
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 CPC Geom. Marco D'Alesio, nell'Esecuzione Immobiliare RGE 30/2023.

Giudice dell'Esecuzione del dott. Romolo Ciufolini.

Promossa da

CF

con sede in

Rappresentata e difesa dall'Avv. Silvia Mastrapasqua

PEC: silviamastrapasqua@ordineavvocatiroma.org

Contro

CF

PEC: esecuzionivicili.tribunale.roma@giustiziacert.it

e

CF

PEC: esecuzionivicili.tribunale.roma@giustiziacert.it

Custode

Dott. Giorgio Mario Calissoni, notaio in Roma

PEC: giorgiomario.calissoni@postacertificata.notariato.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
Dati Catastali	9
Precisazioni.....	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	14
Normativa urbanistica	17
Regolarità edilizia	19
Vincoli od oneri condominiali.....	21
Stima / Formazione lotti.....	21
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi.....	26
Oneri per la regolarizzazione urbanistica.....	26
Stato d'uso e manutenzione	27
Stato di possesso.....	27
Vincoli od oneri giuridici non eliminabili.....	27
Spese condominiali insolute	27
Determinazione del valore	27
Limiti dell'incarico	28
Elenco degli allegati.....	28



INCARICO

Con provvedimento del dott. Romolo Ciufolini del 15 agosto 2023, il sottoscritto Geom. Marco D'Alesio, con studio in Viale della Tecnica, 205 - 00144 - Roma (RM), email: aiuti.dalesio@adconsult.it, PEC marco.dalesio@geopec.it, Tel. 0645447366, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri laureati di Roma al n. 7363, veniva nominato Esperto ex art. 568 CPC e con nota del 19 settembre 2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito mediante il deposito del relativo documento nel fascicolo della Procedura.

PREMESSA

Il bene oggetto di esecuzione consiste nel seguente immobile:

Bene n. 1 – Abitazione posta al piano secondo dell'edificio con accesso dal civico 76 di Via delle Palme, identificata presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 644, particella 326, subalterno -.

DESCRIZIONE

Il pignoramento che ha dato impulso alla Procedura Esecutiva RGE 30/2023, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Roma - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 il 23 gennaio 2023, ai nn. 7838/5477, ha ad oggetto "*... la seguente porzione immobiliare sita in Roma in Via delle Palme n.76 per la quota di un mezzo ciascuno in regime di comunione legale dei beni dei Sig.ri*

(c.f.) e (c.f.),e precisamente : -

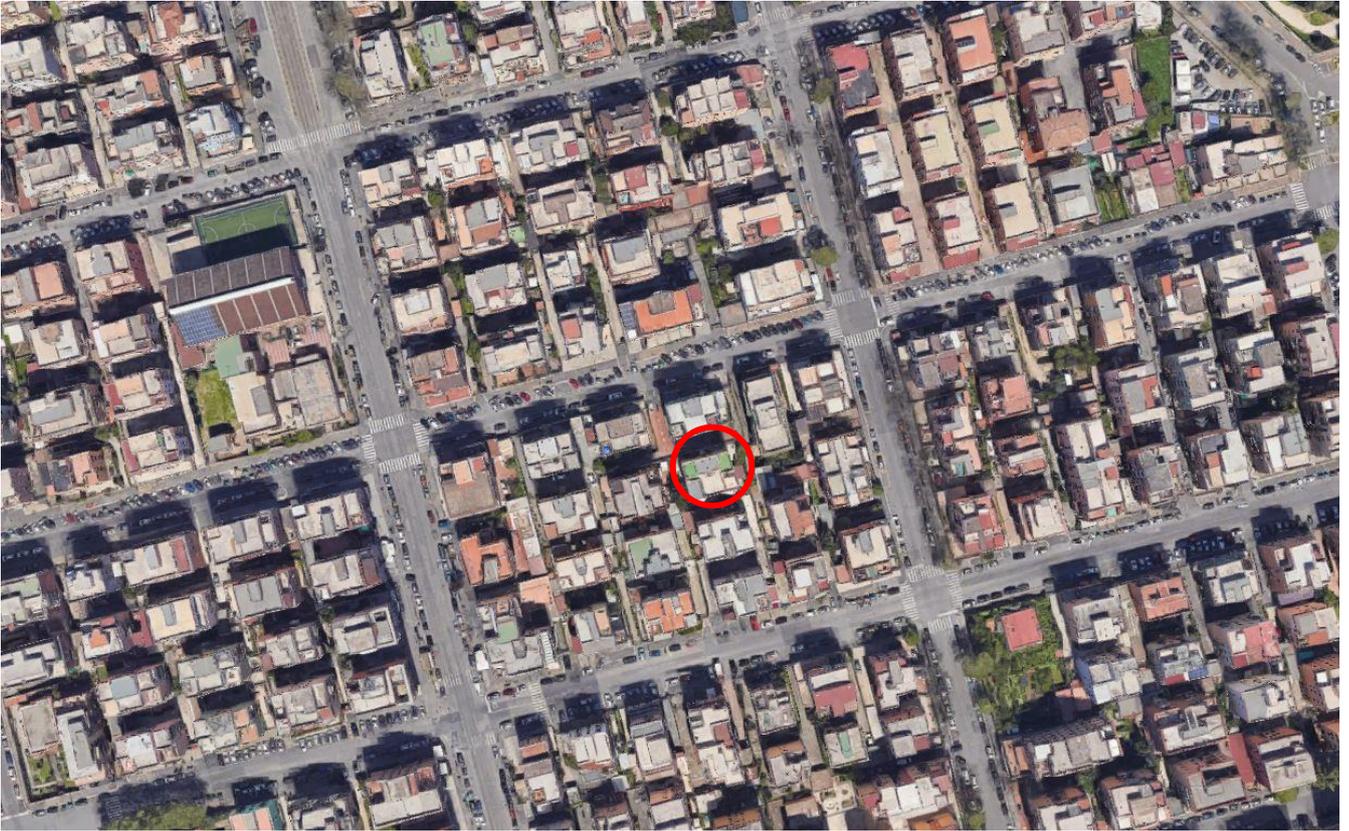
appartamento sito al piano secondo,della scala A ,distinto con il numero interno 9 (nove) composto da 5 (cinque) vani catastali, confinante con appartamento interno 8,vano scale, detta via, salvi altri; detta porzione immobiliare risulta censita in N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 644 particella 326, z.c. 4,cat. A/2, cl. 2, vani 5 R.C. Euro 1.032,91 ,Via delle Palme n.76 ,p.2 int. 9 ,scala A ...".

La porzione immobiliare oggetto di pignoramento è parte di un edificio tipologicamente riconducibile alla palazzina di tipo economico: detto edificio, che ha accesso dal cortile interno a sua volta avente accesso dal civico 76 di Via delle Palme, è ubicato all'interno del perimetro di competenza amministrativa del Municipio 5, nel quartiere "Centocelle" in un tessuto edilizio delimitato da Via dei Castani, Via delle Acacie, Via delle Orchidee e Via delle Rose, come meglio risulta dall'inquadramento territoriale di seguito riportato e dal successivo ingrandimento.



Inquadramento territoriale





Ingrandimento del precedente inquadramento territoriale

L'edificio che ricomprende le porzioni immobiliari sopra descritte ricade su area identificata presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Terreni di Roma Territorio, al foglio 644, particella 326, come meglio risulta dall'estratto dalle mappe catastali di seguito riportato in cui l'area è bordata con un perimetro di colore rosso.



