

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Perizia dell'Esperta ex art. 568 CPC Geom. Cristina Aiuti, nell'Esecuzione Immobiliare 530/2022 del
RGE. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Stefania Merola.

Promossa da

Contro

Custode

Avv. Angela Maria Lorena Cordaro

PEC: angelamarialorenacordaro@ordineavvocatiroma.org



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.....	8
Dati Catastali.....	9
Patti.....	9
Precisazioni.....	10
Stato conservativo.....	10
Parti Comuni.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Stato di occupazione.....	14
Provenienze Ventennali.....	15
Formalità pregiudizievoli.....	16
Normativa urbanistica.....	17
Regolarità edilizia.....	19
Vincoli od oneri condominiali.....	22
Stima / Formazione lotti.....	22
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi.....	25
Oneri per la regolarizzazione urbanistica.....	26
Stato d'uso e manutenzione.....	26
Stato di possesso.....	26
Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili.....	26
Spese condominiali insolute.....	27
Conclusioni.....	27
Limiti dell'incarico.....	27
Elenco degli allegati.....	28



INCARICO

Con provvedimento del 22 maggio 2024, la sottoscritta Geom. Cristina Aiuti, con studio in Viale della Tecnica, 205 - 00144 - Roma (RM), e-mail aiuti.dalesio@adconsult.it, PEC cristina.aiuti@geopec.it, Tel. 0645447366, veniva nominato Esperto ex art. 568 CPC, e con nota del 11 giugno 2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito con il deposito nel fascicolo del relativo documento.

PREMESSA

Il pignoramento che ha dato impulso alla Procedura Esecutiva RGE 530/2022, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Roma Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1, in data 25 maggio 2022 al n. 67945 del Registro Generale e a n. 47984 del Registro Particolare, ha ad oggetto l'“... **appartamento sito in Roma Via Capena 22, int. 25/A e 25/B (catastalmente int. 25), p. 2°, distinto in N.C.E.U. al foglio 209, part. 610 sub. 25 ...**”.

La porzione immobiliare interessata dalla Procedura Esecutiva RGE 530/2022 insiste nel territorio di Roma Capitale ed è così costituita:

Bene n. 1 - Unità immobiliare ad uso residenziale sita in Roma (RM), in Via Capena, n. 22, ubicata al piano secondo e contraddistinta con il numero interno 25, identificata presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Fabbricati al foglio 209, particella 610, subalterno 25.

DESCRIZIONE

Il lotto è composto dal seguente bene:

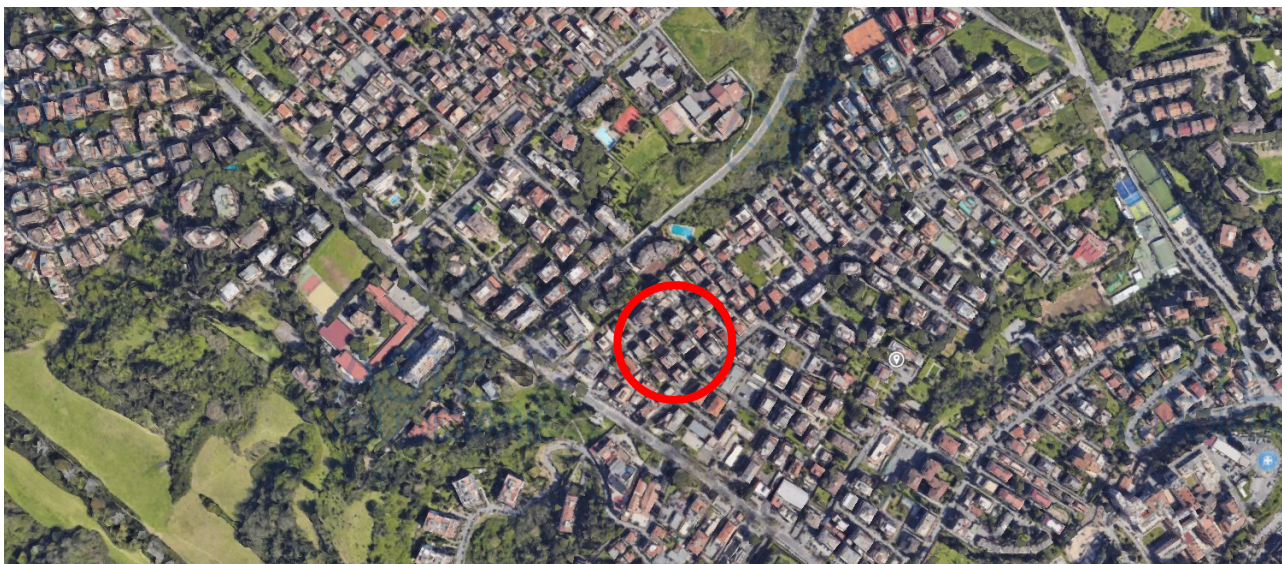
Bene n. 1 - Unità immobiliare ad uso residenziale sita in Roma (RM), in Via Capena, n. 22, ubicata al piano secondo e contraddistinta con il numero interno 25, identificata presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Fabbricati al foglio 209, particella 610, subalterno 25.

Le porzioni immobiliari che costituiscono il Lotto unico sono parte dell'edificio in località “Tomba di Nerone”, ubicato in Via Capena, n. 22, nel quadrante nord del territorio comunale, all'interno del perimetro di competenza amministrativa del Municipio 15. Il tessuto edilizio che ricomprende il detto edificio è attraversato dalla Via Cassia con la viabilità secondaria che si dirama ortogonalmente alla consolare: Via Capena è una strada che dalla citata consolare conduce a Via Nazzano, priva di sbocco. Detto tessuto edilizio è costituito per lo più da edifici eterogenei, alcuni dei quali di modesta fattura, realizzati nella prima metà del secolo scorso che si elevano per 2/3 livelli fuori terra ed altri, più recenti, articolati su 5/6 piani fuori terra, tutti a prevalente destinazione residenziale con le attività commerciali ubicate nei locali al piano terreno degli edifici posti in prossimità delle arterie principali, dove transita anche il servizio di trasporto pubblico su gomma. Il quartiere è altresì caratterizzato dalla presenza di ampie aree verdi quali la riserva naturale dell'Insugherata, che sorge ad ovest, tra via Cassia e via Trionfale e del parco regionale di Veio a nord-ovest, anch'esso ricco di sentieri e luoghi di interesse storico e naturalistico.

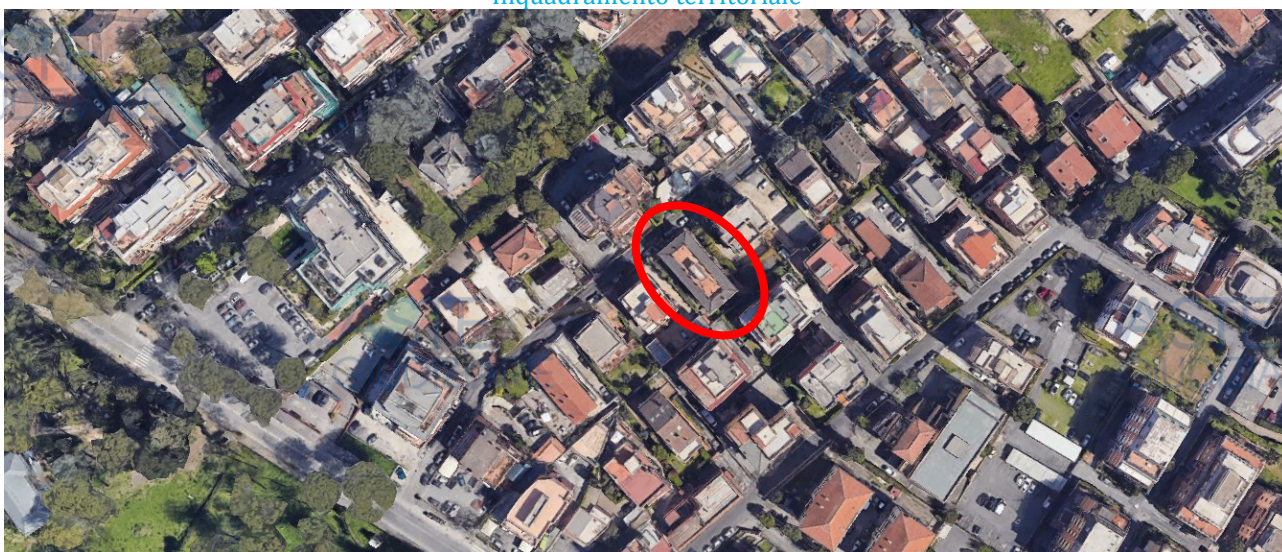
Il citato tessuto edilizio meglio risulta dall'inquadramento territoriale di seguito riportato e dal successivo ingrandimento.

