

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 CPC Geom. Marco D'Alesio, nell'Esecuzione Immobiliare 537/2022 del RGE. Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Rosanna Bisceglie.

Promossa da

BCC NPLS 2019 Srl

Con sede legale in Conegliano (TV), Via V. Alfieri n. 1
CF 05033050260

Rappresentata e difesa dalla *****

Nella persona dell'Avvocato *****

con studio in *****

PEC: _____

Contro

nato a ***** (**) il *****

CF *****

Via *****

00** – Roma (RM) *****

PEC: esecuzionicivili.tribunale.roma@giustiziacert.it

Intervenuti

con sede in Roma Via *****

CF *****

Rappresentata e difesa dall'Avvocato *****

con studio in *****

PEC: _____

Custode

Avv. Francesco Carluccio

PEC: francescocarluccio1@ordineavvocatiroma.org

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Titolarità.....	6
Precisazioni	7
Patti.....	7
Parti Comuni	8
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	10
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Normativa urbanistica.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
Lotto Uno.....	14
Consistenza.....	14
Confini.....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Cronistoria Dati Catastali.....	16
Dati Catastali.....	16
Stato conservativo	17
Stato di occupazione.....	17
Regolarità edilizia.....	17
Stima / Formazione lotti.....	19
Descrizione.....	19
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi.....	23
Oneri per la regolarizzazione urbanistica	23
Stato d'uso e manutenzione.....	23
Stato di possesso	23
Vincoli od oneri giuridici non eliminabili	24
Spese condominiali insolute.....	24
Conclusioni	24
Lotto Due.....	25
Confini.....	25
Consistenza.....	25
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	26
Cronistoria Dati Catastali.....	26
Dati Catastali.....	27
Stato conservativo.....	27
Stato di occupazione.....	28
Regolarità edilizia.....	28



Stima / Formazione lotti.....	29
Descrizione.....	29
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi.....	32
Oneri per la regolarizzazione urbanistica	32
Stato d'uso e manutenzione.....	33
Stato di possesso	33
Vincoli od oneri giuridici non eliminabili	33
Spese condominiali insolute.....	33
Conclusioni	33
Limiti dell'incarico.....	34
Elenco degli allegati	34



INCARICO

Con provvedimento del 14 settembre 2022, il sottoscritto Geom. Marco D'Alesio, con studio in Viale della Tecnica, 205 – 00144 – Roma (RM), e-mail aiuti.dalesio@adconsult.it, PEC marco.dalesio@geopec.it, Tel. 0645447366, veniva nominato Esperto ex art. 568 CPC, e con nota del 27 settembre 2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito mediante il deposito del relativo documento.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento consistono nei seguenti immobili:

Bene n. 1 – Appartamento sito in Roma, Via Vittorio Turri n. 30, posto al piano terra, distinto con il numero di int. 1.

Bene n. 2 – Negozio sito in Roma, Via Vittorio Turri n. 24, posto al piano terreno.

DESCRIZIONE

Il pignoramento immobiliare che ha dato luogo alla Procedura Esecutiva RGE 537/2022, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 il 23 giugno 2022, reg. gen. 83874, reg. part. 59074, ha ad oggetto il diritto di piena proprietà in capo al sig. *****, sui seguenti beni immobili “... In Roma (RM), Via Vittorio Turri, n. 30:

a) *appartamento posto al piano terra, distinto con il numero interno 1 (uno), composto da soggiorno, cucina, ingresso, camera e bagno, confinante con androne condominiale, locale negozio di cui appresso, distacco verso proprietà* ;

b) *locale negozio al numero civico 24 (ventiquattro), posto al piano terreno, composto da un vano, servizio e terrazzo condominiale, confinante con distacco su detta via, proprietà ed appartamento di cui sopra.*

Il tutto riportato in Catasto Fabbricati al foglio 140, particella 302, subalterni:

- 3, zona censuaria 6, categoria A/4, classe 7, vani 3,5, piano T, interno 1, R.C.E. 469,98;
- 26, zona censuaria 6, categoria C/1, classe 5, mq. 70, piano T, R.C.E. 1.070,10;

Con espressa dichiarazione che il pignoramento si estende a tutte le pertinenze, diritti, ragioni, accessori ed accessioni dell'immobile innanzi descritto ...”.

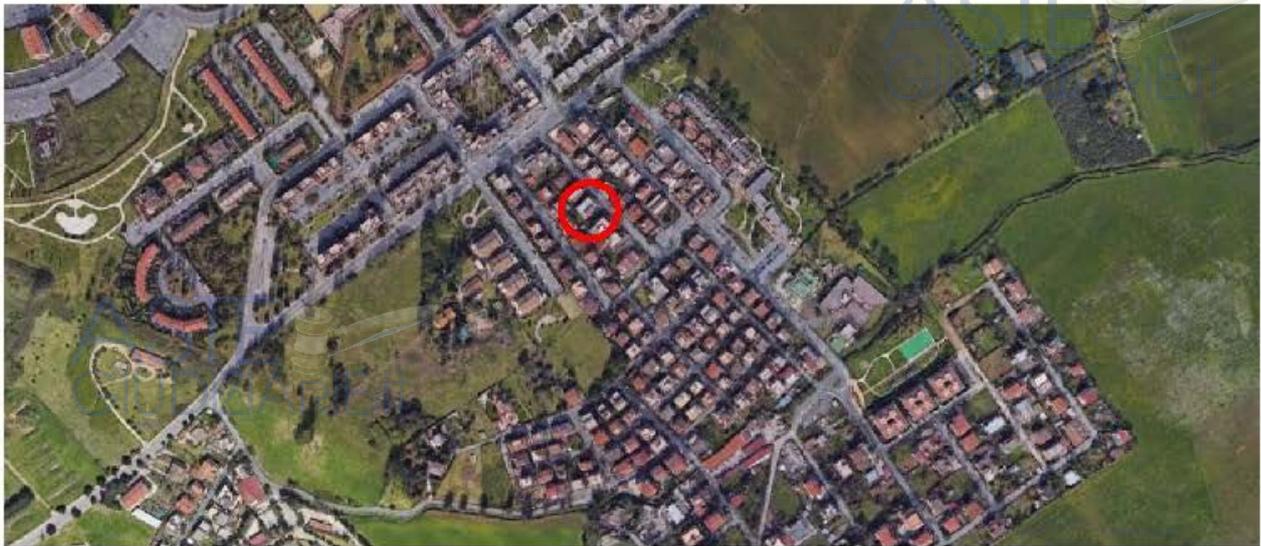
A seguito del sopralluogo effettuato il 27 ottobre 2022, è emerso che le porzioni immobiliari oggetto di esecuzione sono costituite da un appartamento e un negozio, facenti parte di un edificio sito in Roma, con accesso condominiale al civico numero 30 di Via Vittorio Turri: detto edificio è ubicato nel quadrante nord del territorio comunale di Roma Capitale, nel perimetro di competenza amministrativa del Municipio III, più precisamente in zona “Tor San Giovanni”, in un ambito territoriale delimitato da Via Arturo Onofri, da Via Oreste Nigro e da Via di Tor S. Giovanni.

Il tessuto edilizio in cui è inserito l'edificio è di tipo semi estensivo, ed è composto da fabbricati isolati, la maggior parte dei quali si eleva per massimo due/tre livelli fuori terra, oltre ad eventuali livelli siti a quota più bassa del piano stradale. I fabbricati presenti nelle immediate vicinanze sono stati per lo più realizzati in assenza di titolo e poi regolarizzati con le Leggi sulla

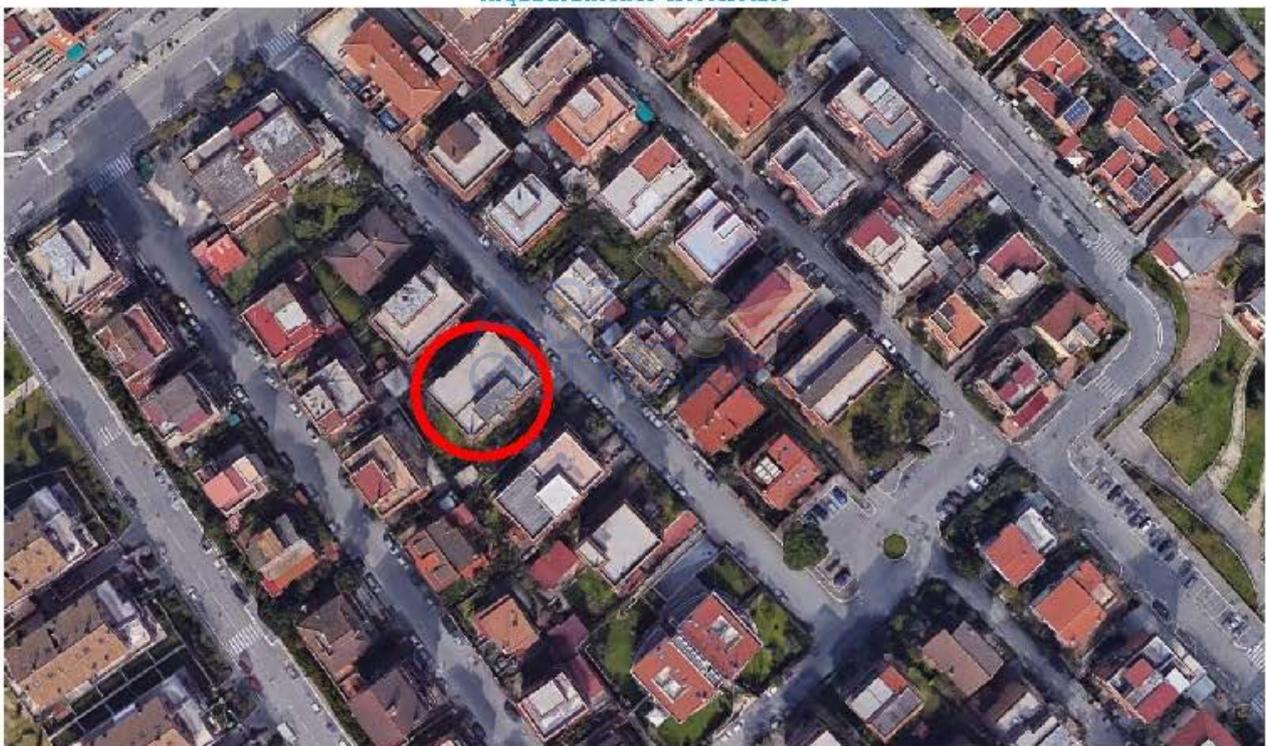


Elaborato peritale - Procedura Esecutiva RGE 537/2022 – Via Vittorio Turri, 30
sanatoria edilizia che nel tempo si sono succedute, ed hanno destinazione d'uso residenziale o commerciale.

L'edificio che ricomprende le unità immobiliari pignorate meglio si evince dall'inquadramento territoriale di seguito riportato e dal successivo suo ingrandimento, estratti dal sito di "Google Maps" e dalla documentazione scattata all'atto del sopralluogo.



