

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Blasi Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 1350/2017 + 32/2018 + 73/21 del R.G.E.

promossa da

Codice fiscale:®

contro

Codice fiscale:

INTEGRAZIONE PER AGGIORNAMENTO PERIZIA DEPOSITATA IN DATA 07/02/2020

RICHIESTA INTEGRAZIONE PERITALE DEL G.E. IN DATA 25/07/24



Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	6
Precisazioni.....	7
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
NOTA SU ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI - SINO ALLA DATA DEL 18/02/2021	10
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali	16
Stima / Formazione lotti.....	16
Riepilogo bando d'asta	20
Lotto Unico	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1350/2017 del R.G.E.....	21
Lotto Unico	21



All'udienza del 12/12/2018, il sottoscritto Arch. Di Blasi Francesco, con studio in Via Quinto Fabio Pittore, 13 - 00136 - Roma (RM), email f-dibiasi@libero.it, PEC fr.dibiasi@pec.archrm.it, Tel. 06 35404342, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/02/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

- PERIZIA DEPOSITATA IN DATA 07/02/2020;
- RICHIESTA INTEGRAZIONE PERITALE DEL G.E. IN DATA 25/07/24 CON IL SEGUENTE QUESTITO:

"Invita il CTU, arch. Di Blasi, a predisporre e depositare perizia aggiornata, rinviando, per i provvedimenti sulla vendita"

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Caio Sulpicio 2, edificio B, scala E, interno 10, piano 4

DESCRIZIONE

Appartamento con cantina, sito in Roma, zona Tuscolana-Don Bosco, nel territorio del Municipio Roma VII, Via Caio Sulpicio 2, inserito in un complesso immobiliare ex gestione INA Casa, individuato al Catasto fabbricati del Comune di Roma al Fg. 956 P.lla 402. Il complesso è stato edificato tra il 1949 e il 1955 in conformità alla Legge 28 febbraio 1949 nr. 43 e ceduto agli assegnatari secondo i disposti della legge 14 febbraio 1963 n. 60.

L'area ove è collocato il bene oggetto di esecuzione è situata a sud-est di Roma a ridosso delle Mura Aureliane e al parco degli Acquedotti. L'area è individuata nel ventiquattresimo quartiere di Roma "Don Bosco", nato intorno all'omonima basilica negli anni '60 a seguito della realizzazione degli studi cinematografici di Cinecittà.

L'unità immobiliare staggita è collocata nell'edificio B, scala E al piano quarto interno 10 con cantina al piano S1 n. 10 e risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 956, part. 402, sub 50, z.c. 5, cat. A/3, cl. 3, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 79 mq., escluse aree scoperte 77 mq., Rendita € 753,03, Via Caio Sulpicio 2, piano 4-S1 interno 10 scala E.

L'unità staggita è parte di un caseggiato con grande corte interna destinata a verde condominiale e collegamenti pedonali ed è perimetralmente delimitato da Via Caio Sulpicio 2, Via Orazio Pulvillo e Via Stolone. Il complesso edilizio è composto da due fabbricati denominati "edificio A" costituito da due corpi scale e "edificio B" costituito da tre corpi scale. L'edificio sviluppa otto piani fuori terra oltre un piano semi interrato. La destinazione d'uso attuale prevalente è a civile abitazione. Gli edifici dispongono di locale guardiola e servizio di portierato.

L'appartamento int. 10 è composto da ingresso, connettivo, soggiorno pranzo, due camere da letto, un bagno, un locale lavanderia, cucina e un balcone chiuso perimetralmente con struttura vetrata. L'appartamento ha una cantina di pertinenza al piano S1, identificata con il n. 10.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Caio Sulpicio 2, edificio B, scala E, interno 10, piano 4

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Note

- La certificazione Notarile ai sensi dell'art. 567, II comma C.P.C., come sostituito dall'art. 1 della L. 302/98 - legge 19.11.98 n. 399 di conversione del D.L. 21.09.98 n. 328 e successive, a firma del Notaio in Roma Luigi MORELLI redatta in data 18/02/2021 è completa.
- L'accettazione tacita di eredità è stata eseguita a seguito dichiarazione di successione reg. part. 42694 del 1982 - avvenuta con trascrizione a favore del 29/12/2020 - registro particolare 94140 registro generale 137613 - Pubblico ufficiale Morelli Luigi repertorio 1362 del 03/12/2020 atto per causa di morte.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Il bene è pervenuto per successione (bene personale). Il regime di comunione legale dei beni con il coniuge Sig. è desunto dall'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio - registro stato civile anno 1970 atto 00521 parte 2 serie A02 - dove risulta che in data /1970 a Roma i coniugi hanno contratto matrimonio.

ALLEGATO A: A1 - Copia Atto di acquisto notaio Dott. Luigi Cinotti rep. 26785 del data 27/06/1972; A2 - Procura notaio Dott. Luigi Cinotti rep 24721 del 20/11/1971; A3 - estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio; atto di rettifica Notaio Morelli del 03/12/2020 rep. 1362.

CONFINI

I confini dei beni staggiti risultano:

- Appartamento al piano quarto, interno 10, confinante con distacco verso Via Caio Sulpicio, appartamento scala "E" interno 9, vano scala condominiale individuata con la lettera "E", distacco su corte interna particella 399, appartamento al piano quarto servito dalla scala "D", salvo altri e più esatti confini;
- Cantina al piano S1 confinante con cantina n. 9, connettivo cantine, cantina n. 11, marciapiede su Via Sulpicio, salvo altri e più esatti confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	62,50 mq	74,00 mq	1	74,00 mq	2,80 m	QUARTO
Loggia	4,95 mq	5,20 mq	0.25	1,30 mq	2,80 m	QUARTO
Cantina	8,80 mq	9,60 mq	0.2	1,92 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				77,22 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				77,22 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98 è stata determinata dal rilievo metrico effettuato in sede di sopralluogo del 03/10/2019, il verbale di sopralluogo è stato depositato dal Custode incaricato.

ALLEGATO B - rilievo

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/04/1980 al 01/01/1992	nata a il	Catasto Fabbricati Fg. 956, Part. 402, Sub. 50, Zc. 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4 Piano 4-S1
Dal 01/01/1992 al 13/07/2007	nata a il	Catasto Fabbricati Fg. 956, Part. 402, Sub. 50, Zc. 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4 Rendita € 754,03 Piano 4-S1
Dal 13/03/2007 al 14/07/2008	nata a il	Catasto Fabbricati Fg. 956, Part. 402, Sub. 50, Zc. 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4 Rendita € 754,03 Piano 4-S1
Dal 14/07/2008 al 09/11/2015	nata a il	Catasto Fabbricati Fg. 956, Part. 402, Sub. 50, Zc. 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4 Rendita € 754,03 Piano 4-S1
Dal 09/11/2015 al 27/09/2024	nata a il	Catasto Fabbricati Fg. 956, Part. 402, Sub. 50, Zc. 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4 Superficie catastale 79 mq Rendita € 754,03 Piano 4-S1

Si segnala che:

- La cronistoria degli intestatari non riportava la proprietà in ditta al Sig. che ha acquistato l'immobile da "Gestione INA CASA" in data 27/06/1972 rep. 26785 con scrittura privata autenticata dal Notaio Dott. Cinotti, a cui risulta intestato il sub. 51 erroneamente attribuito in sede di acquisto all'immobile interno 10, come meglio specificato nel paragrafo precisazioni.