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



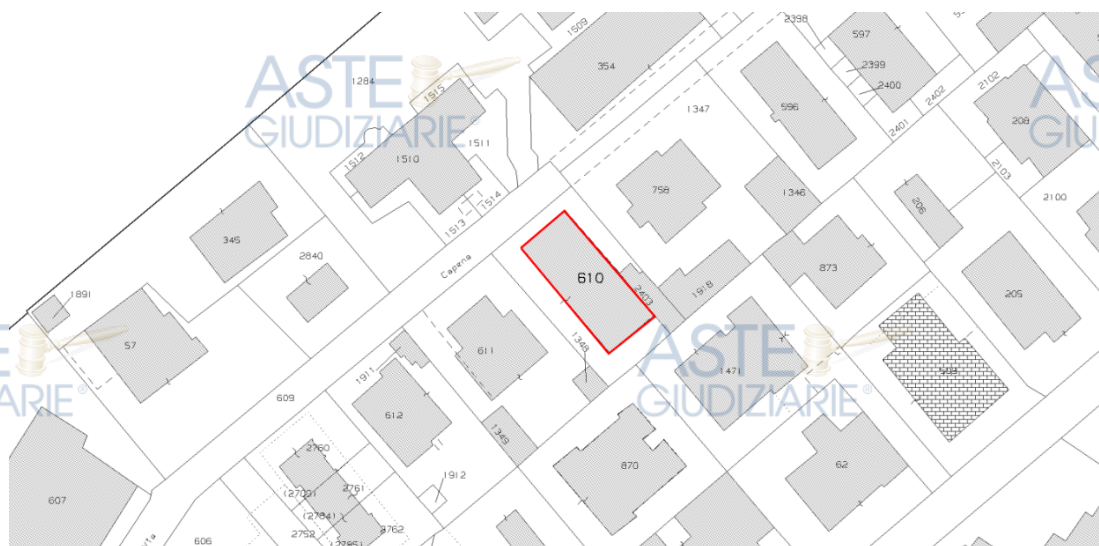


Inquadramento territoriale



Ingrandimento del precedente inquadramento territoriale

La porzione immobiliare sopra descritta fa parte dell'edificio identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Terreni di Roma Territorio, al foglio 209 con la particella 610, come meglio risulta dall'estratto dalle mappe catastali di seguito riportato in cui l'edificio è evidenziato con un perimetro rosso.



Stralcio dalle mappe catastali - foglio 209, particella 610 (non in scala)

Di seguito si riportano alcune foto scattate alla Via Capena e all'edificio in cui insistono le porzioni immobiliari pignorate.





Via Capena



L'edificio che ricomprende le porzioni immobiliari pignorate

LOTTO UNICO

Le porzioni immobiliari che sono state oggetto di pignoramento possono costituire un unico lotto per le motivazioni di seguito rappresentate: detto lotto è pertanto costituito dal seguente bene:

Bene n. 1 – Unità immobiliare ad uso residenziale sita in Roma (RM), in Via Capena, n. 22, ubicata al piano secondo e contraddistinta con il numero interno 25, identificata presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Fabbricati al foglio 209, particella 610, subalterno 25.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 CPC risulta completa e costituita dalla certificazione notarile del 17 giugno 2022 sottoscritta dal Dott. Gianfranco Capocasale, Notaio in Civitavecchia, attestante le risultanze delle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Fabbricati di Roma Territorio e presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1.

TITOLARITÀ

Le porzioni immobiliari oggetto della presente relazione appartengono a:

- *** CF*** titolare della quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Le porzioni immobiliari oggetto della presente vengono poste in vendita per i seguenti diritti:

- ***, *** D titolare della quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Con atto a rogito del Dott. Pasquale Farinaro, Notaio in Roma del 14 giugno 2011, rep. 8187, racc. 4121, la società '*** ha venduto alla Sig.ra *** la "... piena proprietà della seguente porzione immobiliare in Comune di Roma, Via Capena n. 22 (catastalmente c.n. 25) e precisamente - *appartamento al piano secondo distinto con i numeri intt. 25/A (venticinque/A) e 25/B (venticinque/B) - catastalmente int. 25 (venticinque), composto di 3,5 (tre virgola cinque) vani catastali, confinante con vano scala, distacco verso proprietà*** o aventi causa, appartamento int. 24 (ventiquattro), salvo altri; riportato nel Catasto Fabbricati al foglio 209, particella 610, sub. 25, zona censuaria 5, categoria A2, classe 3, vani 3,5, Rendita Catastale Euro 759,19 ...*": la copia del citato atto è allegato alla presente sotto la lettera "A".

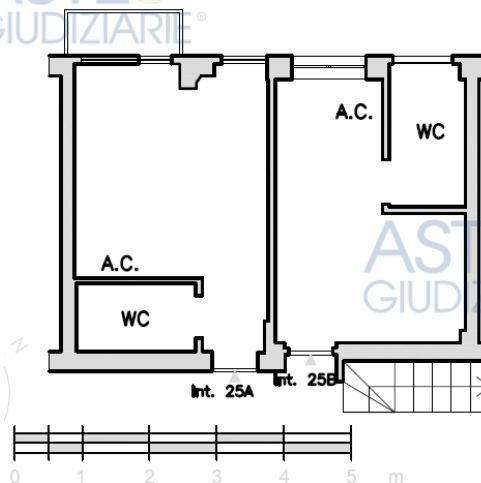
CONFINI

Nell'atto ai rogiti del notaio Pasquale Farinaro è indicato che l'appartamento al piano secondo distinto con int. 25A e 25B è "... *confinante con vano scala, distacco verso proprietà ... omissis ... o aventi causa, appartamento int. 24 (ventiquattro), salvo altri ...*": nel corso del sopralluogo effettuato è stato accertato che l'abitazione nel complesso confina con il vano scala, con l'abitazione identificata con il numero interno 24 e distacco su altro fabbricato, salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

All'atto del primo sopralluogo, effettuato in data 7 ottobre 2024, è emerso che l'abitazione in argomento è stata divisa in due distinte unità immobiliari, funzionalmente autonome. La prima unità ad essere visitata è stata la porzione di destra per chi guarda l'abitazione dal corridoio condominiale: detta porzione è risultata costituita da una stanza con angolo di cottura, per una piccola parte della suddetta stanza è presente un soppalco in legno, è presente inoltre un servizio igienico, tale porzione immobiliare risulta essere contraddistinta con il numero interno 25B.

L'altra porzione dell'originaria unità immobiliare, contraddistinta con il numero interno 25A, è stata oggetto di sopralluogo il successivo 24 ottobre. Si presenta con una consistenza pressoché simile alla precedente identificata con l'int. 25B, e risulta costituita da una stanza con angolo di cottura, e un servizio igienico, ed è completata dalla presenza di un piccolo balcone. Quanto sopra descritto meglio risulta dalla restituzione grafica del rilievo effettuato che è riportata nell'immagine di fianco riportata.



La restituzione del rilievo effettuato (non in scala)

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione int. 25 B	13,20 mq	1,00	13,20	3,00 m	2
Abitazione int. 25 A	13,80 mq	1,00	13,80	3,00 m	2
Balcone	1,20 mq	0,25	0,30		2
Superficie complessiva tra coperto e scoperto:			27,30		

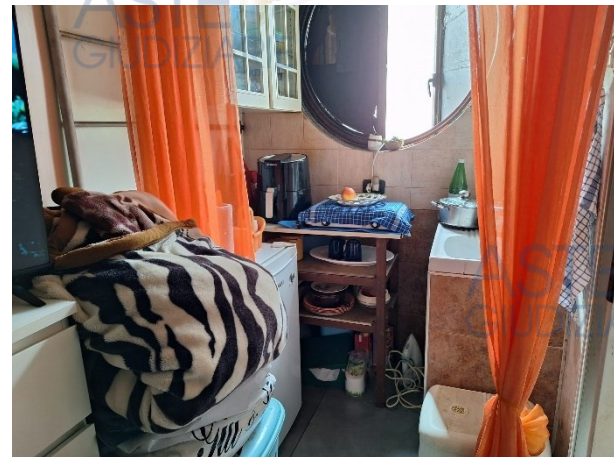


Elaborato peritale - Procedura Esecutiva 530/2022 –***

La consistenza sopra indicata è quella rinvenuta all'atto dei sopralluoghi effettuati rispettivamente il 7 ed il 24 ottobre 2024: circa la legittimità edilizia di detta consistenza meglio si dirà nel successivo paragrafo "Regolarità edilizia".