Inquadramento territoriale



Ingrandimento dell'inquadramento territoriale

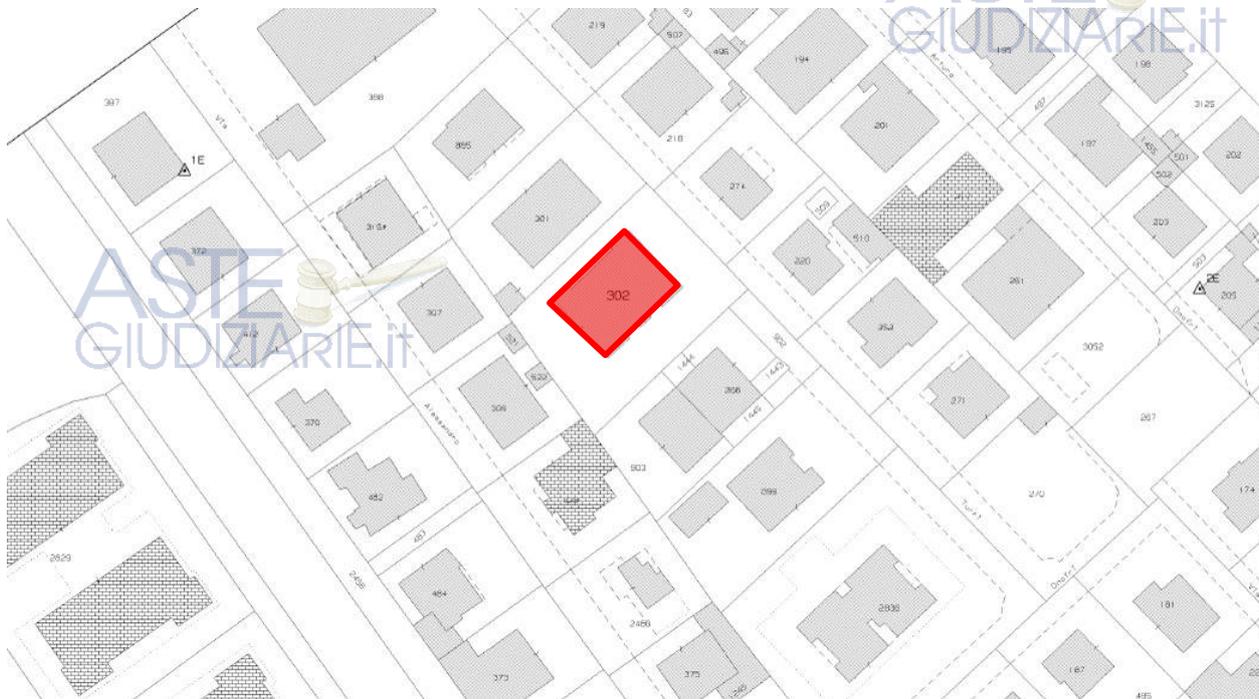


Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Il collegamento con i mezzi pubblici viene garantito dal trasporto pubblico su gomma che transita sulla limitrofa Via di Tor S. Giovanni.

Il corpo di fabbrica che ricomprende le porzioni oggetto della presente relazione meglio si evince dallo stralcio dalle mappe catastali di seguito riportato, nelle quali è identificato con il numero di particella 302 del foglio 140 che per una più facile individuazione è stato evidenziato con colore rosso.



[Stralcio dalle mappe catastali - foglio 140, particella 302 \(non in scala\)](#)

Il pignoramento ha ad oggetto due unità immobiliari autonomamente utilizzabili e per tale motivo il sottoscritto ha ritenuto opportuna la formazione di due distinti lotti: in considerazione del fatto che dette unità sono parte del medesimo edificio ed entrambe risultano di proprietà del sig. ***** ***** , il sottoscritto ha articolato il presente elaborato in una prima parte in cui saranno trattati gli argomenti comuni alle due unità immobiliari ed una seconda in cui verranno trattate le caratteristiche delle singole porzioni.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 CPC risulta costituita dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone, attestante le risultanze delle ispezioni effettuate presso il Catasto dei Fabbricati di Roma e il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1: il tutto viene certificato alla data del 23 giugno 2022.

TITOLARITÀ

Le porzioni immobiliari oggetto di esecuzione appartengono al seguente esecutato:

- ***** nato a ***** , CF***** , detentore della quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Le porzioni immobiliari oggetto di esecuzione vengono poste in vendita per i seguenti diritti:

- ***** nato a ***** , CF ***** , detentore della quota di 1/1 del diritto di proprietà.



Il lotto di terreno sul quale è stato edificato il fabbricato che ricomprende le porzioni immobiliari in trattazione è pervenuto in proprietà del sig. ***** e del sig. ***** con atto di compravendita del 26 settembre 1966, Rep. n. 30973/14551 a rogito del notaio Beniamino Papa di Roma, trascritto il 4 ottobre 1966 al R.P. 49272 mentre con il successivo atto di divisione a stralcio del 14 febbraio 1985, Rep. n. 12025/3744 a rogito del notaio Marco Papi di Roma, trascritto il 22 febbraio 1985 ai numeri 13923/10135, al sig. ***** sono state attribuite le porzioni immobiliari facenti parte del Lotto "C" e tra queste "... - locale ad uso negozio sito al piano terreno, avente accesso dal numero civico 24 della Via Vittorio Turri, confinate con rampa condominiale, negozio avente accesso dal civico 26 della detta via, androne, appartamento interno uno, salvo se altri; riportato alla partita 227914 del Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Roma, intestata ai condividenti, e distinto nel foglio 140, con particella 302 e giusta mod. 44 presentato all'Ufficio Tecnico Erariale di Roma in data 29 dicembre 1984, prot. n. 93913, ha avuto l'attribuzione del subalterno n. 26, Via Vittorio Turri n. 24, piano T.; - appartamento sito al piano terreno distinto con il numero interno 1 (uno), composto di due vani e servizi, confinate con androne, area di distacco descritta nel presente Lotto C, area di distacco descritta nel Lotto B, negozio avente accesso dal civico numero 24 di Via Turri, salvo altri; riportato alla partita 227914 del Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Roma, intestata ai condividenti, e distinto nel foglio 140, con la particella 302 sub. 3, V. Vittorio Turri, piano T, int. 1, zc. 6, cat. A/4, cl. 7, vani 3,5, R.C.L. 1.505 ...".

La copia atto di divisione a stralcio del 14 febbraio 1985 Rep. n. 12025/3744 a rogito del notaio Marco Papi di Roma, trascritto il 22 febbraio 1985, ai nn. 13923/10135, risulta allegata alla presente sotto la lettera "A".

PRECISAZIONI

Nel suddetto atto di divisione a stralcio del 14 febbraio 1985, a rogito del notaio Marco Papi di Roma, è indicato, nelle premesse, "... che con atto di compravendita ricevuto dal Dottor Beniamino Papa, Notaio in Roma, in data 26 settembre 1966, rep. n. 30973/14551, registrato a Roma il 7 ottobre 1966 al n. 10968, vol. 851, trascritto a Roma il 4 ottobre 1966 alla formalità n. 49272, i Signori

e hanno acquistato a parti uguali e pro-indiviso
dalla Signora in , nata a il giorno , l'appresso

descritto immobile sito in Roma, località "Bufalotta", con accesso da Via Turri n. 24 e precisamente:

- apprezzamento di terreno della superficie di mq. 1.100.= (metriquadrate millescento), confinante con proprietà , proprietà ing. , salvo se altri, distinto al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Roma nel foglio 140, con particella 302;

- che su detto terreno, nel corso dell'anno 1968 i predetti Signori e hanno edificato, senza le prescritte autorizzazioni comunali, un fabbricato da cielo a terra composto di piani interrato, terra, primo e secondo ...".

PATTI

All'articolo 3 del più volte citato atto di divisione a stralcio, è indicato che "... La divisione è fatta ed accettata con tutti gli effetti e con immissione in possesso avvenuta il 31 dicembre 1984, con tutti, di quanto assegnato, gli accessori e pertinenze, azioni e ragioni, usi e servitù attive e passive, in pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



particolare con le servitù nascenti per destinazione del padre di famiglia, nonché con la proprietà dei locali, spazi e servizi di uso comune, come per legge e per destinazione; il tutto nello stato di fatto e di diritto in cui quanto in oggetto trovasi, come dai condividenti si possiede e si ha diritto di possedere per essere ad essi pervenuto in virtù dei titoli richiamati in premessa ...”.

PARTI COMUNI

Le porzioni immobiliari pignorate sono parte di un di un edificio gestito in condominio; nel relativo regolamento di condominio, fornito dall'amministrazione, agli articoli 1 e 2 è indicato che “... Art. 1.) Proprietà comuni Costituiscono proprietà comune fra tutti i condomini del fabbricato, di cui in permessa, in modo indivisibile ed inalienabile e nelle porzioni millesimali risultanti dalla tabella “A”, le parti costitutive dell'edificio, le opere, le installazioni ed i manufatti che sono indispensabili al godimento ed alla conservazione dell'immobile stesso ed, in particolare:

A) Il suolo ed il terrapieno su cui sorge il fabbricato, le fondazioni, i muri portanti ed i muri perimetrali, i pilastri, i muri di riempimento, i rivestimenti e le tinteggiature esterne, i lastrici solari (quello del piano terzo soprastante gli appartamenti intt. 5, 6, 7, e quello soprastante il torrino del vano scala – locale lavatoio – locale cassoni acqua).

B) L'area scoperta (antistante il suolo di proprietà esclusiva “A”) individuata nella citata planimetria con colore a campo giallo e tratteggio verde chiaro.

C) La rete di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche, la rete fognaria, fino ai punti di diramazione ai singoli appartamenti, negozi e magazzini; le colonne e le tubazioni di scarico di bagni e cucine (fino ai punti di diramazione delle singole unità immobiliari).

D) Gli impianti di adduzione idrica e/o elettrica dal contatore genarle fino alla diramazione delle singole utenze.

ART. 2) Cose e parti comuni ad alcune porzioni immobiliari

A) Costituiscono proprietà comune in modo indivisibile ed inalienabile e nelle proporzioni millesimali risultanti dalla tabella “B” tra i proprietari degli appartamenti e del locale negozio civ.26:

1) Il passaggio di accesso – dalla strada al fabbricato (civ. 30).

2) Il portone di accesso dalla strada all'androne, l'androne ed il vano scala (con relativo impianto di illuminazione) e quant'altro ad esso annesso ... omissis ...

D) Costituiscono proprietà comune in modo indivisibile ed inalienabile e nelle proporzioni millesimali risultanti dalla tabella “D” tra i proprietari dei soli negozi civv. 24, 26, 28:

1) La rampa scale di accesso al ballatoio.

2) Il ballatoio antistante i negozi.

E) Costituiscono proprietà comune in modo indivisibile ed inalienabile e nelle proporzioni millesimali risultanti dalla tabella “F” tra i proprietari dei soli appartamenti:

1) L'impianto citofonico fino alla diramazione delle singole unità immobiliari.

2) I due locali siti al piano terzo (lavatoio ed ex cassoni acqua) e la cantina n. 3 sita nel sottoscala.

3) Le tubazioni di adduzione del gas metano fino ai contatori delle singole utenze ...”.