Stralcio dalle mappe catastali del foglio 644, particella 326 (non in scala)

Il tessuto edilizio in cui è inserito l'edificio è composto da fabbricati a prevalente destinazione residenziale che si elevano mediamente per 4/5 livelli fuori terra: le attività commerciali sono situate per lo più nei locali al piano terra presenti negli edifici che si affacciano sulla stessa Via delle Palme e



sulle limitrofe Via dei Ciclamini e Via dei Castani dove pure transita il servizio di trasporto pubblico su gomma, mentre la fermata "Gardenia" della linea Metropolitana C dista circa 700 metri.

Di seguito si riportano le fotografie scattate all'atto del sopralluogo effettuato alla Via delle Palme e all'edificio che ricomprende la porzione immobiliare pignorata.



Via delle Palme



L'edificio ed il cortile interno

LOTTO UNICO

In considerazione del fatto che il bene pignorato è costituito da un'unica abitazione, il sottoscritto ha ritenuto opportuna la formazione di un unico lotto formato dai seguenti beni:

Bene n. 1 – Abitazione posta al piano secondo dell'edificio con accesso dal civico 76 di Via delle Palme, identificata presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 644, particella 326, subalterno -.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 CPC risulta costituita dalla certificazione notarile sottoscritta dal dott. Maurizio Lunetta, notaio in San Giuseppe Jato, attestante le risultanze delle ispezioni effettuate presso l'Agenzia del Territorio – Catasto dei Fabbricati e presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1, e sottoscritta in data 6 marzo 2023.

TITOLARITÀ

La porzione immobiliare pignorata appartiene a:



- nato in il, CF

, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione dei beni con ;

- nata in , CF , per la

quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione dei beni con .

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

- nato in il, CF

, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione dei beni con ;

- nata in , CF , per la

quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione dei beni con .

La porzione pignorata è pervenuta in proprietà ai sopra citati sig.ri e , in regime di comunione legale dei beni come dichiarato in atto, giusta compravendita a rogito del dott. Antonio Gazzanti Pugliese di Cotrone del 9 novembre 2007, rep. 35938, racc. 31949, registrato il 12 novembre 2007 al n. 19827, Serie 1T e trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 il successivo 13 novembre ai numeri 200393/88984: con il detto atto i già citati coniugi hanno acquistato “... *la seguente porzione immobiliare in Comune di Roma, Via delle Palme n. 76 e precisamente: - appartamento sito al piano secondo, della scala A, distinto con il numero interno 9 (nove), composto da 5 (cinque) vani catastali, confinante con appartamento interno 8, vano scale, detta Via, salvi altri. Detta porzione immobiliare risulta censita in N.C.E.U. del detto Comune al foglio 644 particella 326, z.c. 4, cat. A/2, cl. 2, vani 5, R.C. Euro 1.032,91, Via delle Palme n. 76, p. 2, int. 9, scala A ...*”. La copia del detto atto è allegata alla presente relazione sotto la lettera “A”.

Non è stato possibile accertare se i debitori fossero realmente in comunione legale dei beni in quanto risultano “anagraficamente irreperibili”, circostanza che non ha consentito verificare il luogo di matrimonio e, quindi, richiedere al Comune competente il relativo estratto per riassunto dell’atto di matrimonio.

CONFINI

A seguito del sopralluogo del 26 giugno 2024 si può affermare che l’abitazione in argomento confina con il vano scala, con l’appartamento distinto con il numero interno 8 e spazio di distacco su più lati, salvi altri e più precisi confini: nella descrizione dei confini contenuta nell’atto, tra i confinanti è menzionata anche “detta Via” riferita a Via delle Palme ma l’edificio che ricomprende la porzione immobiliare in argomento non confina con detta strada perché è ubicata in un lotto interno.

CONSISTENZA

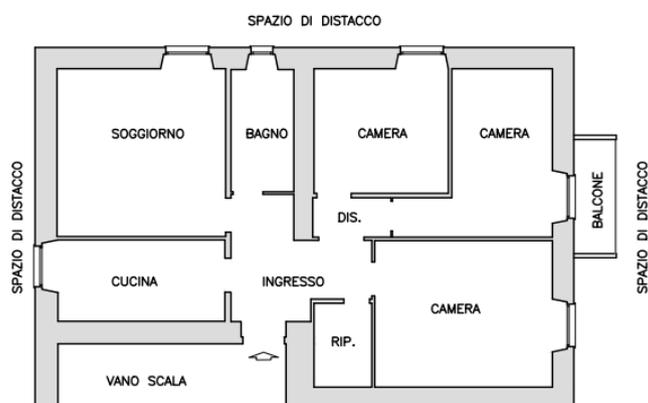
Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	72,75	94,50	1,00	94,50	-	2



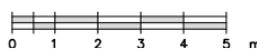
Balcone	2,57	2,70	0,30	0,81	-	2
Totale superficie convenzionale:				95,31		

La consistenza sopra indicata è quella rinvenuta all’atto del sopralluogo: circa la legittimità edilizia di detta consistenza si dirà meglio nel relativo paragrafo; detta consistenza è meramente indicativa in quanto la vendita viene effettuata a corpo e non a misura.

Il Bene n. 1 è costituito da un’abitazione che consta di un ingresso che funge da disimpegno e nel quale si aprono le porte di tutti gli ambienti, che sono rappresentati da una cucina, un soggiorno, un bagno, un ripostiglio e due camere da letto oltre ad un balcone: una delle due camere da letto, quella maggiore per dimensioni, è stata divisa in due ambienti con delle pannellature in legno. Quanto sopra descritto meglio si evince dalla restituzione del rilievo effettuato e dalla documentazione fotografica di seguito riportata.



PLANIMETRIA INT.9



La restituzione del rilievo effettuato (non in scala)



L'ingresso



La cucina





Il soggiorno



Il bagno

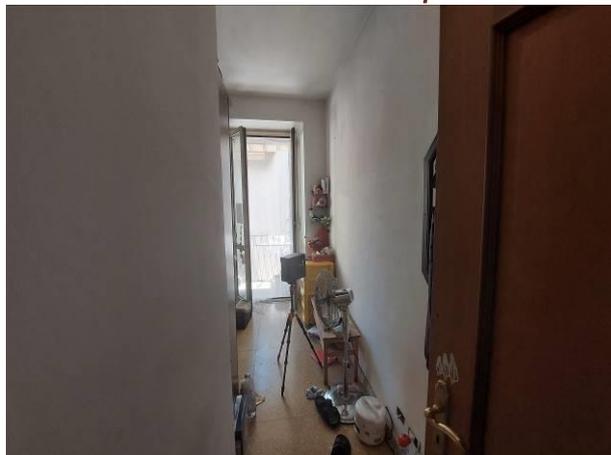


La camera da letto

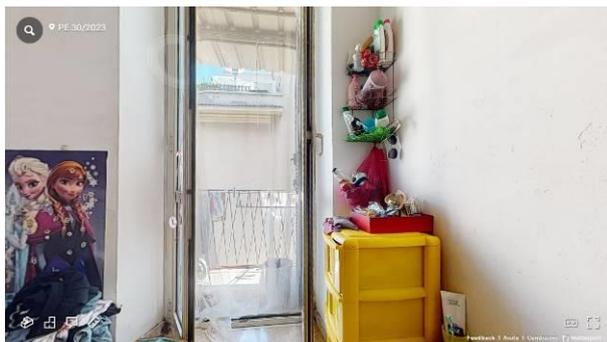


Una delle due porzioni derivate dal frazionamento della stanza da letto





L'altra delle due porzioni derivate dal frazionamento della stanza da letto



Il ripostiglio e il balcone

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Abitazione

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22 giugno 2007 all'attualità	<p>Fg. 644, Part. 326 Sub. -, Zc 4, Categoria A/2, quota di 1/2, del diritto di proprietà regime di comunione dei beni con</p> <p>C.F. Zper la quota di 1/2, del diritto di proprietà in regime di comunione dei beni con</p>	<p>Catasto Fabbricati</p> <p>Cl. 3, Cons. 5 vani, Superficie Catastale Totale: 96 m² Totale: escluse aree scoperte: 95 m² Euro 1.032,91, Via delle Palme n. 76, Scala A, Int. 9, Piano 2Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.</p>