- La nota di trascrizione dell'atto di acquisto rep. 26785 del 27/06/1972, la dichiarazione di successione reg. part. 42694 del 1982, l'atto di mutuo del 25/01/1993 rep. 24456 Notaio Dott.ssa Elvira Bellelli, l'atto di pignoramento immobiliare del 03/07/2017, la nota di trascrizione del Verbale di pignoramento del 25/07/2017 r. gen. 89684 r. part. 60608 e il certificato notarile del 04/09/2017 riportavano l'identificazione catastale dell'immobile al foglio 956 particella 402 subalterno 51 invece che subalterno 50.

- l'atto di acquisto immobile da "Gestione INA CASA" in data 27/06/1972 rep. 26785 con scrittura privata autenticata dal Notaio Dott. Cinotti con cui la "Gestione Case per Lavoratori" con sede in Roma, via Giorgione n. 2/A, codice fiscale 80091770588, ha venduto l'immobile in oggetto al signor , nato a , Codice Fiscale è stato rettificato con certificazione ex art. 59-

bis l. 16 febbraio 1913, n. 89 a rogito Notaio Luigi Morelli in data 3 dicembre 2020, rep.n.1362/958, trascritta a Roma l'11 dicembre 2020 al n.88536 di formalità;

- Con trascrizione a favore del 29/12/2020 - Registro Particolare 94140 Registro Generale 137613 Notaio Morelli Luigi Repertorio 1362 del 03/12/2020 - atto per causa di morte - è stata effettuata accettazione tacita di eredità, in forza di successione a favore di apertasi in Roma l' , giusta denuncia di successione registrata a Roma - Ufficio Successioni di Roma - in data 22 aprile 1980 al n.14 vol.8726, trascritta a Roma 1 il 24 agosto 1982 al n.42694 di formalità (la trascrizione per mero errore materiale fu eseguita sul sub.51 anziché correttamente sul sub.50.

- attualmente l'individuazione risulta corretta ma con errore nella intestazione " " invece di " ".

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

ALLEGATO C - visura storica catastale estratta in data 27/09/2024.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	956	502	50	5	A3	3	4	79 mq	754,03 €	4-S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La scheda catastale estratta in data 03/10/2019 depositata il 13/07/2007 con prot. RM 0855243 descrive la seguente distribuzione interna:

- appartamento composto da ingresso, soggiorno, letto 1 e letto 2, bagno con lavanderia, connettivo, cucina e veranda aperta posta a distacco con Via Caio Sulpicio;
- cantina composta da unico locale con finestra posta centralmente alla parete a distacco su Via Caio Sulpicio.

La situazione riscontrata in sede di sopralluogo è:

- appartamento composto da ingresso, soggiorno, letto 1 e letto 2, bagno con lavanderia, connettivo, cucina e

veranda chiusa con vetrate posta a distacco con Via Caio Sulpicio;

• cantina composta da unico locale con finestra posta lateralmente alla parete a distacco su Via Caio Sulpicio. Il futuro aggiudicatario dovrà, a propria cura e spese, procedere agli interventi necessari per il ripristino dello stato assentito urbanisticamente e alla successiva corretta rappresentazione catastale.

Gli oneri tecnici per la regolarizzazione catastale sono valutati con il coefficiente correttivo K2 già determinato per la regolarizzazione urbanistica e catastale, vedi paragrafo regolarità edilizia.

ALLEGATO D - planimetria catastale estratta in data 03/10/2019.

PRECISAZIONI

A seguito delle verifiche effettuate e del riscontro della documentazione acquisita con lo stato dei luoghi in sede di stesura primo elaborato peritale depositato in data 07/02/2020 era emersa l'erroneità dell'identificativo catastale dell'immobile indicato negli atti.

E precisamente nell'atto di acquisto Notaio Cinotti rep. 26785 del 27/06/1972 e la relativa nota di trascrizione, la dichiarazione di successione reg. part. 42694 del 1982, l'atto di mutuo del 25/01/1993 rep. 24456 Notaio Dott.ssa Elvira Bellelli, l'atto di pignoramento immobiliare del 03/07/2017, la nota di trascrizione del Verbale di pignoramento del 25/07/2017 r. gen. 89684 r. part. 60608 e il certificato notarile del 04/09/2017 riportavano erroneamente l'identificazione catastale dell'immobile al foglio 956 particella 402 subalterno 51 invece che subalterno 50.

Infatti dalla lettura dell'atto di acquisto dell'immobile registrato a Roma 1 R. part. 47109 del 1972 a favore del Sig. *****e contro "Gestione INA Casa" si evince che nella descrizione dell'immobile correttamente e analiticamente indicato anche relativamente ai confini, e dunque inequivocabilmente individuato viene riportato erroneamente l'identificativo catastale indicato come subalterno 51 (che è l'identificativo catastale dell'appartamento int.11) in luogo del subalterno 50 che è l'identificativo dell'appartamento int. 10. Si riporta di seguito quanto citato nel citato atto di acquisto: "Immobile in Via Caio Sulpicio 2 edificio B scala E piano 4 interno 10 composto da n. 2 vani utili oltre accessori ed una cantina di mq 8 circa di superficie. Il tutto pari a 3,66 vani virtuali. L'immobile come sopra descritto è censito al NCEU di Roma alla partita 182602 intestata a Gestione INA Casa F. 956 p.lla 402 sub 51 Via Caio Sulpicio 2 Sc E piano 4°, -1SS, int 10 cat. A/3 classe 3, vani 4, rendita catastale lire 2.160,00. L'immobile di cui sopra confina: a) Alloggio in senso orario: mura perimetrali, alloggio scala D int 13, mura perimetrali, alloggio int. 9, vano scala, superiormente int 12, inferiormente int 8. b) Cantina: corridoio ingresso, cantina int. 11, mura perimetrali, cantina n. 9." La descrizione dei confini riportata nel citato atto, identifica inequivocabilmente come da verifica effettuata in sede di sopralluogo l'appartamento interno 10 individuato catastalmente al sub. 50.

Citata erroneità di individuazione catastale del bene pignorato è stata rettificata con i seguenti atti traslativi dei diritti reali:

- atto autenticato nelle firme dal notaio Luigi Cinotti di Roma in data 27 giugno 1972, rep. n. 26785/6659, registrato a Roma l'11 luglio 1972 al n. 23140 ed ivi trascritto il 17 stessi al n. 47109 di formalità, rettificato con certificazione ex art. 59-bis l. 16 febbraio 1913, n. 89 a rogito Notaio Morelli in data 3 dicembre 2020, rep.n.1362/958, trascritta a Roma 1 l'11 dicembre 2020 al n.88536 di formalità, la "Gestione Case per Lavoratori" con sede in Roma, via Giorgione n. 2/A, codice fiscale 80091770588, ha venduto l'immobile in oggetto al signor _____, nato a _____ il _____, Codice Fiscale _____;

- in forza di successione ab intestato del suddetto ***** apertasi in Roma l'11 giugno 1975, giusta denuncia di successione registrata a Roma - Ufficio Successioni di Roma - in data 22 aprile 1980 al n.14 vol.8726, trascritta a Roma 1 il 24 agosto 1982 al n.42694 di formalità (la trascrizione per mero errore materiale fu eseguita sul sub.51 anziché correttamente 50), quanto in oggetto si devolveva alla figlia signora _____ sopra generalizzata e per l'usufrutto uxorio in favore del coniuge del de cuius, signora _____ che era nata a _____ il _____ e già deceduta.

