
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Roberta Pecchia, nell'Esecuzione Immobiliare **R.G.E. n. 1254/2022**

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Lotto Unico	4
Descrizione	5
Completezza documentazione ex art. 567	8
Titolarità	8
Confini	9
Consistenza	9
Cronistoria Dati Catastali	10
Dati Catastali	10
Precisazioni	12
Stato conservativo	12
Servitù, censo, livello, usi civici	12
Caratteristiche costruttive prevalenti	13
Stato di occupazione	13
Provenienze Ventennali	14
Formalità pregiudizievoli	16
Normativa urbanistica	16
Regolarità edilizia	20
Vincoli od oneri condominiali	22
Stima / Formazione lotti	23
Riepilogo bando d'asta	27
Lotto Unico	27
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare R.G.E. n.1254/2022	29
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 130.000,00	29

INCARICO

In data 12/06/2024 con provvedimento fuori udienza, la sottoscritta Arch. Roberta Pecchia veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/06/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato nel Comune di Roma (RM) - Via Tifeo n.64, interno 5, piano 2.**

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato nel Comune di Roma (RM) - Via Tifeo n.64, interno 5, piano 2.**

DESCRIZIONE

L'unità immobiliare oggetto di stima è un appartamento ad uso residenziale, sito nel Comune di Roma, nel quartiere Torre Angela, in zona Torrenova, alla Via Tifeo n. 64.

DATI COMUNE

Provincia: RM

Comune: ROMA

Codice catastale: H501

Ripartizione geografica Istat: Centro

Grado urbanizzazione: "Città" o "Zone densamente popolate"

Regione agraria: COMUNE DI ROMA 11 12 13 14 15

RIPARTIZIONE SOVRACOMUNALE

Denominazione: Roma

Tipologia: Città metropolitana

ZONA ALTIMETRICA

Denominazione: Pianura

Altitudine centro: 20 m

CLASSIFICAZIONE SISMICA AL 2015

Zona: 2A-3A-3B

Rischio: Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti

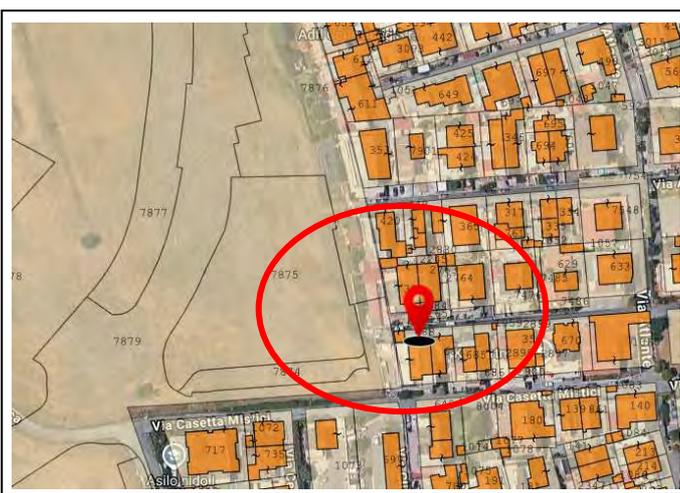
COORDINATE GEOGRAFICHE

Latitudine: 41.876455

Longitudine: 12.616252



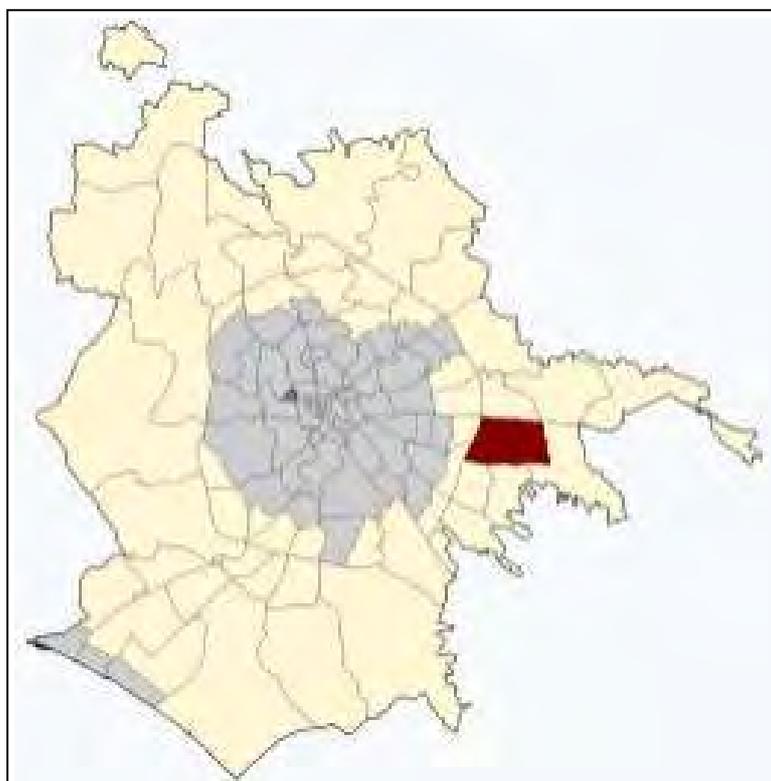
ORTOFOTO



SOVRAPPOSIZIONE MAPPA CATASTALE

Torre Angela è la tredicesima zona di Roma nell'Agro romano. Si trova in una zona periferica della città, nell'area est rispetto al centro della capitale, a ridosso ed esternamente al Grande Raccordo Anulare, tra Via di Tor Bella Monaca e Via Casilina, da cui è facilmente raggiungibile.

Il quartiere, che ricade nel Municipio Roma VI, è dotato di discreti collegamenti con i mezzi pubblici, garantiti dalle linee di bus locali e dalla linea metropolitana C che con la stazione "Torre Angela" posta a circa 2,5 km di distanza, collegano facilmente la zona con la Stazione Termini e di qui con il centro della città.



L'area in esame è dotata di sufficienti servizi e infrastrutture, avendo nel raggio di 500 mt scuole,