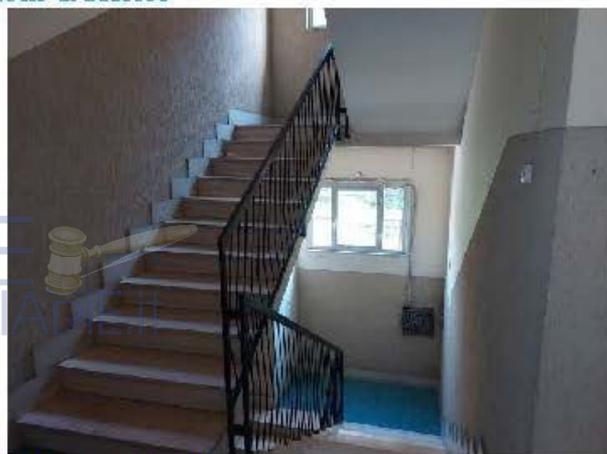
La copia di detto regolamento di condominio, risulta allegata nella sua versione integrale alla presente sotto la lettera “B”.



Il fabbricato che ricomprende le unità immobiliari oggetto di pignoramento si articola su un tre livelli fuori terra oltre uno nel sottosuolo ed è realizzato con una struttura a telaio in conglomerato di calcestruzzo armato ed i solai in latero cemento. Le facciate dell'edificio sono rivestite in cortina con le fasce marcapiano ed il parapetto dei terrazzi di copertura rifinite con intonaco tinteggiato di colore terra di Siena bruciata. L'edificio, che ha un solo vano scala, è raggiungibile attraverso un vialetto esterno comune. L'androne presenta una pavimentazione in ceramica di colore azzurro e le pareti rifinite con intonaco tinteggiato; simile finitura è stata riservata al vano scala.



L'edificio e il vialetto di accesso



L'androne condominiale e il vano scala

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atto tra vivi - Compravendita			
		Rogante	Data	Rep.	Racc.
Fino al 14 febbraio 1985	detentore della quota di 1/2 del diritto di proprietà;	Notaio Beniamino Papa di Roma	26 settembre 1966	30973	14551
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 3	4 ottobre 1966		49272
Dal 14 febbraio 1985 all'attualità	detentore della quota di 1/1 del diritto di proprietà	Atto tra vivi - divisione a stralcio			
		Rogante	Data	Rep.	Racc.
		Notaio Marco Papi di	14 febbraio	12025	3744



	Roma	1985		
Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1	22 febbraio 1985	13923	10135

Per quanto riguarda le porzioni immobiliari oggetto della presente relazione:

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

Nel citato atto di divisione a stralcio, all'art. 7, è altresì indicato che "... Ai sensi e per gli effetti di cui alla legge 19 maggio 1975 n. 151, le parti dichiarano quanto appresso: ... omissis ... - di essere coniugato con _____, nata a _____ il _____; ed entrambi di essere in regime di comunione legale dei beni per non aver stipulato convenzioni matrimoniali di cui alla citata legge ...".

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dall'esito dell'ispezione ipotecaria effettuata telematicamente il 21 marzo 2023 presso il sito dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma – Servizi di Pubblicità Immobiliare di Roma 1, sul conto del sig. *****: l'esito di detta ispezione, limitatamente alle porzioni pignorate viene di seguito riportato mentre l'accertamento integrale è altresì allegato alla presente sotto la lettera "C".

Trascrizioni

Divisione a stralcio

Titolo: Atto notarile pubblico del 14 febbraio 1985, rep. 12025/3744

Rogante: Notaio Marco Papi di Roma

Trascritto a Roma 1 il 22 febbraio 1985, reg. gen. 13923, reg. part. 10135

A favore e contro di: ***** , nato a ***** , il *****
****,

A favore e contro di: ***** , nato a ***** , il ***** ,

Omissis

"... Che i predetti signori _____ hanno inteso a divenire alla divisione dei suddetti immobili, mediante assegnazione limitatamente ai lotti A), B) e C) e mediante estrazione dei lotti D) ed E). tutto ciò premesso e ratificato con il detto atto i signori _____ e

allo scopo di addivenire alla divisione degli immobili descritti in premessa e da essi posseduti in comunione a titolo amichevole, si sono fatte le seguenti reciproche attribuzioni: ... omissis ... B) al Signor _____ che a parziale tacitazione dei diritti di comproprietà ad esso spettante sulla proprietà comune, pari ½ (un mezzo) indiviso, ha accettato è stato dall'altro dividente assegnato ed attribuito quanto a presso e precisamente: - Lotto C ...".

Nelle premesse del sopra descritto atto nel lotto "C" sono ricompresi tra altri i seguenti immobili:

-locale ad uso negozio sito al piano terreno, avente accesso dal civico numero 24 della Via Vittorio Turri, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 140, particella 302, subalterno 26;



- appartamento sito al piano terreno, distinto con il numero di interno 1, avente accesso dal civico numero 30 della Via Vittorio Turri, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 140, particella 302, subalterno 3;

Regolamento di condominio

Titolo: Scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 20 ottobre 2005, rep. 105423

Rogante: Notaio Marco Papi di Roma

Trascritto a Roma 1 il 18 novembre 2005, reg. gen. 157277, reg. part. 90659

A favore di: ***** con accesso dai civici numeri 22, 24, 26, 28 e 30, con sede in Roma (RM), CF. *****, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1;

Contro di: ***** , nato a *****, il ***** , CF.

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

Contro di: ***** , nato a ***** il ***** CF.

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

Unità negoziale n. 1

Immobile1: fabbricato sito in Comune di Roma, identificato presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 140, particella 302, Via Vittorio Turri civ. 22;

Per il contenuto della Sezione D si rimanda alla documentazione allegata.

Verbale di pignoramento immobili

Titolo: Atto giudiziario del 2 maggio 2022, rep. 13553

Pubblico Ufficiale: ufficio Giudiziario della Corte d'Appello di Roma

Trascritto a Roma 1 il 23 giugno 2022, reg. gen. 83874, reg. part. 59074

A favore di: BCC Npls 2019 Srl, con sede in Conegliano (TV), CF 05033050260, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1;

Contro: ***** , nato a ***** , il ***** , CF.

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

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 140, particella 302, subalterno 3, natura A4 - Abitazione di tipo popolare, consistenza 3,5 vani, indirizzo Via Vittorio Turri, 30, piano T interno 1.

Immobile n. 2: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 140, particella 302, subalterno 26, natura C1 - Negozi e botteghe, consistenza 70 mq, indirizzo Via Vittorio Turri, 30, piano T.

Nella citata nota di trascrizione il locale commerciale identificato con il subalterno 26 è indicato al civico 30 anziché al 24.

Iscrizioni

Ipoteca volontaria

Titolo: atto notarile pubblico del 3 ottobre 2012, rep. 76816/20572

Rogante: Notaio Domenico Sciumbata di Roma

Trascritto a Roma 1 il 4 ottobre 2012, reg. gen. 96963, reg. part. 13613

A favore di: BCC Banca di Credito cooperativo di Riano- società cooperativa, con sede in Riano (RM), CF 010251110584, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1;

Contro: ***** nato a ***** , il ***** , CF.

***** , per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1;

unità negoziale n. 1

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 140, particella 302, subalterno 3, natura A4 - Abitazione di tipo popolare, consistenza 3,5 vani, indirizzo Via Vittorio Turri, 30, int. 1, piano T interno 1.



Immobilie n. 2: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 140, particella 302, subalterno 26, natura C1 – Negozi e botteghe, consistenza 70 mq, indirizzo Via Vittorio Turri, 24, piano T.

Per il contenuto della Sezione D si rimanda alla documentazione allegata.

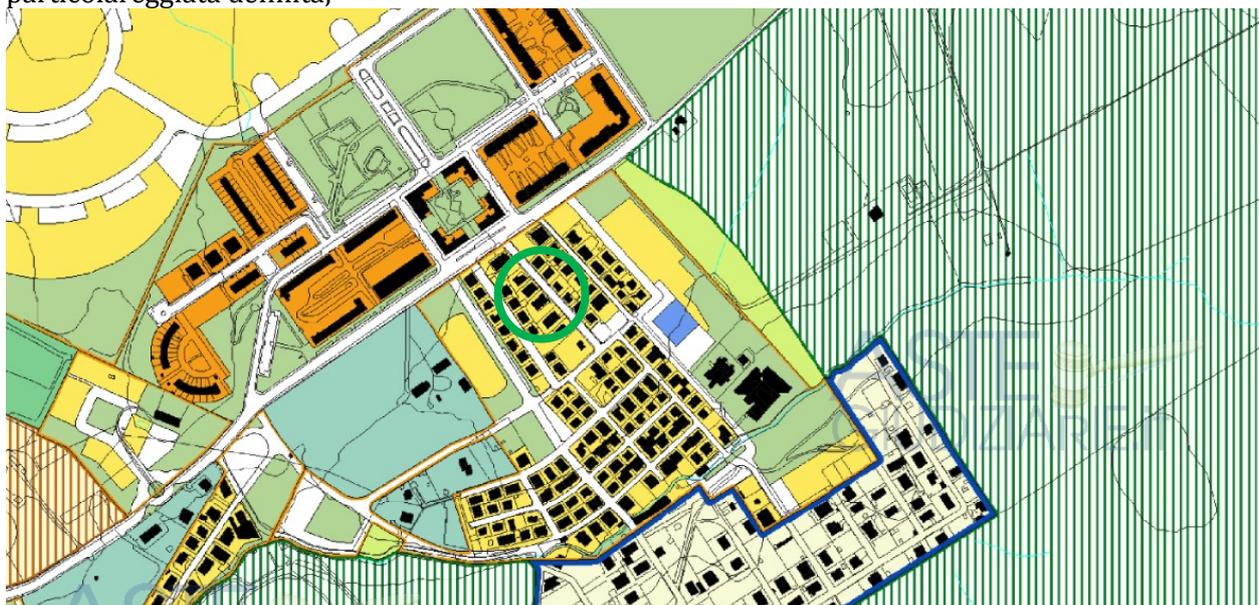
VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Nel sopracitato regolamento di condominio si specifica, all'art. 5, che “... Sono vietate non solo le innovazioni ma anche le modificazioni delle cose comuni, di cui all'art. 1102 del C.C., non preventivamente consentite dall'Assemblea. L'infrazione a questo divieto comporta l'obbligo della rimessa in pristino delle cose modificate e il risarcimento dei danni. In ogni caso se le modificazioni sono suscettibili di utilizzazione separata, di esse potranno usufruire anche gli altri condomini. In tal caso le spese per l'esecuzione delle opere e per la loro manutenzione saranno ripartite fra coloro che ne usino coi criteri stabiliti dal II comma dell'art. 1123 del C.C. ...”. Per gli ulteriori “Obblighi condominiali e Prescrizioni particolari”, descritte al successivo articolo 6, si rimanda al regolamento di condominio allegato alla presente nella versione integrale.