La porzione identificata con il numero interno 25B



La porzione identificata con il numero interno 25B



La porzione identificata con il numero interno 25B

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

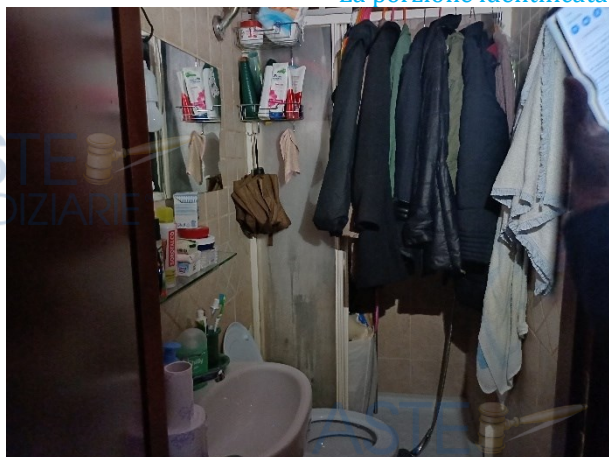
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





La porzione identificata con il numero interno 25A



La porzione identificata con il numero interno 25A



La porzione identificata con il numero interno 25A

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Particella 610 sub 25 - Catasto Fabbricati

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Fino al 15 gennaio 1976	***	Catasto Fabbricati Fg. 209, Part. 610 sub. 25 zona cens. 5, categoria A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie catastale Rendita Euro 1,32 - £ 2.555 Via Capena n. 22, int. 25 piano 2
Dal 15 gennaio 1976 fino al 7 giugno 2007		Catasto Fabbricati Fg. 209, Part. 610 sub. 25 zona cens. 5, categoria A/2, classe 3, consistenza 3,5



***		ani, superficie catastale rendita Euro 759,19 - Via Capena n. 22, int. 5 piano 2
Dal 7 giugno 2007 fino al 14 giugno 2011		Catasto Fabbricati g. 209, Part. 610 sub. 25 zona cens. 5, categoria A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie catastale rendita Euro 759,19 - Via Capena n. 25, int. 5 piano 2
Dal 14 giugno 2011 all'attualità		Catasto Fabbricati g. 209, Part. 610 sub. 25 zona cens. 5, categoria A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie catastale rendita Euro 759,19 - Via Capena n. 25, int. 5 piano 2 - diversa distribuzione degli spazi interni del 18/05/2011 Pratica n. M0619547 in atti dal 18/05/2011 - diversa distribuzione degli spazi interni (n. 57694.1/2011)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati identificativi						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	209	610	25	5	A/2	3	3,5 Vani	-	€ 759,19	2

Corrispondenza catastale

L'unità immobiliare, nella sua consistenza complessiva, risulta contraddistinta presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 209, particella 610, sub 25, zona censuaria 5, categoria A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita Euro 759,19, Via Capena, n. 25 interno 25, piano 2. Il confronto tra il rilievo eseguito ha messo in evidenza delle difformità riconducibili al frazionamento dell'unità immobiliare in due porzioni, con la creazione di due posti di cottura e la chiusura del vano porta, che in precedenza metteva in comunicazione i due vani. La consistenza catastale indicata in visura è incongruente con quella della planimetria catastale ma rispecchia la situazione dell'abitazione prima degli interventi che hanno dato luogo alla variazione del 2011. Nella visura catastale l'unità immobiliare risulta ubicata al civico 25 mentre l'edificio ha accesso dal civico 22, come peraltro indicato nella documentazione catastale pregressa. Sarebbe opportuna una variazione catastale per aggiornare la banca dati catastale. La documentazione catastale relativa al Bene n. 1 è allegata alla presente relazione rispettivamente sotto la lettera "B".

PATTI

All'art. 5 dell'atto di compravendita a rogito del notaio Pasquale Farinaro di Roma, stipulato in data 14 giugno 2011, rep. 8187, raccolta 4121, è indicato che "... La parte venditrice - trasmette fin da questo momento il possesso del cespite oggetto di questo atto, libero da persone e cose alla parte acquirente che da oggi ne godrà i frutti e ne sopporterà gli oneri; - garantisce la parte acquirente da ogni ipotesi di evizione, sia totale che parziale, dichiarando all'uopo che sul cespite oggetto di questo atto non gravano trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli ad eccezione di: - ipoteca iscritta a Roma 1 in data 9 maggio 2007 al n. 21823 di formalità a favore della Banca di Roma S.p.A. che sarà cancellata in base al Decreto Bersani dopo l'estinzione del mutuo con parte del ricavato della presente operazione; - garantisce inoltre di essere



al corrente col pagamento di qualsiasi onere, imposta diretta o indiretta e tassa comunque afferente il cespite oggetto di questo atto, impegnandosi altresì a corrispondere quelle eventualmente dovute fino ad oggi anche se accertate o iscritte a ruolo in epoca successiva alla data del presente atto ...”.

PRECISAZIONI

All'art. 2 del detto atto è riportato che “... La vendita in oggetto viene effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, come visto e gradito dalla parte acquirente, con tutte le parti comuni, con annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, infissi, attinenze, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, e con cessione di tutti i diritti quali attualmente esistono, così come risultano dalla Legge, dal titolo di provenienza al quale le parti fanno espresso riferimento e dal Regolamento di Condominio che trovasi depositato negli atti del Notaio Nazzareno Dobici di Roma con verbale in data 23 febbraio 1970 Repertorio n. 637869, trascritto a Roma 1 il 9 marzo 1970 al n. 3941 di formalità, che la parte acquirente dichiara di ben conoscere e di accettare e farlo accettare anche ai propri aventi causa ...”.

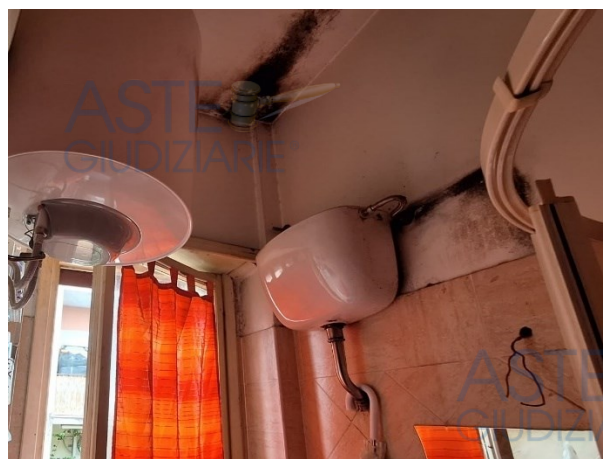
STATO CONSERVATIVO

La porzione immobiliare identificata con il numero interno 25B versa in u cattivo stato di conservazione: nel corso del sopralluogo del 7 ottobre 2024 è emerso che nell’“angolo cottura” le piastrelle sono divelte e in generale sono presenti fenomeni di distacco dell’intonaco, di esfoliazione della tinteggiatura e muffa sulle pareti e sul solaio; gli infissi, probabilmente risalenti al periodo di costruzione, risultano da sostituire; tutto il locale versa in uno stato di forte degrado. Quanto sopra descritto meglio si evince dalla documentazione fotografica riportata nel paragrafo “Consistenza” e in particolare in quella di seguito riportata.



i fenomeni riscontrati nell'int. 25B





I fenomeni riscontrati nell'int. 25B

La porzione immobiliare distinta con il numero interno 25A presenta uno stato conservativo leggermente migliore. Nel corso del sopralluogo del 24 ottobre 2024 è stata riscontrata la presenza di macchie di umidità sulla estremità superiore della parete confinante con l'int. 25B, segni di muffa presente sulle pareti dell'angolo cottura e del bagno; l'unità è risultata sprovvista dell'utenza elettrica e conseguentemente dell'acqua calda sanitaria. Quanto sopra descritto meglio si evince dalla documentazione fotografica riportata nel paragrafo "Consistenza" e da quella che segue.



I fenomeni riscontrati nell'int. 25A



I fenomeni riscontrati nell'int. 25A

PARTI COMUNI

Il regolamento di condominio che disciplina l'utilizzo delle cose comuni è depositato agli atti del notaio Nazzareno Dobici di Roma con verbale in data 23 febbraio 1970 Repertorio n. 637869, trascritto a Roma 1 il 9 marzo 1970 al n. 3941 di formalità: la sottoscritta ha provveduto a richiedere



all'amministrazione di condominio la copia di detto regolamento, ma purtroppo ha ricevuto solamente le pagine dispari e a nulla sono valsi i vari solleciti eseguiti al fine di avere una copia completa. All'art. 3 di detto regolamento, rubricato "parti comuni ai soli proprietari degli appartamenti", è indicato "... A) Le parti in comune fra i proprietari degli appartamenti, sono il portone d'ingresso, l'androne, scale, l'impianto d'illuminazione elettrica in tutte le sue elencate parti comuni; B) la caldaia e l'impianto di riscaldamento a gasolio con tutti i tubi e meccanismi sino al punto di diramazione nelle singole proprietà esclusive dei condomini ...".