- accettazione tacita di eredità Notaio Luigi Morelli del 03/12/2020 rep. 1362 trascritta a Roma il 29/12/2020 al Registro generale n. 134613 e Registro particolare n. 94140 - unità negoziale Catasto Fabbricati del Comune

Alla data del 18/02/2021 il bene oggetto di pignoramento viene correttamente individuato nei seguenti atti: atto di pignoramento immobiliare del 10/02/2021, nota di trascrizione del Verbale di pignoramento del 26/01/2021 Rep. 31203 e nel certificato notarile del 18/02/2021 che riportano l'identificazione catastale dell'immobile al foglio 956 particella 402 correttamente al subalterno 50.

STATO CONSERVATIVO

Stato conservativo e di manutenzione valutato in conformità all'art. 21 L. 392/1978.

Lo stato conservativo delle parti comuni (facciate, scale, corte interna) presentano uno stato manutentivo mediocre.

L'interno dell'appartamento e le sue componentistiche edili ed impiantistiche hanno uno stato manutentivo scadente.

PRECISAZIONE

L'appartamento e suo accessorio è stato visionato in data 03/10/2019. Per l'aggiornamento peritale si è tentato più volte di contattare l'esecutata, compreso il Suo legale (anche tramite PEC) ma inutilmente.

Si è comunque ritenuto di procedere ad effettuare un sopralluogo conoscitivo delle parti comuni, che non risultano variate rispetto all'epoca del primo sopralluogo.

Pertanto considerato che le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di pignoramento per quanto possano internamente essere variate, non incidono certamente sulla possibilità di valutare comunque il bene nella sua interezza, considerando sempre all'interno del bene uno stato manutentivo scadente come già determinato alla data del 03/10/2019. ALLEGATO E - servizio fotografico
ALLEGATO E - servizio fotografico

PARTI COMUNI

L'unità staggita è parte di un caseggiato con grande corte interna a verde condominiale. Il complesso edilizio è composto da due fabbricati denominati "edificio A" costituito da due corpi scale e "edificio B" costituito da tre corpi scale. L'edificio sviluppa otto piani fuori terra oltre un piano semi interrato. La destinazione d'uso attuale prevalente è a civile abitazione. Il complesso del collegamento verticale della scala "E" è composto da ascensore a vista collocato nella tromba delle scale. Le rampe delle scale sono rettilinee con pianerottolo intermedio e pianerottolo di arrivo.

L'androne dell'edificio non ha caratteristiche di pregio e connota la tipologia costruttiva tipica delle abitazioni di tipo popolare degli anni 55/60. L'accesso ai vani scala avviene tramite camminamenti pedonali nella corte interna. Le strutture e componentistiche delle parti comuni sono in mediocre stato manutentivo.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla lettura dell'atto di acquisto Notaio CINOTTI Rep. 25450 trascritto a Roma 1 R. part. 47109, con cui il Sig. ***** acquista l'immobile staggito da "Gestione INA CASA" non si riportano servitù, censi, livelli od usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento oggetto di esecuzione ha esposizioni prevalenti nord-sud ed è parte di un edificio a carattere prettamente residenziale con corte interna condominiale che si sviluppa per otto piani fuori terra oltre un piano semi interrato.

L'edificazione risalente ai primi anni sessanta ha tipologia costruttiva tipica del periodo storico con strutture

portanti in cemento armato tamponature perimetrali a cassa vuota con intonaco civile nel paramento esterno. La copertura dell'edificio è piana, con lastrici solari condominiali.

Il vano scala servente l'immobile staggito è composto da ascensore collocato all'interno della tromba delle scale e da due rampe con pianerottolo intermedio e pianerottolo di arrivo.

L'androne dell'edificio non ha caratteristiche di pregio e connota la tipologia costruttiva tipica delle abitazioni di tipo popolare degli anni 55/60.

L'appartamento internamente non ha materiali e finiture di pregio, le tramezzature interne sono del tipo tradizionale. Le pavimentazioni interne sono in ceramica mono cottura per gli ambienti principali, i locali bagni sono maiolicati con pavimenti e rivestimenti in ceramica mono cottura il tutto di scarsa fattura. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con vetro camera, l'oscuramento avviene tramite avvolgibili. Le porte interne sono in legno tamburato di scarsa fattura e il portoncino di ingresso è del tipo blindato di ordinaria costruzione.

Lo stato conservativo e manutentivo ai sensi dell'art. 21 legge 392/78 è:

- per le parti condominiali mediocre;
- per l'appartamento scadente.

All'appartamento int. 10 è abbinata la cantina n. 10 che ha finiture scadenti e stato manutentivo scadente.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato e nella disponibilità dell'esecutata

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/06/1972	proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Cinotti Luigi	27/06/1972	26785	6659
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 24/08/1982	Codice Fiscale/P.IVA:	Successione in morte	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Roma 1	24/08/1982			58710	42694
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si segnala che con trascrizione a favore del 29/12/2020 - Registro Particolare 94140 Registro Generale 137613 Notaio Morelli Luigi Repertorio 1362 del 03/12/2020 - atto per causa di morte - è stata effettuata accettazione tacita di eredità, in forza di successione a favore di apertasi in Roma l' , giusta denuncia di successione registrata a Roma - Ufficio Successioni di Roma - in data 22 aprile 1980 al n.14 vol.8726, trascritta a Roma 1 il 24 agosto 1982 al n.42694 di formalità (la trascrizione per mero errore materiale fu eseguita sul sub.51 anziché correttamente sul sub.50). L'accettazione tacita fa riferimento all'atto di reiscrizione di rinnovo ipoteca a cura del Notaio Luigi Morelli di Roma del 3.12.2020 rep. 1362, trascritto in data 11.12.2020 al numero 370 di formalità.

NOTA SU ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI - SINO ALLA DATA DEL 18/02/2021

Alla data del 18/02/2021 il bene oggetto di pignoramento viene correttamente individuato catastalmente nei seguenti atti: atto di pignoramento immobiliare del 10/02/2021, nota di trascrizione del Verbale di pignoramento del 26/01/2021 Rep. 31203 e nel certificato notarile del 18/02/2021 che riportano l'identificazione catastale dell'immobile al foglio 956 particella 402 correttamente al subalterno 50 e non al sub. 51 come nei precedenti atti.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Roma 1 il 16/11/1988
Reg. gen. 95643 - Reg. part. 21638
Importo: € 30.987,39
A favore di
Contro
Note: L'ipoteca volontaria ha un importo in lire pari a £ 60.000.000.
- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Roma 1 il 26/01/1993
Reg. gen. 6531 - Reg. part. 979
Importo: € 100.709,10
A favore di
Contro
Note: Ipoteca rinnovata in data 17/01/2013 r.part. 694 r.gen. 5615
- **ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma 1 il 17/01/2013
Reg. gen. 5615 - Reg. part. 694
Importo: € 100.709,10
A favore di
Contro

- **Ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna

Iscritto a Roma il 16/07/2013

Reg. gen. 70942 - Reg. part. 10117

Importo: € 24.553,44

A favore di

Contro

- **ipoteca volontaria** derivante da atto di certificazione ex art. 59-bis l. 16 febbraio 1913, n. 89 - rettificativo del subalterno catastale

Iscritto a ROMA 1 il 11/12/2020

Reg. gen. 129943 - Reg. part. 22753

Importo: € 33.569,70

A favore di Banca di Roma S.p.a.