NORMATIVA URBANISTICA

A seguito degli accertamenti effettuati sul sito di Roma Capitale in data 22 marzo 2023 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 302 del foglio 140, secondo le previsioni del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Roma, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008 nonché della successiva Delibera del Commissario Straordinario con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 48 del 7 giugno 2016, recante, tra l'altro, “... a) Disegno definitivo degli elaborati prescrittivi “Sistemi e regole” e “Rete ecologica” del PRG '08 ...”, ricade in:

1. Sistema insediativo - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita;



Sistema insediativo - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita
(non in scala)

2. Rete ecologica - Non individuato;
3. Carta per la qualità - Non individuato.

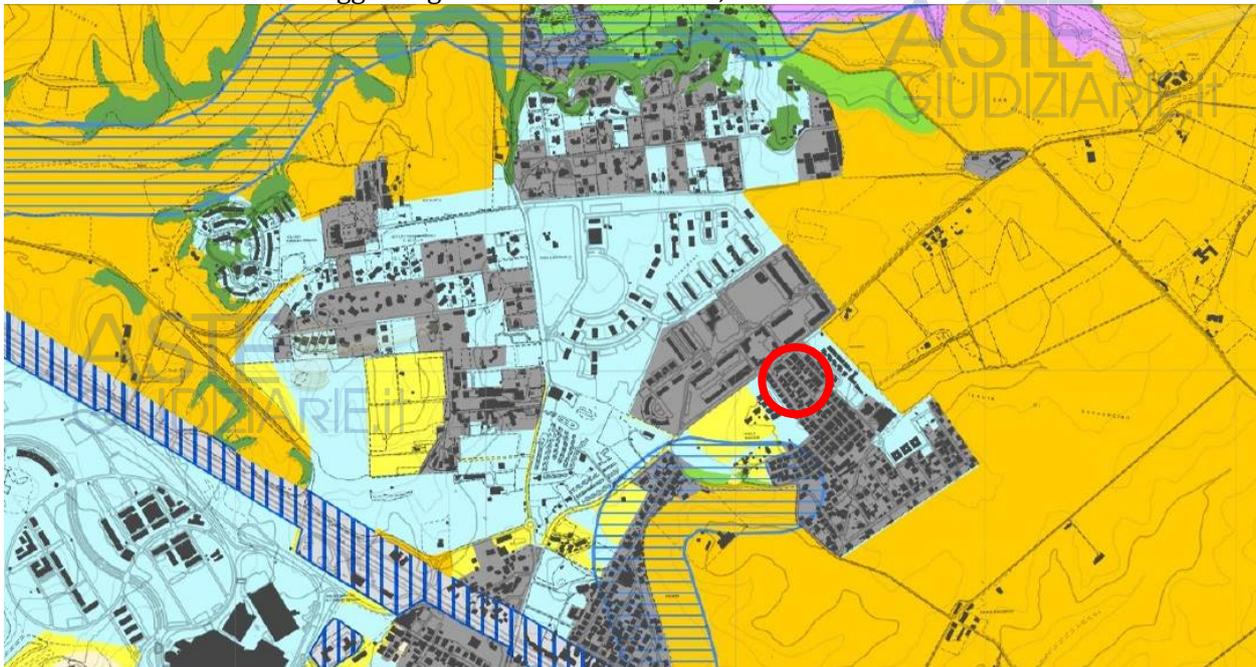
Inoltre, secondo le indicazioni degli strumenti urbanistici sovraordinati, risulta soggetto a:

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



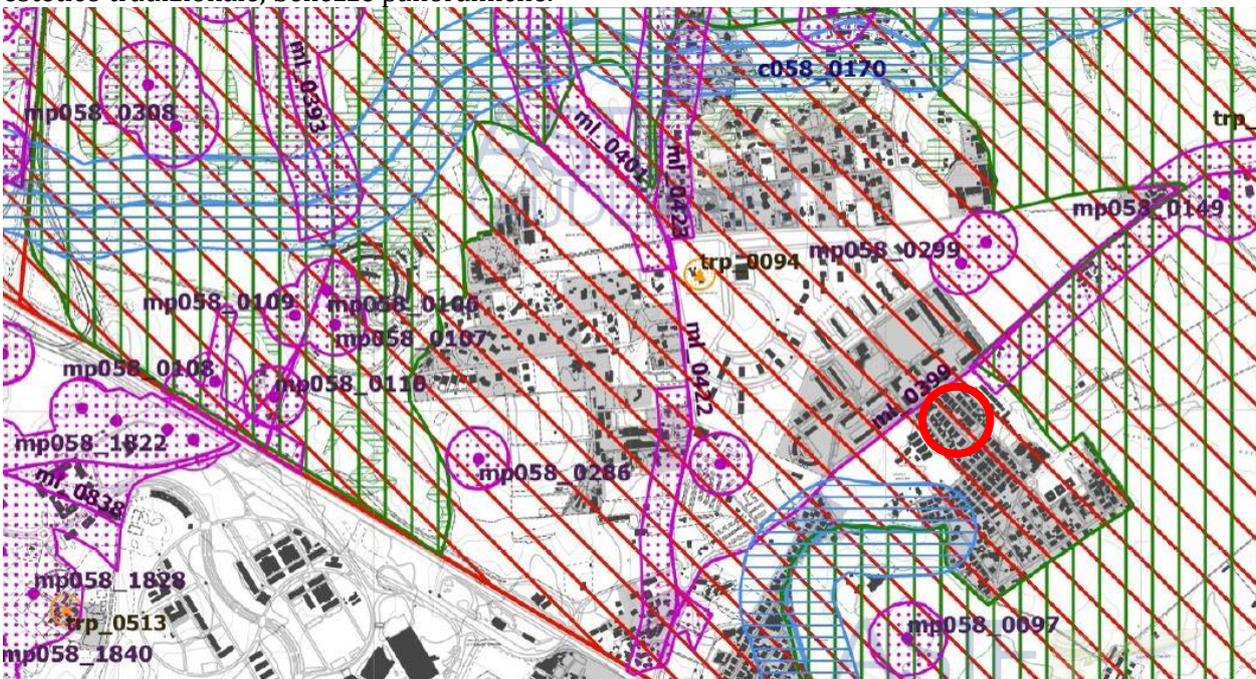
- Piano Territoriale Paesistico Regionale, adottato con Delibere di Giunta Regionale n. 556 e 1025/2007 ed approvato con la Deliberazione del Consiglio Regionale 2 agosto 2019, n. 5, recante "Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR)", pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 13 febbraio 2020, n. 13

4. PTPR A: Paesaggio degli insediamenti urbani;



PTPR Tav. A – Paesaggio degli insediamenti urbani

5. PTPR Tav. B: Aree urbanizzate del PTPR beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche.



PTPR Tav. B – Aree urbanizzate del PTPR, beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche

Le informazioni relative al PTPR sono state desunte dalla documentazione presente sul sito istituzionale della Regione Lazio.

Si segnala inoltre che avverso la citata Deliberazione del Consiglio Regionale 2 agosto 2019, n. 5, è stato proposto ricorso per conflitto di attribuzione del 17 aprile 2020 dinanzi alla Corte costituzionale per "... Denunciata assunzione unilaterale del provvedimento, senza il coinvolgimento dell'Amministrazione statale - Istanza di sospensione ..."; con sentenza n. 240/2020 depositata in data 17 novembre 2020. La Corte Costituzionale ha annullato la suddetta Deliberazione. Lo strumento di pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni ristampa o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



pianificazione territoriale è stato altresì interessato da ulteriore Deliberazione di Giunta regionale n. 50 del 13 febbraio 2020 recante “Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR). Approvazione, ai fini dell'accordo di cui agli articoli 156, comma 3, e 143, comma 2, del d.lgs. 42/2004, del documento «02.01 – norme PTPR - testo proposto per l'accordo regione/Mibact», trasmesso dalla direzione generale archeologia, belle arti e paesaggio del ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo, sostitutivo delle norme del PTPR come approvate dalla deliberazione di consiglio regionale 5/2019”. Il Piano Territoriale Paesistico Regionale è stato infine approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale 21 aprile 2021, n. 5.

Si precisa altresì che non può escludersi la presenza di altre limitazioni derivanti, a titolo esemplificativo e non esaustivo, da provvedimenti dell'autorità di bacino, mappe di vincolo di cui all'art. 707 del Codice della Navigazione, vista la vicinanza all'aeroporto di Roma Urbe, ecc.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

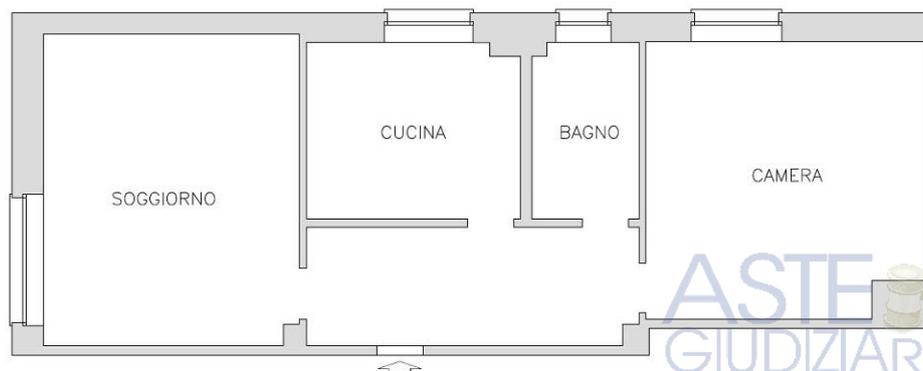
LOTTO UNO

Il lotto è formato dal seguente bene:

Bene n. 1 – Appartamento sito in Roma, Via Vittorio Turri n. 30, posto al piano terra, distinto con il numero interno 1.

CONSISTENZA

L'unità immobiliare che costituisce il Lotto n. 1 è situata al piano terra ed è costituita da un ingresso nel quale si aprono le porte del soggiorno, della cucina, del bagno e della camera da letto. Quanto fin qui esposto meglio si evince dalla restituzione grafica del rilievo effettuato e dalle fotografie di seguito riportati.



La restituzione del rilievo (non in scala)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	69,00	81,00	1,00	81,00		T
Totale superficie convenzionale:				81,00 mq		



La consistenza sopra indicata è quella rinvenuta all'atto del sopralluogo effettuato; circa la legittimità della citata consistenza meglio si dirà nel paragrafo "Regolarità edilizia".



Il soggiorno



La cucina



Il bagno



La camera



CONFINI

All'atto del sopralluogo del 29 luglio 2022 è emerso che il Bene n. 1 confina con l'androne condominiale, il distacco su corte esclusiva e con il negozio (Bene n.2) con ingresso dal civ. 24 di Via Vittorio Turri, salvo ulteriori e più precisi confini: la descrizione contenuta nell'atto di provenienza è coerente con quanto rinvenuto sul posto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'abitazione presenta le pareti rifinite con intonaco tinteggiato di vari colori: nella cucina e nei bagni è altresì presente del rivestimento in ceramica; dello stesso materiale è costituita la pavimentazione interna di detti ambienti mentre nel soggiorno e nella stanza da letto è presente una pavimentazione in pezzame di pietra naturale. Gli infissi esterni sono in legno e dotati di vetro singolo e di avvolgibili in PVC.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Fino al 14 febbraio 1985	detentore della quota di 1/2 del diritto di proprietà detentore della quota di 1/2 del diritto di proprie	Catasto Fabbricati Foglio 140, Particella 302, Sub. 3, Zc. 6, Categoria A/4 - Abitazioni di tipo popolare Cl. 7, Cons. Cons. 3,5 vani Rendita L.505 Via Vittorio Turri snc, int 1, piano T.
Dal 14 febbraio 1985 All'attualità	detentore della quota di 1/1 del diritto di proprie	Catasto Fabbricati Foglio 140, Particella 302, Sub. 3, Zc. 6, Categoria A/4 - Abitazioni di tipo popolare Cl. 7, Cons. Cons. 3,5 vani, 78 mq Rendita Euro 469,98 Via Vittorio Turri snc, int 1, piano T.

