


TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Trifilio Pierluigi, nell'Esecuzione Immobiliare 536/2021 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

<u>Incarico.....</u>	<u>3</u>
<u>Premessa.....</u>	<u>3</u>
<u>Descrizione.....</u>	<u>3</u>
<u>Lotto Unico.....</u>	<u>3</u>
<u>Completezza documentazione ex art. 567.....</u>	<u>4</u>
<u>Titolarità.....</u>	<u>4</u>
<u>Confini.....</u>	<u>4</u>
<u>Consistenza.....</u>	<u>4</u>
<u>Cronistoria Dati Catastali.....</u>	<u>4</u>
<u>Dati Catastali.....</u>	<u>5</u>
<u>Stato conservativo.....</u>	<u>5</u>
<u>Parti Comuni.....</u>	<u>6</u>
<u>Servitù, censo, livello, usi civici.....</u>	<u>7</u>
<u>Caratteristiche costruttive prevalenti.....</u>	<u>7</u>
<u>Stato di occupazione.....</u>	<u>8</u>
<u>Provenienze Ventennali.....</u>	<u>8</u>
<u>Formalità pregiudizievoli.....</u>	<u>9</u>
<u>Normativa urbanistica.....</u>	<u>9</u>
<u>Regolarità edilizia.....</u>	<u>9</u>
<u>Vincoli od oneri condominiali.....</u>	<u>10</u>
<u>Stima / Formazione lotti.....</u>	<u>11</u>
<u>Riepilogo bando d'asta.....</u>	<u>13</u>
<u>Lotto Unico.....</u>	<u>13</u>
<u>Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 536/2021 del R.G.E.....</u>	<u>15</u>
<u>Lotto Unico.....</u>	<u>15</u>

In data 23/03/2022, il sottoscritto Arch. Trifilio Pierluigi, con studio in Roma (RM), email p.trifilio@awn.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/04/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Manuel de Falla n. 128-130, interno L86, piano Terra - 1° (Coord. Geografiche: 41°44'55.21"N 12°22'13.98"E)

L'appartamento oggetto della presente perizia è situato nel Comprensorio Edilizio "Parchi della Colombo" sito nel Comune di Roma con accesso indipendente pedonale da Via Manuel de Falla dal civico 130 e ingresso carrabile indipendente dal civico 128. L'immobile è adibito a civile abitazione ed è contraddistinto con il numero interno "L86" (tipologia edilizia "L" interno 86) e si eleva su due livelli. Composto al piano terra da soggiorno-pranzo, cucina, bagno, scala, portico e giardino e parcheggio coperto, al piano primo da due camere, bagno e disimpegno. Confina con via Manuel de Falla e con le unità immobiliari contraddistinte con i numeri D28, L85, L87, salvo altri, censito al Catasto Urbano (N.C.E.U.) di Roma al Foglio 1115 Particella 3269 Subalterno 508 graffato con Foglio 1115 Particella 3786, vani catastali 5,5 e superficie catastale totale pari a 123 metri quadrati.

Via Manuel de Falla è la strada che collega parte del Comprensorio "Parchi della Colombo" con via Ermanno Wolf Ferrari, Quest'ultima è la strada principale del quartiere Infernetto (zona urbanistica 13i del Comune di Roma). Il Quartiere, prevalentemente residenziale, è situato nel Municipio X di Roma Capitale. Si estende sulla zona Z. XXX Castel Fusano ed è ubicata al lato dell'importante via di comunicazione costituita da via Cristoforo Colombo, strada a scorrimento veloce che collega il centro urbano con Ostia. Il Quartiere è limitrofo al parco urbano Pineta di Castel Fusano ed alla tenuta presidenziale di Castel Porziano. Nel quartiere sono presenti tutti i principali servizi necessari: ufficio postale, scuole e supermercati. Sono presenti i soli mezzi di trasporto pubblici di superficie su gomma (autobus). Esiste una fermata su via De Falla ma la fermata di riferimento dei mezzi pubblici ("Cilea" su Via Ermanno Wolf Ferrari) è posizionata a ca. 10 minuti a piedi; da quest'ultima si riesce a giungere Ostia o al quartiere Eur (linea B della Metropolitana - stazione Eur Fermi). Il quartiere Infernetto è facilmente accessibile anche con i mezzi di trasporto privati data la prossimità della arteria stradale (via Cristoforo Colombo) e da questa al GRA (Grande Raccordo Anulare di Roma). La struttura sanitaria di riferimento è l'"Ospedale G. B. Grassi". Il Pronto soccorso è raggiungibile in 15 minuti di auto.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Manuel de Falla n. 128-130, interno L86, piano Terra - 1°



