
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 CPC Geom. Marco D'Alesio, nell'Esecuzione Immobiliare RGE 1272/2019. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Rosanna Gerarda Bisceglie.

Promossa da

S.R.L.

sede a

Codice fiscale:

Rappresentata e difesa dall'Avv.
con studio a

PEC: _____

Contro

Codice fiscale:

Residente in

PEC: _____

Codice fiscale:

Residente in

PEC: _____

Codice fiscale:

Residente in

PEC: _____

Custode

Dott. Antonio Miani

PEC: antonio.miani@odcec.legalmail.it



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali	9
Precisazioni.....	10
Patti	10
Stato conservativo	10
Parti Comuni.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici	12
Caratteristiche costruttive prevalenti	12
Stato di occupazione	13
Provenienze Ventennali.....	13
Formalità pregiudizievoli	15
Normativa urbanistica	17
Regolarità edilizia	20
Vincoli od oneri condominiali	22
Stima - Formazione lotti.....	22
riduzione per l'assenza di garanzia per vizi	28
Oneri per la regolarizzazione urbanistica.....	28
Stato d'uso e manutenzione	28
Stato di possesso.....	28
Vincoli od oneri giuridici non eliminabili.....	28
Spese condominiali insolute	28
Conclusioni.....	29
Limiti dell'incarico	29
Elenco degli allegati.....	30



INCARICO

Con provvedimento del 19 aprile 2024, il sottoscritto Geom. Marco D'Alesio, con studio in Viale della Tecnica, 205 - 00144 Roma (RM), e-mail aiuti.dalesio@adconsult.it, PEC marco.dalesio@geopec.it, Tel. 0645447366, veniva nominato Esperto ex art. 568 CPC, e con nota del 2 maggio 2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito mediante il deposito del relativo documento.

PREMESSA

Il bene oggetto di esecuzione consiste nel seguente immobile:

Bene n. 1 - unità immobiliare ad uso residenziale identificata con il numero interno 20, della scala E e posta al piano settimo dell'edificio sito in Roma, Via Quirino Majorana, 140, censita presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 463, particella 300, subalterno 122.

DESCRIZIONE

Il pignoramento che ha dato luogo alla Procedura Esecutiva RGE 1272/2019, trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 il 12 settembre 2019, al numero 107770 del Reg. Gen. e al numero 75430 del Reg. Part., ha per oggetto "...

la piena proprietà delle seguenti unità immobiliari così censite presso il Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma:

Comune	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona e Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
ROMA	463	300	122	VIA QUIRINO MAJORANA, 140 Piano 7 int. 20	zona4 cat. A/3	4	5,5 vani	Euro:1.164,61

Le unità immobiliari in oggetto appartengono a [REDACTED] per la quota di 2/3 e

[REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/6 ciascuno.

L'edificio che ricomprende l'unità immobiliare in argomento, a prevalente destinazione residenziale, è articolato in cinque corpi di fabbrica che si elevano per otto livelli fuori terra e da dei corpi di collegamento, di dimensioni minori, che si elevano per cinque livelli fuori terra; detto complesso immobiliare è ubicato nel quartiere denominato "Portuense", all'interno del Grande Raccordo Anulare, nell'ambito di competenza amministrativa del Municipio XI (già Municipio XV), in un tessuto edilizio realizzato intorno alla seconda metà del secolo scorso e caratterizzato dalla presenza di edifici di tipo intensivo: il citato tessuto edilizio è delimitato a nord e ad ovest dalla sede ferroviaria, a sud da Via Oderisi da Gubbio e ad est dalla Via Portuense, come si evince dall'inquadramento territoriale e dal relativo ingrandimento, di seguito riportati, tratti dal sito "Google Maps". Nelle immediate vicinanze, oltre la citata sede ferroviaria, è presente il complesso ospedaliero San Camillo Forlanini e l'ospedale Lazzaro Spallanzani, mentre le attività commerciali sono situate per lo più nei locali al piano terreno presenti nella stessa Via Quirino Majorana; il collegamento con i



mezzi pubblici viene garantito dalla fermata del trasporto pubblico su gomma denominata “Majiorana/Fornetto”, situata a circa 130 metri dall’ingresso dell’edificio e dalla stazione “Trastevere” che dista circa un chilometro.



Inquadramento territoriale



Ingrandimento del precedente inquadramento territoriale

Di seguito si riportano le fotografie scattate alla Via Quirino Majorana e all’edificio all’atto del sopralluogo.



Via Quirino Majorana e l’ingresso al complesso immobiliare



• nata a _____, CF _____, per la quota di 1/6 del diritto di proprietà;

• nato a _____, CF _____, per la quota di 1/6 del diritto di proprietà.

La porzione immobiliare viene posta in vendita per i seguenti diritti:

• nata a _____ CF _____, per la quota di 4/6 del diritto di proprietà

• nata a _____, CF _____, per la quota di 1/6 del diritto di proprietà;

• nato a _____, CF _____, per la quota di 1/6 del diritto di proprietà.

La porzione immobiliare oggetto di pignoramento è pervenuta ai signori _____ e _____

_____ con atto di compravendita rogato dal Dott. Maurizio Misurale, notaio in Roma, in data 28 maggio 2006, repertorio n. 173538, raccolta n. 56773, registrato presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio di Roma 1, in data 12 giugno 2006, al numero 14770 Serie 1T e trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 in data 13 giugno 2006 al numero 76957 del Reg. Gen. e al numero 44459 del Reg. Part. Con il detto atto la “ _____ Società per Azioni”, ha venduto ai signori _____

_____ *“... la seguente porzione immobiliare sita nel complesso immobiliare a prevalente destinazione residenziale, in Comune di Roma, con accessi principali dai civici 118, 140 e 154 di via Quirino Majorana e precisamente, nel fabbricato “2”: - appartamento sito al piano settimo della scala “E”, distinto con il numero 20 (venti), confinante con vano scala, appartamento int. 19, distacchi per più lati, salvo altri. Detta porzione immobiliare risulta censita nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma, in ditta alla Parte Venditrice, al Foglio 463, particella 300, sub. 122 via Quirino Majorana n. 140 p. 7 int. 20 sc. E z.c. 4 cat. A/3 cl. 4 vani 5,5 r.c. Euro 1.164,61 ...”.*

La copia del citato atto di compravendita, reperita presso l’archivio Notarile Distrettuale di Roma, è allegata alla presente relazione sotto la lettera “A”.

CONFINI

L’abitazione identificata con il numero interno 20 della scala “E” confina con il citato vano scala, con l’abitazione identificata con il numero interno 19, e distacco, salvo altri e più precisi confini; i confini indicati nell’atto sono risultati coerenti con quanto riscontrato all’atto del sopralluogo.