Il complesso immobiliare è composto da una palazzina di tre piani fuori terra, con accesso dal civico 22: il portone, in metallo e vetro, è arretrato rispetto al filo stradale: l'accesso avviene transitando su di un'area scoperta posta tra la facciata dell'edificio e la strada. Il citato portone consente di accedere da un lungo e stretto corridoio che serve le unità immobiliari poste al piano terreno e in cui insiste la scala a sviluppo lineare che funge da collegamento verticale tra i diversi piani: l'edificio è sprovvisto di impianto ascensore. L'edificio presenta le facciate rifinite ad intonaco rustico di colore giallo ocra, con le fasce marcapiano in rilievo con forme arcuate protette da una pensilina di tegole. I balconi sono rifiniti con intonaco tintecciato dello stesso colore.



Il portone di ingresso



Il corridoio di distribuzione





Il vano scala



Le facciate dell'edificio

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla documentazione presa in visione non è emersa la presenza di servitù, censi, livelli o usi civici che possano gravare sulle porzioni immobiliari oggetto di esecuzione. Purtuttavia non si può escludere la presenza delle ordinarie servitù presenti negli edifici pluripiano.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio risulta realizzato con struttura portante costituita da elementi in conglomerato di calcestruzzo armato e solai in laterocemento mentre la copertura è in parte a tetto in parte a terrazza praticabile. Le facciate, come accennato, sono rifinite ad intonaco rustico di colore giallo ocra, con le fasce marcapiano in rilievo con forme arcuate protette da una pensilina di tegole. I balconi sono rifiniti con intonaco tintecciato dello stesso colore. Gli infissi esterni sono parte in legno e parte in metallo: a protezione degli infissi delle abitazioni sono presenti gli avvolgibili in PVC. I lunghi corridoi di distribuzione posti ai piani terminano con delle porte finestre, per il riscontro dell'aria, protette da una ringhiera in ferro.





Le facciate dell'edificio

La porzione contraddistinta dall'int. 25B, presenta i pavimenti e i rivestimenti in ceramica; le pareti sono rifinite con intonaco tintecciato. Gli infissi esterni sono realizzati in parte in metallo ed in parte in legno, la porta del bagno è di tipo a soffietto di materiale denominato pvc; la porzione immobiliare risulta sprovvista dell'impianto di riscaldamento, mentre l'acqua calda sanitaria è garantita da un boiler elettrico.

La porzione distinta dal numero int. 25A presenta un grado di finitura simile ma, come detto in precedenza, è sprovvista di utenze e quindi di acqua calda sanitaria. Gli infissi esterni sono realizzati in parte in metallo ed in parte in legno; la porta del bagno è di tipo a battente in legno tamburato. Nella porzione di immobile non è presente l'impianto di riscaldamento. Il piccolo balcone è accessibile attraverso uno "sportello" di modeste dimensioni posto in prossimità della finestra circolare, come si evince dall'immagine di fianco riportata.



STATO DI OCCUPAZIONE

Nel corso del sopralluogo effettuato il 7 ottobre scorso la parte dell'immobile distinta con l'int. 25B è risultata occupata dal sig. *** in forza di un contratto di locazione del 2023 stipulato dalla Signora *** con il *** , comodatario, come risulta dal verbale di sopralluogo. Nel corso del sopralluogo effettuato il giorno 24 ottobre la parte dell'immobile distinta con il numero interno 25A è risultata occupata dalla sig.*** , occupante in forza di un contratto di affitto: il citato contratto, unico per le due porzioni immobiliari, è stato stipulato in data successiva alla notifica e alla trascrizione del pignoramento che ha dato impulso alla Procedura Esecutiva. In merito allo stato di occupazione, il 10 ottobre del 2024, è stata inviata alle Direzioni provinciali dell'Agenzia delle Entrate istanze finalizzate alla verifica dell'esistenza di contratto inerenti le due porzioni immobiliari pignorate: alla data attuale le citate istanze non hanno avuto riscontro.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15 gennaio 1976 al 2 giugno 2007	***	Atto tra vivi - Compravendita			
		Rogante	Data	Rep.	Racc.
		Notaio Giuseppe Morini di Arsoli	15 gennaio 1976	21879	7164
		Registrazione			
		Presso	Data	N.	Vol.
		Trascrizione			
Dal 2 giugno 2007 al 14 giugno 2011	***	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1	23 gennaio 1976	3440	2471
		Atto tra vivi - Compravendita			
		Rogante	Data	Rep.	Racc.
		Notaio Suglia Ester di Roma	2 giugno 2007	121829	7164
		Registrazione			
		Presso	Data	N.	Vol.
Dal al 14 giugno 2011 all'attualità	***				
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1	13 giugno 2007	109035	39464
		Atti			
		Atto tra vivi - Compravendita			
		Rogante	Data	Rep.	Racc.
Dal al 14 giugno 2011 all'attualità	***	Notaio Pasquale Farinaro di Roma	14 giugno 2011	8187	4121
		Registrazione			
		Presso	Data	N.	Vol.
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1	23 giugno 2011	71169	43736

All'art. 5 del già citato atto è indicato che "... Quanto in oggetto è pervenuto alla parte venditrice in virtù dell'atto di compravendita a rogito Notaio Ester Suglia di Roma in data 7 giugno 2007 Repertorio n. 121829/7164, registrato a Roma 1 il 12 giugno 2007 al n. 17229 serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 in data 13 giugno 2007 al n. 39464 di formalità ...", per Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

gli ulteriori titoli che hanno interessato l'immobile nell'arco del ventennio si rimanda alla tabella sopra riportata redatta anche sulla base dei contenuti della certificazione notarile agli atti.

Per quanto riguarda le porzioni immobiliari che costituiscono il Lotto unico:

- 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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma, Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1, aggiornate al 2 ottobre 2024, sono risultate le seguenti formalità sul conto della sig.ra*** : le visure sono state effettuate per nominativo e sono state estese a tutti i tipi di formalità senza restrizione alcuna; l'esito delle visure effettuate è allegato alla presente sotto la lettera "C".

Trascrizioni

Atto Notarile Pubblico

Titolo: Atto tra vivi - Compravendita

Rogante: notaio Pasquale Farinaro di Roma del 14 giugno 2011, rep. 8187/4121

Trascritto a Roma 1 il 23 giugno 2011, Registro generale n. 71169 Registro particolare n. 43736

A favore: ***

relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;

Contro:***

relativamente

all'unità negoziale n. 1 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

UNITÀ NEGOZIALE N. 1

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 209, particella 610, subalterno 25, natura A/2 – Abitazioni di tipo civile, consistenza 3,5 vani, Via Capena N. civico 25

Nella Sezione D della nota di trascrizione è indicato che *"... La vendita in oggetto viene effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, come visto e gradito dalla parte acquirente, con tutte le parti comuni, con annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, infissi, attinenze, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, e con cessione di tutti i diritti quali attualmente esistono, così come risultano dalla legge, dal titolo di provenienza al quale le parti fanno espresso riferimento e dal regolamento di condominio che trovasi depositato negli atti del notaio Nazzareno Dobici di Roma con verbale in data 23 febbraio 1970 repertorio n. 637869, trascritto a Roma 1 il 9 marzo 1970 al n. 3941 di formalità, che la parte acquirente dichiara di ben conoscere e di accettare e farlo accettare anche ai propri aventi causa. Quanto in oggetto è pervenuto alla parte venditrice in virtù dell'atto di compravendita a rogito notaio Ester Suglia di Roma in data 7 giugno 2007 repertorio n. 121829/7164, registrato a Roma 1 il 12 giugno 2007 al n. 17229 serie 1t e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Roma 1 in data 13 giugno 2007 al n. 39464 di formalità ..."*.

Atto Giudiziario

Titolo: Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili del 28 aprile 2022, rep. 12594

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Roma

Trascritto a Roma 1 il 25 maggio 2022, Reg. generale n. 67945 Reg. particolare n. 47984

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

A ***

, relativamente

all'unità negoziale n. 1 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;

Contro: ***

relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

UNITÀ NEGOZIALE N. 1

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 209, particella 610, subalterno 25, natura A - appartamento, consistenza -, Via Capena N. civico 22 interno 25 Piano 2.