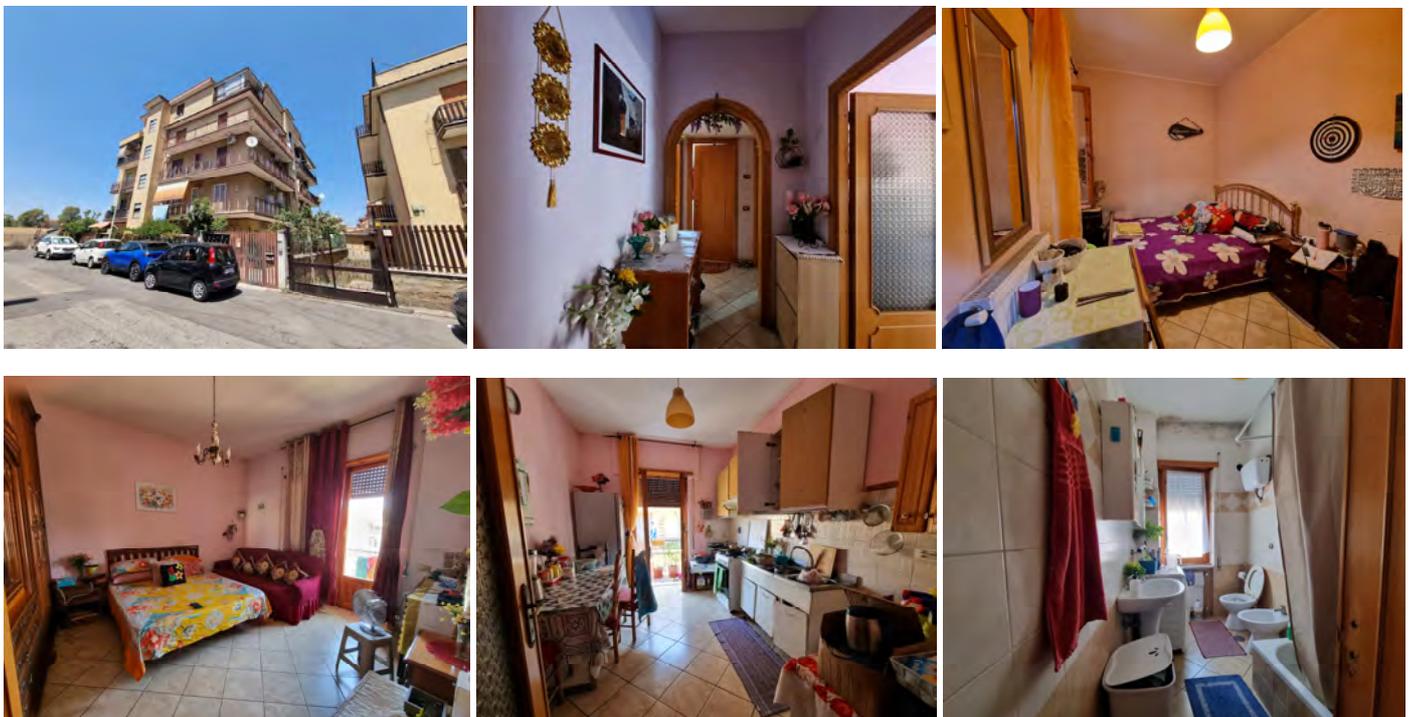
farmacia, parrocchia, parco, banche, etc. ed è servita di discreti servizi commerciali/artigianali, posti a poche centinaia di metri.

La via dove è ubicato l'immobile è una strada senza uscita a doppio senso di marcia con traffico prevalentemente locale e quindi con scarsa rumorosità.

Per quanto concerne l'aspetto architettonico, la zona in oggetto si è urbanizzata a partire dagli anni '60, in pieno boom economico, ed è caratterizzata da nuclei edilizi sorti per lo più spontaneamente, destinati alla residenza, con fabbricati articolati su 3/5 piani, realizzati con scarsa qualità architettonica.

L'immobile pignorato è parte di un fabbricato sviluppato in un'unica scala, disposto su cinque livelli (PT-1-2-3-4) e privo di ascensore. È stato realizzato tra il 1964 e il 1976 (come dichiarato dai proprietari nella documentazione di condono) con struttura mista in muratura, travi e pilastri in cemento armato, rifinita in cortina. Ha accesso da un cancello carrabile/pedonale, azionabile manualmente, individuato dal civico n.64 di Via Tifeo, superato il quale si entra in un'area scoperta che conduce al portone di ingresso.

L'appartamento *de quo*, ad uso residenziale, è posto al piano secondo del manufatto ed è distinto con il numero interno 5. È composto di ingresso, disimpegno soppalcato, cucina, bagno e tre camere da letto, più un ampio balcone a livello che si sviluppa su due lati del fabbricato e avente accesso dalla cucina e da due camere da letto, ovvero quelle più grandi. La terza camera si affaccia invece su una chiostrina interna.



Da un'attenta analisi dei luoghi e dal confronto degli stessi con la planimetria acquisita presso gli uffici

del Catasto, si è potuto accertare come la porzione immobiliare in argomento non sia conforme a quanto accatastato, a causa di alcune piccole difformità che verranno successivamente descritte.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

In data 19/07/2024 la scrivente, unitamente al Custode nominato Avv. Antonella Scano, ha effettuato l'accesso presso l'immobile staggito, alla presenza della sig.ra ****Omissis**** coniuge del sig. ****Omissis****, attuali occupanti il bene staggito (cfr. allegato n. 2).

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 di esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

e viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

e dunque per la piena proprietà.

Gli esecutati hanno acquistato i beni staggiti in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Francesca Giusto del 09/05/2007, rep. n. 7868/3775 (cfr. allegato n. 6).

Al momento dell'acquisto dei beni pignorati gli esecutati si sono dichiarati coniugati in regime di separazione dei beni.

Non è stato acquisito l'estratto di matrimonio con annotazioni in quanto trattandosi di bene pignorato per 1/2 ciascuno ad entrambi gli esecutati, si ritiene che il regime patrimoniale prescelto sia indifferente ai fini della procedura esecutiva e della bontà di quanto pignorato, che rimane complessivamente sempre l'intero.

CONFINI

L'appartamento *de quo* confina con vano scala condominiale, chiostrina, p.lla 383, distacco verso p.lla 2245, distacco verso p.lla 2765, distacco verso p.lla 2764, salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	64,10 mq	78,30 mq	1	78,30 mq	2,97 m	2
Balcone scoperto	20,70 mq	20,70 mq	0,25	5,17 mq	-	2
Totale superficie convenzionale:				83,47 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				83,47 mq		

I beni sono stati pignorati ad entrambi gli esecutati e quindi per la loro interezza; pertanto non vi è necessità di esprimersi sulla divisibilità degli stessi.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dall'impianto meccanografico al 20/12/1978	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 664, Part. 2763, Sub. 502, Zc. 6 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4,5 vani Rendita € 1,19 Piano 2
Dal 20/12/1978 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 664, Part. 2763, Sub. 502, Zc. 6 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4,5 vani Rendita € 1,19 Piano 2
Dal 01/01/1992 al 09/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 664, Part. 2763, Sub. 502, Zc. 6 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4,5 vani Rendita € 755,32 Piano 2
Dal 09/05/2007 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 664, Part. 2763, Sub. 502, Zc. 6 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4,5 vani Rendita € 755,32 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 19/06/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 664, Part. 2763, Sub. 502, Zc. 6 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 79 mq Rendita € 755,32 Piano 2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

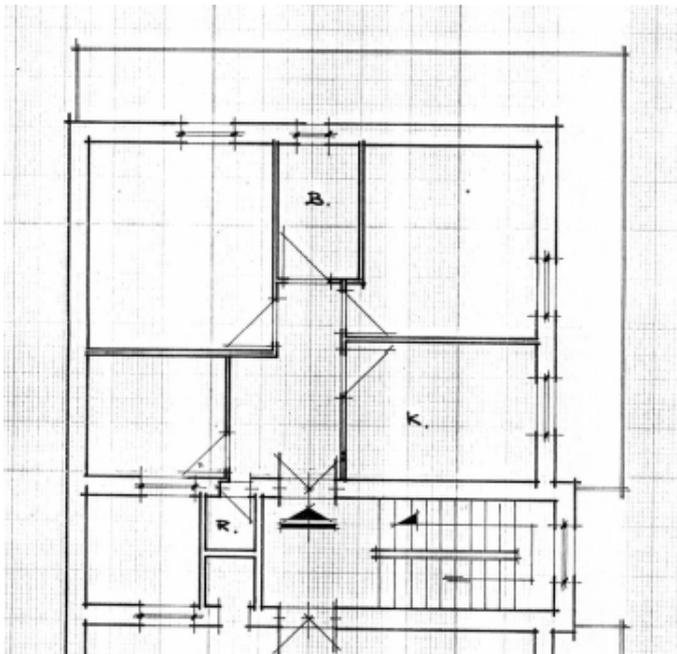
Catasto Fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	664	2763	502	6	A3	3	4,5 vani	79 mq	€ 755,32	2	