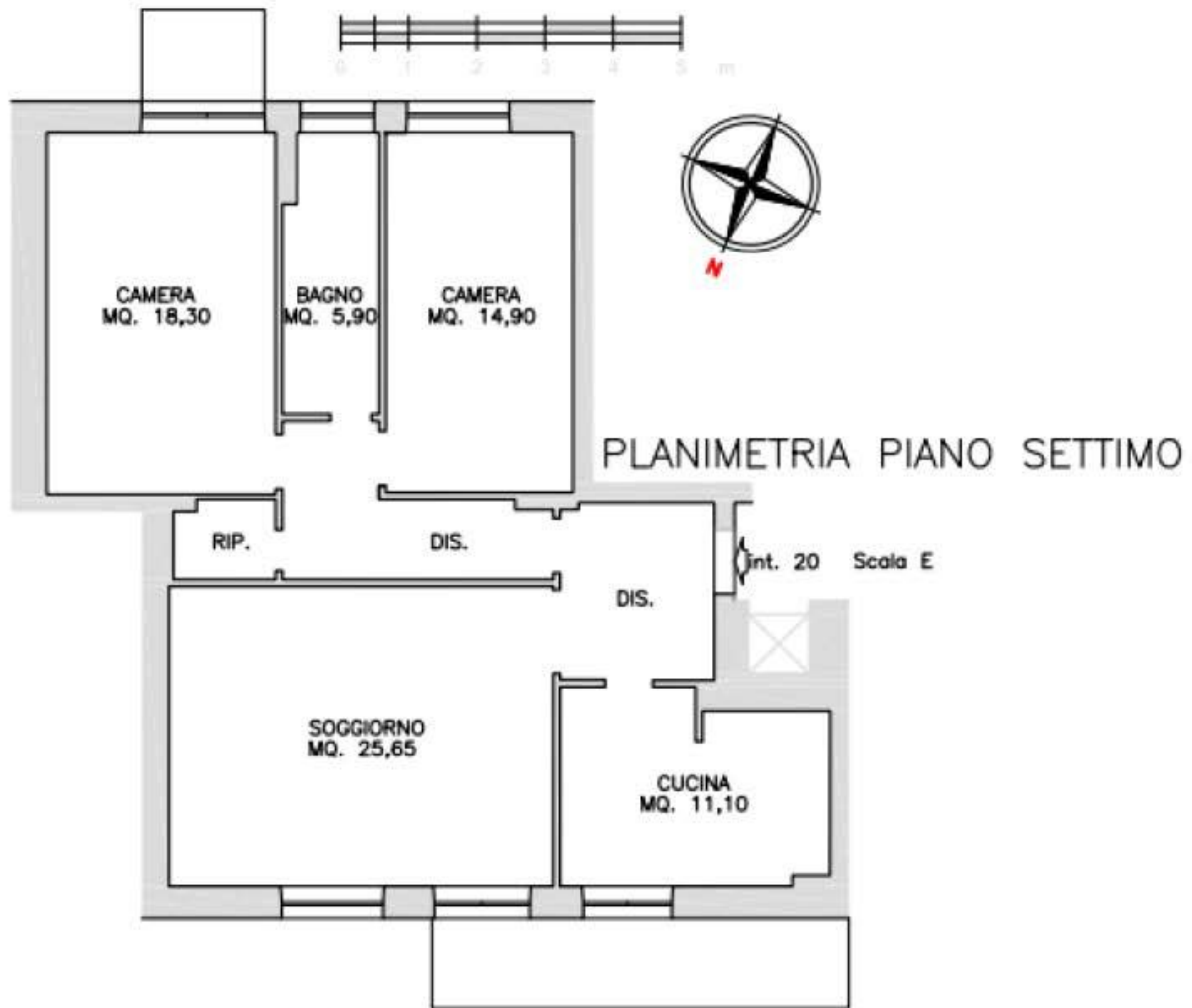
CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	87,41 mq	101,80 mq	1,00	101,80 mq	3,00	7
Balconi	-	11,10 mq	0,20	2,22 mq	-	4
Superficie convenzionale complessiva:				104,02 mq		



La consistenza sopra indicata è quella rilevata all'atto del secondo sopralluogo, effettuato in data 18 luglio 2024: circa la legittimità edilizia di detta consistenza meglio si dirà nel relativo paragrafo. Nel corso dell'accesso è emerso che l'abitazione è costituita da un ingresso in cui si aprono le porte della cucina e del soggiorno, oltre a quella del disimpegno della zona notte costituita da due camere da letto, un ripostiglio e un bagno; in una delle due camere da letto è presente un balcone di piccole dimensioni mentre un altro balcone, maggiore per dimensioni, è fruibile dalla cucina e dal soggiorno.

Quanto sopra descritto meglio si evince dalla restituzione grafica del rilievo effettuato e dalla documentazione fotografica di seguito riportati.



La restituzione del rilievo eseguito (non in scala)



L'ingresso all'abitazione





Il soggiorno con l'accesso al balcone



La cucina



Il disimpegno e il ripostiglio



La camera dotata del balcone





Il bagno



La seconda camera da letto



Il balcone nella zona notte



Il balcone nella zona giorno

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Abitazione

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27 gennaio 2004 al 14 aprile 2004	***** S.P.A. se de in ***** (**), CF*****, per il diritto di proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 463, Part. 300, Sub. 122, Zona Cens. 4, Cat. A/3, classe 4, Cons. 5,5 vani, Sup. Catastale -, Rendita € 1.164,61 - L. 2.255,000
Dal 14 aprile 2004 al 26 maggio 2006	***** S.P.A. se de in ***** (**), CF *****, per il diritto di proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 463, Part. 300, Sub. 122, Zona Cens. 4, Cat. A/3, classe 4, Cons. 5,5 vani, Sup. Catastale -, Rendita € 1.164,61 - L. 2.255,000
Dal 26 maggio 2006 all'attualità	***** nata a ***** ****, CF *****, per il diritto di proprietà per 1/2, in regime di comunione dei beni e ***** nato a ***** *****, CF *****, per il diritto di proprietà per 1/2, in regime di comunione dei beni	Catasto Fabbricati Fg. 463, Part. 300, Sub. 122, Zona Cens. 4, Cat. A/3, classe 4, Cons. 5,5 vani, Sup. Catastale - Totale: 105 mq Totale: escluse aree scoperte: 102 mq, Rendita € 1.164,61



Dati Catastali

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	463	300	122	4	A/3	4	5,5 vani	105/102 mq	€ 1.164,61	7

Corrispondenza catastale

L'abitazione è censita presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Catasto dei Fabbricati di Roma, al foglio 463, particella 300, sub 122, zona censuaria 4, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, Rendita Euro 1.164,61, Via Quirino Majorana n. 140, scala E, interno 20, piano 7; dal raffronto tra il rilievo effettuato e la planimetria catastale non sono emerse incongruenze fatta eccezione per la demolizione di un muretto posto all'interno della cucina in prossimità della porta finestra. L'unità immobiliare risulta intestata alla sig.ra _____ e al sig. _____ : dalla certificazione notarile agli atti della Procedura Esecutiva si evince che il sig. _____ è deceduto l' _____ e l'eredità è stata devoluta per legge alla moglie sig.ra _____ e ai figli _____ ; pertanto, l'intestazione catastale non risulta aggiornata e quindi non è coerente con quanto riportato nei Registri Immobiliari.

La documentazione catastale relativa alla porzione immobiliare pignorata è allegata alla presente relazione sotto la lettera **"B"**.

PRECISAZIONI

All'articolo 2 del già citato atto di compravendita è indicato che la parte acquirente ha acquistato le porzioni immobiliari in argomento in regime di comunione legale dei beni.

PATTI

All'art. 3 del già citato atto di compravendita è indicato che *"... Le porzioni immobiliari in oggetto vengono trasferite a corpo e non a misura e come viste e gradite dalla Parte Acquirente nello stato di fatto, locativo e di diritto in cui le stesse, il complesso immobiliare di cui fanno parte e le relative pertinenze si trovano e viene accettato dalla Parte Acquirente con le inerenti azioni, ragioni, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive quali e quante sin qui costituite ed esercitate. La Parte Venditrice garantisce che le porzioni immobiliari oggetto del presente contratto sono di sua esclusiva proprietà per esserle pervenute giusto atto a mio rogito in data 31 gennaio 2005, rep.n. 166263,- reg.to presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 4 febbraio 2005 al n. 2543 serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 5 febbraio 2005 al n.ro 9789 di formalità. Garantisce altresì, che esse sono libere da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie, privilegi anche fiscali, oneri condominiali pregressi. In particolare la Parte Acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare le condizioni delle porzioni immobiliari sopra descritte al precedente art. 1, oggetto del presente contratto ..."*.

STATO CONSERVATIVO

Come si evince dalle fotografie riportate nel paragrafo "Consistenza", l'abitazione è risultata nel complesso in buono stato di conservazione anche se l'unità immobiliare non è stata oggetto di



interventi manutentivi: in una parte del soffitto del soggiorno alcune parti della tinteggiatura sono in fase di distacco e nello stesso ambiente la pavimentazione presenta una discontinuità nella finitura a causa di interventi di manutenzione sull'impianto di riscaldamento, come dichiarata dalla proprietà nel corso del sopralluogo; si è accertato inoltre che un avvolgibile non è funzionante e risulta rotto il cristallo della porta che dall'ingresso consente di fruire del disimpegno della zona notte. Il tutto come meglio risulta dalla documentazione fotografica di seguito riportata.