Nella Sezione D della nota di trascrizione è indicato che "... in data 28/4 - 7/5/2020 il Tribunale di Roma ha emesso nei confronti della sig.ra *** il provvedimento monitorio n. ***

*** munito di formula esecutiva in data 25/5/2020, con il quale è stato ingiunto alla predetta il pagamento della complessiva somma di euro 6.559,50 a titolo di oneri condominiali non corrisposti oltre interessi e spese legali della procedura. In data 26/7/2020 copia esecutiva del predetto decreto ingiuntivo di pagamento è stata notificata alla debitrice ex art. 143 cpc, contestualmente a pedissequo atto di precetto per un totale di euro 8.027,36. Da ultimo in data 18/1/2022 è stato notificato atto di precetto in rinnovazione per euro 8.533,65 nell'attuale residenza in Roma della debitrice. Il termine ex art. 480 cpc è decorso vano ...".

Iscrizioni

Atto Notarile Pubblico

Titolo: Ipoteca Volontaria – Concessione a garanzia di mutuo del 14 giugno 2011 rep. 8188/4122

Rogante: Notaio Pasquale Farinaro

Iscritta a Roma il 23 giugno 2011, reg. gen. 71170, reg. part. 14383

A favore di: Unicredit Spa con sede in Roma (RM), CF. 00348170101, relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;

Contro: ***

relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

UNITÀ NEGOZIALE N. 1

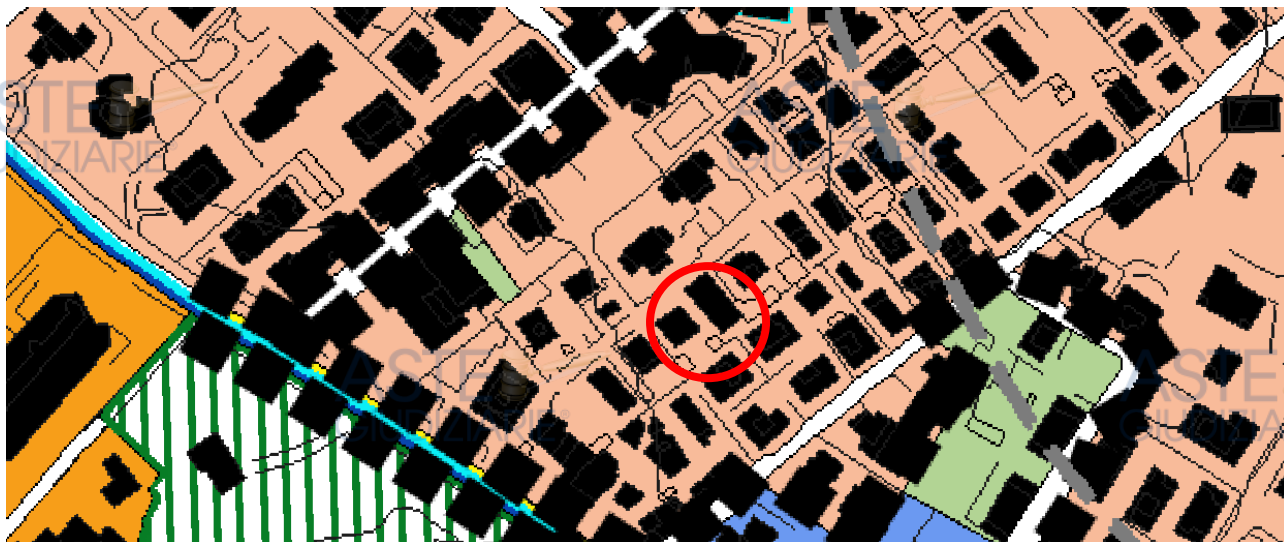
Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 209, particella 610, subalterno 25, natura A2 – Abitazione di tipo civile, consistenza 3,5 vani, Via Capena N. civico 25.

Per quanto riportato nel Quadro "D" della nota di trascrizione si rimanda all'allegato.

NORMATIVA URBANISTICA

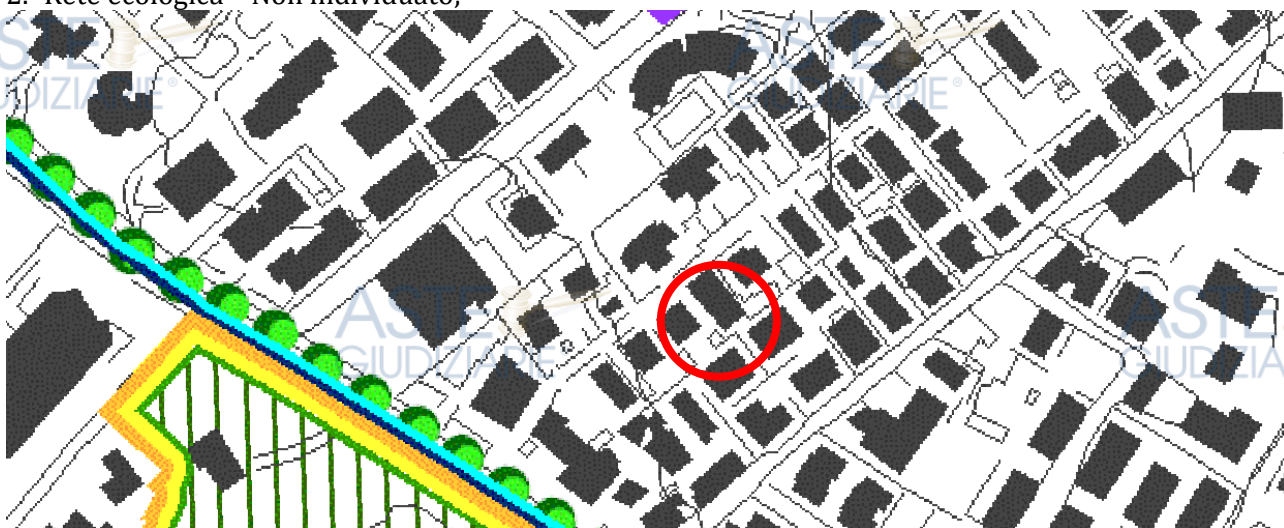
A seguito degli accertamenti effettuati sul sito di Roma Capitale in data 2 ottobre 2024 e con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole urbanistiche ivi riportate, l'immobile identificato presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Catasto dei Terreni di Roma, con il numero di particella 610 del foglio 209, 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. Sistemi e regole: Sistema insediativo - Città da ristrutturare – Tessuti prevalentemente residenziali



PRG - Sistema insediativo - Città da ristrutturare - Tessuti prevalentemente residenziali

2. Rete ecologica - Non individuato;



Rete ecologica - Non individuato

3. Carta per la qualità - Non individuato.



Carta per la qualità - Non individuato

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

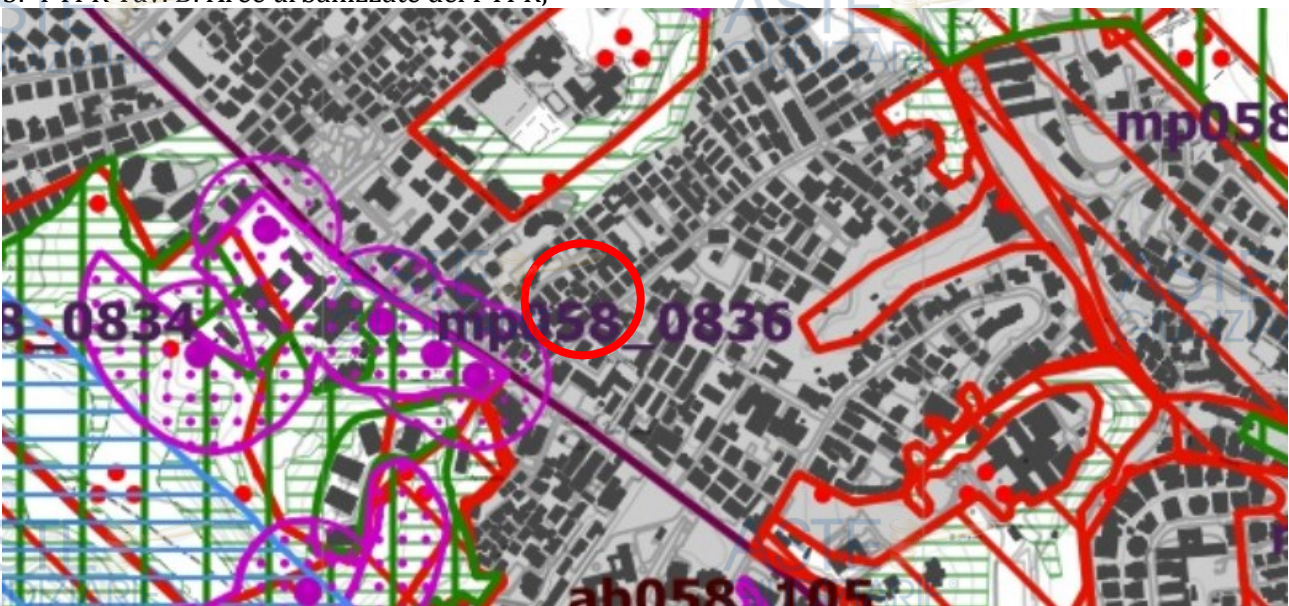
Piano Territoriale Paesistico Regionale, adottato con Delibere di Giunta Regionale n. 556 e 1025/2007:

4. PTPR Tav. A: Paesaggio degli Insediamenti urbani;



PTPR Tav. A – Paesaggio degli insediamenti urbani

5. PTPR Tav. B: Aree urbanizzate del PTPR;



PTPR Tav. B – Aree urbanizzate del PTPR

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la Legge 28 febbraio 1985, n. 47. La costruzione è anteriore alla data del 1° settembre 1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'edificio risulta provvisto del certificato di abitabilità/agibilità.