Corrispondenza catastale

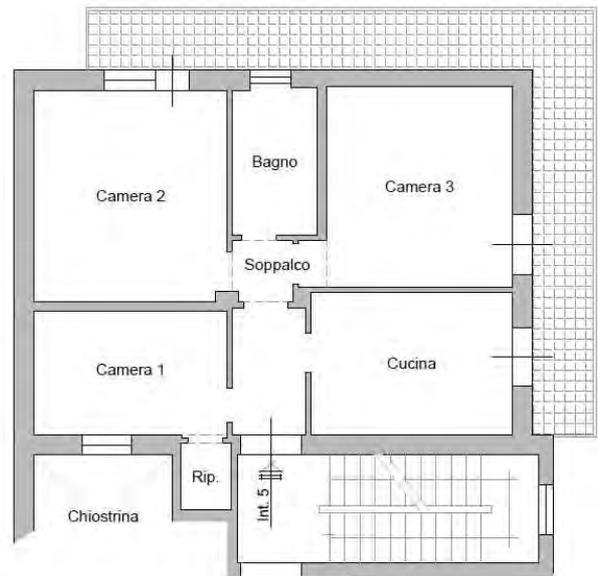
Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito dell'acquisizione della planimetria catastale si è potuto constatare come questa risulti essere ancora quella dell'originario accatastamento del 1978, mentre dai documenti acquisiti presso l'Ufficio Condono Edilizio di Roma Capitale, emerge come in data 11/12/1987 con prot. UTE n. 133175 l'immobile *de quo* sia stato oggetto di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni, con planimetria che risulta essere conforme all'elaborato progettuale presentato ai fini del condono.

Per tale ragione la scrivente in data 23/07/2024 ha presentato istanza al Contact Center Catasto dell'Agenzia delle Entrate, registrata con il numero identificativo 23436976, affinché venisse rasterizzata la planimetria relativa alla variazione del 1987. Non ricevendo risposta in data 05/09/2024 inviava nuova richiesta registrata con il numero identificativo 23458518. Ad oggi le istanze sono rimaste inevase e prive di riscontro (cfr. allegato n.4).



PLANIMETRIA ALLEGATA CONDONO



STATO DEI LUOGHI

Confrontando la planimetria catastale allegata al fascicolo di condono con lo stato dei luoghi si è potuto accertare come il cespite *de quo* non corrisponda a quanto accatastato a causa delle seguenti difformità:

- il tramezzo che separa la camera 1 dall'ingresso, risulta spostato a vantaggio della camera che così è più vivibile;
- la porta di ingresso del vano cucina è stata spostata più centralmente per una migliore ottimizzazione degli spazi;

- alcune finestre (camera 1, camera 2, camera 3 e bagno) sono leggermente spostate o più ampie di quanto graficizzato in planimetria;
- anche il balcone è leggermente diverso per dimensioni da quanto in planimetria;
- nel disimpegno risulta realizzato un soppalco che rende il vano con altezza inferiore ai requisiti minimi previsti dal D.M. 5 luglio 1975.

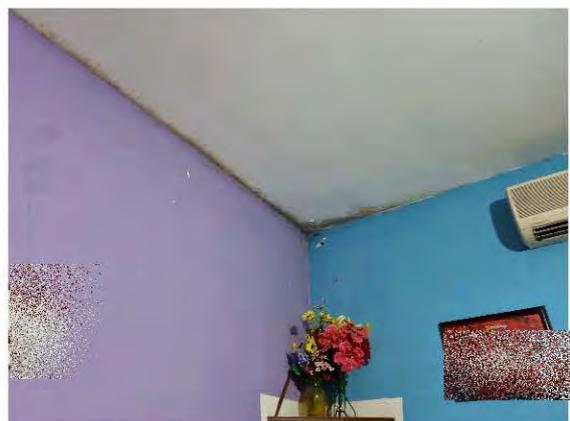
PRECISAZIONI

Il bene staggito non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile versa in discreto stato di manutenzione (cfr. allegato n.1).

Sono presenti segni di condensa superficiale, con esfoliazione degli strati superficiali di pittura, sulle pareti e soffitto del bagno, agli angoli della cucina e della camera 3.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile in oggetto non risulta gravato da alcuno dei suddetti vincoli.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato è parte di un fabbricato articolato in un'unica scala, disposto su cinque livelli (PT-1-2-3-4) e privo di ascensore. È stato realizzato tra il 1964 e il 1976 (come dichiarato dai proprietari nella documentazione di condono) con struttura mista in muratura e cemento armato. È composto di n.9 appartamenti e si presenta in uno stato di conservazione discreto, con facciate rifinite in cortina e al piano terra con zoccolatura in lastre di travertino. Ha copertura piana a terrazza.

L'appartamento *de quo* si articola su un unico livello al piano secondo ed è distinto con il numero interno 5. Si tratta di una unità immobiliare ad uso residenziale, composta di ingresso, disimpegno soppalcato, cucina, bagno e tre camere da letto, più un ampio balcone a livello che si sviluppa su due lati del fabbricato e avente accesso dalla cucina e da due camere da letto, ovvero quelle più grandi. La terza camera si affaccia invece su una chiostrina interna.

L'appartamento si distribuisce lungo l'ingresso e il disimpegno centrali, ai lati dei quali si aprono le varie camere e i servizi.

Internamente l'unità immobiliare si presenta in discrete condizioni: tutte le stanze sono intonacate e tinteggiate ad eccezione di parte della cucina e del bagno che hanno i rivestimenti in piastrelle di ceramica; i pavimenti sono in grés, monoformato e monocolori. Gli infissi, in legno, sono ad unico vetro e sono oscurati per mezzo di avvolgibili in pvc. Le porte interne sono in legno tamburato con cornici. Il servizio igienico è completo, dotato di vasca e di sanitari in ceramica smaltata di colore bianco, con cassetta di scarico esterna e a vista.

Il disimpegno presenta un soppalco - con apertura dalla camera 3 - che rende l'altezza utile di questo ambiente inferiore ai requisiti igienico-sanitari minimi fissati dal D.M. Sanità 5 luglio 1975.

L'immobile è dotato di impianto idrico allacciato alla rete cittadina, con distribuzione sottotraccia. L'acqua calda sanitaria è assicurata da una caldaia posta sul balcone.

E' allacciato alla rete fognaria comunale ed è dotato di allaccio del gas diretto, dalla rete cittadina. L'impianto elettrico, non a norma, è alimentato in BT dalla rete pubblica, con distribuzione sottotraccia.

L'impianto termico è di tipo autonomo, con radiatori in alluminio.

L'immobile è privo di porta blindata e dotato di citofono.