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina con via Manuel de Falla e con le unità immobiliari contraddistinte con i numeri D28, L85, L87, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	39,00 mq	47,90 mq	1,00	47,90 mq	2,70 m	terra
Abitazione	30,00 mq	34,00 mq	1,00	34,00 mq	min 2,70m max 3,90m	primo sottotetto
Giardino	89,00 mq	92,00 mq	0,18	16,56 mq		terra
Portico	19,23 mq	19,00 mq	0,40	7,60 mq		terra
Tettoia posto auto	36,00 mq	36,00 mq	0,40	14,40 mq		terra
Totale superficie convenzionale:				120,46 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				120,46 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/03/2000 al 27/09/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1115, Part. 3786, Zc. 6 Categoria A7 Cl.6, Cons. 5.5 Superficie catastale 123 mq Rendita € 1.136,21 Piano T-1-S1
Dal 27/09/2000 al 05/05/2022	**** Omissis ****	Graffato F1115 P 3269 Sub 508 Catasto Fabbricati Fg. 1115, Part. 3786, Zc. 6 Categoria A7 Cl.6, Cons. 5.5 Superficie catastale 123 mq Rendita € 1.136,21 Piano T-1-S1 Graffato F 1115 P 3269 Sub 508

Il titolare catastale attuale corrisponde a quello reale, con la precisazione che il piano interrato, al catasto cantina, di fatto non risulta attualmente accessibile ne collegato all'abitazione situata al piano terra e primo.

DATI CATASTALI

Dati identificativi			Catasto fabbricati (CF)								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1115	3786		6	A7	6	5.5	123 mq	1136,21 €	T-1-S1	F 1115 P 3269 Sub 508

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

Durante il sopralluogo si sono riscontrate le seguenti difformità:

1 tutto il piano interrato, rappresentato nella pianta catastale, non risulta collegato con l'abitazione in quanto nel piano terra non è presente la porta di collegamento (tra il piano terra e il piano interrato) e sulle porzioni esterne non risultano finestre della cantina così come rappresentate nella pianta catastale ma sono presenti delle griglie con bocche di lupo lungo il perimetro esterno del portico.

2 al piano terra nel portico antistante l'appartamento era presente un forno e una nicchia in muratura

3 sempre al piano terra nel parcheggio privato esterno, al di sotto della tettoia era presente una casetta prefabbricata da giardino

L'appartamento sarà trasferito nello stato di fatto e il futuro proprietario dovrà quindi ripristinare l'immobile allo stato iniziale, provvedere alle pratiche urbanistiche e catastali. I relativi costi sono detratti dal valore della presente stima.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento oggetto di stima risulta abitato e in buono stato manutentivo.

Alcune modifiche (porzioni interne ed esterne del compendio) sono state eseguite senza titolo come già meglio descritto precedentemente (formazione di forno nel portico, formazione di nicchia esterna al di sotto della tettoia e il posizionamento di una casetta in legno prefabbricata al di sotto della tettoia del parcheggio del giardino e interdizione del piano interrato - catastalmente uso cantina).

L'appartamento è venduto nello stato di fatto e il futuro proprietario dovrà necessariamente ripristinare l'immobile allo stato legittimo, presentare le pratiche edilizie e provvedere a presentare la variazione catastale, in quanto la cantina non risulta oggi collegata e come dichiarato a verbale dall'Esecutato oggi tale porzione immobiliare è di fatto interclusa e non è stato possibile rilevarne la consistenza, lo stato manutentivo etc. (tale cantina è rappresentata nella pianta catastale viene richiamata nell'agibilità cfr capitolo "Regolarità edilizia").

Non essendo possibile relazionare in merito alla cantina che risultava inaccessibile perché interclusa, si valuta al momento il solo costo per la riapertura del collegamento, in quanto non è possibile oggi prevedere eventuali ulteriori opere e costi connessi.

I relativi costi sono detratti dal valore della presente stima. Il costo per le opere murarie (compreso il costo apertura del vano di accesso alla cantina) e attività professionali (onorari per presentazione pratica comunale e per le attività professionali messa in pristino, per le certificazioni di Legge etc.) sono oggi valutati ed approssimati pari ad € 5.000,00, già compreso il costo delle reversali e tasse per le necessarie pratiche edilizie

e catastali (opere edili, demolizioni, ricostruzioni, smaltimento, oneri discarica, onorari professionali, reversali e sanzioni comunali, Iva ed oneri di Legge).

L'appartamento non necessita di ulteriori urgenti opere di manutenzione.

Al momento del sopralluogo venivano richiesti ma non consegnati i certificati di conformità degli impianti.

PARTI COMUNI

Il Compendio oggetto della presente procedura è parte di un Condominio situato nel Comune di Roma e denominato "Condominio Z9 PARCHI DELLA COLOMBO". L'amministratore comunica che "non ci sono pendenze pregresse condominiali a carico del proprietario, eventuali servitù attive e passive possono essere rilevate nel regolamento inviato. Si dichiara che sono in essere nr.3 procedimenti di azioni giudiziarie da parte di un condòmino verso il condominio. Non ci sono parti comuni che producono reddito. Non è presente un super condominio."