Nell'atto a rogito del notaio Pasquale Farinaro di Roma del 14 giugno 2011, rep. 108344, racc.41556 "... la parte venditrice, consapevole delle conseguenze penali cui è soggetta in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, dichiara: - che il fabbricato di cui fa parte la porzione immobiliare in oggetto è stato edificato in forza di concessione edilizia n. 509/C in data 11 ottobre 1963 e successiva variante n. 1870 del 17 novembre 1969, entrambe rilasciate dal Comune di Roma; - che successivamente non sono state realizzate opere, modifiche o mutamenti che richiedessero provvedimenti autorizzativi ...". Sulla base delle indicazioni contenute nell'atto, con istanza registrata presso il Dipartimento di Programmazione ed Attuazione Urbanistica di Roma Capitale al prot. QI/2024/181769 del 19 settembre 2024, la sottoscritta ha richiesto di prendere visione ed estrarre copia del fascicolo del progetto dell'edificio di Via Capena, n. 22 e con separata istanza ha richiesto le copie delle citate Licenze Edilizie. In data 7 ottobre 2024 la sottoscritta è stata convocata presso il



Dipartimento PAU per poter prendere visione del fascicolo: sulla base dei documenti presenti nel fascicolo è possibile riferire quanto segue.

Con istanza registrata al protocollo n. 16410 del 12 aprile 1961 il sig.*** ha richiesto il rilascio della licenza di costruzione per un villino da erigere in un lotto di terreno sito in Roma, Via di P.R. zona Via Cassia: il progetto allegato all'istanza è stato approvato dalla Commissione Edilizia nella seduta del 3 agosto 1962 e in data 11 ottobre 1963 è stata rilasciata la licenza edilizia n. 509/C, allegata sotto la lettera "D" previa sottoscrizione dell'atto d'obbligo ai rogiti del notaio Pietro Fea di Roma del 26 luglio 1963, rep. 123877, racc.*** con il quale il sig.*** si è obbligato, nei confronti del Comune di Roma, per sé, suoi eredi ed aventi causa "... a vincolare irrevocabilmente e definitivamente il lotto di terreno di mq. 596 di sua proprietà ... al servizio della costruzione progettata così come risulta dalla planimetria che firmata dal comparente ... si allega a questo atto sotto la lettera A ...", come risulta dalla copia allegata sotto la lettera "E".

Con istanza registrata al prot. 23237 del 31 maggio 1967 è stato richiesto il rilascio di una licenza per variante che non ha avuto il parere favorevole della Commissione Edilizia in quanto la precedente Licenza Edilizia risultava scaduta prima dell'inizio effettivo dei lavori e pertanto la richiesta doveva considerarsi come progetto ex novo assoggettabile alla disciplina del N.P.R.G.

Con successiva istanza registrata al protocollo n. 9446 del 3 marzo 1969 la Soc. "****" ha chiesto la voltura della citata Licenza Edilizia n. 509/C/1963 e in data 5 maggio 1969 è stata rilasciata la Licenza Edilizia n. 573 considerando che la ripresa dei lavori doveva ritenersi consolidata dal parere dell'Avvocatura di cui alla lettera n. 45569/1968.

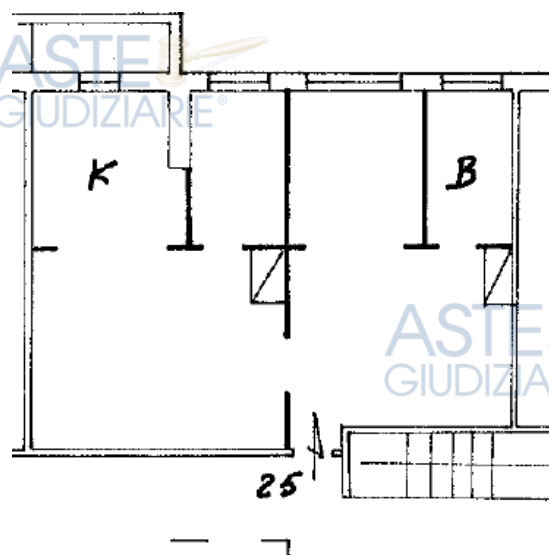
Con ulteriore istanza registrata al prot. 14078 del 31 marzo 1969 la citata società "****" ha chiesto il riesame del progetto prot. 23237 del 1967, trattandosi di variante in corso d'opera senza aumento di cubatura ai lavori di cui alla precedente Licenza 509/C del 1963: il detto progetto è stato approvato dalla Commissione Edilizia nella seduta del 25 luglio 1969 (in alcuni documenti 22 luglio) e in data 17 novembre 1969 è stata rilasciata la Licenza Edilizia n. 1870, allegata alla presente relazione sotto la lettera "F", previa sottoscrizione dell'atto d'obbligo ai rogiti del notaio Dobici registrato in data 20 agosto 1969 e trascritto in data 26 agosto 1969 al n. 52082 del registro particolare; la copia di detto atto d'obbligo non era presente all'interno del fascicolo ma da quanto risulta dalla documentazione consultata con detto atto d'obbligo la citata società si è impegnata a ridurre la volumetria dell'edificio per regolarizzare delle difformità realizzate nella costruzione realizzata sul limitrofo lotto.

Con successiva istanza registrata al protocollo n. 41824 del 13 ottobre 1969 è stato richiesto il rilascio del certificato di abitabilità che, visto il parere favorevole dell'ufficiale sanitario e le condizioni relative, il parere dei VVFF ed il certificato di collaudo delle strutture, in data 7 agosto 1970 è stato rilasciato il Certificato di Abitabilità n. 628, allegato alla presente relazione sotto la lettera "G",

In data 1° ottobre 2024 con istanza registrata al protocollo CU/2024/0100510 la sottoscritta ha chiesto notizie al competente Municipio circa l'esistenza di procedure edilizie circa gli ulteriori interventi effettuati nell'unità immobiliare e di cui si dirà in seguito: alla data odierna l'istanza è rimasta priva di riscontro.

Analoga istanza è stata avanzata all'Ufficio di Scopo Condonò per avere notizie circa l'esistenza di istanze di sanatoria avanzate ai sensi della Legge n.47/85, della Legge n. 724/94 e della Legge n. 326/2003 e relative alle porzioni immobiliari in argomento: con messaggio mail, allegato sotto la lettera "H" l'URP dell'Ufficio di Scopo Condonò ha risposto che la ricerca si è conclusa con esito negativo.

La sovrapposizione della restituzione del rilievo eseguito, in colore rosso, a quanto rappresentato nel progetto allegato alla Licenza Edilizia n. 1870 del 17 novembre 1969 meglio risulta nell'immagine che segue; l'unità immobiliare risulta essere stata ampliata con la chiusura di una parte della loggia prevista nel progetto: detto intervento è stato realizzato in corso di costruzione dell'edificio perché risulta già graficizzato nella planimetria catastale presentata in data 27 ottobre 1969, quindi prima della richiesta del certificato di abitabilità; lo stralcio di detta planimetria catastale è messo a confronto con la citata sovrapposizione.



Sovrapposizione del rilievo effettuato al progetto approvato e la planimetria catastale del 1969 (non in scala)

Il citato ampliamento non è suscettibile di regolarizzazione e pertanto le opere in difformità dal progetto dovranno essere rimosse: gli oneri per dette attività saranno meglio indicati nel successivo paragrafo "Oneri per la regolarizzazione urbanistica" mentre all'esito di detti interventi la consistenza dell'unità immobiliare sarà quella indicata nel prospetto che segue:

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione int. 25 AeB	24,80 mq	1,00	24,80	3,00 m	2
Balcone	3,22 mq	0,25	0,81		2
Superficie complessiva tra coperto e scoperto:			25,61		

Successivamente alla costruzione l'unità immobiliare è stata oggetto di ulteriori interventi che hanno determinato il frazionamento in due porzioni come risultanti all'atto del sopralluogo: le porzioni derivate non hanno i requisiti richiesti dal regolamento edilizio in termini di superficie minima delle abitazioni: circa gli oneri per la riduzione in pristino meglio sarà descritto nel successivo paragrafo "Oneri per la regolarizzazione urbanistica".

