via Catel ha un affaccio da terzo piano; l'abitazione, pur di ampie dimensioni e ben esposta si presenta in stato di abbandono, ha esposizione nord est, sud ovest ed è composta da ingresso, piccolo ripostiglio, disimpegno, cucina, bagno, cinque camere e due terrazzi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 457, Part. 437, Sub. 2, Zc. 4, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) L'edificio in cui è collocata l'unità immobiliare staggita fu edificato alla fine degli anni '50 a seguito di presentazione dei progetti con protocollo 7556/1955 e 4831/1958 e rilascio di licenza edilizia n. 905 del giorno 8 aprile 1958 concessa alla "****". L'immobile ha ottenuto il certificato di agibilità numero 1142 del 30/09/1959, si annota che nel predetto certificato non sono inserite le cantine in quanto realizzate in anni successivi con progetto n. 30224 del 1980 e concessione edilizia n. 2271/c del 31/12/1982. Destinazione urbanistica: Dagli accertamenti effettuati e con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole di Piano Regolatore, l'immobile identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Terreni di Roma Territorio, al foglio 457 con il numero di particella 437, secondo il Piano Regolatore Generale vigente (approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008) e successiva Deliberazione del Commissario Straordinario adottata con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 48 del 07/06/2016, ricade in: Sistemi e Regole 1:10000 Lat: 41,878 - Long: 12,448 COMPONENTE: Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa - T1 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: Art.44,Art.45,Art.46 Carta per la qualità nessuna prescrizione. Rete ecologica nessuna prescrizione. TAVOLA A Sistema Del Paesaggio Insediativo - Paesaggio Degli Insediamenti Urbani TABOLA B Aree Urbanizzate del PTPR TAVOLA C Beni del Patrimonio Culturale - Tessuto Urbano

Prezzo base d'asta: € 324.700,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1311/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 324.700,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Francesco Catel n. 35, edificio U, interno 1, piano 1 (catastale)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 457, Part. 437, Sub. 2, Zc. 4, Categoria A2	Superficie	151,60 mq
Stato conservativo:	L'abitazione è in stato di abbandono e fatiscente, con impianti e infissi da sostituire, pareti da ristrutturare, priva di contratto per energia elettrica e utenza gas.		
Descrizione:	<p>L'edificio in cui è collocata la porzione immobiliare oggetto della presente procedura è situato in Roma, quartiere Monteverde Nuovo, Municipio XII -Gianicolense-, la zona fruisce di molteplici servizi commerciali, finanziari, scolastici di primo e secondo grado, servizi sanitari, con ospedale di riferimento l'Azienda Ospedaliera San Camillo Forlanini. La zona densamente abitata e con diffusa presenza di attività commerciali sconta la scarsità di aree di parcheggio libere e a pagamento, per cui, specialmente in orari lavorativi è difficoltoso trovare parcheggio. Via Francesco Catel è prossima a Via di Donna Olimpia, Via Vitellia a Piazza San Giovanni di Dio e agli ingressi di Villa Doria Pamphili da cui dista circa 800 metri. L'edificio prospetta su Via Francesco Catel e si accede al fabbricato dal civico 35 dove una ripida salita, carrabile e pedonale, realizzata in sampietrini inoltre preclusa da cancello motorizzato, conduce all'ampia area comune dove i singoli proprietari hanno un posto auto riservato per il parcheggio, una rampa di pochi gradini porta all'interno del fabbricato e dopo una seconda gradinata si accede all'appartamento interno 1, che affaccia sulla corte interna e su Via Francesco Catel. L'appartamento rispetto al livello della corte è al piano rialzato, mentre rispetto a Via Catel ha un affaccio da terzo piano; l'abitazione, pur di ampie dimensioni e ben esposta si presenta in stato di abbandono, ha esposizione nord est, sud ovest ed è composta da ingresso, piccolo ripostiglio, disimpegno, cucina, bagno, cinque camere e due terrazzi. L'edificio in cui è collocata l'unità immobiliare staggita fu edificato alla fine degli anni '50 a seguito di presentazione dei progetti con protocollo 7556/1955 e 4831/1958 e rilascio di licenza edilizia n. 905 del giorno 8 aprile 1958 concessa alla *** " , l'immobile ha ottenuto il certificato di agibilità numero 1142 del 30/09/1959, si annota che nel predetto certificato non sono inserite le cantine in quanto realizzate in anni successivi con progetto n. 30224 del 1980 e concessione edilizia n. 2271/c del 31/12/1982.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 1 il 16/11/2021

Reg. gen. 146158 - Reg. part. 101393

Quota: 1/1

A favore di ***

Formalità a carico della procedura