L'intestazione catastale risulta coerente con quella risultante dagli accertamenti effettuati nei Registri Immobiliari.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	140	302	3	6	A/4	7	3,5 vani	78 m ²	€ 469,98	T	-

La porzione immobiliare è identificata presso l'Agenzia delle Entrate - catasto dei Fabbricati di Roma Territorio, al foglio 140, particella 302, sub 3, zona censuaria 6, categoria A/4, classe 7, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 78 m², superficie catastale totale escluse aree scoperte 78 m², rendita Euro 469,98, Via Vittorio Turri, n. 30, interno 1, piano T.

Corrispondenza catastale

La particella 302 identifica l'edificio che ricomprende il Bene n. 1, unitamente alle aree circostanti, come si evince dall'ingrandimento dello stralcio dalle mappe catastali di fianco riportato; la citata particella ha il limite in prossimità della mezzeria della strada. Dal raffronto tra la

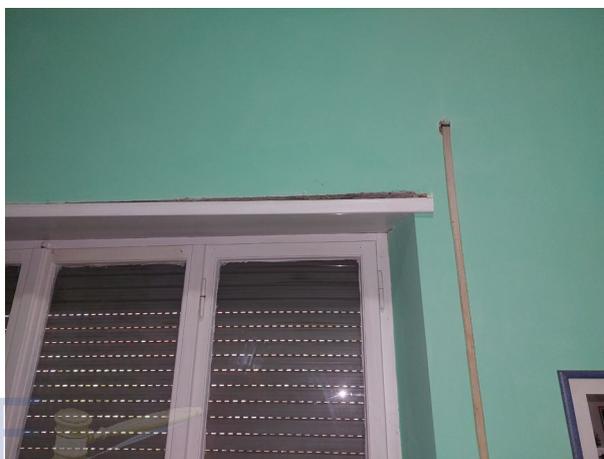


restituzione grafica del rilievo effettuato e la planimetria catastale in atti si evince una sostanziale conformità della citata planimetria allo stato dei luoghi. Nella visura catastale dell'unità immobiliare non è presente il codice fiscale dell'intestatario; si ritiene opportuno presentare una istanza all'Agenzia delle Entrate per porre rimedio all'anomalia. Copia della documentazione catastale relativa alle porzioni sopra descritte è allegata al presente elaborato peritale sotto la lettera "D".



STATO CONSERVATIVO

Come si evince dalle fotografie riportate nel precedente paragrafo "Consistenza", l'abitazione versa in uno stato di conservazione discreto ma comunque consono con la destinazione d'uso. All'atto del sopralluogo, nella parete che divide la cucina dal soggiorno è stata riscontrata la presenza di un foro in cui è presente un cavo elettrico.



STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo effettuato in data 27 ottobre 2022 le porzioni pignorate sono risultate nella disponibilità del sig. *****

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'unità immobiliare risulta regolare per la Legge 28 febbraio 1985, n. 47. La costruzione dell'edificio è iniziata in data precedente al 1° settembre 1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Dalla documentazione presa in visione non sono emersi diritti demaniali o usi civici. La porzione immobiliare non è risultata dotata del certificato di abitabilità/agibilità.

Sulla base delle ricerche effettuate, il sottoscritto ha presentato una istanza di accesso agli atti, avanzata presso il Dipartimento di Programmazione ed Attuazione Urbanistica di Roma Capitale (di seguito "Dipartimento PAU") - Ufficio di Scopo Condonò, assunta al protocollo n. QI/2023/20390 del 3 febbraio 2023, con la quale è stato richiesto di ricevere la copia del fascicolo di condono relativo alla domanda prot. n. 87/45851/12, che ha interessato l'unità immobiliare in trattazione oltre ad ogni elemento utile per rispondere ai quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione.

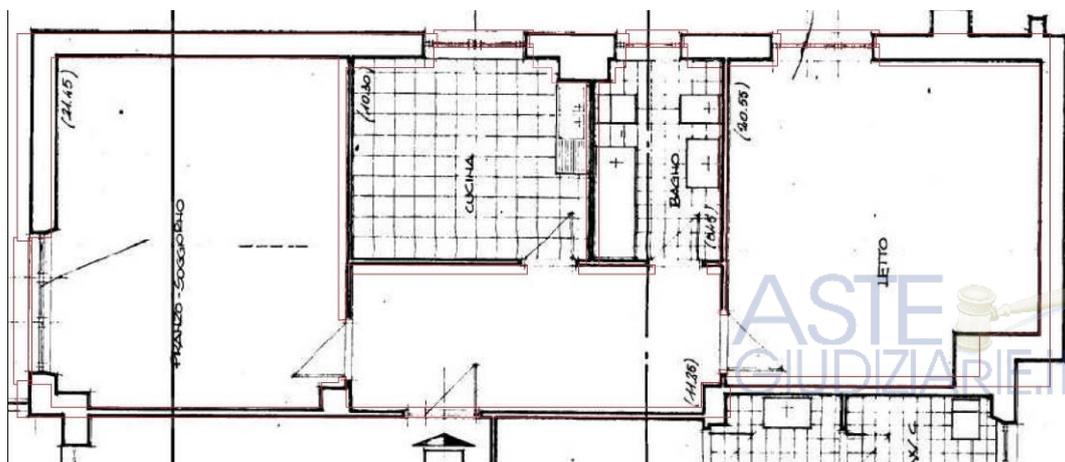


Con riferimento alla domanda di concessione in sanatoria, prot. n. 87/45851/12, del 20 marzo 1986, è stata fornita la seguente documentazione che è altresì allegata alla presente relazione sotto la lettera "E":

- Domanda di condono;
- Idoneità statica;
- Perizia giurata;
- Planimetrie catastali;
- Versamenti
- Relazione descrittiva;
- Elaborati fotografici;
- Elaborato grafico;
- Concessione in sanatoria;

Dalla documentazione fornita si evince che detta istanza è stata presentata dal sig. *****
***** per opere riconducibili alla tipologia di abuso 1 della tabella allegata alla Legge 28 febbraio 1985, n 47, e cioè opere realizzate in assenza o difformità della licenza edilizia o concessione e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici, in assenza della licenza edilizia o concessione: detta domanda riguarda la realizzazione di una Superficie Utile Abitabile di mq 69,10 oltre a mq 35,21 di Superficie Non Residenziale; dette opere sono state dichiarate ultimate in epoca precedente al 1° settembre 1967. La Superficie Utile Abitabile è riconducibile all'abitazione in argomento mentre la Superficie Non Residenziale riguarda l'androne ed il vano scala condominiale; a fronte di detta istanza e in seguito all'attività istruttoria dell'Ufficio di Scopo Condono è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n. 142484 in data 9 novembre 1998 che autorizza le citate consistenze.

Dalla documentazione visionata e dal confronto fra il rilievo dello stato dei luoghi e l'elaborato grafico allegato alla domanda di condono, e con le approssimazioni dovute al grafismo, non si evincono delle incongruenze, come meglio risulta dalla sovrapposizione di seguito riportata.



Sovrapposizione del rilievo effettuato all'elaborato grafico allegato alla domanda di condono

In seguito al rilascio della citata concessione edilizia in sanatoria non è risultato rilasciato il certificato di abitabilità/agibilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non si è a conoscenza circa l'esistenza dei certificati di conformità degli impianti installati nella porzione pignorata. L'Attestato di Prestazione Energetica non è stato fornito dalla proprietà e
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



parimenti non sono stati forniti gli elementi necessari per la sua redazione, quali il libretto di centrale e le verifiche periodiche: per tale motivo non si è proceduto alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Per le motivazioni sopra elencate lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di due lotti: il Lotto n. 1 è così costituito:

Bene n. 1 – Appartamento sito in Roma, Via Vittorio Turri n. 30, posto al piano terra, distinto con il numero interno 1.

DESCRIZIONE

Il pignoramento immobiliare che ha dato luogo alla Procedura Esecutiva RGE 537/2022, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 il 23 giugno 2022, reg. gen. 83874, reg. part. 59074, ha ad oggetto il diritto di piena proprietà in capo al sig. *****, sui seguenti beni immobili "... In Roma (RM), Via Vittorio Turri, n. 30:

c) appartamento posto al piano terra, distinto con il numero interno 1 (uno), composto da soggiorno, cucina, ingresso, camera e bagno, confinante con androne condominiale, locale negozio di cui appresso, distacco verso proprietà ; ... omissis ...

Il tutto riportato in Catasto Fabbricati al foglio 140, particella 302, subalterni:

- 3, zona censuaria 6, categoria A/4, classe 7, vani 3,5, piano T, interno 1, R.C.E. 469,98;

- ... omissis ...

Con espressa dichiarazione che il pignoramento si estende a tutte le pertinenze, diritti, ragioni, accessori ed accessioni dell'immobile innanzi descritto ...".

A seguito del sopralluogo effettuato il 27 ottobre 2022, è emerso che l'edificio che ricomprende la porzione identificata come Bene n. 1 è parte di un edificio sito in Roma, con accesso condominiale al civico numero 30 di Via Vittorio Turri: detto edificio è ubicato nel quadrante nord del territorio comunale di Roma Capitale, nel perimetro di competenza amministrativa del Municipio III, più precisamente in zona "Tor San Giovanni", in un ambito territoriale delimitato da Via Arturo Onofri, da Via Oreste Nigro e da Via di Tor S. Giovanni.

Il tessuto edilizio in cui è inserito l'edificio è di tipo semi estensivo, ed è composto da fabbricati isolati, la maggior parte dei quali si eleva per massimo due/tre livelli fuori terra, oltre ad eventuali livelli siti a quota più bassa del piano stradale. I fabbricati presenti nelle immediate vicinanze sono stati per lo più realizzati in assenza di titolo e poi regolarizzati con le Leggi sulla sanatoria edilizia che nel tempo si sono succedute, ed hanno destinazione d'uso residenziale o commerciale.

Il collegamento con i mezzi pubblici viene garantito dal trasporto pubblico su gomma che transita sulla limitrofa Via di Tor S. Giovanni.

Il corpo di fabbrica che ricomprende le porzioni oggetto della presente relazione è identificato con il numero di particella 302 del foglio 140.

La porzione immobiliare è identificata presso l'Agenzia delle Entrate – catasto dei Fabbricati di Roma Territorio al foglio 140, particella 302, sub 3, zona censuaria 6, categoria A/4, classe 7, ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 78 m², superficie catastale totale escluse aree scoperte 78 m², rendita Euro 469,98, Via Vittorio Turri, n. 30, interno 1, piano T.

La porzione immobiliare che costituisce il Bene n. 1 appartiene al seguente esecutato:

- ***** nato a *****, CF *****, detentore della

quota di 1/1 del diritto di proprietà.

La porzione immobiliare che costituisce il Bene n. viene posta in vendita per i seguenti diritti:

- ***** nato a *****, CF *****, detentore 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 quella oggetto della presente relazione: di seguito si riporta detta inserzione.