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	644	326	-	4	A/2	2	5 vani	96 m ² /95 m ²	€ 1.032,91	2

L'abitazione risulta identificata presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 644, particella 326, subalterno -, zona censuaria 4, categoria A/2, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 96 m², superficie catastale totale escluse aree esterne 95 m², rendita euro 1.032,91, Via delle Palme, 76, interno 9, piano 2: l'unità immobiliare è allibrata in Catasto priva del subalterno.

Corrispondenza catastale

Dal raffronto tra il rilievo effettuato e la planimetria catastale in atti, sono emerse delle difformità ascrivibili principalmente alla già citata diversa distribuzione degli spazi interni in seguito all'intervento che ha comportato la divisione della camera da letto grande in due ambienti: si rileva inoltre che il ripostiglio è stato ampliato a danno dell'ingresso e al fine di arredarlo con un letto, come risulta dalla documentazione fotografica sopra riportata. Nella visura catastale, con riferimento



all'intestazione catastale dell'abitazione, non risultano indicati tutti i cambi di titolarità che l'abitazione ha subito nel corso degli anni. La documentazione catastale relativa alla porzione immobiliare pignorata è allegata alla presente relazione sotto la lettera "B".

PRECISAZIONI

All'art. 4, dell'atto compravendita a rogito del dott. Antonio Gazzanti Pugliese di Cotrone del 9 novembre 2007, rep. 35938, racc. 31949 è indicato che *"... La parte acquirente conseguirà il possesso materiale dell'immobile entro il termine massimo del 24-10-07 libero da persone e cose, con i relativi redditi ed oneri. Si conviene espressamente che per ogni giorno di ritardo nella predetta consegna imputabile alla parte venditrice quest'ultima corrisponderà alla parte acquirente e titolo di penale la somma di Euro 100,00 (cento). Per patto espresso restano a carico della parte venditrice tutti indistintamente gli oneri comunque riferentisi a periodo anteriore alla data di immissione in possesso, come sopra determinata, anche se non ancora accertati, accertabili o liquidati ..."*.

STATO CONSERVATIVO

All'atto del sopralluogo effettuato l'abitazione in argomento è risultata in pessimo stato di conservazione in quanto ha un grado di finitura che è da far risalire all'epoca della costruzione dell'edificio, con l'eccezione di poche componenti edilizie: gli impianti sono in pessimo stato e nel bagno alcuni sanitari sono sembrati non fissati al suolo. In alcuni punti è stata notata la fioritura di muffe derivanti da ponti termici e/o scarsa ventilazione degli ambienti, in particolare nel bagno e nelle stanze usate come camere da letto: detti fenomeni sono stati notati nel soffitto e in prossimità dei sottofinestra e all'intersezione tra muratura e infisso. Quanto sopra descritto meglio si evince dalla documentazione fotografica che segue.



Le criticità riscontrate nell'immobile





Le criticità riscontrate nell'immobile

PARTI COMUNI

Ancora all'art. 2 del già citato atto è indicato che ... *l'immobile in oggetto viene compravenduto con tutti gli accessori, diritti condominiali, servitù attive e passive, pertinenze e frutti, come per diritto e possesso della parte venditrice, con riferimento: ... omissis ... - all'art. 1117 C.C. ed al vigente regolamento di condominio ...*.

Con messaggio mail del 16 settembre 2024 l'amministrazione del condominio ha inviato la copia di detto regolamento di condominio, unitamente al bilancio preventivo 2024 e la ripartizione per singola unità che sono allegati alla presente relazione sotto la lettera "C".

All'art. 1 del regolamento di condominio è indicato che "... 1. Sono di proprietà comune ed indivisibile ed inalienabile fra i proprietari di tutti gli appartamenti: a) l'area su cui è edificato il corpo del fabbricato comprendente gli appartamenti, gli ingressi, i cortili esterni e la rampa; b) le fondazioni, i muri perimetrali e maestri, il tetto, il terrazzo al lastrico solare di copertura, i canali di gronda, i parapetti, le condotte di scolo delle acque immonde a partire da ciascun ramo verticale di condotta ed inoltre tutte le parti costituenti edificio sulle quali non possa alcun condomino vantare la proprietà esclusiva giustificata da titolo e tutte le altre opere destinate all'uso comune ...".

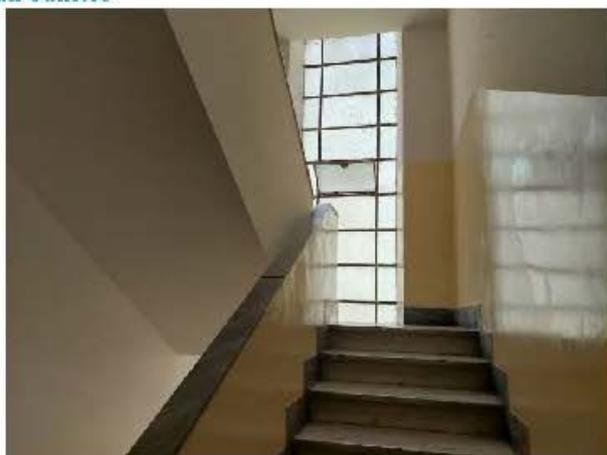
Come accennato in precedenza l'ingresso all'edificio, che non è posizionato sulla strada ma alle spalle di altro edificio, avviene attraverso un cortile comune a più edifici: l'androne all'edificio, che è ubicato a quota più alta rispetto a quello di detto cortile, è protetto da un portone in alluminio anodizzato e vetro che immette immediatamente al vano scala: la pavimentazione di detto androne è in graniglia di pietra mentre le pareti sono rifinite con dello smalto nella parte bassa e con intonaco tintecciato di bianco nella parte alta: medesimo grado di finitura è presente nel vano scala con la differenza che la pavimentazione della scala è in pietra naturale di colore bianco. Il vano scala è sprovvisto dell'impianto dell'ascensore.

Le facciate dell'edificio sono rifinite con intonaco tintecciato nei colori della gamma delle terre, con i marcapiani di colore più chiaro mentre l'attacco a terra è protetto da una zoccolatura in travertino.





L'ingresso all'edificio



Il vano scala



L'ingresso al cortile visto dalla strada e dall'interno

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato che ricomprende l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, si articola su quattro livelli fuori terra oltre il piano servizi ed è realizzato con una struttura portante in muratura, costituita da setti murari, mentre la copertura è costituita da un lastrico solare in parte praticabile. Nel verbale di collaudo delle opere strutturali contenuto nel fascicolo del progetto è altresì indicato che la scala ha i gradini poggianti su soletta mista di cemento armato e laterizi, raccordata all'estremità nei reggettoni



di sostegno dei pianerottoli. I solai sono di tipo misto di cemento armato e laterizi, questi ultimi costituiti da pignatte tipo SAP dell'altezza di cm 16, e ad essi fa da caldana il pavimento gettato alla veneziana. I balconi hanno lo sbalzo di m 1, 00 e sono armati con i tondini di ferro omogeneo.