Da un'attenta analisi dei luoghi e dal confronto degli stessi con le planimetrie acquisite presso i competenti uffici, si è potuto accertare che la porzione immobiliare in argomento non è conforme a quanto accatastato, per come descritto al paragrafo "Dati catastali - Corrispondenza catastale".

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile (cfr allegato n. 8).

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- **Registrazione contratto:** 20/05/2021
- **Scadenza contratto:** 30/04/2025

Canoni di locazione

Canone mensile: € 600,00

Il bene staggito allo stato è occupato dai sigg. ****Omissis**** e ****Omissis**** e dai loro due figli - di cui uno minore - in forza di contratto di locazione ad uso abitativo registrato all'Ufficio Territoriale Roma 4 - Collatino il 20/05/2021 al n. 006689 - Serie 3T e codice identificativo TJR21T006689000AA (cfr allegato n.8).

Tale contratto è stato stipulato per la durata di anni 4 + 4 dal 01/05/2021 al 30/04/2025 ed è opponibile alla procedura.

Prima scadenza al 30/04/2025 per la quale la Custode ha inviato recesso motivato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/12/1978	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Otello Massimi	20/12/1978	14564	6184
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma 1	03/01/1979	256	187
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		Ufficio Atti Privati	08/01/1979		520
Dal 09/05/2007	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesca Giusto	09/05/2007	7868	3775
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Roma 1	01/06/2007	101583	36165
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 16/09/2022	**** Omissis ****	Rettifica atto di compravendita del 20/12/1978	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Chiara Manzo	16/09/2022			9241	6377
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria RR. II. Roma 1	20/09/2022			121009	85261
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.

Dalle visure effettuate non risultano atti successivi alla trascrizione del pignoramento (cfr allegato n.11).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma 1 il 01/06/2007
Reg. gen. 101584 - Reg. part. 25331
Quota: 1/1
Importo: € 440.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 220.000,00
Rogante: Notaio Francesca Giusto
Data: 09/05/2007
N° repertorio: 7869
N° raccolta: 3776

Trascrizioni

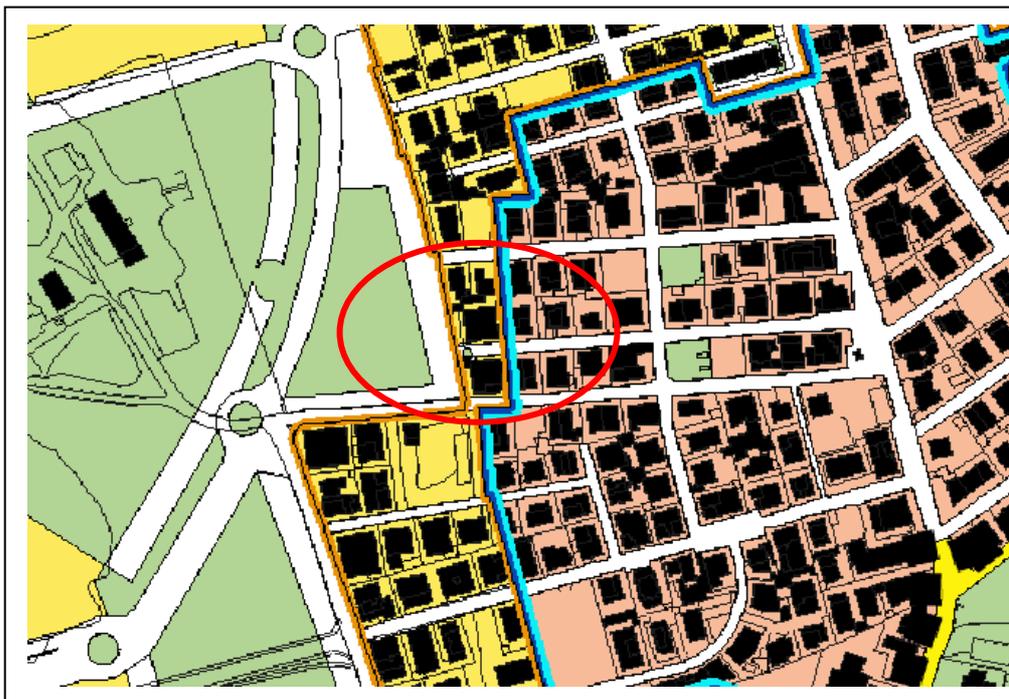
- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Roma 1 il 24/11/2022
Reg. gen. 152377 - Reg. part. 107904
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

In base al P.R.G. vigente nel Comune di Roma (RM) - approvato con Delibera di C.C. 18 del 12/02/2008 e successiva Delibera di C.S. 48 del 07/06/2016 di presa d'atto del disegno definitivo - la porzione immobiliare in questione ricade all'interno di:

➡ elaborato prescrittivo "**Sistemi e Regole**" - foglio 19 scala 1:10.000
Componente: Sistema insediativo - **Città della trasformazione
Ambiti a pianificazione particolareggiata definita**

disciplinati dall'art. 62 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente;