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Nel corso dei sopralluoghi non sono stati esibiti i certificati di conformità degli impianti installati nell'immobile sopra descritto. Anche l'Attestato di Prestazione Energetica non è stato fornito dagli occupanti e parimenti non sono stati forniti gli elementi necessari per la sua redazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Per gli oneri condominiali si rimanda alla copia parziale del regolamento che è allegata alla relazione con la lettera "I".

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il pignoramento che ha dato impulso alla Procedura Esecutiva RGE 530/2022, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Roma Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1, in data 25 maggio 2022 al n. 67945 del Registro Generale e a n. 47984 del Registro Particolare, ha ad oggetto l'“... **appartamento sito in Roma Via Capena 22, int. 25/A e 25/B (catastalmente int. 25), p. 2°, distinto in N.C.E.U. al foglio 209, part. 610 sub. 25 ...**”.

La porzione immobiliare interessata dalla Procedura Esecutiva RGE 530/2022 insiste nel territorio di Roma Capitale ed è costituita dal seguente bene:

Bene n. 1 – Unità immobiliare ad uso residenziale sita in Roma (RM), in Via Capena, n. 22, ubicata al piano secondo e contraddistinta con il numero interno 25, identificata presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati al foglio 209, particella 610, subalterno 25.

Le porzioni immobiliari che costituiscono il Lotto unico sono parte dell'edificio in località “Tomba di Nerone”, ubicato in Via Capena, n. 22, nel quadrante nord del territorio comunale, all'interno del perimetro di competenza amministrativa del Municipio 15. Il tessuto edilizio che ricomprende il detto edificio è attraversato dalla Via Cassia con la viabilità secondaria che si dirama ortogonalmente alla consolare: Via Capena è una strada che dalla citata consolare conduce a Via Nazzano, priva di sbocco. Detto tessuto edilizio è costituito per lo più da edifici eterogenei, alcuni dei quali di modesta fattura, realizzati nella prima metà del secolo scorso che si elevano per 2/3 livelli fuori terra ed altri, più recenti, articolati su 5/6 piani fuori terra, tutti a prevalente destinazione residenziale con le attività commerciali ubicate nei locali al piano terreno degli edifici posti in prossimità delle arterie principali, dove transita anche il servizio di trasporto pubblico su gomma. Il quartiere è altresì caratterizzato dalla presenza di ampie aree verdi quali la riserva naturale dell'Insugherata, che sorge ad ovest, tra via Cassia e via Trionfale e del parco regionale di Veio a nord-ovest, anch'esso ricco di sentieri e luoghi di interesse storico e naturalistico.

La porzione immobiliare sopra descritta è parte dell'edificio identificato presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Terreni di Roma Territorio, al foglio 209 con la particella 610.

L'unità immobiliare, nella consistenza complessiva, risulta contraddistinta presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 209, particella 610, sub 25, zona censuaria 5, categoria A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita Euro 759,19, Via Capena, n. 25 interno 25, piano 2.

Le porzioni immobiliari oggetto della presente relazione appartengono a:



• ***

, CF***

titolare della quota

di 1/1 del diritto di proprietà.

Le porzioni immobiliari oggetto della presente relazione peritale vengono poste in vendita per i seguenti diritti *** ,*** titolare della quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Gli Standards Internazionali di Valutazione (IVS – *International Valuation Standards*) definiscono per valore di mercato l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente ed un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. All'interno della definizione sono contenuti dei riferimenti al principio dell'ordinarietà. Il venditore e l'acquirente devono essere soggetti non condizionati che hanno agito con eguale capacità e con interessi contrapposti, ed il prezzo deve formarsi sul mercato dopo una adeguata attività di marketing, proprio come avviene in condizioni ordinarie. Nel caso in questione, per addivenire alla determinazione del valore di mercato dell'abitazione in oggetto, è stato adottato il metodo della stima sintetico-comparativa monoparametrica, adottando quale parametro tecnico per la comparazione il mq di superficie commerciale. Sul sito www.immobiliare.it è stata rinvenuta un'inserzione relativa ad un'unità immobiliare ad uso residenziale, ubicata nella stessa zona di quello oggetto di relazione: di seguito si riporta detta inserzione:

Bilocale via Capena 32, Tomba di Nerone, Roma

Roma Tomba di Nerone Via Capena

€ 129.000 2 locali, 55 m², 2 bagni, Piano 2, No Ascensore, Balcone

Descrizione

riferimento: ***

Tomba di Nerone: in strada privata, in contesto residenziale, proponiamo la vendita di un delizioso bilocale, bilivelli, luminoso, doppiamente esposto, così composto: ingresso, soggiorno, cucina a vista con camino, camera da letto mansarda, 2 bagni, balcone e posto moto scoperto.

L'immobile si presenta in buone condizioni interne, volendo viene venduto parzialmente arredato come da foto, è dotato di riscaldamento autonomo, infissi in alluminio con doppio vetro, caminetto in cucina e armadio a muro. Ottimo come uso investimento.

Caratteristiche

Tipologia: Appartamento | Intera proprietà | Classe immobile media

Contratto: Vendita; **Piano 2;** **Piani edificio 2;** **Ascensore No;** **Superficie 55 m²**

Locali 2; **Camere da letto 1;** **Cucina semi abitabile;** **Bagni 2;** **Arredato Parzialmente Arredato**

Balcone Sì; **Terrazzo No;** **Riscaldamento Autonomo,** a radiatori, alimentato a gas

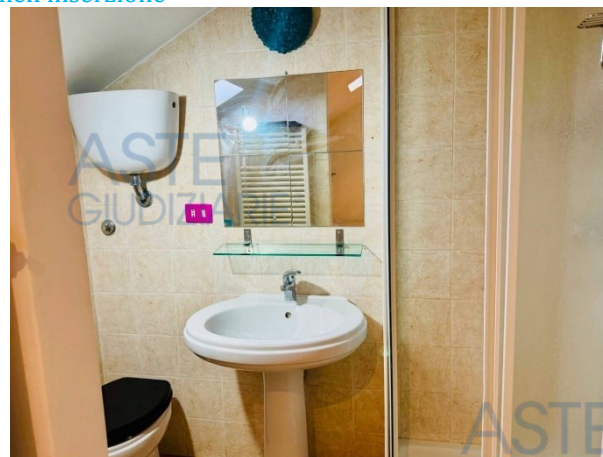


Le foto presenti nell'inserzione





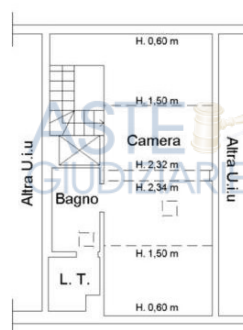
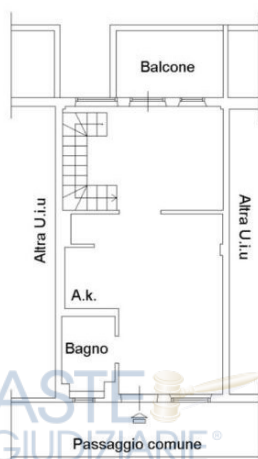
Le foto presenti nell'inserzione



Le foto presenti nell'inserzione

Piano Secondo
H. 2,90 m

Piano Terzo



Le foto presenti nell'inserzione

Le caratteristiche che hanno in comune le due unità immobiliari consistono nell'ubicazione nel medesimo contesto; ulteriori caratteristiche comuni sono individuabili nella tipologia del palazzo che presenta solo 2/3 piani fuori terra e nell'assenza dell'ascensore. La principale differenza è rappresentata dalla diversa consistenza, visto che l'abitazione nell'inserzione è articolata su due livelli ed ha una consistenza di mq 55 e dallo stato conservativo poiché l'immobile oggetto di esecuzione si presenta completamente da ristrutturare ed ha un balcone accessibile mediante uno vano di limitata ampiezza.