L'abitazione presenta una pavimentazione in graniglia di pietra ad eccezione del bagno e della cucina dove è presente della ceramica che è posta in opera anche nel rivestimento mentre il resto delle pareti è tinteggiato o rifinito con carta da parati. Gli infissi esterni sono in alluminio di colore bianco dotati di doppio vetro e di persiane alla romana mentre le porte interne sono in legno tamburato: il portoncino d'ingresso è del tipo blindato.

STATO DI OCCUPAZIONE

All'atto del sopralluogo l'unità immobiliare è risultata occupata da terzi provvisti di contratto di locazione sottoscritto in data 1° marzo 2014 con prima scadenza al 19 marzo 2018 e prorogato fino al 19 marzo 2026 con comunicazione acquisita nel sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate in data 15 febbraio 2023, al prot. 23021518470510798: il contratto prevede un canone annuo di € 10.800,00 da corrisondersi in 12 rate mensili anticipate di € 900,00 ciascuna; copia della documentazione relativa allo stato di occupazione è allegata alla presente relazione sotto la lettera "D".

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti di compravendita			
Dal 9 novembre 2007 all'attualità	per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione legale dei beni con e , CF , per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione legale dei beni con				
		Rogante	Data	Rep.	Racc.
		Notaio Antonio Gazanti Pugliese di Cotrone	9 novembre 2007	55938	31949
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1	13 novembre 2007	200393	88984		

All'art. 2, dell'atto compravendita a rogito del dott. Antonio Gazzanti Pugliese di Cotrone del 9 novembre 2007, rep. 35938, racc. 31949, è riportato che "... l'immobile in oggetto viene compravenduto con tutti gli accessori, diritti condominiali, servitù attive e passive, pertinenze e frutti, come per diritto e possesso della parte venditrice, con riferimento: - alla successione legittima in morte del signor *apertasi in data*, (denuncia di successione n. vol., registrata in data *n.*, e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1, in data *n.* di formalità), lasciando a sé superstiti quali unici eredi legittimi della quota di sua spettanza pari ad un mezzo, il coniuge signora, nonché i figli; - alla successione legittima in morte della signora, nata a *a*, e deceduta in (denuncia presentata all'Ufficio del registro di Roma, in data *n.*, n. vol., trascritta presso la conservatoria dei RR.II. di Roma 1, in data *al n.* di formalità), lasciando a sé superstiti quali unici eredi legittimi della quota di sua spettanza pari a 2/3 (due terzi), i figli; - all'atto di compravendita a rogito



Notaio Alessandra Temperini di Roma in data 24 novembre 2003, rep. 4752, debitamente registrato e trascritto presso la competente Conservatoria in data 25 novembre 2003 n. 67698 di formalità, in virtù del quale le signore cedevano i 2/3 (due terzi) indivisi ed esse spettanti su quanto in contratto, ai coniugi signori (già titolare di un terzo) e ...”.

- Agli atti della Procedura Esecutiva, per quanto riguarda la continuità delle trascrizioni, esiste l'accettazione tacita dell'eredità per morte del sig. a favore dei figli mentre l'accettazione tacita dell'eredità per la morte della sig.ra , ed a favore dei figli, è stata reperita dal sottoscritto con l'ispezione nei Registri Immobiliari;
- La situazione della proprietà nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Al fine di aggiornare la certificazione notarile agli atti della Procedura Esecutiva è stato effettuato, presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1, un accertamento sul conto del sig. : l'esito dell'accertamento, relativamente alle porzioni pignorate e aggiornato al 16 settembre 2024, è di seguito riportato mentre l'accertamento integrale è allegato alla presente relazione sotto la lettera “E”.

Trascrizioni

Atto tra vivi

Titolo: Atto notarile pubblico del 9 novembre 2007, rep.55938/31949

Notaio: Antonio Gazzanti di Cotrone, Notaio in Roma

Trascritto a Roma 1 il 13 novembre 2007, reg. gen. 200393, reg. part. 88984

A favore di: nato il, CF

per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione legale dei beni con sull'unità negoziale n. 1;

A favore di: nata il, CF

per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione legale dei beni con sull'unità negoziale n. 1,

Contro: nato il a, CF per la quota

di 2/3 del diritto di proprietà in regime di comunione legale con la sig.ra sull'unità negoziale n. 1;

Contro: nata a, CF per quota di 1/3

del diritto di proprietà in regime di comunione legale dei beni con il sig. sull'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 644, particella 326, subalterno -, natura A2 – abitazione di tipo civile, consistenza 5 vani, Via delle Palme, n. 76, Scala A, Int. 9, Piano 2.

Nella presente nota di trascrizione il diritto in capo al sig. è indicato pari a 2/3 del diritto di proprietà in regime di comunione legale dei beni, mentre nell'all'art. 2, dell'atto compravendita a rogito del dott. Antonio Gazzanti Pugliese di Cotrone del 9 novembre 2007, rep. 35938, racc. 31949, è riportato che il sig. era già proprietario di 1/3 del diritto di



proprietà come bene personale derivante da successione ai propri genitori, mentre i restanti 2/3 sono stati acquistati in regime di comunione legale dei beni con la sig.ra .

Atto di pignoramento

Titolo: Atto giudiziario del 16 gennaio 2023, rep. 46171

Pubblico ufficiale: Uff. giudiziario Corte d'appello di Roma

Trascritto a Roma 23 gennaio 2023, reg. gen. 7838, reg. part. 5477

A favore di: , con sede in CF , per la quota di 1/1

del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1;

Contro: nato il in CF

per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione legale dei beni con sull'unità negoziale n. 1

Contro: nata il in, CF

per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione legale dei beni con sull'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 644, particella 326, subalterno -, natura A2 – abitazione di tipo civile, consistenza 5 vani, Via delle Palme, n. 76, Scala A, Int. 9, Piano 2.

Nel quadro D della presente nota di Trascrizione è indicato che *“... si precisa che il sig.*

è nato a il e la sig.ra è nata a

il . Si esonera il conservatore dei registri immobiliari da qualsiasi responsabilità in merito ...”.

Iscrizioni

Atto notarile pubblico

Titolo: Ipoteca volontaria – Concessione a garanzia di mutuo fondiario del 9 novembre 2007, rep. 55939/31950

Notaio: Antonio Gazzanti Pugliese di Cotrone, Notaio in Roma

Iscritta il 13 novembre 2007, reg. gen. 200394, reg. part. 49918

A favore di: Cassa di Risparmio di Firenze Spa, con sede in Firenze, CF 04385190485 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1;

Contro: nato il in, CF

per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione legale dei beni con sull'unità negoziale n. 1

Contro: nata il in, CF

per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione legale dei beni con sull'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 644, particella 326, subalterno -, natura A2 – abitazione di tipo civile, consistenza 5 vani, Via delle Palme, n. 76, Scala A, Int. 9, Piano 2.

Per i contenuti del quadro D, della presente nota di Iscrizione si rimanda allegata alla presente relazione sotto la lettera **“E”**.