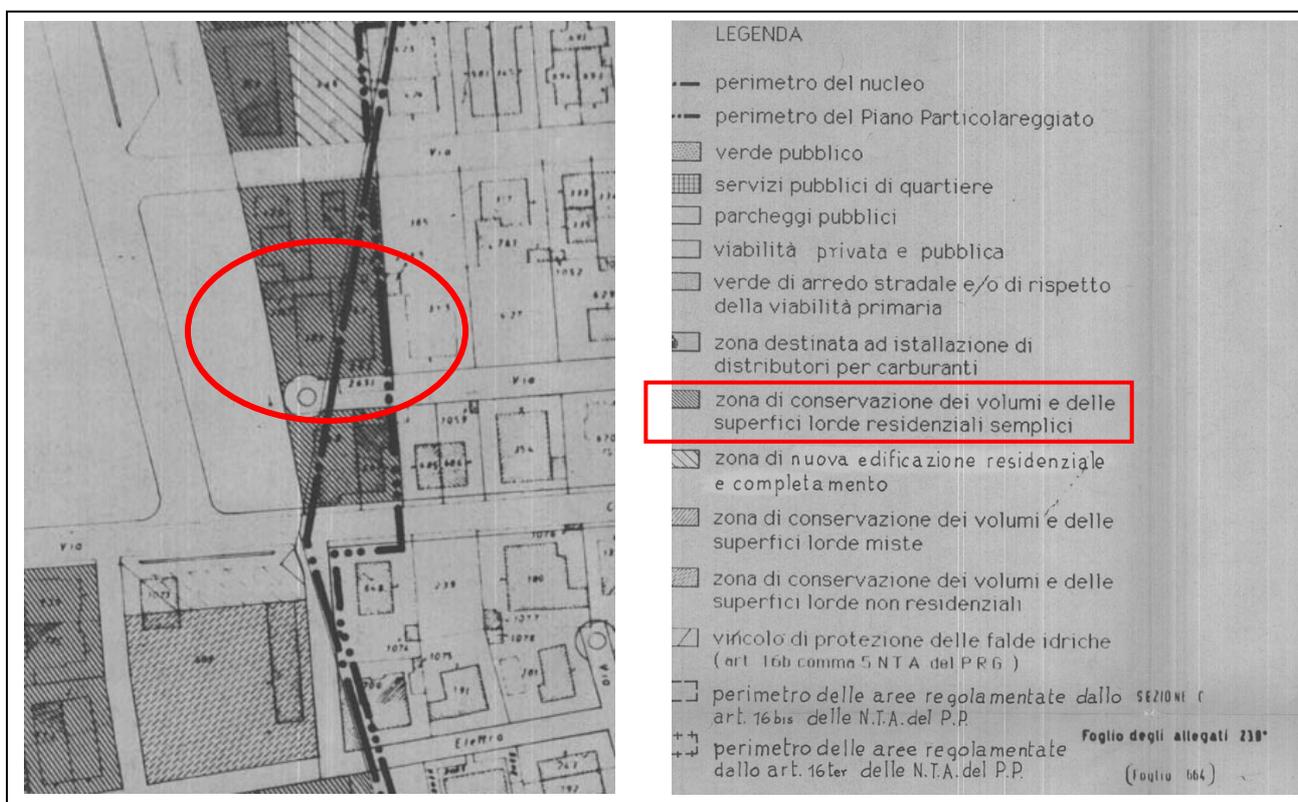
SISTEMI E REGOLE 1:10.000

Art.62. Ambiti a pianificazione particolareggiata definita

1. Gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita riguardano aree interessate da Piani attuativi o Programmi urbanistici, variamente denominati, approvati prima dell'approvazione del presente PRG, ovvero adottati prima della deliberazione di Consiglio comunale n. 64/2006, di controdeduzione del presente PRG.
2. Alle aree di cui al comma 1, si applica la disciplina definita dai relativi Piani attuativi o Programmi urbanistici.
3. I Piani attuativi o i Programmi urbanistici in corso di approvazione, se adottati in conformità o con varianti non sostanziali, ai sensi dell'art. 1 della LR n. 36/1987, alla disciplina urbanistica generale applicabile al momento dell'adozione, proseguono il loro iter approvativo secondo le procedure stabilite dalla legislazione statale e regionale vigente; nelle more dell'approvazione, sono salvaguardate le previsioni dei Piani o Programmi adottati.
4. I Piani attuativi o Programmi urbanistici in corso di approvazione, se adottati in variante sostanziale rispetto alla disciplina urbanistica generale applicabile al momento dell'adozione (Piani attuativi in variante, ai sensi dell'art. 4 della LR n. 36/1987; Accordi di programma, ai sensi dell'art. 34 del D.LGT n. 267/2000), proseguono l'iniziale iter approvativo sino alla sua definitiva conclusione. Nelle more dell'approvazione di tali Piani o Programmi, e al momento dell'approvazione del presente PRG, le aree interessate assumono la disciplina urbanistica ed economica - ivi compresi gli oneri e le obbligazioni straordinarie a carico dei soggetti privati proponenti - definite dalla deliberazione consiliare di adozione e/o di indirizzi al Sindaco per la conclusione degli Accordi di programma, senza che ciò assuma rilievo di strumentazione urbanistica esecutiva.
5. In caso di mancata conclusione dell'iter approvativo dei Piani o Programmi di cui al comma 4, per causa del soggetto privato proponente, sulle aree interessate permane la disciplina urbanistica ed economica di cui al comma 4, con una riduzione del 15% della SUL assentita, in ragione delle conseguenze negative per la realizzazione del programma urbanistico; gli Ambiti potranno essere successivamente attivati, mediante strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata.
6. I Piani attuativi adottati o controdedotti in variante sostanziale allo strumento urbanistico generale sono approvati con le procedure di cui all'art. 4 della LR n. 36/1987. Nel caso di Accordi di programma, le modificazioni sostanziali introdotte nel corso dell'iter di approvazione sono sottoposte a pronunciamento del Consiglio comunale prima della conclusione dell'Accordo di programma: per modifiche sostanziali si intendono quelle eccedenti al contempo le fattispecie dell'art. 1 della LR n. 36/1987 e il mandato conferito al Sindaco nella deliberazione consiliare di indirizzi; se le modificazioni introdotte attengono alla disciplina economica, saranno considerate sostanziali se eccederanno o il mandato conferito al Sindaco nella deliberazione consiliare di indirizzi o i criteri di perequazione stabiliti nel Capo 4° del Titolo I.

7. Sempre nel caso di Accordi di programma in corso di approvazione, se la conclusione dell'Accordo stesso non comporta varianti sostanziali, come definite al comma 6, alla disciplina urbanistica ed economica adottata e recepita nel presente PRG, l'iter approvativo è portato a conclusione, senza necessità della deliberazione consiliare di ratifica prevista dall'art. 34, comma 5, del D.LGT n. 267/2000. 8. Dopo la decadenza degli strumenti urbanistici attuativi approvati, per decorrenza del periodo di efficacia, e fino all'eventuale ripianificazione, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 1150/1942, alle parti non attuate continua ad applicarsi la stessa disciplina, salvo che sulle aree destinate all'espropriazione, dove potrà applicarsi il meccanismo della cessione compensativa, di cui all'art. 22. 9. Agli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita si applicano comunque le disposizioni di cui all'art. 13, comma 12, fatti salvi i maggiori oneri e obbligazioni stabiliti negli strumenti attuativi.

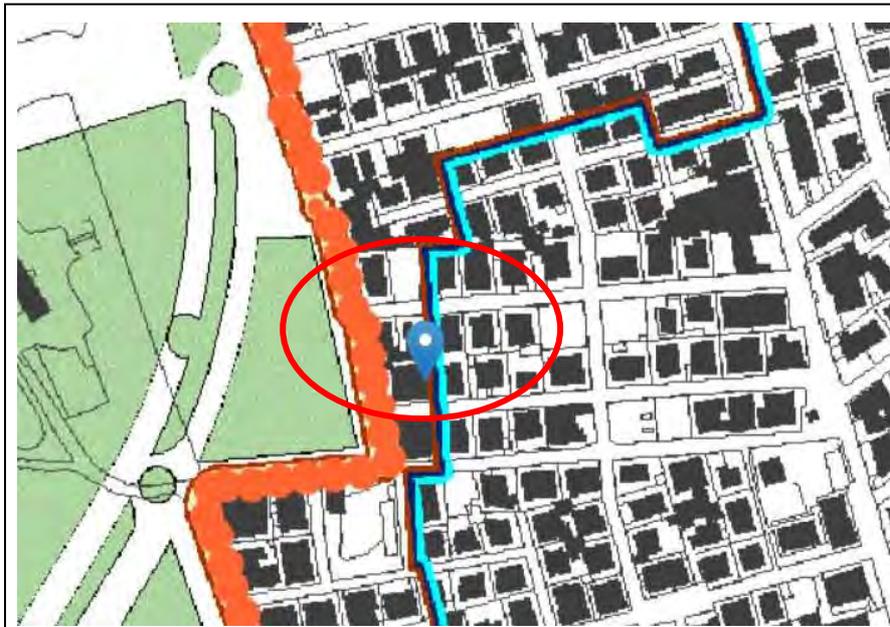
Strumento di attuazione: **Zona "O" di recupero urbanistico - Nucleo n.23 - Valle della Piscina**
 zona di conservazione dei volumi e delle superfici lorde residenziali semplici (tav. 8) di cui agli artt. 8-9-10 delle NTA del piano.