I fenomeni rilevati nel soggiorno

PARTI COMUNI

All'articolo 2 del già citato atto di compravendita ai rogiti del Notaio Maurizio Misurale, notaio in Roma del 28 maggio 2006, repertorio n. 173538, raccolta n. 56773, è riportato che “... *La Parte Acquirente prende atto che è esclusa dalla presente vendita ogni porzione del complesso di cui quanto in oggetto è parte ad eccezione delle porzioni come sopra trasferite in proprietà esclusiva nonchè della proporzionale quota millesimale di comproprietà delle parti comuni del fabbricato di cui quanto in oggetto è parte indivisibili e inalienabili, quali risultanti dal Regolamento di Condominio allegato all'atto a rogito del notaio dr. Luigi Rossi di Roma in data 12 dicembre 1988 rep. n. 35976, registrato a Roma il 2 gennaio 1989 al n. 212-1B, trascritto l'11 gennaio 1989 al n. 2479 di formalità, che la Parte Acquirente dichiara di accettare per sé e propri aventi causa a qualsiasi titolo...*”.

Le facciate sono rifinite in cortina di colore “terra bruciata”, con fasce marcapiano in intonaco tinteggiato di grigio chiaro mentre l'attacco a terra è caratterizzato da una zoccolatura in pietra naturale la facciata del piano terra è caratterizzata da un basamento in pietra naturale. I balconi presentano il parapetto costituito per lo più da muratura e in minima parte da ringhiere in metallo.

L'androne è protetto da un portone in metallo che consente di accedere in un andito nel quale è presente un'ulteriore porta in legno che conduce all'ascensore e al vano scala: detti ambienti sono caratterizzati da una pavimentazione in ceramica incorniciata da pietra naturale di colore bianco mentre le pareti sono rifinite in ceramica e in parte rivestite in legno.

Il vano scala ha una pavimentazione in pietra naturale mentre le pareti sono rifinite con intonaco tinteggiato di colore beige; la ringhiera è realizzata con elementi in ferro a sviluppo verticale con il corrimano in legno.

Quanto sopra descritto meglio si evince dalla documentazione fotografica scattata all'atto del sopralluogo.





L'androne d'ingresso



Il vano scala e il pianerottolo di accesso all'abitazione

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla documentazione presa in visione non è emersa la presenza di servitù, censo, livelli e usi civici; pur tuttavia non può escludersi la presenza delle ordinarie servitù presenti negli edifici pluripiano.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso immobiliare che ricomprende le porzioni immobiliari pignorate è realizzato con una struttura portante di tipo intelaiato in conglomerato di calcestruzzo armato mentre la copertura è costituita da un terrazzo praticabile; Il complesso immobiliare è composto da un blocco a forma di pettine che presenta cinque torri da nove piani e quattro corpi, posti a collegamento, che si elevano per cinque piani fuori terra.

L'abitazione è protetta da un portoncino di ingresso in legno con serratura di sicurezza mentre le porte interne sono in legno tamburato e quella della zona giorno hanno un inserto in vetro. Le pareti sono rifinite con intonaco tinteggiato mentre nel bagno e nella cucina è presente anche del rivestimento in ceramica che è posto in opera, oltre che nei detti ambienti, nella zona notte mentre nel soggiorno, nell'ingresso e nel disimpegno la pavimentazione è costituita da pietra naturale.

Gli infissi sono in alluminio di colore bianco e sono dotati di vetro camera con avvolgibili in PVC; l'impianto di riscaldamento è centralizzato, dotato di sistema di contabilizzazione del calore, e con gli



elementi radianti in alluminio, mentre l'acqua calda sanitaria viene fornita da uno scaldabagno elettrico posto all'interno del bagno, come si evince dalla foto del particolare esposta di seguito.



Lo scaldabagno elettrico

STATO DI OCCUPAZIONE

All'atto del sopralluogo la porzione immobiliare in argomento risultava nella disponibilità della sig.ra _____, _____ e _____ (debitori eseguiti): la signora _____, presente al momento del sopralluogo, ha dichiarato di vivere nell'abitazione assieme ai figli (_____ e _____).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26 maggio 2006 al 11 aprile 2013	nato a _____ il _____ #7 per la _____ quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione legale dei beni; nata a _____ #7 per la _____ quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione legale dei beni;	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Rep. n.	Racc. n.
		Notaio Maurizio Misurale	26 maggio 2006	173538	56773
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1	13 giugno 2006	76957	44459
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate Roma 1	12 giugno 2006	14770	1T
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11 aprile 2013 all'attualità	nata a _____ #7 per la _____ quota di 4/6 del diritto di proprietà; nata a _____ il _____ #7 per la _____ quota di 1/6 del diritto di proprietà; nato a _____ il _____	Successione mortis causa			
		Rogante	Data	Rep. n.	Racc. n.
				25464	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



	CF , per la quota di 1/6 del diritto di proprietà					
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

L'elencazione delle provenienze sopra riportata è stata tratta dalla certificazione notariale a firma della dott.ssa Marina Galbusera, Notaio in Brugherio, agli atti della Procedura Esecutiva e sulla base degli esiti degli accertamenti effettuati presso i Registri Immobiliari: l'unità immobiliare in argomento è pervenuta ai signori e per averlo acquistato dalla " Spa" con il citato atto stipulato in data 26 maggio 2006.

Dalla citata certificazione notarile si evince inoltre che al ventennio le porzioni immobiliari erano di proprietà della Spa per averle acquistate con atto a rogito del notaio Giampaolo Cesati del 9 dicembre 1998, rep. 19950 per atto di fusione di società per incorporazione trascritto il 2 marzo 1999 ai numeri 14573/9344.

Con atto di fusione di società per incorporazione a rogito del notaio Fulvio Zoppi in data 13 giugno 2001, rep. 82962, trascritto in data 11 luglio 2002 ai numeri 78740/52105, per la fusione, e ai numeri 78741/52106 per la modifica della ragione sociale, l'unità immobiliare in argomento è stata trasferita alla Spa.

Con successivo atto di fusione per incorporazione del 14 aprile 2004 a rogito del notaio Piergaetano Marchetti, rep. 17881, trascritto il 14 maggio 2004 ai numeri 50400/32618, e successivo atto di rettifica del 23 luglio 2007 a rogito del notaio Mariella Renata, rep. 19579/5511, trascritto in data 7 agosto 2007 ai numeri 146469/58666, il bene in argomento viene trasferito dalla Spa alla Spa.

Con atto in data 27 gennaio 2004 a rogito dello stesso notaio Piergaetano Marchetti, rep. 17822, trascritto in data 14 maggio 2004 ai numeri 50401/32619, e trascritto in rettifica in data 24 gennaio 2007 ai numeri 12299/5308 e successivi atti di rettifica in data 6 luglio 2006 rep. 17468 a rogito del notaio Mariella Renata, trascritto in data 9 agosto 2006 ai numeri 109023/65888 e in data 5 dicembre 2006 rep. 18170 del medesimo notaio Mariella Renata, trascritto in data 24 gennaio 2007, ai numeri 12298/5307, la società Spa ha trasferito la sede da e

Infine, con atto stipulato in data 31 gennaio 2005 a rogito del notaio Maurizio Misurale, rep. 166263/51340, trascritto il 5 febbraio 2005, ai numeri 14904/9789, la Spa ha venduto l'immobile in argomento alla Spa che, con l'atto indicato nel prospetto che precede, stipulato in data 26 maggio 2006, rep. 173538/56773 del notaio Maurizio Misurale, trascritto in data 13 giugno 2006, ai numeri 76957/44459 ha venduto la porzione immobiliari ai coniugi e .

Come indicato in precedenza in data è deceduto il sig. la cui eredità è stata devoluta per legge alla moglie, sig.ra e ai figli e : nel corso dell'ispezione ipotecaria effettuata dal sottoscritto e di cui si dirà meglio nel successivo



paragrafo “Formalità pregiudizievoli” non risulta trascritta la dichiarazione di successione mentre è trascritta l'accettazione tacita dell'eredità.