Al fine di aggiornare la certificazione notarile agli atti della Procedura Esecutiva è stato effettuato, presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1, un accertamento sul conto della sig.ra : sul conto della detta sig.ra sono risultate le stesse formalità sopra riportate. L'elenco delle formalità è allegato alla presente relazione sotto la lettera **“F”**.



Al fine di verificare la continuità delle trascrizioni successivamente alla morte della sig.ra è stata effettuata una ispezione ipotecaria sul conto della stessa sig.ra il cui esito è di seguito riportato limitatamente alla trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità, mentre l'ispezione integrale è allegata sotto la lettera "G"; si rileva inoltre che non è risultata trascritta l'accettazione dell'eredità a favore della citata sig.ra per morte del marito sig. , avvenuta il e quindi oltre il ventennio.

Trascrizioni

Atto per causa di morte

Titolo: Atto notarile pubblico del , rep.

Notaio: Alessandra Temperini, Notaio in Roma

Trascritto a Roma 1 il 25 novembre 2003, reg. gen. 103711, reg. part. 67697

A favore di: nata il a , CF per

la quota di 2/9 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1;

A favore di: nato il a , CF per la

quota di 2/9 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1;

A favore di: nata il , CF per la

quota di 2/9 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1;

Contro: nata il , CF per la quota

di 2/3 del diritto di proprietà sull'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 644, particella 326, subalterno -, natura A2 – abitazione di tipo civile, consistenza 5 vani, Via delle Palme, n. 76, Scala A, Int. 9, Piano 2.

Nel quadro D della presente nota di trascrizione è indicato che *"... i signori , con atto ricevuto dal notaio Alessandra Temperini di Roma in data 24.11.2003 rep n. 4752 hanno compiuto su beni ereditari atto che importa l'accettazione in forma tacita dell'eredità ai sensi dell'articolo 476 del Codice civile e se ne chiede la trascrizione ai sensi dell'articolo 2648, 3? comma, del Codice civile..."*.

Atto per causa di morte

Titolo: Atto amministrativo del 13 maggio 2003, rep.16/219

Pubblico ufficiale: Ufficio del Registro di Roma

Trascritto a Roma 1 il 25 novembre 2004, reg. gen. 128821, reg. part. 84075

A favore di: , per

la quota di 2/9 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1;

A favore di: , per la

quota di 2/9 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1;

A favore di: , per la

quota di 2/9 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1;

Contro: per la quota

di 2/3 del diritto di proprietà sull'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 644, particella 326, subalterno -, natura A2 – abitazione di tipo civile, consistenza 5 vani, Via delle Palme, n. 76, Scala A, Int. 9, Piano 2.

Nel quadro D della presente nota di Trascrizione è indicato che *"... Eredi: Tre figli ..."*.



Nella certificazione notarile agli atti della Procedura Esecutiva si fa altresì riferimento a due iscrizioni il cui testo è di seguito riportato

Iscrizioni

Atto giudiziario

Titolo: Ipoteca giudiziale del 12 agosto 2006, rep. 3764/1

Pubblico ufficiale: Tribunale di Nola

Iscritta il 23 febbraio 2007, reg. gen. 38008, reg. part. 7654

A favore di: con sede in , CF , per la quota

di 1/3 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1;

contro: , per la quota di

1/3 del diritto di proprietà sull'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 644, particella 326, subalterno -, natura A2 - abitazione di tipo civile, consistenza 5 vani, Via delle Palma, n. -.

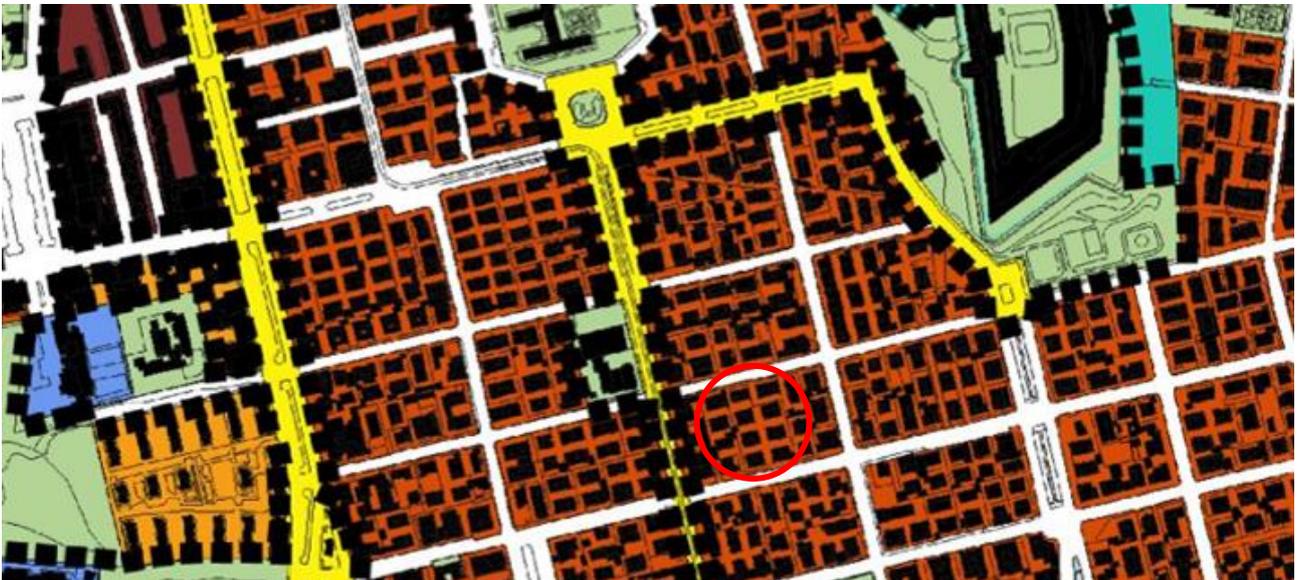
Nel quadro D della presente nota di Iscrizione è indicato che *"... si precisa che ai sensi degli artt. 2839 e 2855 c.c. la presente ipoteca viene iscritta oltre che a garanzia del capitale di euro 1.456,29 a garanzia del pagamento delle spese e degli interessi legali annui maturati e maturandi sul capitale di euro 1.456,29 ..."*.

Detta documentazione è allegata alla presente relazione sotto la lettera sotto la lettera "H".

NORMATIVA URBANISTICA

A seguito degli accertamenti effettuati sul sito di Roma Capitale in data 16 settembre 2024 e con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole urbanistiche ivi riportate, l'immobile identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, Catasto dei Terreni di Roma, al foglio 644 con la particella 326, 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:

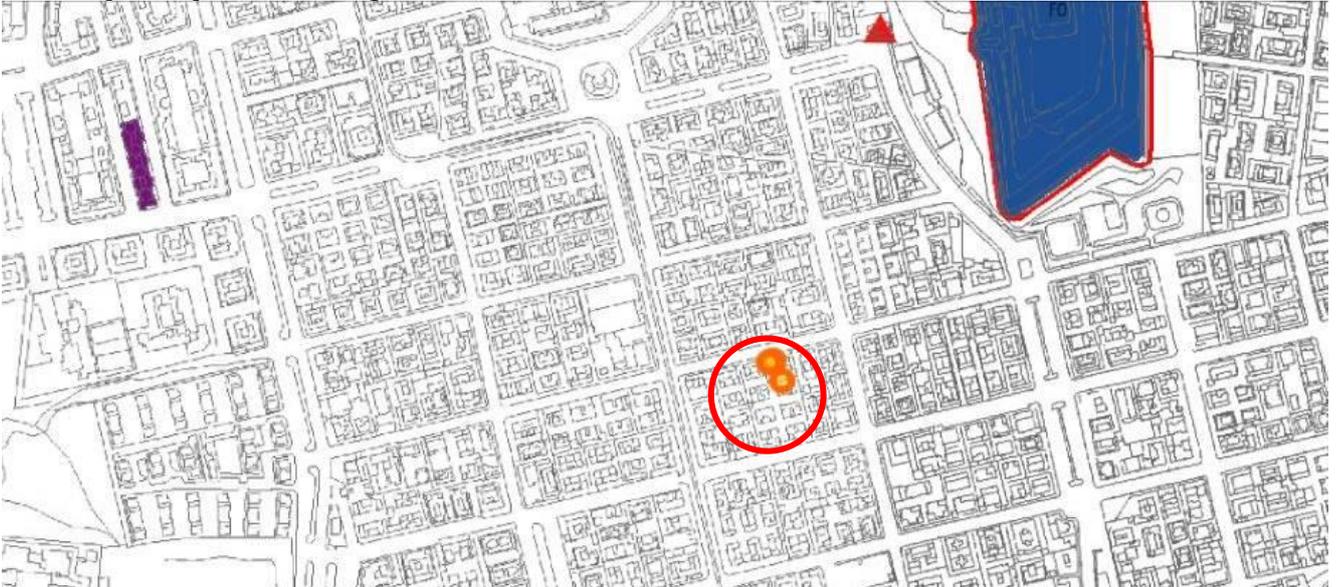
1. Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa - T1



Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa - T1 (non in scala)



2. Carta per la qualità: non segnalato



Carta per la qualità: non segnalato (non in scala)

3. Rete ecologica: non segnalato



Rete ecologica: nulla da segnalare (non in scala)

4.PTPR: Tav. A – Paesaggio degli insediamenti urbani



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





PTPR: Tav. 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 5/2019*”. Il Piano Territoriale Paesistico Regionale è stato infine approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale 21 aprile 2021, n. 5.

REGOLARITÀ EDILIZIA

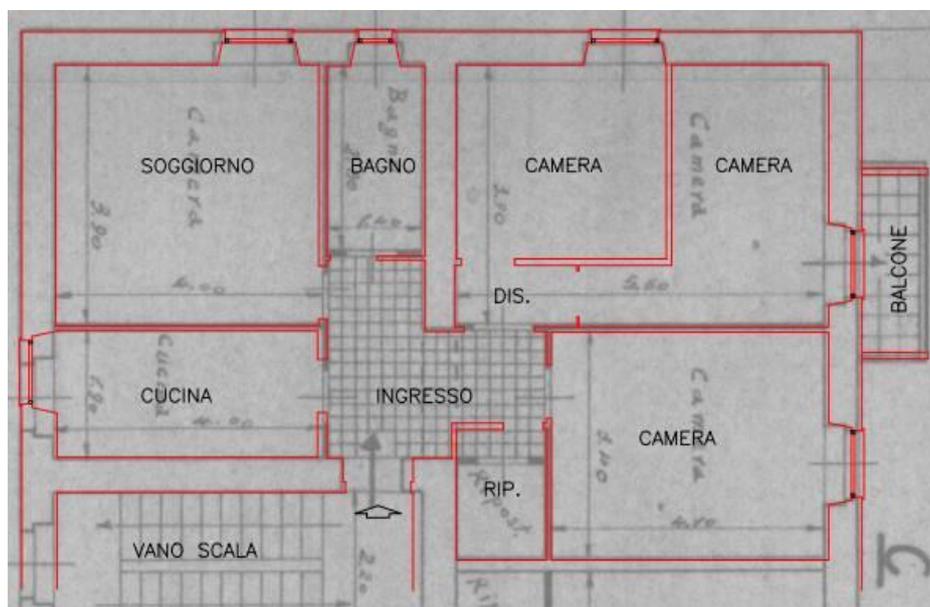
L’unità immobiliare non risulta regolare per la Legge 28 febbraio 1985, n. 47. L’edificio è risultato provvisto del certificato di abitabilità/agibilità mentre l’abitazione, dopo la dichiarazione di abitabilità, a subito delle trasformazioni. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri né diritti demaniali o usi civici.

All’art. 4 dell’atto compravendita a rogito del dott. Antonio Gazzanti Pugliese di Cotrone del 9 novembre 2007 è riportata la dichiarazione resa dalla parte alienante al Notaio circa la situazione edilizia dell’unità immobiliare: i venditori hanno dichiarato che “... *le opere di realizzazione dell’immobile in contratto sono state poste in essere in epoca anteriore al 1° settembre 1967, senza aver subito interventi necessitanti di autorizzazioni o concessioni in sanatoria ai sensi della vigente normativa. La parte venditrice garantisce alla parte acquirente che ne prende atto, la sussistenza dei requisiti necessari per l’agibilità ...*”.



In mancanza dei riferimenti necessari per poter risalire al fascicolo del progetto il sottoscritto ha eseguito degli accertamenti sul sito di Roma Capitale con il solo indirizzo: sono stati forniti dei documenti la licenza edilizia, il certificato di abitabilità ed il fascicolo del progetto che sono risultati riferibili all'edificio limitrofo, quello ubicato su Via delle Palme: nel detto progetto erano indicati i riferimenti dei confinanti e con detti riferimenti il sottoscritto ha inoltrato nuovamente le istanze di accesso agli atti per avere copia del fascicolo del progetto, della licenza edilizia e del certificato di abitabilità. Dall'esame della documentazione fornita si può riferire quanto segue. Con istanza registrata al prot. 59509 del 28 dicembre 1951, il sig. ha richiesto il rilascio della licenza edilizia per la costruzione di un villino in Via delle Palme (Centocelle): il progetto relativo è stato approvato dalla Commissione Edilizia nella seduta del 25 febbraio 1952 e in data 13 marzo 1952 è stata rilasciata la licenza edilizia n. 499: copia di detta licenza edilizia è allegata alla presente relazione sotto la lettera "I". Al termine dei lavori è stato altresì rilasciato il certificato di abitabilità in data 18 agosto 1959, n. 987 in seguito all'istanza registrata al prot. 4013 del 2 febbraio 1955: in detto certificato l'edificio è identificato con il numero civico 78 ma nel rapporto di abitabilità si fa espresso riferimento al protocollo del progetto e al numero della licenza edilizia che coincidono con quelle in precedenza descritte. Nel rapporto di abitabilità, scritto in seguito all'ispezione, è indicato "... Costruzione conforme al progetto approvato. È stato impiegato il c/a ...". La copia di detto certificato è allegata sotto la lettera "J"

Il confronto tra la restituzione del rilievo effettuato ed il grafico di progetto citato ha messo in evidenza una sostanziale conformità dell'unità immobiliare al progetto approvato, salvo la distribuzione degli spazi interni di cui si è detto in precedenza, come risulta dall'immagine che segue dove la detta restituzione del rilievo, in colore rosso, è stata sovrapposta al grafico di progetto: sono state rilevate anche altre parziali difformità che possono essere ricomprese nelle tolleranze esecutive di cui all'art. 34bis del DPR 6 giugno 2001, n. 380; l'affermazione che precede in tema di tolleranze tiene anche conto della disposizione contenuta all'art. 34ter, comma 4, del citato DPR in considerazione del fatto che l'edificio è dotato del certificato di abitabilità e nel fascicolo non sono presenti provvedimenti amministrativi per la demolizione o la riduzione in pristino di opere.