Dalla lettura del Regolamento del Condominio si evince altresì che il Condominio è composto da 232 ville e 115 posti auto esterni e zone e servizi comuni e che esistono vincoli derivanti dagli atti stipulati dalla Società costruttrice in occasione della costruzione delle porzioni immobiliari in oggetto e precisamente (Cfr anche atto provenienza in allegato):

1) atti di obbligo per la stipula della Convenzione urbanistica (Piano di Lottizzazione) perfezionati con il Comune di Roma, a rogito Notaio Marcello Squillaci di Roma, in data 11 settembre 1989, rep. n. 5749/2773, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma in data 12 settembre 1989 al n. 45868, in data 3 ottobre 1989, rep. n. 5767/2789, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma in data 5 ottobre 1989 al n. 49089, in data 27 ottobre 1989, rep. n. 5803/2816, registrato a Roma il 30 ottobre 1989 al n. 53599 ed in data 13 novembre 1989, rep. n. 5816/2827, registrato a Roma il 14 novembre 1989, al n. 56368;

2) Convenzione stipulata con Acea S.p.a., a rogito del Notaio Marcello Squillaci di Roma, in data 16 luglio 1991, rep. n. 6753/3281, registrato a Roma in data 23 luglio 1991;

3) Convenzione stipulata con il Comune di Roma, con atto a rogito del Notaio Pietro Mazza di Roma, in data 20 dicembre 1991, rep. n. 50456/17378, registrato a Roma, l'8 gennaio 1992, al n. 1456 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1, in data 9 gennaio 1992 al n. 3123 di formalità;

4) Atto d'obbligo (allegato alla presente) per il rilascio della Concessione edilizia stipulato con il Comune di Roma a rogito del Notaio Valerio Pantano di Roma, in data 15 gennaio 1997, rep. n. 40314/9893, registrato a Roma 20 gennaio 1997 avente per oggetto il vincolo di destinazione dell'area alla destinata costruzione, vincolo a mantenere 7973,60 mq a parcheggio privato, a mantenere la destinazione d'uso di tutti i locali dell'intero complesso immobiliare a mantenere libera la superficie coperta dei piani piloty dal piano terra (v. atto d'obbligo allegato).

Si precisa che nella relazione allegata al Certificato di Abitabilità (in allegato) riporta che "si è ottemperato a tutte le norme previste dalla Convenzione (Prato della Botte) ed è stato eseguito il Collaudo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, riguardante i Comparti da Z/1 a Z/11, come dal Nulla Osta del Dip. IX UO Uff. Lott. Conv. Protocollo 1648 del 31/10/2000"

Si precisa il Condominio è altresì compreso in Zona interessate dal "Consorzio di Bonifica Tevere ed Agro Romano" e ricade nel "Consorzio Manutenzione e Servizi Parchi della Colombo - Comprensorio E/1 - Prato della Botte", costituito con atto a rogito del Notaio Pietro Mazza di Roma, in data 27 gennaio 1997, rep. n. 71720/22723, avente per oggetto la manutenzione e l'esercizio degli impianti nell'ambito del comprensorio. Sono soci del Consorzio i singoli condomini, i quali però, sono rappresentati nell'Assemblea ed in ogni rapporto dall'amministrazione del Condominio o da altro rappresentante nominato dall'Assemblea.

Il futuro aggiudicatario sarà quindi obbligato ad osservare i sopra descritti atti e osservare lo Statuto del Consorzio di manutenzione oltre ad accettare tutte le norme contenute e con l'aggiudicazione implicitamente andrà ad aderire allo stesso Consorzio obbligandosi a corrispondere per il tramite dell'Amministrazione pro tempore competente quanto di sua spettanza in relazione alle spese Consortili.

La parte aggiudicataria sarà obbligata altresì a consegnare all'Amministrazione condominiale e/o al Consorzio copia dell'atto di trasferimento.

Sempre dalla lettura del regolamento fornito risulta che sono proprietà condominiali:

A) in modo indivisibile tra tutti i condomini: le aree su cui sorgono i gruppi di edifici da più unità immobiliari (come nel caso di specie) e le parti comuni dell'impianto di innaffiamento (compreso pompe, vasche, rete distribuzione - cfr. regolamento in allegato)

B) in modo comune ed indivisibili a gruppi di condomini relativamente alle unità cui si accede tramite la viabilità condominiale interna al comparto (cfr. regolamento in allegato): la guardiola del portiere, gli impianti, i vialetti, le aree a verde e le strade, i cancelli carrabili, l'impianto elettrico di illuminazione, gli impianti a rete, (acqua potabile ed irrigua e fognature) etc (per gli ulteriori beni comuni si faccia riferimenti al Regolamento di Condominio)

C) in modo comune ed indivisibile fra i proprietari delle unità con accesso diretto da via M. De Falla (come nel caso di specie) le fogne delle acque bianche e nere

e tutto quanto altro riportato nel regolamento riportato in allegato alla presente e che la parte acquirente/aggiudicataria sarà obbligata ad osservare anche per i suoi eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo il Regolamento di Condominio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva, dalla lettura dell'atto di provenienza, l'esistenza di esplicite servitù gravanti sul bene pignorato (appartamento) fatta eccezione dei vincoli paesaggistici ed il vincoli per gli atti d'obbligo firmati dal Costruttore, già citati precedentemente.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il Complesso immobiliare condominiale Comprensorio Z9 PARCHI DELLA COLOMBO è composto da svariate ville aventi caratteristiche prevalentemente residenziali, composti da immobili bassi (uno, due piani fuori terra).

L'appartamento oggetto di pignoramento è composto da un piano terra e da un piano primo-sottotetto (collegati tra loro per mezzo di una scala interna), una corte esclusiva in parte a verde ed in parte pavimentata, un portico antistante pavimentato, una parcheggio coperto (con tettoia e una sottostante casetta prefabbricata in legno).