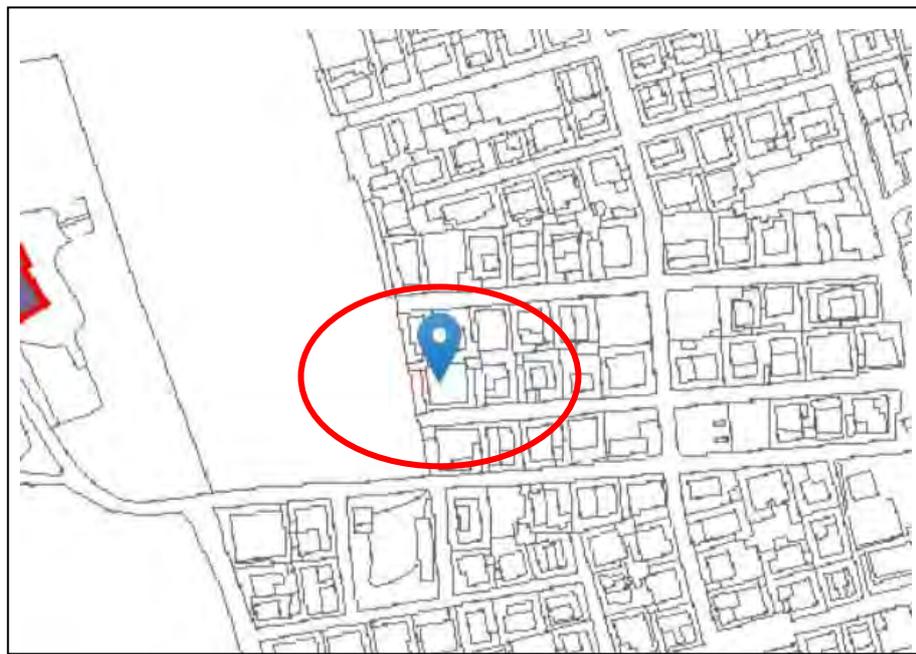
STRALCIO PIANO PARTICOLAREGGIATO

LEGENDA

➡ elaborato prescrittivo "**Rete Ecologica**" - foglio 19 scala 1:10.000
 l'area non è interessata da alcuna componente;



➔ elaborato gestionale "*Carta per la Qualità*" - G1.19 foglio 19 scala 1:10.000
l'area non è interessata da alcuna prescrizione.



In base al PTPR della Regione Lazio 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 interessata dalla costruzione ricade in:

TAVOLA A

- Paesaggio degli Insediamenti Urbani

TAVOLA B

- Paesaggio degli Insediamenti Urbani
- Aree Urbanizzate

TAVOLA C

- Beni del patrimonio culturale
- Tessuto urbano

REGOLARITÀ EDILIZIA

Gli accertamenti eseguiti presso l'archivio progetti del Dipartimento di Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale hanno evidenziato l'inesistenza di documentazione tecnica per il fabbricato in cui è ricompreso l'immobile *de quo*.

Sono state quindi eseguite ulteriori verifiche presso l'UCE da cui è emersa l'esistenza di:

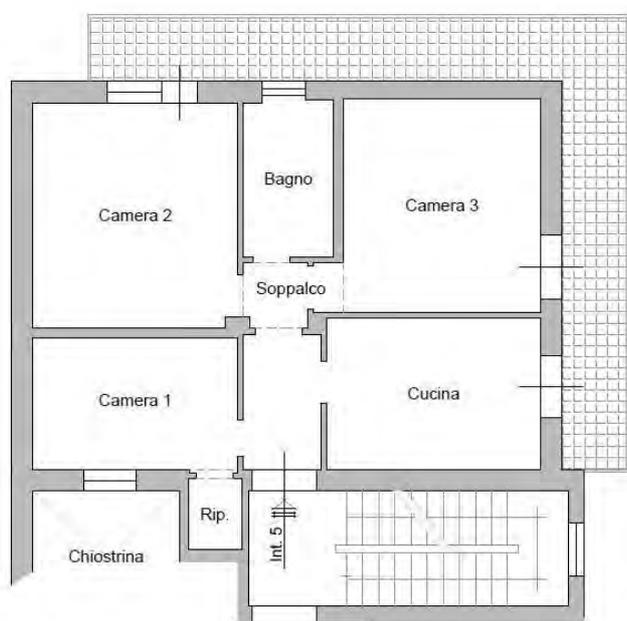
- *Concessione Edilizia in sanatoria n. 68019 del 10/11/1997* rilasciata dal Comune di Roma - Ufficio Speciale Condono Edilizio per la costruzione dell'unità immobiliare *de qua* in totale assenza di provvedimenti autorizzativi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

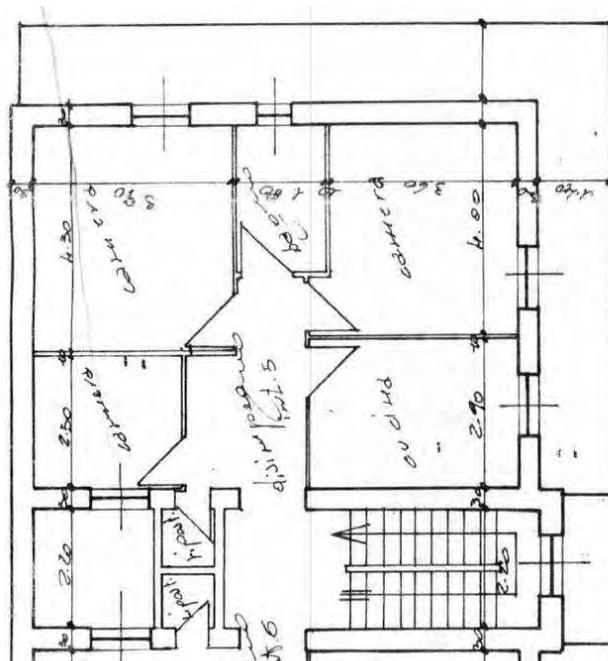
- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dal confronto tra lo stato attuale dei luoghi e l'elaborato progettuale allegato alla domanda di condono depositato presso l'UCE di Roma Capitale si è potuto accertare come il cespite *de quo* non corrisponda a quanto sanato a causa delle seguenti difformità:

- il tramezzo che separa la camera 1 dall'ingresso, risulta spostato a vantaggio della camera che così è più vivibile;
- la porta di ingresso del vano cucina è stata spostata più centralmente per una migliore ottimizzazione degli spazi;
- alcune finestre (camera 1, camera 2, camera 3 e bagno) sono spostate o più ampie di quanto graficizzato in planimetria;
- anche il balcone è leggermente diverso per dimensioni da quanto in planimetria;
- nel disimpegno risulta realizzato un soppalco che rende il vano non a norma, con altezza inferiore ai requisiti minimi previsti dal D.M. 5 luglio 1975.



STATO DEI LUOGHI



ELABORATO GRAFICO CONDONO

Da segnalare altresì che la superficie sanata - che da Concessione Edilizia in sanatoria n. 68019 del 10/11/1997 è pari a mq 62,00 residenziali e mq 25,90 non residenziali - non corrisponde a quanto rilevato.

La superficie residenziale utile rilevata infatti è leggermente più grande e pari a circa mq 64,10, mentre la non residenziale è pari a circa a mq 20,70 a causa del minor dimensionamento del balcone.