Note: form. n. 22753 dell'11 dicembre 2020 - ipoteca volontaria in virtù di atto di certificazione ex art. 59-bis l. 16 febbraio 1913, n. 89 a rogito Notaio Luigi Morelli in data 3 dicembre 2020, rettificativo del subalterno catastale su cui fu iscritta originariamente l'ipoteca a Roma 1 il 26 gennaio 1993 al n.979 di formalità (iscritta sul sub.51 anziché correttamente 50) a garanzia di un mutuo di originarie Lire 65.000.000 (sessantacinquemilioni) pari ad euro 33.569,70 (trentatremilacinquecentosessantanove virgola settanta), richiesto dalla signora (datrice di ipoteca e mutuataria) e dal sig.

., nato a **** il , codice fiscale ***** (parte

mutuataria), a favore di Banca di Roma S.p.A. (oggi Banca Unicredit) con sede in Roma;

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Iscritto a ROMA il 22/12/2020

Reg. gen. 134706 - Reg. part. 23704

Importo: € 25.000,00

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Roma1 il 18/07/2001

Reg. gen. 66299 - Reg. part. 42778

A favore di *****

Contro *****

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 06/05/2014

Reg. gen. 51072 - Reg. part. 32336

A favore di *****

Contro *****

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 25/07/2017

Reg. gen. 89684 - Reg. part. 60608

A favore di *****

Contro *****

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 02/01/2018

Reg. gen. 111 - Reg. part. 99

A favore di *****

Contro *****

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ROMA 1 il 10/02/2021

Reg. gen. 15916 - Reg. part. 10937

A favore di *****

Contro *****

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura, dopo il decreto del Giudice che dispone la cancellazione di tutte le iscrizioni ipotecarie e di tutte le trascrizioni di pignoramento gravanti sul bene, da corrispondere per la loro annotazione, sono da calcolarsi come segue: per ipoteca volontaria € 35,00; per ipoteca giudiziale € 94,00 oltre lo 0,50% dell'importo totale iscritto con un minimo fisso pari a € 200,00; per pignoramento € 294,00. Oltre oneri professionali da corrispondere al professionista delegato a carico degli aggiudicatari.

Si specifica che:

- come da D.P.R. 347/1990 art. 3. comma 3 se l'immobile sul quale si cancella l'ipoteca non è l'unico bene sul quale quella ipoteca è iscritta, si tratterà di restrizione, e dunque in questo caso la base imponibile sarà costituita dalla minor somma tra l'importo del credito ed il prezzo dell'aggiudicazione;
- come da D.P.R. 131/1986 (TUR) art. 44 per la vendita di beni mobili e immobili fatta in sede di espropriazione forzata, ovvero all'asta pubblica, e per i contratti stipulati o aggiudicati in seguito a pubblico incanto la base imponibile è costituita dal prezzo di aggiudicazione.
- come da circolare 8E del 2015 dell'Agenzia delle Entrate paragrafo 4 la base imponibile da assumere per la determinazione dell'imposta ipotecaria dovuta per le annotazioni di restrizione di beni da eseguire in forza di decreto di trasferimento è rappresentata, indipendentemente dalla circostanza che gli immobili liberati possano costituire l'intero compendio oggetto dell'ipoteca, dal minore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti.

ALLEGATO F - elenco delle formalità

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio attualmente ricade secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, pubblicato sul B. U. R. Lazio il 14 marzo 2008 come "Tessuti > (Città Consolidata) T2" articoli 44,45,47 e specificatamente:

- art. -44 Norme generali;
- art. - 45 Tessuti della città consolidata. Norme generali;
- art. - 47 Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa (T2).

L'area ove ricade l'edificio secondo il P.T.P.R., approvato dal Consiglio Regionale in data 02/08/2019, ricade in:

- Tav. A (sistemi ed Ambiti del paesaggio): paesaggio di insediamento urbano;
- Tav. B (Beni Paesaggistici): paesaggio di insediamento urbano;
- Tav. C (Beni dei patrimoni naturali e culturali) paesaggio di insediamento urbano;
- Tav. D (Proposte comunali di modifica dei P.T.P. vigenti): tessuto urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'edificio sito in Roma, zona Tuscolana-Don Bosco, nel territorio del Municipio Roma VII, Via Caio Sulpicio 2 edificio B, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 956, part. 402, è stato edificato con la Legge 28 febbraio 1949 nr. 43 con cui il Parlamento italiano approvò il progetto di legge Provvedimenti per incrementare l'occupazione operaia, agevolando la costruzione di case per lavoratori, con il quale si sarebbe dato avvio a un piano per la realizzazione di alloggi economici, noto come piano INA-Casa realizzato negli anni 1949-1963.

La ponderosità degli elaborati prodotti nel citato piano nel territorio Comune di Roma ha prodotto per alcuni interventi edilizi "minori" un grave vuoto documentale e di catalogazione, anche a causa della frammentazione delle fonti documentali. Per la ricerca dei titoli edilizi si è proceduto come di seguito riportato sulla scorta degli unici dati certi e precisamente:

Complesso edilizio ex I.N.A. Casa sito in Roma Via Caio Sulpicio 2 angolo Via Orazio Pulvillo e Via Stolone. Distinto al Catasto fabbricati al Fg. 956 p.lla 402 edificato tra il 1949 e il 1955.

Con i citati dati si è proceduto come di seguito:

1. Primo accesso per ricerca al PAU con Via e Civico in data 04/04/2019 con risultato nullo;
2. In data 05/04/2019 in Conservatoria dei Registri Immobiliari sono stati visionati alcuni atti di compravendita immobili della stessa palazzina, in uno di essi (rep. 1268 del 27/07/2017 Notaio Merlino) viene riportato il numero di licenza 325/1952;
3. Con il citato numero "325/1952" si è effettuato specifico accesso al PAU per reperire il numero di progetto dal numero di licenza trovato. Dal sopralluogo è emerso che il numero indicato risulta non essere una licenza edilizia ma il numero di un certificato di abitabilità di immobili proprietà INA Casa zona Tuscolano;
4. In data 10/07/2019 è stato richiesto il progetto al Dipartimento PAU n. prog. 41182/51, licenza 2311/51, abitabilità 325/52;
5. In data 03/10/2019 è stato visionato il progetto richiesto 41182/51 che è risultato essere riferito ai lotti di Via del Quadraro (intervento peraltro richiamato su molti testi di architettura e oggetto di numerose trattazioni storiografiche) e non del lotto di interesse;
6. Sopralluoghi presso l'immobile rispettivamente:
 - 24/09/2019 esito infruttuoso;
 - 3/10/2019 sopralluogo effettuato.