Al compendio si accede per mezzo di un cancello pedonale privato (civico 130) e per mezzo di un cancello carrabile (civico 128). Il giardino è recintato verso la strada con muretto e siepi.

La corte esterna verso strada è suddivisa in due porzioni: un giardino con prato all'inglese un vialetto carrabile pavimentato con marmette di cemento. Entrambi ben curati.

Superata tale corte esclusiva si giunge al portico antistante l'appartamento.

Tale portico risulta aperto su un solo lato e risulta oggi in parte occupato con un forno ed in parte con una nicchia e presenta tetto inclinato (falda unica) con struttura in legno e con sottili pilastri (ca 25x25cm).

L'edificio presenta struttura in cemento armato portante, solaio in latero cemento.

L'appartamento, facente parte di una villa quadrifamiliare presenta una pianta prevalentemente regolare ed esposizione su due lati (nord/est e sud/est).

I prospetti sono rifiniti a cortina, la copertura del primo piano è a falde inclinate, con tegole.

L'appartamento è internamente composto

- al piano terra da soggiorno-sala pranzo, cucina, un bagno con disimpegno (in parte inclinato/sottoscala) e una scala di collegamento con il primo piano

- al piano primo sotto-tetto da disimpegno, due camere e bagno,

Le pareti interne sono rifinite ad intonaco tinteggiato e il pavimento degli ambienti del piano terra sono in ceramica mentre le stanze del piano primo sono in parquet. I due bagni presentano pavimenti e rivestimenti in ceramica.

L'altezza utile interna dell'appartamento risulta, al piano terra è pari ca. a 2,70 metri e al piano primo-sottotetto variabile (min.ca. 2,70 metri - max ca. 3,90 metri nel disimpegno).

Gli infissi esterni e relative persiane sono in alluminio. Le porte interne sono in legno.

Risulta presente un quadro elettrico nel disimpegno al piano terra. Gli impianti (elettrico, idrico, termico, gas) sono sottotraccia ma al momento del sopralluogo non venivano fornite le certificazioni di conformità. Esiste un quadro elettrico di recente esecuzione collocato nel disimpegno (sottoscala) del piano terra.

Risulta presente impianto di condizionamento con unità interna nel disimpegno del piano primo e unità esterna in facciata (soprapstante la tettoia uso parcheggio).

L'impianto di riscaldamento e di acqua calda sanitaria veniva riferito essere autonomo e veniva mostrato il libretto di impianto. I terminali dell'impianto termico sono costituiti da termosifoni in alluminio.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo nell'immobile era presente l'Esecutata che dichiarava che l'immobile era da lei occupato. Da certificato dell'anagrafe comunale l'Esecutata risulta residente presso il compendio e allo stato libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti		
Dal 27/09/2000	**** Omissis ****	Rogante	Data	Atto pubblico
		Notaio omissis	27/09/2000	Repertorio N° 88750
		Presso	Data	Trascrizione
				Reg. gen. Reg. part.
		Presso	Data	Registrazione
				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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Dalle visure ipotecarie effettuate dallo scrivente presso l'Agenzia delle entrate di Roma1 ed aggiornate al 27/01/2023, sono risultate le seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE del 17/10/2000 - Registro Particolare 51134 Registro Generale 77979 Pubblico ufficiale NOTAIO **** Omissis **** Repertorio 88750/27827 del 27/09/2000 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
2. ANNOTAZIONE del 29/03/2005 - Registro Particolare 3312 Registro Generale 37353 Pubblico ufficiale NOTAIO **** Omissis **** Repertorio 88384/27712 del 09/08/2000 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA Formalita di riferimento: Iscrizione n. 14242 del 1994
3. TRASCRIZIONE del 04/08/2010 - Registro Particolare 57590 Registro Generale 98991 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA Repertorio 15344/2010 del 22/07/2010 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO
4. TRASCRIZIONE del 20/02/2014 - Registro Particolare 12957 Registro Generale 19705 Pubblico ufficiale TRIBUNALE PENALE Repertorio 14942/12 del 23/01/2014 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO
5. TRASCRIZIONE del 01/06/2021 - Registro Particolare 49446 Registro Generale 71138 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 10792/2021 del 03/05/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

NORMATIVA URBANISTICA

Nel Piano Regolatore del Comune di Roma l'area ricade in "Sistema insediativo - Citta' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" - PRG: Sistemi e Regole 1:10.000

OMI Zona Roma - zona OMI: E94/Suburbana/INFERNETTO (VIA ERMANNOWOLF FERRARI)

Zona Urbanistica zona urbanistica 13i Denominazione Infernetto

Piano Paesaggistico

Ptpr_b: Aree urbanizzate del PTPR

Ptpr_a: Paesaggio degli Insediamenti Urbani

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. L'immobile risulta agibile.

Come anticipato durante il sopralluogo si sono riscontrate le seguenti difformità catastali:

1 tutto il piano interrato, rappresentato nella pianta catastale, non risultava collegato con l'abitazione in quanto nel piano terra non era presente la porta di collegamento (tra il piano terra e il piano interrato).