La sovrapposizione del rilievo eseguito al grafico di progetto (non in scala)



Circa gli oneri per la riduzione in pristino o per regolarizzare le difformità riscontrate meglio si dirà nel successivo paragrafo “Oneri per la regolarizzazione urbanistica”.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

All’atto del sopralluogo non è stata fornita la documentazione relativa alle dichiarazioni di conformità degli impianti installati nell’unità immobiliare e parimenti non è stata fornita la documentazione relativa alla centrale termica, motivo per il quale non è stato possibile redigere l’attestato di prestazione energetica.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L’amministrazione del condominio di Via delle Palme, n. 76, ha comunicato che il detto edificio è provvisto di regolamento di condominio e da bilancio di previsione 2024 si evince che all’unità immobiliare competono oneri per circa € 870,00: copia della comunicazione è allegata alla relazione sotto la lettera “C”.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

In considerazione del fatto che l’immobile pignorato è costituito da una unità immobiliare non facilmente divisibile, il sottoscritto ha ritenuto opportuna la formazione di un unico lotto costituito dal seguente bene:

Bene n. 1 – Abitazione posta al piano secondo dell’edificio con accesso dal civico 76 di Via delle Palme, identificata presso l’Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 644, particella 326, subalterno -.

Il pignoramento che ha dato impulso alla Procedura Esecutiva RGE 30/2023, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Roma – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 il 23 gennaio 2023, ai nn. 7838/5477, ha ad oggetto “... *la seguente porzione immobiliare sita in Roma in Via delle Palme n.76 per la quota di un mezzo ciascuno in regime di comunione legale dei beni dei Sig.ri*

,e precisamente : -

appartamento sito al piano secondo, della scala A ,distinto con il numero interno 9 (nove) composto da 5 (cinque) vani catastali, confinante con appartamento interno 8,vano scale, detta via, salvi altri; detta porzione immobiliare risulta censita in N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 644 particella 326, z.c. 4,cat. A/2, cl. 2, vani 5 R.C. Euro 1.032,91, Via delle Palme n.76 ,p.2 int. 9 ,scala A ...”.

La porzione immobiliare oggetto di pignoramento è parte di un edificio tipologicamente riconducibile alla palazzina di tipo economico: detto edificio, che ha accesso dal cortile interno a sua volta avente accesso dal civico 76 di Via delle Palme, è ubicato all’interno del perimetro di competenza amministrativa del Municipio 5, nel quartiere “Centocelle” in un tessuto edilizio delimitato da Via dei Castani, Via delle Acacie, Via delle Orchidee e Via delle Rose. Il tessuto edilizio in cui è inserito l’edificio è composto da fabbricati a prevalente destinazione residenziale che si elevano mediamente per 4/5 livelli fuori terra: le attività commerciali sono situate per lo più nei locali al piano terra presenti negli edifici che si affacciano sulla stessa Via delle Palme e sulle limitrofe Via dei Ciclamini e Via dei Castani dove pure transita il servizio di trasporto pubblico su gomma, mentre la fermata “Gardenia” della linea Metropolitana C dista circa 700 metri.



L'edificio che ricomprende le porzioni immobiliari sopra descritte ricade su area identificata presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Terreni di Roma Territorio, al foglio 644, particella 326, mentre l'unità immobiliare risulta censita presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 644, particella 326, subalterno -, zona censuaria 4, categoria A/2, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 96 m², superficie catastale totale escluse aree scoperte 95 m², rendita euro 1032,91, Via delle Palme, 76, Scala A, interno 9, piano 2.

La porzione immobiliare pignorata appartiene a:

- il, CF

, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione dei beni con

;

- , per

la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione dei beni con

.

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

- , CF

, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione dei beni con

;

- , per

la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione dei beni con

.

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. Dalle indagini eseguite sul sito specializzato negli annunci immobiliari (www.immobiliare.it) è stata rinvenuta l'inserzione di seguito riportata che riguarda un'unità immobiliare a destinazione residenziale, ubicata nelle vie limitrofe, la cui descrizione è di seguito riportata.

Descrizione riferimento: 1802788

Annuncio aggiornato il 09/09/2024

CENTOCELLE ADIACENZE PIAZZALE GARDENIE VENDESI TRILOCALE LUMINOSO

Trilocale via delle celidonie 24, Centocelle, Roma- 3 locali - 95 m² - 1 bagno

Piano 4 – Ascensore - Balcone



Elaborato peritale – Procedura Esecutiva RGE 30/2023

Rif: 1802788 - Centocelle - via delle celidonie - nelle immediate vicinanze della metro "A" Gardenie, vendesi appartamento di circa 95 mq posto al quarto piano di una palazzina a cortina di cinque piani, provvista di ascensore, ristrutturata di recente. L'appartamento molto luminoso e assolato, e' composto da ingresso ampio, soggiorno, cucina abitabile con uscita sul balcone, due spaziose camere matrimoniali entrambe con uscita sul balcone di circa 12 mq, ripostiglio, bagno finestrato con doccia e ristrutturato. Riscaldamento con contabilizzatori - prezzo richiesto euro 269.000 - rif. 1802788 - info

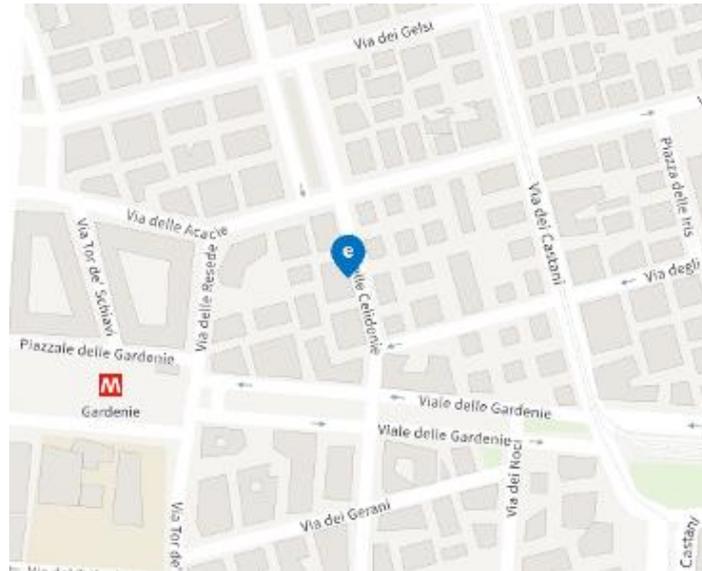
*le presenti informazioni e planimetrie sono meramente indicative e non costituiscono elementi contrattuali.

Appartamento

Piani edificio 5 - Ascensore Sì - Superficie 95 m² - Locali 3

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

Esposizione esterna - Porta Blindata -Spese condominio: € 46/mese



Alcune delle fotografie riportate nell'inserzione



Alcune delle fotografie riportate nell'inserzione



Alcune delle fotografie riportate nell'inserzione





Alcune delle fotografie riportate nell'inserzione



Alcune delle fotografie riportate nell'inserzione



Alcune delle fotografie riportate nell'inserzione



Alcune delle fotografie riportate nell'inserzione





Alcune delle fotografie riportate nell'inserzione



Alcune delle fotografie riportate nell'inserzione



Alcune delle fotografie riportate nell'inserzione

Le caratteristiche che hanno in comune le due porzioni immobiliari messe a confronto sono rappresentate dall'ubicazione nella stessa zona, dalla consistenza pressoché simile, mentre la differenza più rilevante è costituita dallo stato di conservazione che è migliore nell'immobile descritto nell'inserzione.