Da cui è risultato che la proprietà non è in possesso di alcun atto urbanistico riguardante l'immobile staggito;

7. In data 08/10/2019 è stato contattato via e-mail l'amministratore dello stabile, il quale ha confermato che l'unico dato urbanistico in suo possesso è il numero di abitabilità 325/53 (vedi punti 3,4 e 5);
8. In data 09/10/2019 si è preso contatto con l'Archivio storico INA Assitalia chiedendo se negli atti dell'archivio storico fossero presenti documenti urbanistici del fabbricato oggetto di ricerca, la risposta negativa è documentata con e-mail;
9. In data 21/10/2019 è stato effettuato ulteriore accesso al PAU per estendere la ricerca già effettuata, la risposta negativa è pervenuta via mail il 23/10/2019;
10. Il giorno 05/12/2019 è stata effettuato Accesso agli atti ai documenti amministrativi presso il dipartimento PAU, ad oggi non è stata ricevuta risposta - specificando che gli accessi ai sensi del D. Lgs 267/00- Legge 241/90 e D.P.R- 184/06 vengono evasi da altro ufficio sentito l'ufficio archivio (che ha già trasmesso risposta negativa il 23/10/2019);
11. Per ulteriore ricerca nei giorni 03/01/2020 e 07/01/2020 è stato effettuato accesso presso l'Archivio di Stato (piazzale degli archivi Roma);

Dai documenti reperiti (nello specifico due fascicoli) è emerso quanto segue:

Fascicolo 1. - Ministero dell'interno - Gabinetto codice ID 0001429 dal 1953 al 1956 busta 224 - tratta documenti per la gestione dei nuovi alloggi di costruzione INA Casa.

Fascicolo 2. - Ministero delle finanze - Inventario 23-15.1 a 9 busta 1 posizione 8 - Costruzione alloggi INA Casa date 1951-1963 - trattasi di documentazione relativa alla cessione gratuita dei terreni del demanio alla Gestione INA Casa allo scopo di agevolare le costruzioni di case per lavoratori.

Entrambe i contenuti dei fascicoli visionati non hanno consentito di rintracciare elementi utili per la ricerca della storia urbanistica dello stabile in questione;

13. Si è altresì contattato il geom. che presentò scheda di variazione catastale in data 13/07/2007 al prot. RM 0855243 per conoscere se la variazione effettuata fosse stata oggetto di eventuale titolo edilizio, ma la ricerca ha prodotto risultato negativo.

Premesso quanto sopra gli unici documenti validi "non urbanistici" che attestano la preesistenza e l'epoca del costruito, sono la scheda catastale storica estratta in data 11/10/2019 al n° RM 0521995 depositata in data 24/03/1954, completa di accertamento di prop. urbana n° progressivo 146330 scheda AA n° 0152401 e relativo classamento del maggio 1965, scheda 146330, nonché la documentazione grafica in allegato all'atto di compravendita del 27/06/1972 Notaio Cinotti rep. 26785 contenente: planimetria locali cantina; planimetria piano scale "D" ed "E"; planimetria terrazzo; planimetria alloggio del portiere.

NOTA SULLA DOCUMENTAZIONE INERENTE LA PREESISTENZA URBANISTICA

Per quanto sopra esposto si ritiene peraltro ammissibile prendere come base della preesistenza urbanistica l'impianto storico catastale, ai sensi dell'art. 9 bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 che al citato articolo testualmente cita:

Art. 9-bis. Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili

1. Ai fini della presentazione, del rilascio o della formazione dei titoli abilitativi previsti dal presente testo unico, le amministrazioni sono tenute ad acquisire d'ufficio i documenti, le informazioni e i dati, compresi quelli catastali, che siano in possesso delle pubbliche amministrazioni e non possono richiedere attestazioni, comunque denominate, o perizie sulla veridicità e sull'autenticità di tali documenti, informazioni e dati.

1-bis. Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa o da quello, rilasciato o assentito, che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Sono ricompresi tra i titoli di cui al primo periodo i titoli rilasciati o formati in applicazione delle disposizioni di cui agli articoli 34-ter, 36, 36-bis e 38, previo pagamento delle relative sanzioni o oblazioni. Alla determinazione dello stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare concorrono, altresì, il pagamento delle sanzioni previste dagli articoli 33, 34, 37, commi 1, 3, 5 e 6, e 38, e la dichiarazione di cui all'articolo 34-bis. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al quarto periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non siano disponibili la copia o gli estremi.

(comma aggiunto dall'art. 10, comma 1, lettera d), della legge n. 120 del 2020, poi così modificata dall'art. 1, comma 1, lettera b), del decreto-legge n. 69 del 2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024)"

CONCLUSIONI

In relazione a quanto sopra elencato e specificando che l'edificazione dell'edificio ove è collocato il bene staggito è avvenuta in ottemperanza alla legge 28 febbraio 1949 nr. 43, e che gli unici documenti grafici reperiti attestanti la preesistenza urbanistica risultano essere in ordine di epoca:

- Planimetria catastale di impianto storica del 24/03/1954;
- Documentazione grafica in allegato all'atto di compravendita del 27/06/1972 Notaio Cinotti rep. 26785 contenente: planimetria locali cantina; planimetria piano scale "D" ed "E"; planimetria terrazzo; planimetria alloggio del portiere.

E premettendo che le due documentazioni grafiche tra loro non sono in contrasto, dalla comparazione della planimetria catastale di impianto storica - documentazione ritenuta gerarchicamente più importante - con lo stato dei luoghi si riscontra quanto segue:

A. la planimetria di impianto descrive:

- Appartamento composto da ingresso, soggiorno, letto, cucina, bagno con anti bagno, connettivo, veranda posta a distacco con la corte interna ed adiacente al vano scala e balcone posto a distacco con Via Caio Sulpicio;
- Cantina composta da unico locale con finestra centrale sulla parete a distacco su Via Caio Sulpicio.

B. Situazione da rilievo:

- Appartamento composto da ingresso, soggiorno, letto 1 e letto 2, bagno con lavanderia, connettivo, cucina posta a distacco con la corte interna e veranda posta a distacco con Via Caio Sulpicio;
- Cantina composta da unico locale con finestra posta lateralmente alla parete a distacco su Via Caio Sulpicio.

Pertanto le difformità rispetto alla planimetria di impianto risultano:

A. Realizzazione di cucina al posto della preesistente veranda posta a distacco con la corte interna ed adiacente al vano scala. Opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici per la realizzazione di cucina al posto della preesistente veranda per una superficie netta residenziale di mq 5,20. **Abuso ritenuto potenzialmente sanabile salvo l'individuazione documentata della data certa e della ragione del credito;**

B. Chiusura a vetri del balcone posto a distacco con Via Caio Sulpicio - **abuso non sanabile;**

C. Diversa distribuzione grafica degli spazi interni per la zona ex cucina e bagno - **abuso sanabile;**

D. Locale cantina una diversa collocazione della finestra - **abuso sanabile.**

SANABILITÀ DELLE DIFFORMITÀ RISCOSE IN SEDE DI SOPRALLUOGO RISPETTO ALLA PREESISTENZA URBANISTICA COME SOPRA DETERMINATA.