Per quanto riguarda le porzioni immobiliari oggetto di pignoramento, vista la certificazione notarile in atti e l'esito degli accertamenti effettuati sui Registri Immobiliari:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

In aggiornamento alla certificazione notarile agli atti della Procedura Esecutiva sono stati effettuati degli accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1, aggiornati alla data del 4 settembre 2024, sul conto della sig.ra : l'esito degli accertamenti relativi alle porzioni immobiliari pignorate è di seguito riportato mentre l'accertamento integrale è allegato alla presente relazione sotto la lettera “C”.

Trascrizioni

Atto tra vivi

Titolo: Atto Notarile pubblico del 26 maggio 2006, rep. 173538/56773

Rogante: Maurizio Misurale, Notaio in Roma

Trascritto a Roma 1 il 13 giugno 2006, reg. gen. 76957, reg. part. 44459

A favore di: nato a il , CF , per la quota di 1/2 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1, in regime di comunione legale dei beni;

A favore di: nata a il , CF , per la quota di 1/2 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1, in regime di comunione legale dei beni;

Contro: SOCIETA' PER AZIONI, con sede in (), CF , per la quota di 1/1 proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1;

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 463, particella 300, subalterno 122, natura A/3 – Abitazioni di tipo economico, consistenza 5,5 vani, Via Quirino Majorana, numero civico 140, scala E, piano 7

Atto giudiziario

Titolo: Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento del 25 luglio 2019, rep. 36695/2019

Autorità emittente: UNEP CORTE D'APPELLO DI ROMA

Trascritto a Roma 1 il 12 settembre 2019, reg. gen. 107770, reg. part. 75430

A favore di: Srl con Sede in (), CF , per la quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1;

Contro: nata a il , CF , per la quota di 2/3 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1;

Contro: nata a il , CF , per la quota di 1/6 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1;



Contro: nato a il , CF , per la quota di 1/6 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1;

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 463, particella 300, subalterno 122, natura A/3 – Abitazioni di tipo economico, consistenza 5,5 vani, Via Quirino Majorana numero civico 140, interno 20, piano 7.

Atto giudiziario

Titolo: Atto per causa di morte – Accettazione tacita di eredità del 22 dicembre 2023, rep. 25464/2023

Autorità emittente: Tribunale di Roma

Trascritto a Roma 1 il 1° febbraio 2024, reg. gen. 11872, reg. part. 8890

A favore di: nata a il , CF , per la quota di 1/6 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1;

A favore di: nata a il , CF , per la quota di 1/6 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1;

A favore di: nato a il , CF , per la quota di 1/6 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1;

Contro: nato a il , CF , per la quota di 1/2 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1.

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 463, particella 300, subalterno 122, natura A/3 – Abitazioni di tipo economico, consistenza 5,5 vani, Via Quirino Majorana numero civico 140, Scala E, interno 20, piano 7.

Nel quadro D della presente nota di trascrizione è indicato che "... con ordinanza di accoglimento totale n. cronol. 13259/2023 del 21/12/2023, emessa dal Tribunale di Roma nel procedimento Rg n. 5080/2022, re pert. n. 25464/2023 del 22/12/2023, è stato così statuito: "accerta e dichiara che, e , h anno accettato l'eredità di , e in quanto tali, sono eredi ciascuno della quota di 1/6 della seguente unità immobiliare così censite presso il catasto dei fabbricati del comune di Roma: foglio 463, particella 300, sub 122, indirizzo via Quirino Majorana n 140, p iano 7, int. 20; condanna i resistenti alla rifusione delle spese di lite in favore di parte ricorrente che liquida in euro 637,00 per esbor si ed euro 1.200,00 per compenso professionale oltre oneri di legge."si chiede al conservatore di procedere con la trascrizione con esonero di ogni responsabilità ...".

Iscrizioni

Atto notarile pubblico

Titolo: Ipoteca volontaria - Concessione a garanzia di mutuo del 26 maggio 2006, rep. 173539/56774

Rogante: Maurizio Misurale, notaio in Roma

Iscritta a Roma 1 il 13 giugno 2006, reg. gen. 76958, reg. part. 21094

A favore di: con sede () , CF , per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1;

Contro: nato a , CF , per la quota di 1/2 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1;

Contro: nata a il , CF , per la quota di 1/2 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1.

Unità negoziale n. 1



Elaborato peritale – Procedura Esecutiva RGE 1272/2019 – Via Quirino Majorana, 140

Immobilie n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 463, particella 300, subalterno 122, natura A/3 – Abitazioni di tipo economico, consistenza 5,5 vani, Via Quirino Majorana numero civico 140, Scala E, piano 7.

Per quanto riportato nel Quadro “D” della nota di trascrizione si rimanda alla nota di trascrizione contenuta nell’allegato “C”.

Sono stati eseguiti accertamenti sul conto della sig.ra _____, aggiornati alla data del 3 settembre 2024, che hanno messo in evidenza la presenza delle formalità trascritte in data 12 settembre 2019, reg. part. 75430, reg. gen. 107770 e in data 1° febbraio 2024, reg. Part. 8890, reg. gen. 11872 che sono state in precedenza descritte. L’elenco delle formalità rinvenute sul conto della sig.ra _____ è allegato alla presente relazione sotto la lettera “D”.

Sono stati eseguiti accertamenti sul conto del sig. _____, aggiornati alla data del 3 settembre 2024, che hanno messo in evidenza la presenza delle formalità trascritte in data 12 settembre 2019, reg. part. 75430, reg. gen. 107770 e in data 1° febbraio 2024, reg. Part. 8890, reg. gen. 11872 che sono state in precedenza descritte. L’elenco delle formalità rinvenute sul conto del sig. _____ è allegato alla presente relazione sotto la lettera “E”.

NORMATIVA URBANISTICA

L’edificio identificato presso l’Agenzia delle Entrate – Catasto dei Terreni di Roma al foglio 463 con la particella 300, sulla base degli accertamenti effettuati sul sito internet istituzionale di Roma Capitale in data 10 maggio 2024 e con l’approssimazione dovuta alla lettura delle tavole urbanistiche ivi presenti, secondo le previsioni del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Roma, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008 nonché della successiva Delibera del Commissario Straordinario con i poteri dell’Assemblea Capitolina n. 48 del 7 giugno 2016, recante, tra l’altro, “... a) *Disegno definitivo degli elaborati prescrittivi “Sistemi e regole” e “Rete ecologica” del PRG ‘08 ...*”, ricade in:

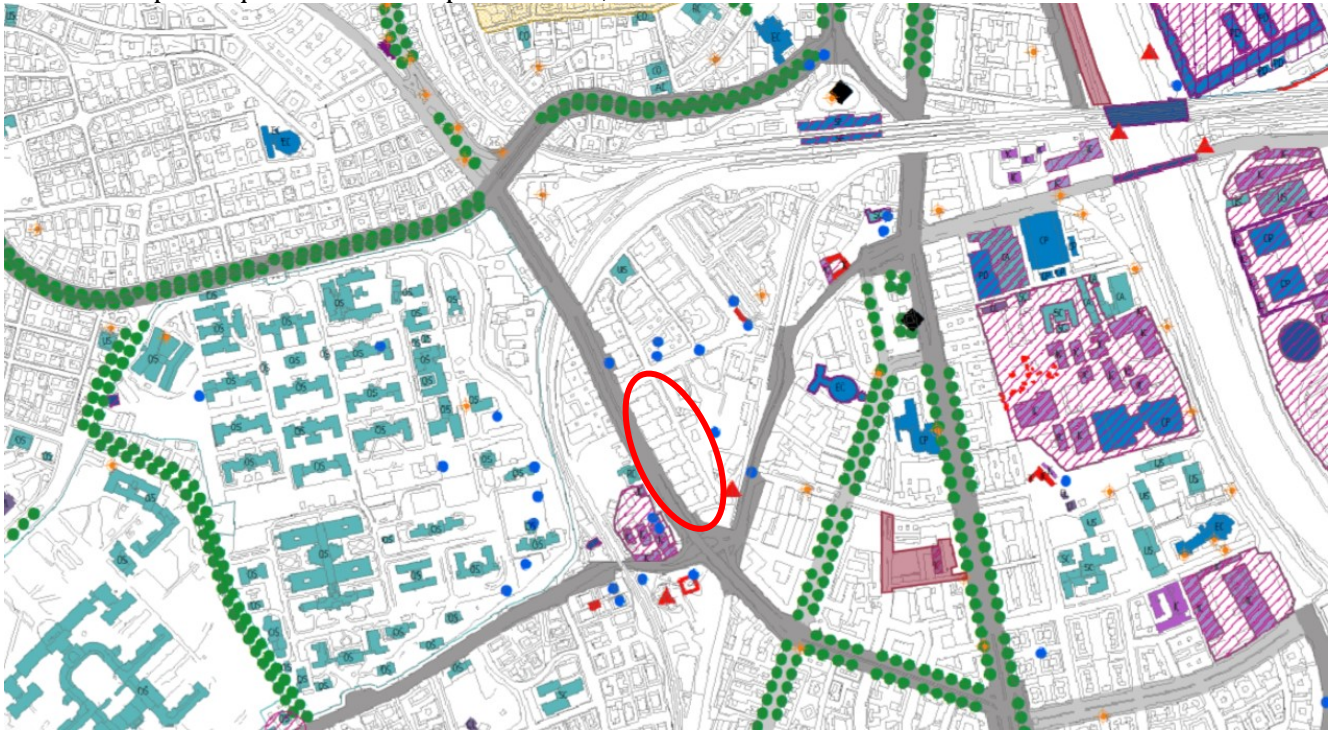
1. Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad alta densità abitativa - T2



Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad alta densità abitativa - T2 (non in scala)

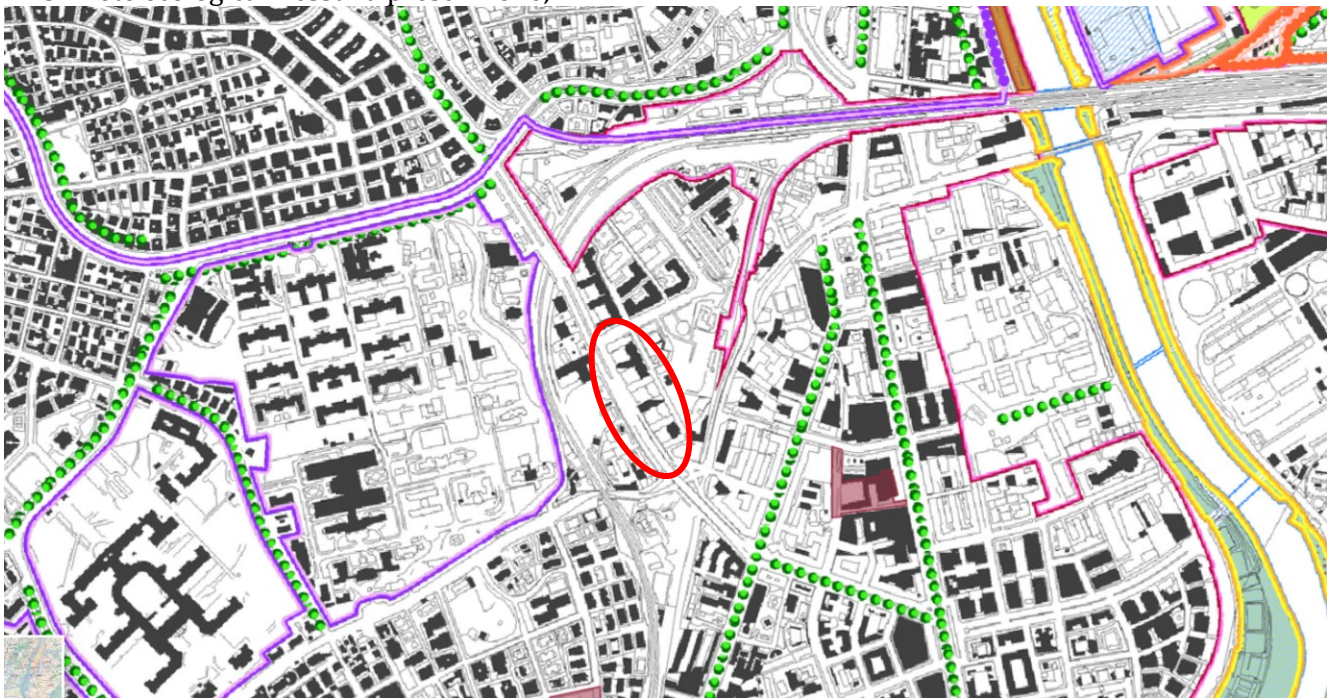


2. Carta per la qualità: Nessuna prescrizione;



Carta per la qualità: Nessuna prescrizione (non in scala)

3. Rete ecologica: Nessuna prescrizione;



Rete Ecologica: nessuna prescrizione (non in scala)

Inoltre, secondo le indicazioni degli strumenti urbanistici sovraordinati, risulta soggetto a:

Piano Territoriale Paesistico Regionale, adottato con Delibere di Giunta Regionale n. 556 e 1025/2007 ed approvato con delibera del Consiglio regionale n. 5 del 2 agosto 2019:

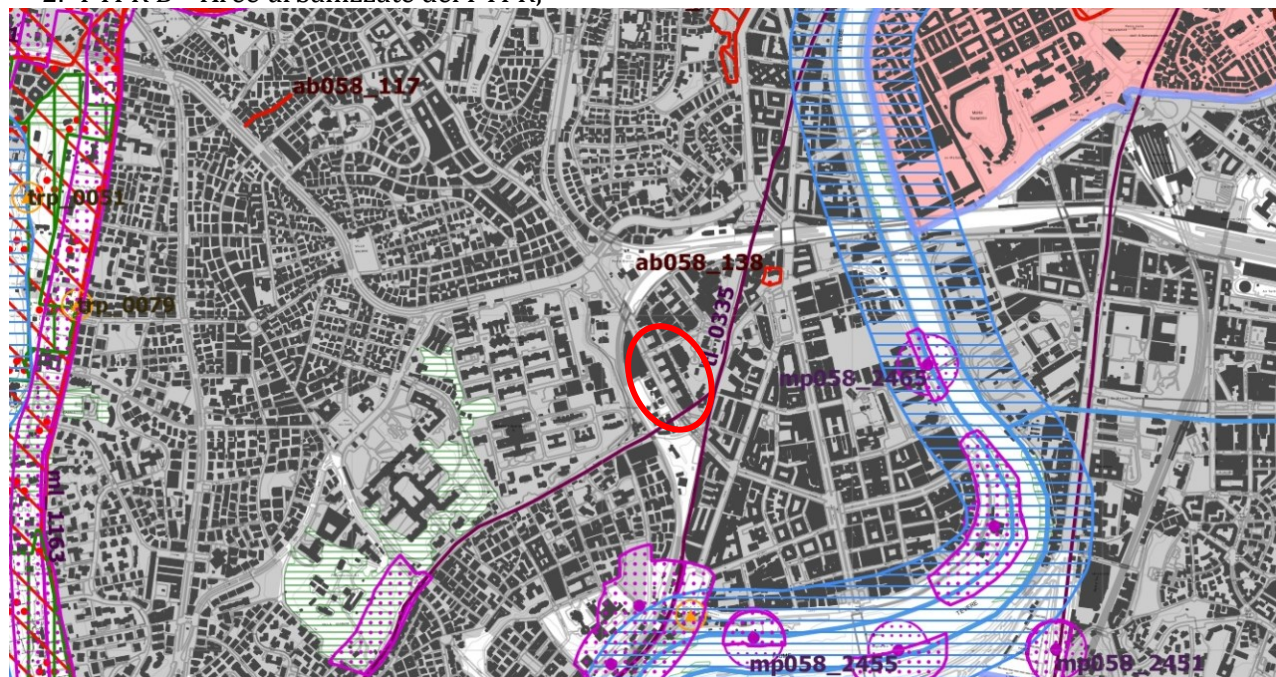
1. PTPR A – Paesaggio degli insediamenti urbani





PTPR A – Paesaggio degli insediamenti urbani (non in scala)

2. PTPR B – Aree urbanizzate del PTPR;



PTPR B – Aree urbanizzate del PTPR (non in scala)