Si ritiene che la discrasia relativa alla superficie utile residenziale sia dovuta ad un errore materiale del tecnico redattore la pratica di condono, visto che le quote totali sulla pianta dell'elaborato di condono corrispondono sostanzialmente alle misure rilevate in situ.

Le difformità rilevate potranno sanate dall'eventuale aggiudicatario del bene affidando incarico professionale a tecnico di propria fiducia che dovrà presentare una SCIA per accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36-bis DPR 380/2001.

Il soppalco nel disimpegno, realizzato abusivamente successivamente alla costruzione del fabbricato, dovrà invece essere demolito ripristinando lo stato *quo ante* dei luoghi.

In merito alla discrasia tra le superfici condonate e quelle rilevate in loco si ritiene possa essere presentata all'UCE una istanza di rettifica del condono rilasciato.

Il costo presunto per le attività sopra descritte, comprensivo di spese tecniche, diritti, sanzioni, variazione catastale, ripristini, oneri istanza di rettifica etc, può essere quantificato orientativamente e forfettariamente in € 7.000,00 che saranno decurtati dalla stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile *de quo*, come dichiarato dagli occupanti in seno di accesso, è ricompreso in condominio.

Da attestazione dell'Amministratore del Condominio alla data del 19/09/2024 vi sono rate non pagate per gestioni ordinarie precedenti al 2024 pari a € 611,80 riferite ad annualità non specificate (cfr. allegato n. 7).

Non risultano deliberate spese di gestione straordinaria e il canone bimestrale per l'anno 2024 è di € 151,04.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato nel Comune di Roma (RM) - Via Tifeo n.64, interno 5, piano 2.**

L'unità immobiliare oggetto di stima è un appartamento ad uso residenziale, sito nel Comune di Roma, nel quartiere Torre Angela, in zona Torrenova, alla Via Tifeo n. 64.

L'appartamento *de quo*, ad uso residenziale, è posto al piano secondo ed è distinto con il numero interno 5. È composto di ingresso, disimpegno soppalcato, cucina, bagno e tre camere da letto, più un ampio balcone a livello che si sviluppa su due lati del fabbricato e avente accesso dalla cucina e da due camere da letto, ovvero quelle più grandi. La terza camera si affaccia invece su una chiostrina interna.

Da un'attenta analisi dei luoghi e dal confronto degli stessi con la planimetria acquisita presso gli uffici del Catasto, si è potuto accertare come la porzione immobiliare in argomento non sia conforme a quanto accatastato, a causa di alcune piccole difformità.

L'immobile in oggetto è così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma:

- Fg. 664, Part. 2763, Sub. 502, Zc. 6, Categoria A3

e viene posto in vendita per l'intero diritto di Proprietà (1/1).

Il criterio valutativo che si è adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento, è quello basato sulla stima sintetica comparativa. Al fine di individuare i parametri unitari di riferimento da applicare per determinare il valore commerciale dei beni pignorati, è stata effettuata un'indagine di mercato per la zona in oggetto (agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, etc) e per manufatti aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle dei beni pignorati, dalla quale è emerso un valore ordinario medio di 1.835,00 €/mq commerciale.

Da verifiche effettuate, infatti, sono stati rilevati i seguenti immobili offerti in vendita:

1) Dato Agosto 2024: Mediazionecasa

"Mediazionecasa propone in vendita a Torre Angela, in una via tranquilla e riservata un grazioso appartamento situato in una palazzina con soli tre appartamenti ... e con facciata in cortina. L'immobile si trova al secondo piano senza ascensore ed è composto da ingresso; ampio

salone; cucina abitabile; camera matrimoniale; cameretta; bagno finestrato con vasca ... - € 139.000,00 - mq 75"

Parametro medio unitario: €/mq 1.853,00

2) Dato luglio 2024: Immobil Company

"TORRE ANGELA - A pochi passi da Via di Torrenova, esattamente in Via Proserpina, disponiamo in palazzina di 3 piani in cortina di un trilocale di 70 mq ca., composto da: Soggiorno con cucina a vista, Camera, Cameretta e Bagno infissi in pvc con doppio vetro, inferriate, porta blindata e riscaldamento autonomo. A completare la proprietà un comodo terrazzo di 15 mq ca. - € 129.000,00 - mq 70"

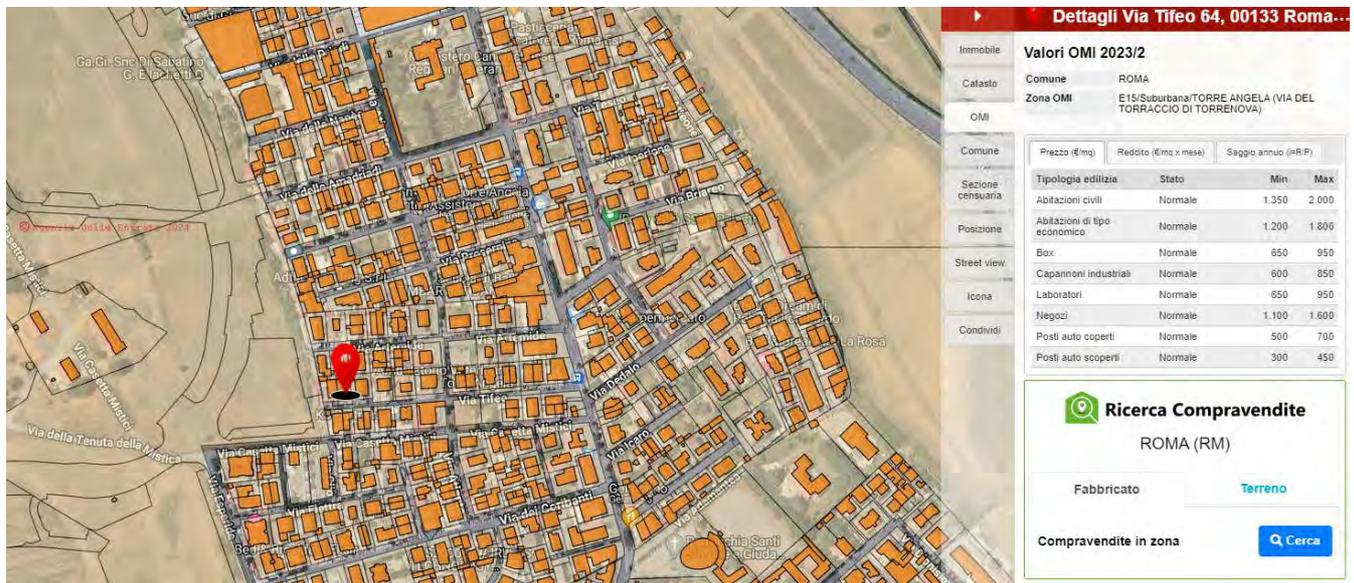
Parametro medio unitario: €/mq 1.842,00

3) Dato giugno 2024: DF servizi

"Torre Angela, in Via Arianna, strada assolata e silenziosa, si vende un immobile sito al piano primo senza ascensore, composto da ingresso, salone con balconcino, ampia cucina e camera matrimoniale. Vi è la possibilità di creare in salone l'angolo cottura, gli impianti sono già presenti, e quindi utilizzare la cucina come ampia cameretta - € 125.000,00 - mq 69"

Parametro medio unitario: €/mq 1.811,00

Tale indagine è stata integrata sulla base delle quotazioni della Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate che per l'area in oggetto riporta quotazioni comprese tra 1.350,00 - 2.000,00 €/mq commerciale (Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale – II semestre 2023, territorio del Comune di Roma, fascia suburbana, zona Torre Angela (via del Torraccio di Torrenova) - abitazioni civili).