Il futuro aggiudicatario per le difformità sopra elencate potrà tentare di accedere alla riapertura dei termini del condono edilizio ai sensi dell'art. 40 comma 6 della L. 47/85 salvo effettuare a sua cura e spese le seguenti verifiche:

- a) **data certa e documentata dell'epoca di realizzazione dell'abusi;**
- b) **data certa della formazione delle regioni del credito.**

Per il punto a - Opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici per la realizzazione di cucina al posto della preesistente veranda per una superficie netta residenziale di circa mq 5,20. Si segnala che dalla attenta visione della conformazione edilizia dei prospetti e della tipologia costruttiva sembrerebbe trattarsi di un intervento riconducibile all'epoca della costruzione dell'edificio stesso, infatti analoga conformazione edilizia è presente su tutte le porzioni progettate come ex logge poste in adiacenza sia a sinistra che a destra rispetto l'ingresso del vano scala denominato "E". L'intervento interessa l'intero prospetto del vano scala dal piano terra al piano ottavo come meglio evidenziato nell'allegato fotografico e lo stato di deterioramento dell'intonaco e delle tinte è analogo a tutte le altre facciate. Si segnala che dalle ricerche effettuate per la stesura della presente perizia tale dato "*data certa della realizzazione abuso edilizio*" non è emerso. Pertanto sarà cura e spese del futuro aggiudicatario l'accertamento documentale probante l'epoca di realizzazione illecito edilizio;

Per il punto b - Per data certa della formazione delle regioni del credito si segnala - salvo diversa interpretazione del Dipartimento P.A.U. Ufficio Condono del Comune di Roma - che le stesse potrebbero risalire al **04/02/2000** - atto di citazione notificato alla Sig.ra ***** dal ***** in

***** - documentazione presente nel fascicolo telematico della presente procedura.

Pertanto per quanto sopra esposto, una volta accertate e documentate da parte del futuro aggiudicatario le date dei punti "**a** e **b**" sarà possibile effettuare la regolarizzazione urbanistica del bene applicando la riapertura dei termini del condono edilizio legge 724/1994 e potrà:

- A. In caso di accoglimento dell'istanza riapertura dei termini del condono edilizio con la stessa pratica potranno essere regolarizzate anche la diversa distribuzione grafica degli spazi interni per la zona ex cucina e bagno e la diversa collocazione della finestra nel locale cantina. Mentre per la chiusura a vetri del balcone posto a distacco con Via Caio Sulpicio - **abuso ritenuto non sanabile** - andrà prevista la sua rimozione. Il tutto da effettuare a cura e spese del futuro aggiudicatario;
- B. In caso di diniego da parte degli uffici competenti all'istanza riapertura dei termini del condono edilizio, il futuro aggiudicatario a sue proprie cure e spese potrà depositare - in maniera cautelativa considerando che gli interventi interessano i prospetti dell'edificio - una SCIA ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. 380/01 per il ripristino dello stato dei luoghi (incremento di superficie e di volumetria) come da preesistenza urbanistica come sopra esplicitato.

Gli oneri calcolati per la citata regolarizzazione urbanistica e catastale comprensive degli eventuali oneri per la rimozione e rimessa in pristino - gli imposti stimati sia per il punto "A" che per il punto "B" per la tipologia di intervento sono simili e ammontano presuntivamente ad euro 25.000,00, importo comprensivo degli oneri tecnici e degli oneri necessari per la rimozione delle porzioni di immobile eventualmente non sanabili.

Tutte le procedure necessarie per la regolarizzazione urbanistica del bene sopra elencate e i conseguenziali oneri saranno a carico del futuro aggiudicatario.

In sede di valutazione si è tenuto conto degli oneri sopra riportati con il coefficiente correttivo K2.

NOTA SUGLI IMPORTI STIMATI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CATASTALE - La differenza tra gli oneri attualmente determinati e quelli determinati in sede di primo elaborato peritale è da ricondurre ad

una diversa valutazione in relazione ai combinati disposti dell'art. 9 bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e il decreto-legge 29 maggio 2024, normative entrate in vigore dopo il deposito del primo elaborato peritale.

Il certificato energetico dell'immobile non è stato prodotto per carenza di documentazione sulla caldaia centralizzata.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

ALLEGATO G: G1 - mail del 09/10/2019 Archivio Gestione INA Casa; G2 - mail del 21/10/2019 dipartimento PAU; G3 - Accesso agli atti dipartimento PAU; G4 - accertamento di prop. urbana n° progressivo 146330 scheda AA n° 0152401; G5 - classamento del maggio 1965 scheda 146330; G6 - planimetria catastale di impianto depositata in data 24/03/1954.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'aggiudicazione del bene oggetto di pignoramento verrà effettuata con tutti gli annessi, usi, diritti, azioni e ragioni, accessioni e pertinenze, comuni e servitù, attive e passive, se vi sono e come sono, nulla escluso o riservato, nonché con tutti quei diritti ed obblighi derivanti dal regolamento condominiale. Agli immobili staggiti (appartamento interno 10 e cantina 10) sono attribuite le seguenti carature millesimali:

- Tabella A- proprietà generale – appartamenti e cantinole – millesimi 8,321;
- Tabella A/1- proprietà generale – cantinole – millesimi 0,142;
- Tabella A/3- proprietà generale – fabbricato – millesimi 15,654;
- Tabella A/8- proprietà generale – scala – millesimi 63,739;
- Tabella B- manutenzione ordinaria e straordinaria scale ed ascensore - millesimi 67,772;
- Tabella B- riscaldamento - millesimi 7,158;
- Tabella D – riscaldamento - millesimi 128,164.

Nota – si specifica che nell'atto di compravendita del 27/06/1972 con la vendita dell'alloggio oggetto di procedura la Gestione Case per Lavoratori cede le quote in proporzione dell'edificio compresa l'area di pertinenza da considerare in ragione condominiale come per legge, nonché le seguenti quote proporzionali:

- a- Del terreno, del locale caldaia e dell'alloggio portiere comuni ad i fabbricati "A" e "B";
- b- Del terrazzo comune agli alloggi della scala "D" ed "E".

ALLEGATO H – regolamento condominiale con tabelle millesimali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Caio Sulpicio 2, edificio B, scala E, interno 10, piano 4