Le informazioni relative al PTPR sono state desunte dalla documentazione presente sul sito istituzionale della Regione Lazio. Si segnala inoltre che avverso la citata Deliberazione del Consiglio Regionale 2 agosto 2019, n. 5, è stato proposto ricorso per conflitto di attribuzione del 17 aprile 2020 dinanzi alla Corte costituzionale per “... *Denunciata assunzione unilaterale del provvedimento, senza il coinvolgimento dell'Amministrazione statale - Istanza di sospensione ...*”; con sentenza n. 240/2020 depositata in data 17 novembre 2020, la Corte costituzionale ha annullato la suddetta Deliberazione. Lo strumento di pianificazione territoriale è stato altresì interessato da ulteriore Deliberazione di Giunta regionale n. 50 del 13 febbraio 2020 recante “*Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR). Approvazione, ai fini dell'accordo di cui agli articoli 156, comma 3, e 143, comma 2, del d.lgs. 42/2004, del documento «02.01 – norme PTPR - testo proposto per l'accordo regione/Mibact*», trasmesso dalla direzione generale archeologia, belle arti e paesaggio del ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo, sostitutivo delle norme del PTPR come approvate dalla deliberazione di consiglio regionale



Elaborato peritale – Procedura Esecutiva RGE 1272/2019 – Via Quirino Majorana, 140
5/2019”. Il Piano Territoriale Paesistico Regionale è stato infine approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale 21 aprile 2021, n. 5.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'edificio che ricomprende l'unità immobiliare risulta dotato del certificato di agibilità n. 328 rilasciato in data 3 maggio 1969. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

All'articolo 5 del più citato atto di compravendita è riportato che *"... Ai sensi della vigente normativa urbanistica, la Parte Venditrice dichiara che le porzioni immobiliari compravendute con il presente atto, fanno parte di stabile costruito in virtù della licenza di costruzione n. 1277 del 28 giugno 1966 e successiva licenza di voltura n. 472 del 14 marzo 1967. La Parte Venditrice dichiara inoltre che successivamente sono state rilasciate le licenze di variante:*

- n. 2307 del 25 settembre 1968 e dichiarazione di abitabilità nn. 572 e 573 del 14 luglio 1970 (per quanto attiene il fabbricato "3", civico n. 118);

- n. 2302 del 24 settembre 1968 e dichiarazione di abitabilità nn. 327 e 328 del 3 maggio 1969 (per quanto attiene il fabbricato "2", civico n. 140);

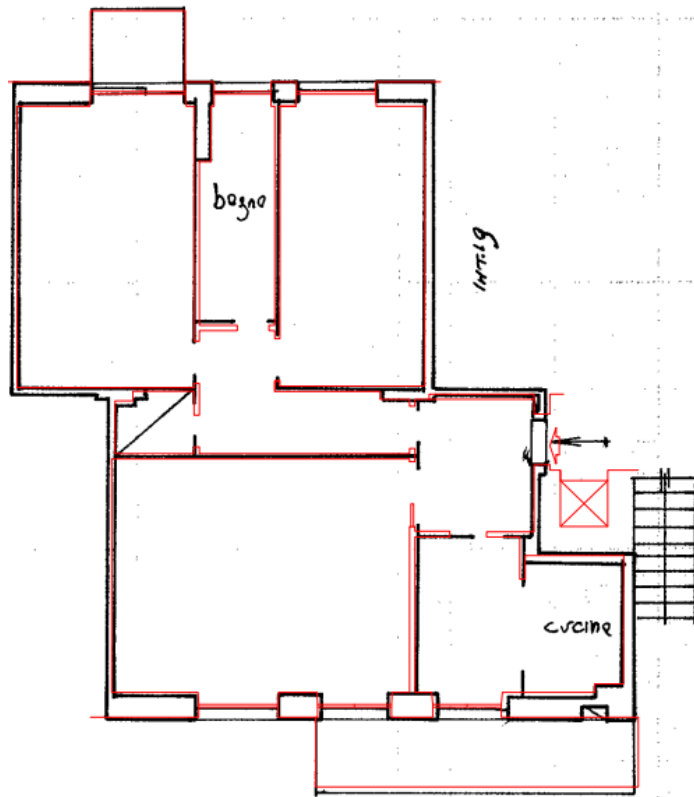
- n. 838 del 10 aprile 1968 e n. 2302 del 24 settembre 1968 e dichiarazioni di abitabilità nn. 319 e 320 del 3 maggio 1969 (per quanto attiene il fabbricato "1", civico 154) ...".

Al fine di prendere cognizione della documentazione relativa alla situazione edilizia, il sottoscritto ha provveduto all'inoltro di una istanza per prendere visione ed estrarre copia del fascicolo del progetto prot. n. 16440/1968, registrata presso il Dipartimento di Programmazione ed Attuazione Urbanistica di Roma Capitale (di seguito "Dipartimento PAU") al protocollo n. QI/2024/95584 in data 10 maggio 2024, ed in pari data sono state inoltrate due istanze per avere copia delle licenze edilizie relative rispettivamente al progetto prot. 16440 del 1968 e al prot. 32624/1965, registrate rispettivamente ai prot. QI/2024/95582 e QI/2024/95583; successivamente è stata inoltrata ulteriore istanza registrata al prot. QI/2024/122615 per avere copia della licenza edilizia relativa all'istanza prot. 32624 del 1965. A fronte delle diverse istanze inoltrate sono state rilasciate esclusivamente le copie della licenza edilizia n. 1277 del 28 giugno 1966 (prot. 32624/1965) e della licenza edilizia n. 472 del 14 marzo 1967 (prot. 6789/1967) che sono allegato in uno sotto la lettera "F".

In data 1° luglio 2024 è stato possibile prendere visione ed estrarre copia parziale del fascicolo in quanto non sono stati rinvenute le copie degli elaborati grafici relativi alla porzione di edificio che ricomprende l'unità immobiliare pignorata, come pure risulta dalla nota prot. QI/2024/159846 del Dipartimento PAU allegata alla presente relazione sotto la lettera "G". dai documenti presi in visione è possibile riferire quanto segue: con istanza registrata al prot. 32624 del 16 giugno 1965, la Fina Italiana Spa ha presentato un progetto per la costruzione di un complesso di edifici intensivi: detto progetto è stato approvato dalla commissione edilizia nella seduta del 14 dicembre 1965 e in data 28 giugno 1966 è stata rilasciata la licenza edilizia n. 1277, previa sottoscrizione dell'atto d'obbligo ai rogiti del notaio Capasso trascritto il 16 aprile 1966 al n. 20967 di formalità ed avente ad oggetto gli



immobiliare alla planimetria catastale come anche risulta dall'immagine che segue dove la restituzione del rilievo effettuato, in colore rosso, è stata sovrapposta alla citata planimetria catastale, con l'unica eccezione relativa alla già citata porzione di muratura presente nella cucina che è stata demolita. Circa gli oneri per la regolarizzazione di detta difformità meglio si dirà nel successivo paragrafo "Oneri per la regolarizzazione urbanistica".



Sovrapposizione del rilievo alla planimetria catastale (non in scala)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Nel corso del sopralluogo effettuato la sig.ra _____ ha dichiarato di non essere in possesso delle dichiarazioni di conformità degli impianti installati e dell'Attestato di Prestazione Energetica, nonché della documentazione necessaria alla sua redazione: per tale motivo l'Attestato di Prestazione Energetica non è stato redatto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Nel corso del sopralluogo effettuato non è stato possibile reperire i riferimenti dell'amministrazione del condominio motivo per il quale non è possibile indicare la presenza di vincoli od oneri condominiali; nel verbale di sopralluogo sig.ra _____, ha riferito di essere in regola con le spese condominiali.

STIMA - FORMAZIONE LOTTI

In considerazione che il pignoramento ha ad oggetto un'unità immobiliare non facilmente divisibile in natura il sottoscritto ha ritenuto opportuna la formazione di un unico lotto costituito dal seguente bene:

Bene n. 1 – unità immobiliare ad uso residenziale identificata con il numero interno 20, della scala E e posta al piano settimo dell'edificio sito in Roma, Via Quirino Majorana, 140, censita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 463, particella 300, subalterno 122.