L'appartamento viene proposto in vendita per la somma di € 129.000,00, ma tenendo conto delle ordinarie trattative che intercorrono tra le parti fino al momento della sottoscrizione del contratto preliminare di compravendita, durante le quali il prezzo richiesto subisce ordinariamente un ribasso del 10%, considerando anche che l'annuncio è stato pubblicato solamente il 24 settembre 2024, il valore di Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

mercato dell'abitazione oggetto dell'inserzione può essere individuato in ragione di € 116.100,00 (€ 129.000,00 - 10%); detto importo, diviso per la superficie commerciale, indicata nell'inserzione in ragione di mq 55,00, dà luogo ad un valore di €/mq 2.110,91 (€ 116.100,00 : mq 55). Detto valore è di poco inferiore ai valori minimi registrati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare nel primo semestre del 2024, l'ultimo pubblicato, per le civili abitazioni ubicate nella stessa zona delle due messe a confronto mentre si colloca tra i valori minimi e massimi delle abitazioni di tipo economico che comunque hanno caratteristiche simili alle due abitazioni a confronto.

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1**Provincia:** ROMA - **Comune:** ROMA**Fascia/zona:** Periferica/**Tomba di Nerone** (VIA DI GROTTAROSSA)**Codice di zona:** D30**Microzona catastale n.:** 92**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	2200	3000	L	9,3	13,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1700	2400	L	8	11,8	L
Box	Normale	1050	1550	L	5,3	7,8	L
Posti auto coperti	Normale	800	1150	L	4,5	6,5	L
Posti auto scoperti	Normale	450	650	L	3	4,3	L
Ville e Villini	Normale	1950	2900	L	8,3	12,3	L

Come sopra esposto la porzione immobiliare oggetto di esecuzione versa in uno stato peggiore rispetto a quello dell'abitazione presa a riferimento: si ritiene che per portare le porzioni immobiliari alle stesse condizioni di quella descritta nell'inserzione siano necessari interventi edilizi che hanno una incidenza di €/mq 250,00: pertanto si ritiene di poter applicare all'abitazione da stimare un importo unitario di € 1.860,91 (€/mq 2.110,91 - €/mq 250,00), che applicato alla superficie convenzionale dell'abitazione oggetto di esecuzione, quantificata nel precedente paragrafo "Consistenza" in ragione di mq 25,61, dà luogo ad un valore di mercato pari ad **€ 47.657,91** (€/mq 1.860,91 x mq 25,61). Il valore così determinato è riconducibile alla porzione immobiliare pignorata se fosse venduta in condizioni di ordinarietà: è pertanto opportuno operare le aggiunte e detrazioni del caso; dette correzioni, in ottemperanza al disposto dell'art. 568 CPC, sono di seguito analiticamente esposte.

RIDUZIONE PER L'ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI

La riduzione per l'assenza di garanzia per vizi può essere quantificata in ragione del 10% del valore di mercato individuato, trattandosi di una unità immobiliare facente parte di un edificio in cui non sono stati notati segni evidenti di lesioni, cedimenti o deformazioni della struttura e dotato del certificato di abitabilità. Pertanto, la detrazione da operare al valore precedentemente individuato è pari ad **€ 4.765,79** (€ 47.657,91 x 10%).



ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Come esposto nel paragrafo "Regolarità edilizia", l'abitazione risulta difforme rispetto all'elaborato grafico allegato alla Licenza di Variante n. 1870 del 17 novembre 1969, in quanto risulta essere stata ampliata con la chiusura di una parte della loggia. Per riportare l'unità immobiliare allo stato legittimo si prevede un ripristino della superficie indicata nel detto progetto con la demolizione di parte della tamponatura e la sua ricostruzione nella posizione prevista nel progetto approvato. L'intervento può essere attuato mediante la presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività, per interventi di restauro e risanamento conservativo, mentre non possono essere regolarizzate le opere che hanno determinato il frazionamento in due porzioni immobiliari poiché ciascuna abitazione derivata non ha le superfici minime previste dall'art. 40, lettera d), del Regolamento Edilizio e pertanto sarà necessario riportare l'unità immobiliare alla situazione originaria. Oltre a quanto descritto, sarà necessaria la rimozione del soppalco presente, una nuova ridistribuzione degli spazi interni atta a garantire le dimensioni minime degli ambienti ed un ripristino delle superfici finestrate in modo da raggiungere la superficie aeroilluminante prevista dal Regolamento Edilizio vigente e la chiusura della porta di accesso principale all'appartamento attualmente distinto con il l'int. 25B, in quanto non presente nel progetto approvato: il costo per detti interventi è stato stimato, in cifra tonda, in ragione di € 13.000,00 sulla base del Prezziario della regione Lazio di cui alla Deliberazione della Giunta Regionale del 14 aprile 2023, n. 101, recante "Approvazione della Tariffa dei prezzi per le opere pubbliche edili ed impiantistiche del Lazio - Edizione 2023", la cui validità è stata prorogata fino al 31 dicembre 2024 con Deliberazione di Giunta regionale del Lazio n. 503, approvata nella seduta del 4 luglio 2024, e comprende inoltre gli onorari professionali e i diritti di segreteria.

STATO D'USO E MANUTENZIONE

Il fatto che l'unità immobiliare in argomento abbia delle dimensioni minori rispetto a quella descritta nell'inserzione la rende più appetibile sul mercato: tale circostanza può avere una incidenza valutabile in ragione del 7% del valore stimato e pari quindi ad **€ 3.336,05** ($€ 47.657,91 \times 7\%$).

STATO DI POSSESSO

Nel corso dei sopralluoghi effettuati l'immobile è risultato occupato in virtù di un contratto sottoscritto in data successiva a quella di notifica e trascrizione del pignoramento e pertanto deve ritenersi privo di effetti: per tale motivo le porzioni immobiliari dovranno ritenersi libere al momento del decreto di trasferimento e conseguentemente non verranno apportate modifiche all'importo individuato.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI

Dalla documentazione presa in visione non sono emersi vincoli e/o oneri giuridici non eliminabili; gli atti d'obbligo di natura edilizia sono quelli che ordinariamente vengono richiesti per la realizzazione di edifici in quello stesso contesto, motivo per il quale non si ritiene opportuno operare detrazioni in tal senso al valore precedentemente individuato.



SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Dalla documentazione ottenuta tramite richiesta fatta all'Amministratore protempore, risulta che le spese annue di competenza dell'unità immobiliare identificata con il numero interno 25 sono pari ad € 944,00 (€ 236,00 x 4 rate); l'art. 63 bis delle disp. di att. del Codice 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 ...*", e quindi verranno prese in considerazione solamente due annualità per un importo di € 1.888,00, come risulta dal prospetto allegato sotto la lettera "I".

CONCLUSIONI

Sulla base di quanto fin qui esposto, il valore delle porzioni immobiliari in Via Capena, n. 22 che costituiscono il Lotto unico può essere così quantificato in ragione di € 31.348,17, come risulta dal prospetto che segue:

Valore di mercato individuato:	€	47.657,91	-
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi:	€	4.765,79	-
Oneri per la regolarizzazione urbanistica:	€	13.000,00	+
Stato d'uso e manutenzione:	€	3.336,05	-
Stato di possesso:	€	0,00	-
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili:	€	0,00	-
Spese condominiali insolute:	€	1.880,00	=
Valore	€	31.348,17	

Pari in cifra tonda ad € 31.000,00 (trentunomila/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 dei sopralluoghi effettuati, né sulla conformità delle dotazioni impiantistiche delle porzioni immobiliari.

Le verifiche circa la legittimità edilizia hanno riguardato esclusivamente le porzioni immobiliari pignorate e non l'intero edificio, le sue parti comuni, ivi compreso il posizionamento dell'edificio sul lotto di terreno e i distacchi rispetto al filo stradale e ai fabbricati limitrofi, la sagoma, ecc.

Gli oneri per la regolarizzazione delle difformità edilizie e per la riduzione in pristino sono stati individuati sulla base dei prezziari ufficiali i cui costi possono discostarsi da quelli praticati sul mercato: la valutazione effettiva dei costi è rimessa all'interessato al momento dell'offerta; stesse considerazioni possono essere espresse per gli onorari professionali.

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta 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, 5 novembre 2024

L'Esperto ex art. 568 CPC

Geom. Cristina Aiuti

ELENCO DEGLI ALLEGATI

- A. Copia dell'atto di compravendita del notaio Pasquale Farinaro di Roma del 14 giugno 2011, rep. 8187, racc. 4121;
- B. Documentazione catastale relativa al Bene n. 1;
- C. Esito degli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma, Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 sul conto della Sig.ra*** ;
- D. Copia della licenza edilizia n. 509/C del 11 ottobre 1963;
- E. Copia dell'atto d'obbligo ai rogiti del notaio Pietro Fea di Roma del 26 luglio 1963, rep. 123877/2426;
- F. Copia della licenza edilizia n. 1870 del 17 novembre 1969;
- G. Copia del certificato di abitabilità n. 628 del 7 agosto 1970;
- H. Copia dell'e-mail dell'URP dell'Ufficio di Scopo Condonò;
- I. Copia parziale del regolamento di condominio;
- J. Copia dell'estratto conto condominiale.