2 al piano terra nel portico antistante l'appartamento era presente un forno e una nicchia in muratura

3 sempre al piano terra nel parcheggio privato esterno, al di sotto della tettoia era presente una casetta prefabbricata da giardino

Dalle visure eseguite presso l'Ufficio progetti del Comune di Roma risulta che per il compendio è stata rilasciata licenza edilizia n. 157/C del 05/02/1997 (fascicolo progetto 3525/94) ed che è stata rilasciata certificazione di abitabilità n. 515 del 10/10/2001 (Licenza Edilizia e Certificato di Abitabilità entrambi in allegato). Dalla lettura del certificato si apprende che è stata presentata ulteriore documentazione presso il municipio competente per territorio (prot. 32310 del 11/05/1999 - prot. 72002 del 10/10/2000 - prot. 60137 del 21/09/1999 e certificato finale collaudo Vs. prot. 90746 del 14/12/2000).

Nella certificazione allegata al Certificato di Abitabilità riporta il dettaglio della consistenza dei "22 edifici per complessive 112 unità abitative" ed nel caso di specie per la villa quadrifamiliare composta dagli interni L/85-86-87-88 viene riportato il piano interrato è costituito da quattro cantine (una per ogni unità abitativa)

Come anticipato precedentemente, dal confronto dello stato attuale rispetto alla documentazione reperita presso gli uffici del Comune di Roma, l'appartamento oggetto perizia non risulta conforme per le seguenti modifiche:

1 assenza del collegamento tra il piano terra e il piano interrato (che risulta oggi intercluso e inaccessibile),

2 al piano terra nel portico antistante l'appartamento è presente un forno e una nicchia in muratura

3 sempre al piano terra nel parcheggio privato esterno, al di sotto della tettoia era presente una casetta prefabbricata da giardino in legno

L'appartamento sarà trasferito nello stato di fatto e il futuro proprietario/aggiudicatario dovrà quindi ripristinare l'immobile allo stato iniziale, provvedere alle pratiche urbanistiche e catastali. I relativi costi sono detratti dal valore della presente stima.

Per la conformità urbanistica sarà quindi necessaria la messa in pristino e la presentazione di una pratica edilizia come già valutato precedentemente: per le attività professionali (onorari), per la presentazione pratica, reversali e sanzioni comunali, le opere murarie e di ripristino sono oggi valutati ed approssimati pari ad € 5.000, con esclusione delle eventuali opere interne al locale cantina al piano interrato. Il rischio per tali costi oggi incogniti e non prevedibili sarà tenuto in considerazione nella successiva riduzione percentuale.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Dalla lettura dell'estratto conto inviato dall'Amministratore del Condominio si evince che all'immobile oggetto di perizia è associata una caratura millesimale di proprietà (Tabella A) pari a 3,6180 millesimi (oltre ad altre carature riportate nelle tabelle derivate - cfr. Regolamento di Condominio). Alla data del 21 febbraio 2023 l'importo preventivato annuo totale per l'immobile è pari ad € 212,69. Come anticipato dall'amministratore la parte eseguita al momento della comunicazione era in regola con i pagamenti condominiali. Ai sensi dell'art. 63 comma 4 delle disposizione di attuazione del Codice Civile, il futuro aggiudicatario resta comunque obbligato all'eventuale pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e quello precedente.

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 Manuel de Falla n. 128-130, interno L86, piano Terra - 1°

L'appartamento oggetto della presente perizia è situato nel Comprensorio Edilizio "Parchi della Colombo" sito nel Comune di Roma con accesso indipendente pedonale da Via Manuel de Falla dal civico 130 e ingresso carrabile indipendente dal civico 128. L'immobile è adibito a civile abitazione ed è contraddistinto con il numero interno "L86" (tipologia edilizia "L" interno 86) e si eleva su due livelli. Composto al piano terra da soggiorno-pranzo, cucina, bagno, scala, portico e giardino e parcheggio coperto, al piano primo da due camere, bagno e disimpegno. Confina con via Manuel de Falla e con le unità immobiliari contraddistinte con i numeri D28, L85, L87, salvo altri, censito al Catasto Urbano (N.C.E.U.) di Roma al Foglio 1115 Particella 3269 Subalterno 508 graffato con Foglio 1115 Particella 3786, vani catastali 5,5 e superficie catastale totale pari a 123 metri quadrati. Via Manuel de Falla è la strada che collega parte del Comprensorio "Parchi della Colombo" con via Ermanno Wolf Ferrari, Quest'ultima è la strada principale del quartiere Infernetto (zona urbanistica 13i del Comune di Roma). Il Quartiere, prevalentemente residenziale, è situato nel Municipio X di Roma Capitale. Si estende sulla zona Z. XXX Castel Fusano ed è ubicata al lato dell'importante via di comunicazione costituita da via Cristoforo Colombo, strada a scorrimento veloce che collega il centro urbano con Ostia. Il Quartiere è limitrofo al parco urbano Pineta di Castel Fusano ed alla tenuta presidenziale di Castel Porziano. Nel quartiere sono presenti tutti i principali servizi necessari: ufficio postale, scuole e supermercati. Sono presenti i soli mezzi di trasporto pubblici di superficie su gomma (autobus). Esiste una fermata su via De Falla ma la fermata di riferimento dei mezzi pubblici ("Cilea" su Via Ermanno Wolf Ferrari) è posizionata a ca. 10 minuti a piedi; da quest'ultima si riesce a giungere Ostia o al quartiere Eur (linea B della Metropolitana - stazione Eur Fermi). Il quartiere Infernetto è facilmente accessibile anche con i mezzi di trasporto privati data la prossimità della arteria stradale (via Cristoforo Colombo) e da questa al GRA (Grande Raccordo Anulare di Roma). La struttura sanitaria di riferimento è l'"Ospedale G. B. Grassi". Il Pronto soccorso è raggiungibile in 15 minuti di auto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1115, Part. 3786, Zc. 6, Categoria A7, Graffato F 1115 P 3269 Sub 508