Il pignoramento che ha dato luogo alla Procedura Esecutiva RGE 1272/2019, trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 il 12 settembre 2019, al numero 107770 del Reg. Gen. e al numero 75430 del Reg. Part., ha per oggetto “...

la piena proprietà delle seguenti unità immobiliari così censite presso il Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma:

Comune	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona e Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
ROMA	463	300	122	VIA QUIRINO MAJORANA, 140 Piano 7 int. 20	zona4 cat. A/3	4	5,5 vani	Euro:1.164,61

Le unità immobiliari in oggetto appartengono a per la quota di 2/3 e e per la quota di 1/6 ciascuno.

L'edificio che ricomprende l'unità immobiliare in argomento, a prevalente destinazione residenziale, è articolato in cinque corpi di fabbrica che si elevano per otto livelli fuori terra e da dei corpi di collegamento, di dimensioni minori, che si elevano per cinque livelli fuori terra; detto complesso immobiliare è ubicato nel quartiere denominato “Portuense”, all'interno del Grande Raccordo Anulare, nell'ambito di competenza amministrativa del Municipio XI (già Municipio XV), in un tessuto edilizio realizzato intorno alla seconda metà del secolo scorso e caratterizzato dalla presenza di edifici di tipo intensivo: il citato tessuto edilizio è delimitato a nord e ad ovest dalla sede ferroviaria, a sud da Via Oderisi da Gubbio e ad est dalla Via Portuense. Nelle immediate vicinanze, oltre la citata sede ferroviaria, è presente il complesso ospedaliero San Camillo Forlanini e l'ospedale Lazzaro Spallanzani, mentre le attività commerciali sono situate per lo più nei locali al piano terreno presenti nella stessa Via Quirino Majorana; il collegamento con i mezzi pubblici viene garantito dalla fermata del trasporto pubblico su gomma denominata “Majorana/Fornetto”, situata a circa 130 metri dall'ingresso dell'edificio e dalla stazione “Trastevere” che dista circa un chilometro.

L'edificio di cui la porzione pignorata è parte è identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Terreni di Roma al foglio 463 con la particella 300, mentre la porzione immobiliare è distinta presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 463, particella 300, sub 122, zona censuaria 4, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, Rendita Euro 1.164,61, Via Quirino Majorana n. 140, scala E, interno 20, piano 7.

La porzione immobiliare oggetto dell'esecuzione appartiene a:

- ***** nata a **** il ***** CF ***** , per la quota di 4/6 del diritto di proprietà
- ***** nata a **** il ***** , CF ***** , per la quota di 1/6 del diritto di proprietà;
- ***** nato a **** il ***** , CF ***** , per la quota di 1/6 del diritto di proprietà.

La porzione immobiliare viene posta in vendita per i seguenti diritti:



- nata a il CF , per la quota di 4/6 del diritto di proprietà
- nata a il , CF B , per la quota di 1/6 del diritto di proprietà;
- nato a il , CF , per la quota di 1/6 del diritto di proprietà.

Gli Standards Internazionali di Valutazione (IVS – *International Valuation Standards*) definiscono per valore di mercato l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente ed un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. All'interno della definizione sono contenuti dei riferimenti al principio dell'ordinarietà. Il venditore e l'acquirente devono essere soggetti non condizionati che hanno agito con eguale capacità e con interessi contrapposti, ed il prezzo deve formarsi sul mercato dopo una adeguata attività di marketing, proprio come avviene in condizioni ordinarie. Nel caso in questione, per addivenire alla determinazione del valore di mercato delle porzioni immobiliari in argomento è stato adottato il metodo della stima sintetico-comparativa monoparametrica, adottando quale parametro tecnico per la comparazione il mq di superficie commerciale.

L'indagine di mercato, effettuata in data 5 settembre 2024 presso siti internet specializzati, ha messo in evidenza un mercato, relativamente alle unità immobiliari ad uso residenziale, tutto sommato vivace, con immobili posti in vendita in epoca recente. Dalle indagini eseguite sul sito specializzato negli annunci immobiliari (www.immobiliare.it) è stata rinvenuta l'inserzioni di seguito riportata che riguarda un'unità immobiliare a destinazione residenziale, ubicata nelle vicinanze di quella da stimare e che presenta delle caratteristiche comuni: l'inserzioni è di seguito riportata.

DESCRIZIONE:

Via Giovanni Caselli, 11- € 250.000

Appartamento in vendita a Roma, Gianicolense in stabile in cortina con servizio di portineria di Via Giovanni Caselli, nelle adiacenze di Via Quirino Majorana tra i quartieri Monteverde e Marconi, il Realty Store di Area-re a Marconi propone la vendita di un silenzioso appartamento posto al terzo ed ultimo piano della sua palazzina, composta da ingresso, salone, camera matrimoniale, disimpegno con corridoio, cucina abitabile, servizio e balcone. La casa può trasformarsi in un trilocate con la creazione di una camera singola al posto dell'odierna cucina, spostando l'angolo cottura nella parete della sala già fornita di impianto idraulico. L'intero edificio sta usufruendo della ristrutturazione e riqualificazione energetica grazie al bonus 110. La posizione dell'abitazione permette di raggiungere a piedi la linea tranviaria dell'8 e del 3 verso il centro di Roma e la stazione ferroviaria Trastevere, oltre ai servizi e negozi tipici del quartiere commerciale in cui sorge.

CARATTERISTICHE

Tipologia: Appartamento - Intera proprietà - Classe immobile media

Contratto: Vendita- Piano: 3 - Piani edificio: 3 – Ascensore: Sì – Superficie: 79 m² - Locali: 2

Camere da letto: 2 – Cucina: Cucina abitabile – Bagni: 1 – Arredato: No – Balcone: Sì – Terrazzo: No



Riscaldamento: Centralizzato, a radiatori

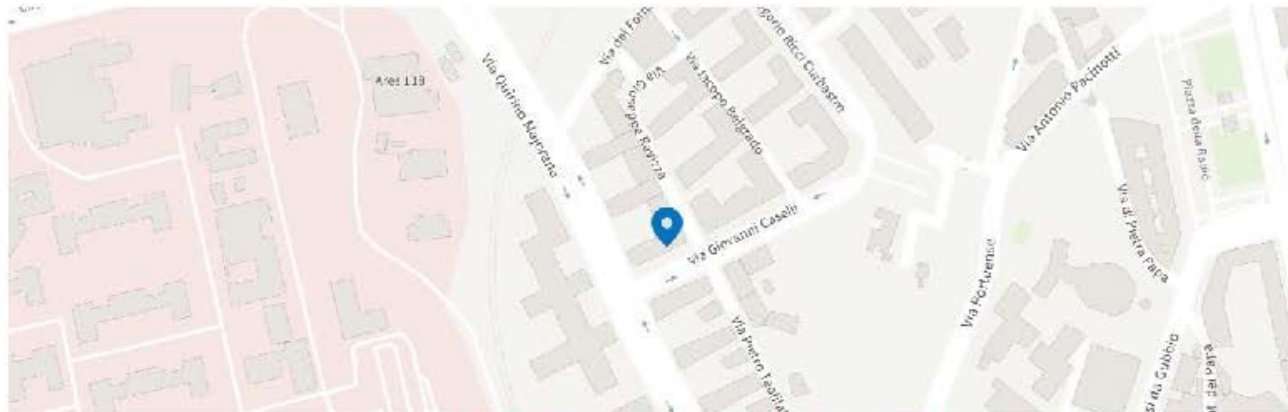
ALTRE CARATTERISTICHE

Informazioni edificio

Anno di costruzione: 1965 - Piani edificio: 3 - Ascensore: Sì - Servizio portineria: Portiere intera giornata

DETTAGLIO DEI COSTI

Spese condominio: € 120/mese - Stato: Da ristrutturare - Certificazione energetica: Non classificabile



Inquadramento territoriale dell'immobile dell'inserzione



Alcune delle foto riportate nell'inserzione



Alcune delle foto riportate nell'inserzione



Alcune delle foto riportate nell'inserzione





Alcune delle foto riportate nell'inserzione



Alcune delle foto riportate nell'inserzione



Alcune delle foto riportate nell'inserzione

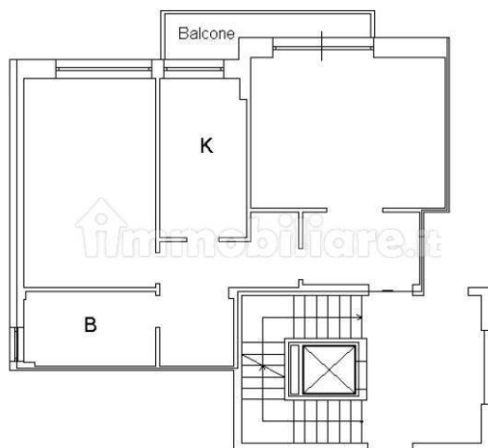


Alcune delle foto riportate nell'inserzione





Alcune delle foto riportate nell'inserzione



Planimetria dell'immobile dell'inserzione

Le caratteristiche in comune sono rappresentate dall'ubicazione in un complesso immobiliare limitrofo e quindi stessa epoca di costruzione, dal livello di finitura e dallo stato di conservazione dell'immobile (da ristrutturare) mentre la differenza maggiore è rappresentata dalla consistenza inferiore per l'abitazione descritta nell'inserzione rispetto a quella da stimare.