Dettagli Via Tifeo 64, 00133 Roma...

Immobile Valori OMI 2023/2

Catasto Comune ROMA

Zona OMI E15/Suburbana/TORRE ANGELA (VIA DEL TORRACCIO DI TORRENOVA)

Comune	Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (m-RIP)
Sezione censuaria	Tipologia edilizia	Stato	Min Max
Posizione	Abitazioni civili	Normale	1.350 2.000
Street view	Abitazioni di tipo economico	Normale	1.200 1.800
Icona	Box	Normale	650 950
Condividi	Capannoni industriali	Normale	600 850
	Laboratori	Normale	650 950
	Negozi	Normale	1.100 1.600
	Posti auto coperti	Normale	500 700
	Posti auto scoperti	Normale	300 450

Ricerca Compravendite

ROMA (RM)

Fabbricato Terreno

Compravendite in zona

È stato inoltre preso a riferimento anche il listino Borsino Immobiliare.it, che riporta per la zona in esame abitazioni in stabili di fascia media quotazioni comprese tra 1.341,00 - 1.994,00 €/mq commerciale (BorsinoImmobiliare.it - territorio del Comune di Roma, zona Torre Angela - abitazioni in stabili di fascia media).

 Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 1.341	Euro 1.667	Euro 1.994

In considerazione di quanto premesso, dalla media dei valori ottenuti dai prezzi offerti, dalle quotazioni OMI e dalle quotazioni del Borsino Immobiliare.it, tenuto conto della posizione, del grado di finitura dell'edificio e dell'immobile staggito, si ritiene congruo applicare un valore di €/mq 1.800,00 commerciale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Tifeo n.64, interno 5, piano 2	83,47 mq	1.800,00 €/mq	€ 150.246,00	100,00%	€ 150.246,00
Valore di stima:					€ 150.246,00

In applicazione dall'art. 568, comma 1 CPC, al bene dovrà essere applicato un deprezzamento del 10,00% per l'assenza di garanzia per vizi occulti.

Da tale cifra dovranno inoltre essere decurtati i costi di regolarizzazione/ripristino quantificati in € 7.000,00.

Alla luce di quanto sopra il valore finale di stima sarà pari a:

Valore di stima dell'intero:

€ 150.246,00 – € 7.000,00 (per regolarizzazione/ripristino) – 10% (per garanzia per vizi occulti) = € 128.921,40 arrotondato a € 130.000,00

Come prima riferito l'immobile è locato con contratto di locazione ad uso abitativo, opponibile alla procedura, con scadenza 30/04/2025. Stante l'imminenza della scadenza e la disdetta inviata dalla custode si ritiene di non operare alcuna decurtazione al bene staggito per immobili locati.

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.

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Roberta Pecchia

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - 01 Rilievo fotografico
- ✓ Altri allegati - 02 Verbale di sopralluogo
- ✓ Altri allegati - 03 Ortofoto
- ✓ Altri allegati - 04 Visure e planimetrie catastali
- ✓ Altri allegati - 05 Documentazione tecnica
- ✓ Altri allegati - 06 Atti di provenienza
- ✓ Altri allegati - 07 Attestazione oneri condominiali
- ✓ Altri allegati - 08 Copia contratto locazione
- ✓ Altri allegati - 09 Perizia privacy
- ✓ Altri allegati - 10 Attestazione invio perizia al debitore
- ✓ Altri allegati - 11 Visure Conservatoria RR.II.
- ✓ Altri allegati - 12 Nota spese e competenze

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato nel Comune di Roma (RM) - Via Tifeo n.64, interno 5, piano 2.**

L'unità immobiliare oggetto di stima è un appartamento ad uso residenziale, sito nel Comune di Roma, nel quartiere Torre Angela, in zona Torrenova, alla Via Tifeo n. 64.

L'appartamento *de quo*, ad uso residenziale, è posto al piano secondo ed è distinto con il numero interno 5. È composto di ingresso, disimpegno soppalcato, cucina, bagno e tre camere da letto, più un ampio balcone a livello che si sviluppa su due lati del fabbricato e avente accesso dalla cucina e da due camere da letto, ovvero quelle più grandi.

Da un'attenta analisi dei luoghi e dal confronto degli stessi con la planimetria acquisita presso gli uffici del Catasto, si è potuto accertare come la porzione immobiliare in argomento non sia conforme a quanto accatastato, a causa di alcune piccole difformità.

L'immobile in oggetto è così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma:

- Fg. 664, Part. 2763, Sub. 502, Zc. 6, Categoria A3

e viene posto in vendita per l'intero diritto di Proprietà (1/1).

Destinazione urbanistica:

In base al P.R.G. vigente nel Comune di Roma (RM) - approvato con Delibera di C.C. 18 del 12/02/2008 e successiva Delibera di C.S. 48 del 07/06/2016 di presa d'atto del disegno definitivo - la porzione immobiliare in questione ricade all'interno di:



elaborato prescrittivo "**Sistemi e Regole**" - foglio 19 scala 1:10.000

Componente: Sistema insediativo - **Città della trasformazione
Ambiti a pianificazione particolareggiata definita**

disciplinati dall'art. 62 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente;

Strumento di attuazione: **Zona "O" di recupero urbanistico - Nucleo n.23 - Valle della Piscina**
zona di conservazione dei volumi e delle superfici lorde residenziali
semplici (tav. 8) di cui agli artt. 8-9-10 delle NTA del piano

➡ elaborato prescrittivo "**Rete Ecologica**" - foglio 19 scala 1:10.000
l'area non è interessata da alcuna componente;

➡ elaborato gestionale "**Carta per la Qualità**" - G1.19 foglio 19 scala 1:10.000
l'area non è interessata da alcuna prescrizione.

Prezzo base d'asta: € 130.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N.1254/2022

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 130.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Tifeo n.64, interno 5, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 664, Part. 2763, Sub. 502, Zc. 6, Categoria A3	Superficie	83,47 mq
Stato conservativo:	L'immobile versa in discreto stato di manutenzione (cfr. allegato n.1). Sono presenti segni di condensa superficiale, con esfoliazione degli strati superficiali di pittura, sulle pareti e soffitto del bagno, agli angoli della cucina e della camera 3.		
Descrizione:	<p>L'unità immobiliare oggetto di stima è un appartamento ad uso residenziale, sito nel Comune di Roma, nel quartiere Torre Angela, in zona Torrenova, alla Via Tifeo n. 64.</p> <p>L'appartamento <i>de quo</i>, ad uso residenziale, è posto al piano secondo ed è distinto con il numero interno 5. E' composto di ingresso, disimpegno soppalcato, cucina, bagno e tre camere da letto, più un ampio balcone a livello che si sviluppa su due lati del fabbricato.</p> <p>Da un'attenta analisi dei luoghi e dal confronto degli stessi con la planimetria acquisita presso gli uffici del Catasto, si è potuto accertare come la porzione immobiliare in argomento non sia conforme a quanto accatastato.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile fino al 30/04/2025		