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Il valore di mercato dell'immobile è calcolato nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui al Market Comparison Approach.

Una volta apportati i correttivi di seguito descritti si perviene al valore di stima del bene come da dettagli qui di seguito riportati e già considerato lo stato manutentivo, le criticità già esplicitate (ridotte altezze interne, assenza agibilità) etc.

Per una stima corretta sono stati utilizzati almeno tre comparabili rispondenti a queste condizioni:

- I comparabili individuati sono il più simili possibili all'immobile da valutare.
- I comparabili sono esclusivamente nella stessa zona.
- Le compravendite individuate sono non antecedenti a 18 mesi dalla data di redazione perizia.

Il dettaglio del calcolo e i riferimenti dei comparabili sono riportati nell'allegato "A" **STIMA DELL'IMMOBILE con PROBABILE VALORE DI MERCATO: € 294.512,00**

DECURTAZIONI

Sono da detrarre dalla presente gli oneri le pratiche e/o ripristino già dettagliati precedentemente, compreso gli oneri per le pratiche edilizie, pari ad € 5.000.

Si perviene quindi al seguente

VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI (€294.512,00- €5.000,00): **ca €289.500,00**

VALORE DI ESECUZIONE DELL'IMMOBILE

Tenuto conto del fatto che non trattasi di libera contrattazione di compravendita (valore di mercato), l'art. 568 c.p.c. dispone di dover applicare una ulteriore decurtazione del valore di mercato come sopra calcolato, praticata per **l'assenza della garanzia**, anche per vizi, del bene venduto.

Lo scrivente, ritiene quindi dover applicare una riduzione, rispetto al valore di mercato sopra calcolato, in rapporto alle caratteristiche intrinseche del compendio e al rischio connesso con la mancato accesso al piano interrato (in quanto intercluso) alle oggettive incognite sopra descritte ed alle difficoltà riscontrabili da terzi in una vendita di tal tipo, pari a ca. il 15% del valore di mercato sopra calcolato, in accordo con quanto stabilito dal GE.

Per quanto precede, dai valori ottenuti con il metodo di stima suddetto e le relative riduzioni sopra esposte, si ricava il seguente valore di esecuzione immobiliare:

LOTTO UNICO

APPARTAMENTO

PREZZO BASE: €246.000,00 (dicasi EURO DUECENTOQUARANTASEMILA/00)

L'immobile risulta pignorato e posto in vendita nella sua interezza, nello stato di fatto attuale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Manuel de Falla n. 128-130, interno L86, piano Terra - 1°	120,46 mq	2.042,17 €/mq	€ 246.000,00	100,00%	€ 246.000,00
				Valore di stima:	€ 246.000,00

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 01/06/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Trifilio Pierluigi

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Manuel de Falla n. 128-130, interno L86, piano Terra - 1°

L'appartamento oggetto della presente perizia è situato nel Comprensorio Edilizio "Parchi della Colombo" sito nel Comune di Roma con accesso indipendente pedonale da Via Manuel de Falla dal civico 130 e ingresso carrabile indipendente dal civico 128. L'immobile è adibito a civile abitazione ed è contraddistinto con il numero interno "L86" (tipologia edilizia "L" interno 86) e si eleva su due livelli. Composto al piano terra da soggiorno-pranzo, cucina, bagno, scala, portico e giardino e parcheggio coperto, al piano primo da due camere, bagno e disimpegno. Confina con via Manuel de Falla e con le unità immobiliari contraddistinte con i numeri D28, L85, L87, salvo altri, censito al Catasto Urbano (N.C.E.U.) di Roma al Foglio 1115 Particella 3269 Subalterno 508 graffato con Foglio 1115 Particella 3786, vani catastali 5,5 e superficie catastale totale pari a 123 metri quadrati. Via Manuel de Falla è la strada che collega parte del Comprensorio "Parchi della Colombo" con via Ermanno Wolf Ferrari, Quest'ultima è la strada principale del quartiere Infernetto (zona urbanistica 13i del Comune di Roma). Il Quartiere, prevalentemente residenziale, è situato nel Municipio X di Roma Capitale. Si estende sulla zona Z. XXX Castel Fusano ed è ubicata al lato dell'importante via di comunicazione costituita da via Cristoforo Colombo, strada a scorrimento veloce che collega il centro urbano con Ostia. Il Quartiere è limitrofo al parco urbano Pineta di Castel Fusano ed alla tenuta presidenziale di Castel Porziano. Nel quartiere sono presenti tutti i principali servizi necessari: ufficio postale, scuole e supermercati. Sono presenti i soli mezzi di trasporto pubblici di superficie su gomma (autobus). Esiste una fermata su via De Falla ma la fermata di riferimento dei mezzi pubblici ("Cilea" su Via Ermanno Wolf Ferrari) è posizionata a ca. 10 minuti a piedi; da quest'ultima si riesce a giungere Ostia o al quartiere Eur (linea B della Metropolitana - stazione Eur Fermi). Il quartiere Infernetto è facilmente accessibile anche con i mezzi di trasporto privati data la prossimità della arteria stradale (via Cristoforo Colombo) e da questa al GRA (Grande Raccordo Anulare di Roma). La struttura sanitaria di riferimento è l'"Ospedale G. B. Grassi". Il Pronto soccorso è raggiungibile in 15 minuti di auto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1115, Part. 3786, Zc. 6, Categoria A7, Graffato F 1115 P 3269 Sub 508