Appartamento via Vittorio Turri, Bufalotta, Roma

Roma | Bufalotta | via Vittorio Turri
€ 279.000 | 5 locali | 156m²superficie | 2 bagno | 1 piano

Descrizione

Cinquina: Via Vittorio Turri, in contesto residenziale a ridosso di tutti i servizi di pubblica utilità che il quartiere offre, disponiamo di un appartamento sito al primo piano di una piccola palazzina in cortina composto da: ingresso, ampio e luminoso salone, cucina con spaziosa sala da pranzo, 2 camere matrimoniali, doppi servizi e tre balconi che abbracciano tutto l'appartamento garantendo luminosità a tutte le ore del giorno. L'immobile in buono stato manutentivo, grazie all'ampia metratura e con la presenza di strutture soltanto perimetrali consente qualsiasi nuova suddivisione degli ambienti, adattandola e personalizzandola ad ogni esigenza e gusto familiare. Completa la proprietà una comoda ed asciutta cantina e un locale magazzino di ampia metratura.

Caratteristiche

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO EK-100896117 - 16/03/2023
CONTRATTO Vendita
TIPOLOGIA Appartamento | Intera proprietà | Classe immobile media

SUPERFICIE 156 m² - Vedi dettaglio

LOCALI 5 (3 camere da letto, 2 altri), 2 bagni, cucina abitabile

PIANO 1°, con accesso disabili

TOTALE PIANI EDIFICIO 3 piani

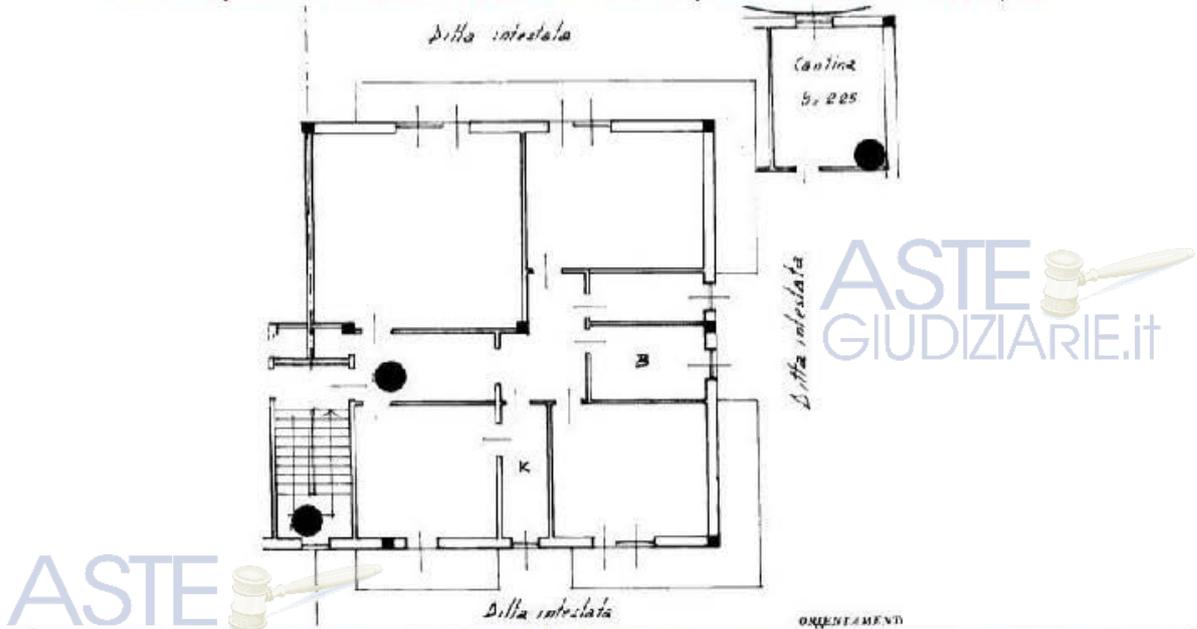
POSTI AUTO 2 all'esterno

Costi Prezzo - € 279.000

Efficienza energetica

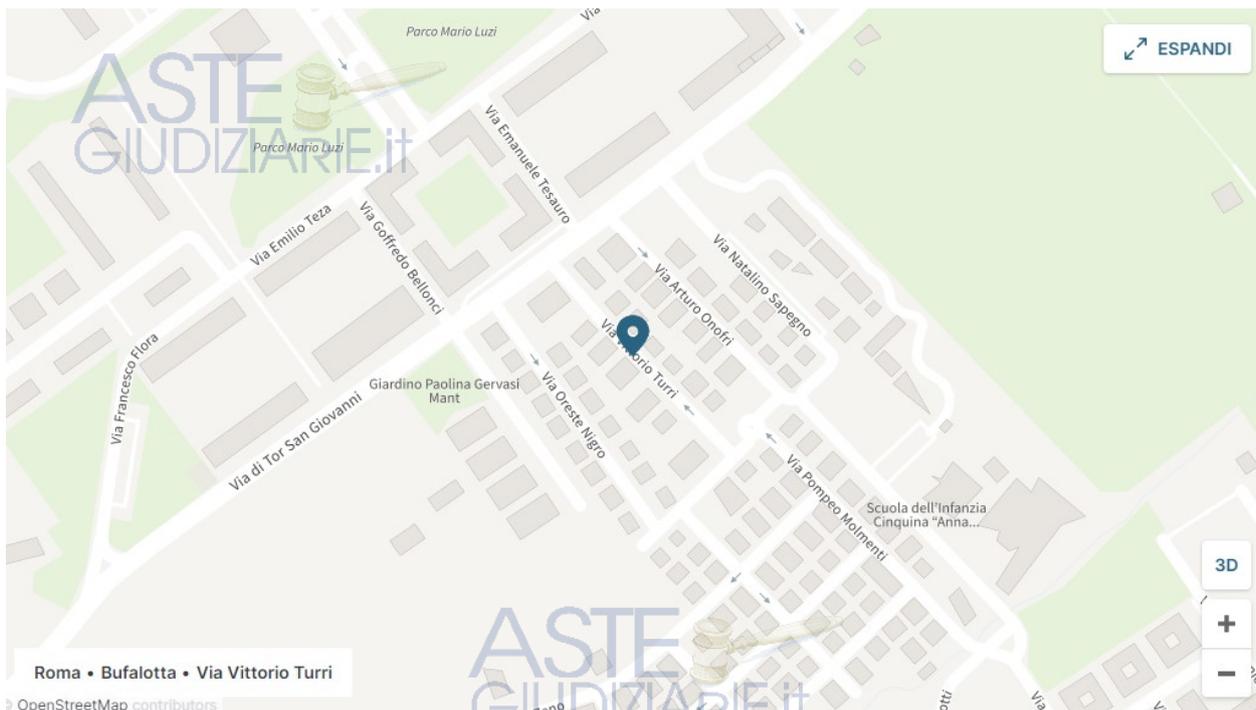
Stato - buono / abitabile







Alcune delle fotografie riportate nell'inserzione e la planimetria dell'immobile



Inquadramento territoriale dell'immobile oggetto dell'inserzione

Le caratteristiche che hanno in comune le due unità immobiliari consistono nell'ubicazione nel medesimo contesto e nel medesimo stato di conservazione, mentre le differenze sono riconducibili alla consistenza e al livello di piano.

L'appartamento viene proposto in vendita per l'importo di € 279.000,00, 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%, il valore di mercato dell'abitazione oggetto dell'inserzione può essere individuato in ragione di € 251.100,00 (€ 279.000,00 - 10%); detto importo, diviso per la superficie commerciale, indicata nell'inserzione in ragione di mq 156, dà luogo ad un valore di €/mq 1.609,61 (€ 251.100,00 : mq 156). Detto valore si trova poco al disotto dei valori minimi e massimi registrati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, relativi alle compravendite di abitazioni civili effettuate nel secondo semestre del 2022, l'ultimo disponibile, di unità immobiliari ubicate nella stessa zona delle due messe a confronto; detta circostanza è ascrivibile all'ampia metratura dell'unità immobiliare ed al fatto che nella stessa zona sono presenti molte unità immobiliari di recente costruzione che hanno conseguentemente un valore unitario più elevato. Di seguito si riportano detti valori OMI.



Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: ROMA **Comune:** ROMA

Fascia/zona: Suburbana/LA CINQUINA-BUFALOTTA (VIA FEO BELCARI)

Codice zona: E123 **Microzona:** 148

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1950	2850	L	8,5	12	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1650	2350	L	7,3	10,3	L
Ville e Villini	Normale	1750	2600	L	7,3	10,3	L

Applicando il valore così determinato alla consistenza dell'unità immobiliare pignorata, determinata in ragione di mq 81,00 mq, si ottiene un valore di € 130.378,41 (€/mq 1.609,61 x mq 81,00). 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 15% del valore individuato, trattandosi di una unità immobiliare costruita in assenza del titolo abilitativo e priva del certificato di agibilità. Pertanto, la detrazione da operare al valore precedentemente individuato è pari ad € 19.556,76 (€ 130.378,41 x 15%).

ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Come esposto nel paragrafo "Regolarità edilizia", l'unità immobiliare risulta conforme all'ultimo titolo edilizio rilasciato, ovvero alla concessione edilizia in sanatoria n. 142484 in data 9 novembre 1998, pertanto non si ritiene opportuno effettuare delle detrazioni in tal senso.

STATO D'USO E MANUTENZIONE

Come esposto nel paragrafo "Stima/Formazione lotti", la porzione immobiliare oggetto di esecuzione versa nel medesimo stato manutentivo rispetto a quello dell'unità immobiliare presa a riferimento e descritta nell'inserzione sopra riportata. L'ubicazione al piano terreno incide in modo negativo nella determinazione del prezzo anche perché le finestre dell'unità immobiliare pignorata sono prospicienti un'area di proprietà esclusiva che è di proprietà di terzi: si ritiene che detta circostanza abbia un'incidenza valutabile in ragione del 5% del valore in precedenza determinato e pertanto la detrazione da operare è pari ad € 6.518,92 (€ 130.378,41 x 5%).

STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare è risultata nella disponibilità del sig. ***** e pertanto è da considerarsi libera al momento del decreto di trasferimento.



VINCOLI OD ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI

Poiché dalle ricerche effettuate non sono emersi vincoli e/o oneri giuridici non eliminabili, oppure quelli che ordinariamente sono presenti negli edifici, non si ritiene opportuno operare detrazioni in tal senso al valore precedentemente individuato.

SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Sulla base della documentazione fornita dall'amministrazione del condominio si evince che per la porzione immobiliare in argomento risultano insoluti versamenti delle ultime tre rate, quindi, pari a € 231,38: copia di tale documentazione contabile viene allegata alla presente sotto la lettera "F".

L'art. 63 delle disp. Att. del Codice Civile stabilisce altresì, al comma, 4, 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"*.

CONCLUSIONI

Sulla base di quanto fin qui esposto, il valore dell'abitazione sita in Roma, in Via Vittorio Turri, n. 30 ed identificata con il numero interno 1, come sopra meglio descritta, è risultato pari ad € 104.071,35 come di seguito indicato:

Valore individuato:	€	130.378,41	-
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi:	€	19.556,76	-
Oneri per la regolarizzazione urbanistica:	€	0,00	-
Stato d'uso e manutenzione:	€	6.518,92	-
Stato di possesso:	€	0,00	-
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili:	€	0,00	-
Spese condominiali insolute:	€	231,38	=
Valore	€	104.071,35	

Pari in cifra tonda ad € 104.000,00 (centoquatromila/00)



LOTTO DUE

Il lotto è formato dal seguente bene:

Bene n. 2 - Negozio sito in Roma, Via Vittorio Turri n. 24, posto al piano terreno.