L'abitazione viene proposta in vendita per la somma di € 269.000,00 ma tenendo conto delle ordinarie trattative che intercorrono tra venditore e acquirente, nel corso delle quali l'importo richiesto subisce ordinariamente un ribasso del 10%, alle porzioni immobiliari oggetto dell'inserzione è possibile attribuire un valore di € 242.100,00 (€ 269.000,00 - 10%). Dividendo l'importo così ottenuto per la consistenza commerciale indicata nell'inserzione, pari a mq 95,00, si ottiene un valore di €/mq 2.548,42 (€ 242.100,00 : mq 95,00). Il valore così individuato si colloca all'interno della forbice dei valori minimi e massimi registrati dall'OMI nel secondo semestre del 2023, l'ultimo



disponibile, che sono di seguito riportati con la precisazione che la categoria di riferimento è quella delle “Abitazioni di tipo civile”.

Provincia: ROMA **Comune:** ROMA

Fascia/zona: Periferica/Centocelle (Piazza dei Mirti)

Codice di zona: D14 **Microzona catastale n.:** 111

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	2100	2900	L	8,8	12,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1900	2700	L	8,3	11,8	L
Box	Normale	1500	2100	L	6,3	8,8	L
Posti auto coperti	Normale	1100	1600	L	5,3	7,5	L
Posti auto scoperti	Normale	650	950	L	3,3	4,8	L

Applicando il valore così individuato alla consistenza ragguagliata delle porzioni immobiliari oggetto della presente stima, che nel paragrafo “Consistenza” è stata determinata in ragione di mq 95,31, si ottiene un valore di mercato di € 242.889,91 (€/mq 2.548,42 x mq 95,31).

Il valore così determinato è riconducibile alle porzioni immobiliari se fossero compravendute in condizioni di ordinarietà; risulta pertanto opportuno operare le dovute aggiunte e detrazioni del caso che, in ottemperanza del disposto dell’art. 568 CPC, come modificato dalla Legge n. 132 del 2015, vengono 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 del 10% del valore di mercato individuato in considerazione del fatto che, dalle ricerche effettuate sul sito di Roma Capitale, l’edificio che ricomprende il bene pignorato è risultato provvisto del certificato di abitabilità/agibilità; pertanto, la detrazione da operare al valore precedentemente individuato è pari ad € 24.288,99 (€ 242.889,91 x 10%).

ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Come esposto nel paragrafo “Regolarità edilizia”, la porzione immobiliare presenta delle difformità costituite da una diversa distribuzione degli spazi interni.

Dette difformità, sono suscettibili a regolarizzazione poiché ciascuna stanza derivata dall’intervento ha una superficie superiore a mq 9,00 e le finestre hanno una dimensione tale da garantire i necessari rapporti aeroilluminanti. Gli oneri per la presentazione della CILA e della successiva variazione catastale, possono essere quantificati in ragione di Euro 3.500,00 oltre l’IVA, e includono i diritti di segreteria, quelli catastali e la sanzione amministrativa, oltre gli onorari professionali.



STATO D'USO E MANUTENZIONE

Come esposto nel paragrafo “Stima/Formazione lotti”, la porzione immobiliare oggetto di esecuzione versa in uno stato manutentivo peggiore rispetto a quello dell’unità immobiliare indicata nell’inserzione: si ritiene che i costi per eguagliare lo stato di conservazione abbiano un’incidenza di circa €/mq 300,00 che applicato alla consistenza dell’unità immobiliare, pari a mq 95,31, da luogo ad un importo di € 28.593,00, e comprendono, il rifacimento del bagno, la tinteggiatura delle pareti e dei soffitti.

STATO DI POSSESSO

L’unità immobiliare è condotta in locazione, come sopra specificato, ad un canone mensile di € 900,00 che è in linea con i parametri del mercato rilevati dall’OMI, considerato altresì lo stato di conservazione dell’abitazione; pertanto, non si ritiene opportuno operare aggiunte o detrazioni al valore in precedenza determinato.

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 realizzati nel medesimo contesto, non si ritiene opportuno operare detrazioni in tal senso al valore precedentemente individuato.

SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Con mail del 17 settembre 2024 l’amministrazione del condominio ha comunicato che per l’unità immobiliare in argomento esiste una esposizione debitoria. In considerazione del fatto che l’art. 63 delle Disposizioni di Attuazione del Codice di Procedura Civile, stabilisce che “... *Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all’anno in corso e a quello precedente ...*” verranno prese in considerazione le spese di gestione relative agli ultimi due esercizi, che ammontano complessivamente ad € 1.740,00 (€ 870,00 + € 870,00): tale importo annuo è stato dedotto sulla base del bilancio preventivo del 2024.

DETERMINAZIONE DEL VALORE

Sulla base di quanto fin qui esposto, il valore dell’abitazione in Roma, in Via delle Palme, 76, sita al piano secondo, identificata con il numero interno 9, e contraddistinta presso l’Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma, al foglio 644, particella 326, subalterno -, come meglio sopra descritta, può essere così quantificato in € 187.767,92 come di seguito indicato:

Valore individuato:	€	242.889,91	
Riduzione per l’assenza di garanzia per vizi:	€	24.288,99	-
Oneri per la regolarizzazione urbanistica:	€	3.500,00	-
Stato d’uso e manutenzione:	€	28.593,00	-
Vincoli od oneri giuridici non eliminabili	€	0,00	-
Spese condominiali insolute:	€	1.740,00	=



Pari in cifra tonda ad € 188.000,00 (euro centottantottomila/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 e di sicurezza delle porzioni immobiliari e dell'intero edificio.

Le verifiche circa la legittimità edilizia, effettuate come meglio sopra descritto, hanno interessato esclusivamente le porzioni immobiliari in argomento e non anche l'intero edificio e le sue parti comuni, e non hanno riguardato il posizionamento dell'edificio sul lotto di terreno e i distacchi rispetto al filo stradale e ai fabbricati limitrofi o le quote d'imposta dei solai e la sagoma dell'edificio.

Gli onorari per la regolarizzazione edilizia sono stati determinati sulla base dei prezzi correnti del mercato, e pertanto la determinazione degli oneri effettivi è rimessa all'acquirente al momento della formulazione dell'offerta.

Circa le spese fisse di gestione di natura condominiale o l'esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia e l'esistenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato si rimanda a quanto indicato nel relativo paragrafo, così come comunicato dall'amministrazione del condominio: l'importo indicato nella presente perizia è stato desunto dal report inviato dall'amministrazione del condominio ed è riferito ai soli costi di gestione ordinaria.

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, 9 ottobre 2024

L'Esperto ex art. 568 CPC

Geom. Marco D'Alesio

ELENCO DEGLI ALLEGATI

- A.** Copia Atto a rogito del dott. Antonio Gazzanti Pugliese di Cotrone del 9 novembre 2007, rep. 35938, racc. 31949;
- B.** Documentazione catastale;
- C.** Regolamento di condominio e bilancio preventivo 2024;
- D.** Contratto di locazione;
- E.** Accertamento sul conto del sig. ;
- F.** Accertamento sul conto della sig.ra
- G.** Ispezione integrale sul conto della sig.ra ;
- H.** Ispezione circa le iscrizioni indicate nella certificazione notarile;
- I.** Copia della licenza edilizia;
- J.** Copia del certificato di abitabilità.