Appartamento con cantina, sito in Roma, zona Tuscolana-Don Bosco, nel territorio del Municipio Roma VII, Via Caio Sulpicio 2, inserito in un complesso immobiliare ex gestione INA Casa, individuato al Catasto fabbricati del Comune di Roma al Fg. 956 P.IIa 402. Il complesso è stato edificato tra il 1949 e il 1955 in conformità alla Legge 28 febbraio 1949 nr. 43 e ceduto agli assegnatari secondo i disposti della

legge 14 febbraio 1963 n. 60. L'area ove è collocato il bene oggetto di esecuzione è situata a sud-est di Roma a ridosso delle Mura Aureliane e al parco degli Acquedotti. L'area è individuata nel ventiquattresimo quartiere di Roma "Don Bosco", nato intorno all'omonima basilica negli anni '60 a seguito della realizzazione degli studi cinematografici di Cinecittà. L'unità immobiliare staggita è collocata nell'edificio B, scala E al piano quarto interno 10 con cantina al piano S1 n. 10 e risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 956, part. 402, sub 50, z.c. 5, cat. A/3, cl. 3, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 79 mq., escluse aree scoperte 77 mq., Rendita € 753,03, Via Caio Sulpicio 2, piano 4-S1 interno 10 scala E. L'unità staggita è parte di un caseggiato con grande corte interna destinata a verde condominiale e collegamenti pedonali ed è perimetralmente delimitato da Via Caio Sulpicio 2, Via Orazio Pulvillo e Via Stolone. Il complesso edilizio è composto da due fabbricati denominati "edificio A" costituito da due corpi scale e "edificio B" costituito da tre corpi scale. L'edificio sviluppa otto piani fuori terra oltre un piano semi interrato. La destinazione d'uso attuale prevalente è a civile abitazione. Gli edifici dispongono di locale guardiola e servizio di portierato. L'appartamento int. 10 è composto da ingresso, connettivo, soggiorno pranzo, due camere da letto, un bagno, un locale lavanderia, cucina e un balcone chiuso perimetralmente con struttura vetrata. L'appartamento ha una cantina di pertinenza al piano S1, identificata con il n. 10. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 956, Part. 402, Sub. 50, Zc. 5, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

- Valore di stima del bene: € 162.000,00

Nota mancato sopralluogo 2024

L'appartamento e suo accessorio è stato visionato in data 03/10/2019. Per l'aggiornamento peritale si è tentato più volte di contattare l'esecutata, compreso il Suo Legale (anche tramite PEC) ma inutilmente. Si è comunque ritenuto di procedere ad effettuare un sopralluogo conoscitivo delle parti comuni, che non risultano variate rispetto all'epoca del primo sopralluogo.

Pertanto considerato che le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di pignoramento e il suo stato occupativo, che per quanto possano internamente essere variate, non incidono certamente sulla possibilità di valutare comunque il bene nella sua interezza e sulla scorta del sopralluogo presso l'interno dei beni del 03/10/2019, considerando sempre nella valutazione del bene lo stato di manutenzione scadente come già determinato alla citata data.

Si è pertanto proceduto ad aggiornare al 2024 le ricerche e le indagini di mercato presso agenzie immobiliari, la Banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI) e i dati del Borsino immobiliare di Roma, nonché a riformulare il coefficiente K2 (regolarizzazione urbanistica e catastale) per diversa valutazione, in relazione alle nuove normative urbanistiche entrate in vigore dopo il deposito del primo elaborato peritale.

PROCEDIMENTO ADOTTATO

La valutazione dell'immobile scaturisce da un'attenta analisi del mercato immobiliare e prende in considerazione un arco temporale massimo di 12 mesi. Per determinare il prezzo di stima in conformità all'art. 568, secondo comma c.p.c., si procede ad effettuare la valutazione determinando il valore venale €/mq commerciale caratteristico della zona ove ricade l'immobile da stimare, per tale analisi sono state prese in considerazione le seguenti fonti: - Indagini di mercato presso agenzie immobiliari. I valori ricavati dalle indagini di mercato sopra elencate sono comparati e mediati con i valori ricavati dalle seguenti ulteriori fonti: - Banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI); - Borsino immobiliare di Roma. La valutazione del bene viene effettuata con il procedimento di stima sintetico, utilizzando i valori €/mq reperiti dalle fonti sopra elencate, tramite l'applicazione di una metodologia di stima sintetica / comparativa, effettuata utilizzando come parametro di calcolo i valori medi di zona al mq (scaturiti dalle analisi estimative effettuate), come meglio esplicitato nell'allegato analisi dati e stime.

Sintesi aggiornamento analisi dati e stime:

A - Fonti internet corrispondente ad una quotazione €/mq 2.906,97 pari a €/mq 2.910,00 arrotondata per eccesso;

B - La banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI), secondo semestre 2023, riporta valori oscillanti tra €/mq 2.100,00 ed €/mq 3.000,00, per la particolare tipologia del bene si adotta il valore medio di €/mq 2.550,00;

C. Borsino immobiliare di Roma, riporta valori oscillanti tra €/mq 2.126,00 ed €/mq 3.120,00, per la particolarità del bene si adotta il valore medio di €/mq 2.364,00 arrotondato per eccesso ad €/mq 2.370,00.

Effettuando una comparazione dei dati indicati nel punto A si riscontra che tale media di valori risulta allineata rispetto ai valori medi indicati dall'OMI, pertanto non si ritiene opportuno applicare coefficienti correttivi al prezzo desunto. Dall'analisi dei comparabili, i cui prezzi sono stati allineati in base alla fonte, alla zona, all'epoca e all'ordinarietà, si è ricavato valore venale medio sui valori analizzati, che risulta pari a €/mq 2.610,00 arrotondato per difetto a €/mq 2.600,00. Il valore €/mq sopra determinato per la superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98, allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, porta al seguente valore immobiliare: €/mq 2.600,00 x mq 77,22 = € 200.772,00 che è il valore del bene staggito senza applicazione di coefficienti correttivi legati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e di quelli atti a rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata. - Il coefficiente K1 tiene conto della dimensione utile interna, della commerciabilità del bene e della particolare tipologia costruttiva e dei fattori di contesto (ovvero: l'orientamento; la vista; le fonti di rumore; presenza di parti comuni di particolare utilità; presenza ascensore; ecc.); - Il coefficiente K2 per gli oneri connessi alla regolarizzazione urbanistica; - Il coefficiente K3 per gli oneri di messa a norma impiantistica e per le opere necessarie di manutenzione; - Il coefficiente K4 per rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, in considerazione dello stato di fatto e trattandosi di vendita giudiziaria con assenza di garanzia per i vizi del bene venduto. I coefficienti correttivi applicati sono rispettivamente: K1= 1; K2 € 25.000,00; K3 = 0,97; K4 0,95 da cui ne deriva un coefficiente correttivo da applicare al valore venale del bene pari a 0,9215; Pertanto il valore di euro 200.772,00 viene rettificato come di seguito: (€ 200.772,00 - K2 € 25.000) x K 0,9215 = euro 161.973,90 arrotondato per eccesso ad euro 162.000,00 diconsi euro centosessantaduemila/00.

ALLEGATO I - Analisi dati e stime

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Caio Sulpicio 2, edificio B, scala E, interno 10, piano 4	77,22 mq	0,00 €/mq	€ 162.000,00	100,00%	€ 162.000,00
Valore di stima:					€ 162.000,00

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

Roma, li 13/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Di Blasi Francesco

18 di 21

- ✓ ALLEGATO A: A1 - Copia Atto di acquisto notaio Dott. Luigi Cinotti rep. 26785 del data 27/06/1972; A2 - Procura notaio Dott. Luigi Cinotti rep 24721 del 20/11/1971; A3 - estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio - atti depositati in data 25/07/24.
- ✓ ALLEGATO B: Rilievo - atto depositato in data 25/07/24
- ✓ ALLEGATO C: Visura storica catastale
- ✓ ALLEGATO D: Planimetria catastale - atto depositato in data 25/07/24
- ✓ ALLEGATO E: Elaborato fotografico - atto depositato in data 25/07/24
- ✓ ALLEGATO F: Elenco delle formalità
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO G: G1 - mail del 09/10/2019 Archivio Gestione INA Casa, G2 - mail del 21/10/2019 dipartimento PAU, G3 - Accesso agli atti dipartimento PAU, ; G4 - accertamento di prop. urbana n° progressivo 146330 scheda AA n° 0152401; G5 - classamento del maggio 1965 scheda 146330; G6 - planimetria catastale di impianto depositata in data 24/03/1954 - atti depositati in data 25/07/24
- ✓ ALLEGATO H: regolamento condominiale con tabelle millesimali, situazione contabile aggiornata - atti depositati in data 25/07/24
- ✓ ALLEGATO I: Analisi dati e stime - aggiornato nel corpo della perizia.