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nel Piano Regolatore del Comune di Roma l'area ricade in "Sistema insediativo - Citta' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" - PRG: Sistemi e Regole 1:10.000 OMI Zona Roma - zona OMI: E94/Suburbana/INFERNETTO (VIA ERMANNO WOLF FERRARI) Zona Urbanistica zona urbanistica 13i Denominazione Infernetto Piano Paesaggistico Pptr_b: Aree urbanizzate del PTPR Pptr_a: Paesaggio degli Insediamenti Urbani

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985 in quanto si sono riscontrate le seguenti difformità catastali:

- 1 tutto il piano interrato, rappresentato nella pianta catastale, non risultava collegato con l'abitazione in quanto nel piano terra non era presente la porta di collegamento (tra il piano terra e il piano interrato).
- 2 al piano terra nel portico antistante l'appartamento era presente un forno e una nicchia in muratura
- 3 sempre al piano terra nel parcheggio privato esterno, al di sotto della tettoia era presente una casetta prefabbricata da giardino.

Dalle visure eseguite presso l'Ufficio progetti del Comune di Roma risulta che per il compendio è stata rilasciata licenza edilizia n. 157/C del 05/02/1997 (fascicolo progetto 3525/94) ed che è stata rilasciata certificazione di abitabilità n. 515 del 10/10/2001 (Licenza Edilizia e Certificato di Abitabilità entrambi in allegato). Dalla lettura del certificato si apprende che è stata presentata ulteriore documentazione presso il municipio competente per territorio (prot. 32310 del 11/05/1999 - prot. 72002 del 10/10/2000 - prot. 60137 del 21/09/1999 e certificato finale collaudo Vs. prot. 90746 del 14/12/2000). Nella certificazione allegata al Certificato di Abitabilità riporta il dettaglio della consistenza dei "22 edifici per complessive 112 unità abitative" ed nel caso di specie per la villa quadrifamiliare composta dagli interni L/85-86-87-88 viene riportato il piano interrato costituito da quattro cantine (una per ogni unità abitativa)

Dal confronto dello stato attuale rispetto alla documentazione reperita presso gli uffici del Comune di Roma, l'appartamento oggetto perizia non risulta conforme per le seguenti modifiche:

- 1 assenza del collegamento tra il piano terra e il piano interrato (che risulta oggi intercluso e inaccessibile),
- 2 al piano terra nel portico antistante l'appartamento è presente un forno e una nicchia in muratura
- 3 sempre al piano terra nel parcheggio privato esterno, al di sotto della tettoia era presente una casetta prefabbricata da giardino in legno
- L'appartamento sarà trasferito nello stato di fatto e il futuro proprietario/aggiudicatario dovrà quindi ripristinare l'immobile allo stato iniziale, provvedere alle pratiche urbanistiche e catastali. I relativi costi sono detratti dal valore della presente stima. Per la conformità urbanistica sarà quindi necessaria la messa in pristino e la presentazione di una pratica edilizia come già valutato precedentemente: per le attività professionali (onorari), per la presentazione pratica, reversali e sanzioni comunali, le opere murarie e di ripristino sono oggi valutati ed approssimati pari ad € 5.000, con esclusione delle eventuali opere interne al locale cantina al piano interrato. Il rischio per tali costi oggi incogniti e non prevedibili viene tenuto in considerazione nella riduzione percentuale.