CONFINI

All'atto del sopralluogo del 29 luglio 2022 è emerso che il Bene n. 2 confina con androne condominiale, appartamento distinto con int.1, negozio avente accesso dal civ. 26 e con rampa che conduce al sottosuolo salvo ulteriori e più precisi confini: la descrizione contenuta nell'atto di provenienza è coerente con quanto rinvenuto sul posto.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	76,00	86,00	1,00	86,00		T
Totale superficie convenzionale:				86,00 mq		

La consistenza sopra indicata è quella rinvenuta all'atto del sopralluogo effettuato; circa la legittimità della citata consistenza meglio si dirà nel paragrafo "Regolarità edilizia".

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è situata al piano terra, è composta da una parte di vendita, un retro-negozio, un antibagno e un bagno. Quanto fin qui esposto meglio si evince dalla restituzione grafica del rilievo effettuato e dalle fotografie di seguito riportati.





Il retro-negozio



Il bagno



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il negozio presenta le pareti rifinite con intonaco tinteggiato di bianco: nel bagno è altresì presente del rivestimento in ceramica mentre la pavimentazione interna è costituita in materiale composito di pietra naturale.

Gli infissi esterni sono in alluminio fatta eccezione di quello situato nel bagno che è in legno.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Fino al 14 febbraio 1985	detentore della quota di 1/2 del diritto di proprietà detentore della quota di 1/2 del diritto di proprie	Catasto Fabbricati Foglio 140, Particella 302, Sub. 26, Zc. 6, Categoria C/1 - Negozi e botteghe Cl. 5, Cons. 70 mq Rendita l. 2.072.000 Via Vittorio Turri n 24, piano T.
Dal 14 febbraio 1985 All'attualità	detentore della quota di 1/1 del diritto di proprie	Catasto Fabbricati Foglio 140, Particella 302, Sub. 26, Zc. 6, Categoria C/1 - Negozi e botteghe Cl. 5, Cons. 70 mq sup 82 mq Rendita Euro 1.070,10 Via Vittorio Turri n 24, piano T.

L'intestazione catastale nell'ultimo ventennio risulta coerente con quella risultante dai Registri Immobiliari.



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	140	302	26	6	C/1	5	70 mq	82 m ²	€ 1.070,10	T	-

La porzione immobiliare è identificata presso l'Agenzia delle Entrate – catasto dei Fabbricati di Roma Territorio, al foglio 140, particella 302, sub 26, zona censuaria 6, categoria C/1, classe 5, consistenza 70 mq, superficie catastale totale 82 m², rendita Euro 1.070,10, Via Vittorio Turri, n. 24, piano T.

Corrispondenza catastale

La particella 302 identifica l'edificio che ricomprende il Bene n. 2, unitamente alle aree circostanti, come si evince dall'ingrandimento dello stralcio dalle mappe catastali di fianco riportato; la citata particella ha il limite in prossimità della mezzeria della strada. Dal raffronto tra la restituzione grafica del rilievo effettuato e la planimetria catastale allegata all'istanza di sanatoria (che non reca il timbro di presentazione presso il Catasto dei Fabbricati e nemmeno la dichiarazione di conformità a quella presentata), si evince una sostanziale conformità della citata planimetria per quanto riguarda la sagoma mentre per la distribuzione interna manca il tramezzo che divide il negozio dal retro negozio e la porta dell'anti bagno è spostata. Nella visura catastale dell'unità immobiliare non è presente il codice fiscale dell'intestatario; si ritiene opportuno presentare una istanza all'Agenzia delle Entrate per porre rimedio all'anomalia. La mancata presenza del citato codice fiscale non consente di poter scaricare la planimetria catastale dell'immobile dal sito dell'Agenzia delle Entrate: per tale motivo è stata presentata istanza di accesso agli atti per avere la copia della planimetria attuale e di quelle pregresse; l'Ufficio ha fornito solamente le planimetrie del 12 ottobre 1968 in cui il locale in argomento ha la parte su strada graficizzata in maggiore consistenza con l'unità immobiliare limitrofa con accesso al civico 26 e la parte retrostante rappresentata nella planimetria dell'abitazione identificata con il numero interno 2. Dalla visura catastale si evince una variazione catastale presentata in data 29 dicembre 1984, in atti dal 1° marzo 1989, con la causale "fusione e frazionamento" e registrata al prot. 93913/1984. Copia della documentazione catastale relativa alle porzioni sopra descritte è allegata al presente elaborato peritale sotto la lettera "G".

**STATO CONSERVATIVO**

Come si evince dalle fotografie riportate nel precedente paragrafo "Consistenza", il negozio versa in uno stato di conservazione discreto e comunque consono con la destinazione d'uso.



STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo effettuato in data 27 ottobre 2022 le porzioni pignorate sono risultate libere da persone e cose, tranne alcuni oggetti, e quindi nella disponibilità del sig. *****
*****.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'unità immobiliare non risulta regolare per la Legge 28 febbraio 1985, n. 47. La costruzione dell'edificio è iniziata in data precedente al 1° settembre 1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Dalla documentazione presa in visione non sono emersi diritti demaniali o usi civici. La porzione immobiliare non è risultata dotata del certificato di abitabilità/agibilità.

Sulla base delle ricerche effettuate, il sottoscritto ha avanzato istanza di accesso agli atti presso il Dipartimento di Programmazione ed Attuazione Urbanistica di Roma Capitale (di seguito "Dipartimento PAU") – Ufficio di Scopo Condono, assunta al protocollo n. QI/2022/167233 del 7 ottobre 2022, con la quale è stato richiesto di ricevere copia del fascicolo di condono relativo alla domanda prot. n. 87/45851/16, che ha interessato l'unità immobiliare in trattazione oltre ad ogni elemento utile per rispondere ai quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione.

Con riferimento alla domanda di concessione in sanatoria, prot. n. 87/45851/16, del 20 marzo 1986, è stata fornita la seguente documentazione che è altresì allegata alla presente relazione sotto la lettera "H":

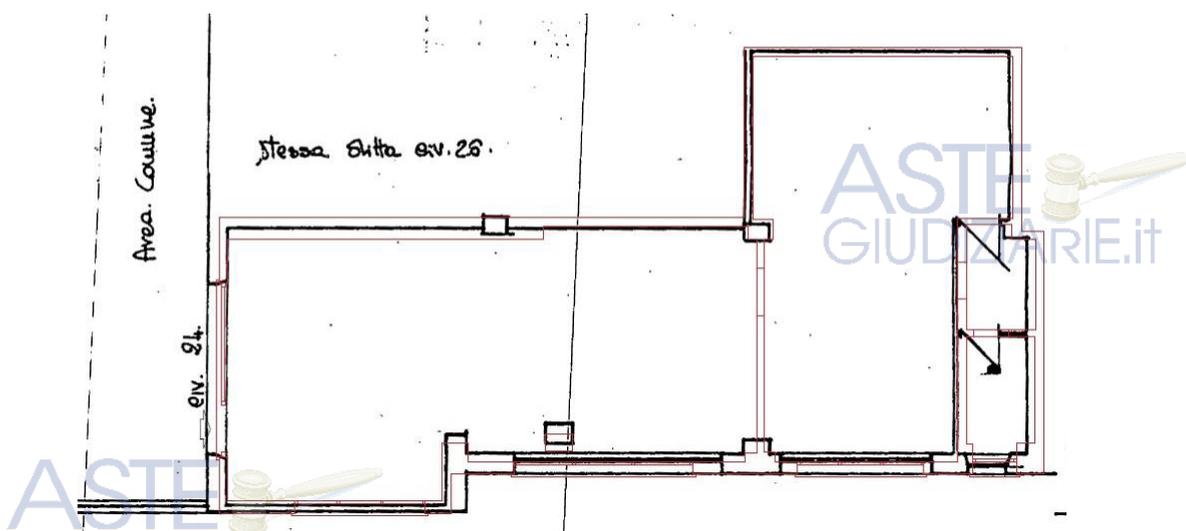
- Domanda di condono;
- Idoneità statica;
- Perizia giurata;
- Planimetrie catastali;
- Scheda urbanistica
- Relazione descrittiva;
- Elaborati fotografici;
- Concessione in sanatoria;

Dalla documentazione fornita si evince che detta istanza è stata presentata dal sig.ra *****
***** per opere riconducibili alla tipologia di abuso 1 della tabella allegata alla Legge 28 febbraio 1985, n 47, e cioè opere realizzate in assenza o difformità della licenza edilizia o concessione e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici, in assenza della licenza edilizia o concessione: detta domanda riguarda la realizzazione di una Superficie Utile di 75,90 destinati ad attività commerciale e la data di ultimazione indicata è anteriore al 1° settembre 1967: a fronte di detta istanza e in seguito all'attività istruttoria dell'Ufficio di Scopo Condono è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n. 142501 in data 9 novembre 1998. come accennato in precedenza nella documentazione depositata in Catasto nel 1968 una parte dell'unità immobiliare in trattazione era destinata ad abitazione.

Dalla documentazione visionata e dal confronto fra il rilievo dello stato dei luoghi e l'elaborato grafico allegato alla domanda di condono si evincono delle incongruenze legate al posizionamento



del vano porta dell'antibagno e al tramezzo di divisione tra il negozio e il retro negozio, come meglio si evince dalla sovrapposizione di seguito riportata.



**Sovrapposizione del rilievo effettuato all'elaborato grafico allegato alla domanda di condono
Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

Non si è a conoscenza circa l'esistenza dei certificati di conformità degli impianti installati nella porzione pignorata. L'Attestato di Prestazione Energetica non è stato fornito dalla proprietà e parimenti non sono stati forniti gli elementi necessari per la sua redazione, quali il libretto di centrale e le verifiche periodiche: per tale motivo non si è proceduto alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di due lotti il lotto uno è così costituito:

Bene n. 2 – Negozio sito in Roma, Via Vittorio Turri n. 24, posto al piano terreno.

DESCRIZIONE

Il pignoramento immobiliare che ha dato luogo alla Procedura Esecutiva RGE 537/2022, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 il 23 giugno 2022, reg. gen. 83874, reg. part. 59074, ha ad oggetto il diritto di piena proprietà in capo al sig. ***** sui seguenti beni immobili "... In Roma (RM), Via Vittorio Turri, n. 30:

*d) locale negozio al numero civico 24 (ventiquattro), posto al piano terreno, composto da un vano, servizio e terrazzo condominiale, confinante con distacco su detta via, proprietà ***** ed appartamento di cui sopra.*

- *Il tutto riportato in Catasto Fabbricati al foglio 140, particella 302, subalterni:*

- *... omissis ...*

- *26, zona censuaria 6, categoria C/1, classe 5, mq. 70, piano T, R.C.E. 1.070,10;*

Con espressa dichiarazione che il pignoramento si estende a tutte le pertinenze, diritti, ragioni, accessori ed accessioni dell'immobile innanzi descritto ...".