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Caio Sulpicio 2, edificio B, scala E, interno 10, piano 4

Appartamento con cantina, sito in Roma, zona Tuscolana-Don Bosco, nel territorio del Municipio Roma VII, Via Caio Sulpicio 2, inserito in un complesso immobiliare ex gestione INA Casa, individuato al Catasto fabbricati del Comune di Roma al Fg. 956 P.IIa 402. Il complesso è stato edificato tra il 1949 e il 1955 in conformità alla Legge 28 febbraio 1949 nr. 43 e ceduto agli assegnatari secondo i disposti della legge 14 febbraio 1963 n. 60. L'area ove è collocato il bene oggetto di esecuzione è situata a sud-est di Roma a ridosso delle Mura Aureliane e al parco degli Acquadotti. L'area è individuata nel ventiquattresimo quartiere di Roma "Don Bosco", nato intorno all'omonima basilica negli anni '60 a seguito della realizzazione degli studi cinematografici di Cinecittà. L'unità immobiliare staggita è collocata nell'edificio B, scala E al piano quarto interno 10 con cantina al piano S1 n. 10 e risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 956, part. 402, sub 50, z.c. 5, cat. A/3, cl. 3, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 79 mq., escluse aree scoperte 77 mq., Rendita € 753,03, Via Caio Sulpicio 2, piano 4-S1 interno 10 scala E. L'unità staggita è parte di un caseggiato con grande corte interna destinata a verde condominiale e collegamenti pedonali ed è perimetralmente delimitato da Via Caio Sulpicio 2, Via Orazio Pulvillo e Via Stolone. Il complesso edilizio è composto da due fabbricati denominati "edificio A" costituito da due corpi scale e "edificio B" costituito da tre corpi scale. L'edificio sviluppa otto piani fuori terra oltre un piano semi interrato. La destinazione d'uso attuale prevalente è a civile abitazione. Gli edifici dispongono di locale guardiola e servizio di portierato. L'appartamento int. 10 è composto da ingresso, connettivo, soggiorno pranzo, due camere da letto, un bagno, un locale lavanderia, cucina e un balcone chiuso perimetralmente con struttura vetrata. L'appartamento ha una cantina di pertinenza al piano S1, identificata con il n. 10. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 956, Part. 502, Sub. 50, Zc. 5, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'edificio attualmente ricade secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, pubblicato sul B. U. R. Lazio il 14 marzo 2008 come "Tessuti > (Città Consolidata) T2" articoli 44,45,47 e specificatamente: -art. -44 Norme generali; -art. - 45 Tessuti della città consolidata. Norme generali; -art. - 47 Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa (T2). L'area ove ricade l'edificio secondo il P.T.P.R., approvato dal Consiglio Regionale in data 02/08/2019, ricade in: Tav. A (sistemi ed Ambiti del paesaggio): paesaggio di insediamento urbano; Tav. B (Beni Paesaggistici): paesaggio di insediamento urbano; Tav. C (Beni dei patrimoni naturali e culturali) paesaggio di insediamento urbano; Tav. D (Proposte comunali di modifica dei P.T.P. vigenti): tessuto urbano.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1350/2017 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Caio Sulpicio 2, edificio B, scala E, interno 10, piano 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 956, Part. 502, Sub. 50, Zc. 5, Categoria A3	Superficie	77,22 mq circa
Stato conservativo:	Stato conservativo e di manutenzione valutato in conformità all'art. 21 L. 392/1978. Lo stato conservativo delle parti comuni (facciate, scale, corte interna) presentano uno stato manutentivo mediocre. L'interno dell'appartamento e le sue componentistiche edili ed impiantistiche hanno uno stato manutentivo scadente. PRECISAZIONE L'appartamento e suo accessorio è stato visionato in data 03/10/2019. Per l'aggiornamento peritale si è tentato più volte di contattare l'esecutata, compreso il Suo legale (anche tramite PEC) ma inutilmente. Si è comunque ritenuto di procedere ad effettuare un sopralluogo conoscitivo delle parti comuni, che non risultano variate rispetto all'epoca del primo sopralluogo. Pertanto considerato che le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di pignoramento per quanto possano internamente essere variate, non incidono certamente sulla possibilità di valutare comunque il bene nella sua interezza, considerando sempre all'interno del bene uno stato manutentivo scadente come già determinato alla data del 03/10/2019. ALLEGATO E - servizio fotografico ALLEGATO E - servizio fotografico		
Descrizione:	Appartamento con cantina, sito in Roma, zona Tuscolana-Don Bosco, nel territorio del Municipio Roma VII, Via Caio Sulpicio 2, inserito in un complesso immobiliare ex gestione INA Casa, individuato al Catasto fabbricati del Comune di Roma al Fg. 956 P.lla 402. Il complesso è stato edificato tra il 1949 e il 1955 in conformità alla Legge 28 febbraio 1949 nr. 43 e ceduto agli assegnatari secondo i disposti della legge 14 febbraio 1963 n. 60. L'area ove è collocato il bene oggetto di esecuzione è situata a sud-est di Roma a ridosso delle Mura Aureliane e al parco degli Acquedotti. L'area è individuata nel ventiquattresimo quartiere di Roma "Don Bosco", nato intorno all'omonima basilica negli anni '60 a seguito della realizzazione degli studi cinematografici di Cinecittà. L'unità immobiliare staggita è collocata nell'edificio B, scala E al piano quarto interno 10 con cantina al piano S1 n. 10 e risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 956, part. 402, sub 50, z.c. 5, cat. A/3, cl. 3, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 79 mq., escluse aree scoperte 77 mq., Rendita € 753,03, Via Caio Sulpicio 2, piano 4-S1 interno 10 scala E. L'unità staggita è parte di un caseggiato con grande corte interna destinata a verde condominiale e collegamenti pedonali ed è perimetralmente delimitato da Via Caio Sulpicio 2, Via Orazio Pulvillo e Via Stolone. Il complesso edilizio è composto da due fabbricati denominati "edificio A" costituito da due corpi scale e "edificio B" costituito da tre corpi scale. L'edificio sviluppa otto piani fuori terra oltre un piano semi interrato. La destinazione d'uso attuale prevalente è a civile abitazione. Gli edifici dispongono di locale guardiola e servizio di portierato. L'appartamento int. 10 è composto da ingresso, connettivo, soggiorno pranzo, due camere da letto, un bagno, un locale lavanderia, cucina e un balcone chiuso perimetralmente con struttura vetrata. L'appartamento ha una cantina di pertinenza al piano S1, identificata con il n. 10.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato e nella disponibilità dell'esecutata		