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 536/2021 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento	
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Manuel de Falla n. 128-130, interno L86, piano Terra - 1°
Diritto reale:	Proprietà Quota 1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Superficie 120,46 mq Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1115, Part. 3786, Zc. 6, Categoria A7, Graffato F 1115 P 3269 Sub 508
Stato conservativo:	L'appartamento oggetto di stima risulta abitato e in buono stato manutentivo. Alcune modifiche (porzioni interne ed esterne del compendio) sono state eseguite senza titolo come già meglio descritto precedentemente (formazione di forno nel portico, formazione di nicchia esterna al di sotto della tettoia e il posizionamento di una casetta in legno prefabbricata al di sotto della tettoia del parcheggio del giardino e interdizione del piano interrato - catastalmente uso cantina). L'appartamento è venduto nello stato di fatto e il futuro proprietario dovrà necessariamente ripristinare l'immobile allo stato legittimo, presentare le pratiche edilizie e provvedere a presentare la variazione catastale, in quanto la cantina non risulta oggi collegata e come dichiarato a verbale dall'Esecutato oggi tale porzione immobiliare è di fatto interclusa e non è stato possibile rilevarne la consistenza, lo stato manutentivo etc. (tale cantina è rappresentata nella pianta catastale viene richiamata nell'agibilità cfr capitolo "Regolarità edilizia"). Non essendo possibile relazionare in merito alla cantina che risultava inaccessibile perché interclusa, si valuta al momento il solo costo per la riapertura del collegamento, in quanto non è possibile oggi prevedere eventuali ulteriori opere e costi connessi. I relativi costi sono detratti dal valore della presente stima. Il costo per le opere murarie (compreso il costo apertura del vano di accesso alla cantina) e attività professionali (onorari per presentazione pratica comunale e per le attività professionali messa in pristino, per le certificazioni di Legge etc.) sono oggi valutati ed approssimati pari ad € 5.000,00, già compreso il costo delle reversali e tasse per le necessarie pratiche edilizie e catastali (opere edili, demolizioni, ricostruzioni, smaltimento, oneri discarica, onorari professionali, reversali e sanzioni comunali, Iva ed oneri di Legge). L'appartamento non necessita di ulteriori urgenti opere di manutenzione. Al momento del sopralluogo venivano richiesti ma non consegnati i certificati di conformità degli impianti.
Descrizione:	L'appartamento oggetto della presente perizia è situato nel Comprensorio Edilizio "Parchi della Colombo" sito nel Comune di Roma con accesso indipendente pedonale da Via Manuel de Falla dal civico 130 e ingresso carrabile indipendente dal civico 128. L'immobile è adibito a civile abitazione ed è contraddistinto con il numero interno "L86" (tipologia edilizia "L" interno 86) e si eleva su due livelli. Composto al piano terra da soggiorno-pranzo, cucina, bagno, scala, portico e giardino e parcheggio coperto, al piano primo da due camere, bagno e disimpegno. Confina con via Manuel de Falla e con le unità immobiliari contraddistinte con i numeri D28, L85, L87, salvo altri, censito al Catasto Urbano (N.C.E.U.) di Roma al Foglio 1115 Particella 3269 Subalterno 508 graffato con Foglio 1115 Particella 3786, vani catastali 5,5 e superficie catastale totale pari a 123 metri quadrati. Via Manuel de Falla è la strada che collega parte del Comprensorio "Parchi della Colombo" con via Ermanno Wolf Ferrari, Quest'ultima è la strada principale del quartiere Infernetto (zona urbanistica 13i del Comune di Roma). Il Quartiere, prevalentemente residenziale, è situato nel Municipio X di Roma Capitale. Si estende sulla zona Z. XXX Castel Fusano ed è ubicata al lato dell'importante via di comunicazione costituita da via Cristoforo Colombo, strada a scorrimento veloce che collega il centro urbano con Ostia. Il Quartiere è limitrofo al parco urbano Pineta di Castel Fusano ed alla tenuta presidenziale di Castel Porziano. Nel quartiere sono presenti tutti i principali servizi necessari: ufficio postale, scuole e supermercati. Sono presenti i soli mezzi di trasporto pubblici di superficie su gomma (autobus). Esiste una fermata su via De Falla ma la fermata di riferimento dei mezzi pubblici ("Cilea" su Via Ermanno Wolf Ferrari) è posizionata a ca. 10 minuti a piedi; da quest'ultima si riesce a giungere Ostia o al quartiere Eur (linea B della Metropolitana - stazione Eur Fermi). Il quartiere Infernetto è facilmente accessibile anche con i mezzi di trasporto privati data la prossimità della arteria stradale (via Cristoforo Colombo) e da questa al GRA (Grande Raccordo Anulare di Roma). La struttura sanitaria di riferimento è l'"Ospedale G. B. Grassi". Il Pronto soccorso è raggiungibile in 15 minuti di auto.
Vendita soggetta a IVA: Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	N.D.
Stato di occupazione:	SI Al momento del sopralluogo nell'immobile era presente l'Esecutata che dichiarava che l'immobile era da lei occupato. Da certificato dell'anagrafe comunale l'Esecutata risulta residente presso il compendio e allo stato libero.

ALLEGATI

- [A] Stima dell'immobile con il metodo MCA Market Comparison Approach;
- [1] Verbale di accesso;
- [2] Estratto di mappa catastale;
- [3] Planimetria catastale;
- [4] Visura catastale storica;
- [5] Licenza edilizia e visure;
- [6] Certificato di agibilità;
- [7] Documentazione urbanistica;
- [8] Elaborato fotografico;
- [9] Atto d'obbligo con il Comune di Roma del 15/01/1997;
- [10] Atto di provenienza del 27/09/2000;
- [11] Visure Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- [12] Regolamento di Condominio e Tabelle Condominiali;
- [13] Estratto conto del Condominio - ripartizioni associate con l'immobile di procedura;
- [14] Certificato anagrafe Comunale e di stato libero;
- [15] Planimetria.