A seguito del sopralluogo effettuato il 27 ottobre 2022, è emerso che l'edificio che ricomprende la porzione identificata come Bene n. 2 è parte di un edificio sito in Roma, con accesso condominiale al civico numero 30 di Via Vittorio Turri: detto edificio è ubicato nel quadrante nord



del territorio comunale di Roma Capitale, nel perimetro di competenza amministrativa del Municipio III, più precisamente in zona “Tor San Giovanni”, in un ambito territoriale delimitato da Via Arturo Onofri, da Via Oreste Nigro e da Via di Tor S. Giovanni.

Il tessuto edilizio in cui è inserito l'edificio è di tipo semi estensivo, ed è composto da fabbricati isolati, la maggior parte dei quali si eleva per massimo due/tre livelli fuori terra, oltre ad eventuali livelli siti a quota più bassa del piano stradale. I fabbricati presenti nelle immediate vicinanze sono stati per lo più realizzati in assenza di titolo e poi regolarizzati con le Leggi sulla sanatoria edilizia che nel tempo si sono succedute, ed hanno destinazione d'uso residenziale o commerciale.

Il collegamento con i mezzi pubblici viene garantito dal trasporto pubblico su gomma che transita sulla limitrofa Via di Tor S. Giovanni.

Il corpo di fabbrica che ricomprende le porzioni oggetto della presente relazione è identificato con il numero di particella 302 del foglio 140.

La porzione immobiliare è identificata presso l'Agenzia delle Entrate – catasto dei Fabbricati di Roma Territorio, al foglio 140, particella 302, sub 26, zona censuaria 6, categoria C/1, classe 5, consistenza 70 mq, superficie catastale totale 82 m², rendita Euro 1.070,10, Via Vittorio Turri, n. 24, piano T.

La porzione immobiliare che costituisce il Bene n. 2 appartiene al seguente esecutato:

- ***** nato a ***** CF ***** , detentore della quota di 1/1 del diritto di proprietà.

La porzione immobiliare che costituisce il Bene n. viene posta in vendita per i seguenti diritti:

- ***** nato a ***** , CF ***** , detentore 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 commerciale, ubicata nella stessa zona di quella oggetto della presente relazione: di seguito si riporta detta inserzione.

Locale commerciale in vendita

Roma | Bufalotta | via Arturo Onofri
€ 101.000 | 2 locali | 66m²superficie | 2 bagno | 1 piano

Descrizione



BUFALOTTA CINQUINA

Vendita due Locali Negozi

- mq 28 con piazzale antistante e servizio;

- mq 38 con piazzale antistante e servizio;

Due locali negozi piano terra con piazzale antistante, vicini e comunicanti da porta interna. Canna fumaria, da ristrutturare.

Catastalmente separati.

Caratteristiche

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO LP05112 - 13/07/2022

CONTRATTO Vendita

TIPOLOGIA Locale commerciale

SUPERFICIE 66 m² - Vedi dettaglio

LOCALI 2 locali, 2 bagni, doppio ingresso

PIANO Piano terra, con accesso disabili

TOTALE PIANI EDIFICIO 3 piani

ALTEZZA SOFFITTI 3,4 m

VETRINE 2 vetrine su strada

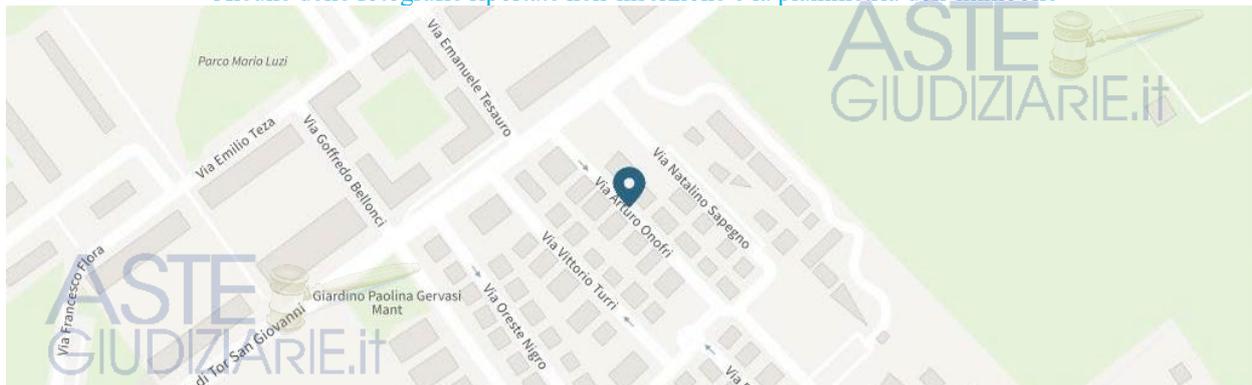
ULTIMA ATTIVITÀ SVOLTA Bar

DISPONIBILITÀ Libero

Costi Prezzo - € 101.000



Alcune delle fotografie riportate nell'inserzione e la planimetria dell'immobile



Inquadramento territoriale dell'immobile oggetto dell'inserzione



Le caratteristiche che hanno in comune le due unità immobiliari consistono nell'ubicazione nel medesimo contesto e lo stato di conservazione mentre la differenza è riconducibile consistenza e al fatto che il comparabile è costituito da due unità.

I negozi vengono proposti in vendita per entrambe per l'importo di € 101.000,00, 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 15%, il valore di mercato dell'abitazione oggetto dell'inserzione può essere individuato in ragione di € 85.850,00 (€ 101.000,00 - 15%); detto importo, diviso per la superficie commerciale, indicata nell'inserzione in ragione di mq 66, dà luogo ad un valore di €/mq 1.300,75 (€ 85.850,00 : mq 66). Detto valore si trova tra i valori minimi e massimi registrati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, relativi alle compravendite di negozi effettuate nel secondo semestre del 2022, l'ultimo disponibile, di unità immobiliari ubicate nella stessa zona delle due messe a confronto; di seguito si riportano detti valori OMI.

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: ROMA **Comune:** ROMA

Fascia/zona: Suburbana/LA CINQUINA-BUFALOTTA (VIA FEO BELCARI)

Codice zona: E123 **Microzona:** 148

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	Normale	1000	1500	L	7,5	11	L

Applicando il valore così determinato alla consistenza dell'unità immobiliare pignorata, determinata in ragione di mq 86,00 mq, si ottiene un valore di € 111.864,50 (€/mq 1.300,75 x mq 86,00). 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 esposte.

RIDUZIONE PER L'ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI

La riduzione per l'assenza di garanzia per vizi può essere quantificata in ragione del 15% del valore individuato, trattandosi di una unità immobiliare costruita in assenza del titolo abilitativo e priva del certificato di agibilità. Pertanto, la detrazione da operare al valore precedentemente individuato è pari ad € 16.779,67 (€ 111.864,50 x 15%).

ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Come esposto nel paragrafo "Regolarità edilizia", l'unità immobiliare risulta avere delle difformità rispetto all'ultimo titolo edilizio rilasciato, ovvero la concessione edilizia in sanatoria n. 142501 in data 9 novembre 1998: per regolarizzare dette difformità è necessaria la presentazione di una CILA ai sensi del comma 5 dell'art 6bis del DPR 6 giugno 2001, n. 380 con il conseguente pagamento di una sanzione di € 1.000,00, oltre ad € 251,24 per diritti di segreteria, ad € 50,00 per diritti catastale e agli onorari per il professionista determinati in ragione di € 2.000,00; il costo complessivo per regolarizzare l'autorimessa è quindi pari ad € 3.301,24, che è l'importo da sottrarre a quello in precedenza determinato.



STATO D'USO E MANUTENZIONE

Come esposto nel paragrafo "Stima/Formazione lotti", la porzione immobiliare oggetto di esecuzione versa nel medesimo stato manutentivo rispetto a quello delle unità immobiliari prese a riferimento e descritte nell'inserzione sopra riportata: pertanto non si ritiene opportuno effettuare delle detrazioni di sorta.

STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare è risultata nella disponibilità del sig. *****
*****e pertanto è sarà da considerarsi libera al momento del decreto di trasferimento.

VINCOLI OD ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI

Poiché dalle ricerche effettuate non sono emersi vincoli e/o oneri giuridici non eliminabili, oppure quelli che ordinariamente sono presenti negli edifici, non si ritiene opportuno operare detrazioni in tal senso al valore precedentemente individuato. Si ritiene che la servitù citata non abbia influenza sul valore individuato.

SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Sulla base della documentazione fornita dall'amministrazione del condominio si evince che per le porzioni immobiliari in argomento risultano insoluti versamenti delle ultime tre rate, quindi, pari a € 255,94: copia di tale documentazione contabile viene allegata alla presente sotto la lettera "I".

L'art. 63 delle disp. Att. del Codice Civile stabilisce altresì, al comma, 4, 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"*.

CONCLUSIONI

Sulla base di quanto fin qui esposto, il valore dell'negozio facente parte dell' edificio immobiliare sito in Roma, in Via Vittorio Turri, 24, come sopra meglio descritta, è risultato pari ad € 97.671,3 come di seguito indicato:

Valore individuato:	€	111.864,50	-
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi:	€	16.779,67	-
Oneri per la regolarizzazione urbanistica:	€	3.301,24.	-
Stato d'uso e manutenzione:	€	0,00	-
Stato di possesso:	€	0,00	-
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili:	€	0,00	-
Spese condominiali insolute:	€	255,94	=
Valore di mercato	€	97.671,3	

Pari in cifra tonda ad € 98.000,00 (novantottomila/00).



LIMITI DELL'INCARICO

Ai fini dello svolgimento del presente incarico non sono stati eseguiti accertamenti sulle strutture, se non quelli desumibili a vista al momento del sopralluogo effettuato, né sulla conformità delle dotazioni impiantistiche dell'abitazione.

Le verifiche circa la legittimità edilizia hanno riguardato esclusivamente la porzione immobiliare in oggetto e non l'intero edificio, le sue parti comuni, ivi compreso il posizionamento dell'edificio sul lotto di terreno e i distacchi rispetto al filo stradale e ai fabbricati limitrofi o le quote di imposta dei solai rispetto al piano di campagna.

La legittimità edilizia è stata valutata sulla base della documentazione fatta pervenire dall'Ufficio di Scopo Condonò che è stata valutata sulla base delle dichiarazioni rilasciate circa l'epoca di ultimazione delle opere abusive nel loro complesso.

Non sono stati eseguiti accertamenti circa la presenza di sostanze inquinanti o nocive nel sottosuolo dell'area annessa alle porzioni immobiliari in argomento.

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

Roma, 27 marzo 2023

L'Esperto ex art. 568 CPC
Geom. Marco D'Alesio

ELENCO DEGLI ALLEGATI

- A. copia atto di divisione a stralcio del 14 febbraio 1985 Rep. n. 12025/3744 a rogito del notaio Marco Papi di Roma, trascritto il 22 febbraio 1985, ai nn. 13923/10135;
- B. copia del regolamento di condominio;
- C. Risultanze dell'ispezione ipotecaria effettuata presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 sul conto del sig. *****;
- D. Documentazione catastale relativa al bene n.1;
- E. Copia della documentazione relativa alla domanda di concessione in sanatoria, 87/45851/12, del 20 marzo 1986;
- F. Copia della documentazione contabile relativa al bene n.1;
- G. Documentazione catastale relativa al bene n.2;
- H. Copia della documentazione relativa alla domanda di concessione in sanatoria, 87/45851/16, del 20 marzo 1986;
- I. Copia della documentazione contabile relativa al bene n.2;