In considerazione delle ordinarie trattative che intercorrono tra venditore ed acquirente, nel corso delle quali l'importo richiesto subisce un ribasso ordinario del 10% circa, alle porzioni immobiliari oggetto dell'inserzione è possibile attribuire un valore di € 225.000,00 (€ 250.000,00 - 10%): dividendo l'importo così ottenuto per la consistenza indicata nell'inserzione, pari a mq 79,00, si ottiene il valore di €/mq 2.848,10 (€ 225.000,00 : 79,00 mq).

Detto importo si colloca tra i valori minimi e quelli massimi registrati dall'OMI per le abitazioni di tipo economico: i valori OMI registrati nel secondo semestre 2023, l'ultimo disponibile, sono di seguito riportati.

Provincia: ROMA **Comune:** ROMA **Fascia/zona:** Semicentrale/MARCONI (PIAZZA ENRICO FERMI)

Codice di zona: C11 **Microzona catastale n.:**29

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	2450	3400	L	10	14	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	2250	3200	L	8,5	12	L
Box	Normale	1650	2350	L	7,3	10,3	L
Posti auto coperti	Normale	1250	1800	L	6,3	8,8	L
Posti auto scoperti	Normale	750	1100	L	3,8	5,5	L



Applicando il valore di €/mq 2.848,100 alla consistenza dell'abitazione, come individuata nel paragrafo "Consistenza", si ottiene il valore di € 296.259,36 (€/mq 2.848,10 x mq 104,02). Il valore così determinato è riconducibile alle porzioni immobiliari pignorate se fossero vendute in condizioni di ordinarietà: è pertanto opportuno operare le aggiunte e detrazioni del caso; dette correzioni, in ottemperanza al disposto dell'art. 568 CPC, sono di seguito analiticamente esposte.

RIDUZIONE PER L'ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI

La riduzione per l'assenza di garanzia per vizi può essere quantificata in ragione dell'8% del valore di mercato individuato in considerazione che trattasi di un edificio dotato del certificato di abitabilità ma del quale non è stato possibile risalire al progetto approvato; pertanto, la detrazione da operare al valore precedentemente individuato è pari ad € 23.700,75 (€ 296.259,36 x 8%).

ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Il confronto tra la planimetria catastale e la restituzione del rilievo eseguito ha messo in evidenza una sostanziale conformità dell'unità immobiliare con la sola eccezione relativa alla demolizione di una piccola porzione di muratura nel vano cucina; pertanto, si ritiene opportuno prevedere, prudenzialmente, la presentazione di una procedura edilizia per regolarizzare lo stato dei luoghi: i costi per detta procedura possono essere quantificati complessivamente in ragione di € 3.500,00 che comprendono gli onorari professionali, la sanzione, i diritti di segreteria e quelli catastali per il relativo atto di aggiornamento.

STATO D'USO E MANUTENZIONE

Come esposto nel paragrafo "Stima/Formazione lotti", la porzione immobiliare oggetto di esecuzione versa nello stesso stato manutentivo dell'unità immobiliare presa a riferimento e descritta nell'inserzione sopra riportata, pertanto non è opportuno procedere ad aggiunte o detrazioni al valore determinato in precedenza.

STATO DI POSSESSO

Come esposto nel precedente paragrafo "Stato di occupazione", le porzioni immobiliari in argomento risultavano essere nella disponibilità dei debitori eseguiti e quindi dovranno ritenersi libere al momento del trasferimento: per tale motivo non si ritiene opportuno operare correzioni al valore precedentemente individuato.

VINCOLI OD ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI

Poiché, a seguito delle ricerche effettuate, non sono stati rinvenuti vincoli od oneri giuridici non eliminabili o che non siano quelli ordinariamente presenti negli immobili, non si ritiene opportuno operare detrazioni in tal senso al valore precedentemente individuato.

SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE



Con mail del 4 ottobre 2024 l'amministrazione del condominio ha fatto pervenire la copia del Regolamento e gli estratti conto condominiali (Condominio e Riscaldamento) che sono allegati sotto la lettera "J" dai quali si evince che per il riscaldamento vi è un debito di € 177,69 mentre per la gestione del condominio il debito ammonta ad € 353,39: pertanto l'importo da detrarre è pari ad € 531,08.

CONCLUSIONI

Sulla base di quanto sopra esposto il valore dell'unità immobiliare identificata con il numero interno 20, della scala E e posta al piano settimo dell'edificio sito in Roma, Via Quirino Majorana, 140, censita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 463, particella 300, subalterno 122, è determinato in ragione di € 268.527,53 come di seguito specificato:

Valore di mercato individuato:	€	296.259,36	-
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi:	€	23.700,75	-
Oneri per la regolarizzazione urbanistica:	€	3.500,00	-
Stato d'uso e manutenzione:	€	0,00	-
Stato di possesso:	€	0,00	-
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili:	€	0,00	-
Spese condominiali insolute:	€	531,08	=
Valore di mercato	€	268.527,53	

Pari in cifra tonda ad € 269.000,00 (duecentosessantanovemila/00).

LIMITI DELL'INCARICO

Ai fini dello svolgimento del presente incarico non sono stati eseguiti accertamenti sulle strutture, se non quelli desumibili a vista al momento del sopralluogo effettuato, né sulla conformità delle dotazioni impiantistiche degli immobili. Le verifiche circa la legittimità edilizia, che sono state effettuate con le modalità indicate nel testo ed hanno quindi riguardato esclusivamente le porzioni immobiliari oggetto del pignoramento e non l'intero edificio, le sue parti comuni, ivi compreso il posizionamento dell'edificio sul lotto di terreno e i distacchi rispetto al filo stradale e ai fabbricati limitrofi o le quote di imposta dei solai rispetto al piano di campagna previsto nel progetto.

Gli oneri per la regolarizzazione edilizia sono stati determinati sulla base dei prezzi correnti del mercato: l'effettiva entità degli stessi è rimessa alla discrezionalità dell'interessato al momento della formulazione dell'offerta. Analoghe considerazioni possono essere espresse in merito alla riduzione per la garanzia per vizi.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 CPC deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla SV e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, 7 ottobre 2024

L'Esperto ex art. 568 CPC

Geom. Marco D'Alesio



ELENCO DEGLI ALLEGATI

- A. Copia dell'atto di compravendita rogato dal Dott. Maurizio Misurale, notaio in Roma, in data 28 maggio 2006, rep. n. 173538, racc. n. 56773;
- B. Documentazione catastale;
- C. Esito degli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1, sul conto della sig.ra . ;
- D. Esito degli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1, sul conto della sig.ra ;
- E. Esito degli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1, sul conto del sig. ;
- F. Copia della licenza edilizia n. 1277 del 28 giugno 1966 (prot. 32624/1965) e della licenza edilizia n. 472 del 14 marzo 1967 (prot. 6789/1967);
- G. Copia della nota prot. QI/2024/159846 del Dipartimento PAU;
- H. Copia della licenza edilizia n. 2302 del 24 settembre 1968;
- I. Copia del certificato di Abitabilità del 3 maggio 1969 n. 140;
- J. Regolamento di Condominio ed estratti conto.

