

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 CPC Geom. Marco D'Alesio, nell'Esecuzione Immobiliare 743/2021 del RGE. Giudice dell'Esecuzione Dott. Giuseppe Lauropoli.

Promossa da

"Prisma SPV Srl"

con sede in Conegliano (TV), in Via V. Alfieri, n. 1

CF e PI 05028250263

e per essa **"doValue Spa"**

con sede in Via dell'Agricoltura, n. 7 – 37135 Verona

CF: 00390840239

Rappresentata e difesa da

Avv. Ignazio Abrignani, CF BRGGNZ58C21E974W

P.le delle Belle Arti n. 8 - 00193 Roma (RM)

PEC: ignazioabrignani@ordineavvocatiroma.org

Custode

Avv. Elena Fatale

PEC: elenafatale@ordineavvocatiroma.org

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto n. 1	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini	6
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali	9
Precisazioni.....	9
Patti	9
Stato conservativo.....	9
Parti Comuni.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione	12
Provenienze Ventennali.....	12
Formalità pregiudizievoli.....	12
Normativa urbanistica.....	16
Regolarità edilizia.....	17
Vincoli od oneri condominiali	19
Stima / Formazione lotti	19
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi	22
Oneri per la regolarizzazione urbanistica.....	22
Stato d'uso e manutenzione	23
Stato di possesso.....	23
Vincoli od oneri giuridici non eliminabili.....	23
Spese condominiali insolute	23
Conclusioni.....	23
Limiti dell'incarico	24
Elenco degli allegati.....	25



INCARICO

Con provvedimento del 13 febbraio 2019, 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 in data 27 febbraio 2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito dinanzi alla dott.ssa Valeria Morra.

Nell'elaborato peritale del 24 febbraio 2023 era indicato, nel paragrafo relativo alla "Regolarità edilizia", che nel fascicolo fornito dall'archivio del Dipartimento di Programmazione ed Attuazione Urbanistica erano presenti dei grafici relativi alla richiesta di variante che recavano il timbro "Respinto" o "Sospeso" ma non erano presenti dei grafici con il parere favorevole della Commissione Edilizia espresso nella seduta del 18 giugno 1940; nel corso dell'udienza dell'8 marzo 2023, veniva individuata la necessità di reperire una dichiarazione circa l'irreperibilità del progetto rilasciata dall'archivio del Dipartimento PAU: il presente elaborato tiene conto di detto ulteriore adempimento.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dalla seguente porzioni immobiliari:

Bene n. 1 – abitazione sita in Roma, in Via Gabrio Serbelloni, n. 23 (catastalmente civico 17), identificata presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 933, particella 56, sub. 7, Via Gabrio Serbelloni n. 17, piano 3, int. 8 z.c. 3 cat A/3, classe 2, vani 4, rendita catastale Euro 671,39.

DESCRIZIONE

Il pignoramento immobiliare che ha dato impulso alla Procedura Esecutiva RGE 743/2021, riunita alla Procedura Esecutiva RGE 1710/2017, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Roma – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 il 20 settembre 2021, reg. gen. 118965, reg. part. 82667, ha ad oggetto l'immobile *"... nel Comune di Roma, Via Gabrio Serbelloni n. 23 (catastalmente civico n. 17) e precisamente: "appartamento sito al piano secondo sul rialzato (catastalmente terzo), distinto con il numero interno otto, composto di due camere ed accessori, confinante con vano scala, detta Via, appartamento int. 7, salvo altri. Detta porzione immobiliare risulta censita al N.C.E.U. di Roma al foglio 933, particella 56, sub. 7, Via Gabrio Serbelloni n. 23 catastalmente n. 17, piano 3, int. 8, z.c. 3, cat. A/3, classe 2, vani 4, rendita catastale Euro 671,39 ..."*.

Il compendio immobiliare è costituito da un'abitazione che consta di un ingresso dalla forma articolata e sul quale si aprono le porte di un bagno, di una stanza, di un ripostiglio, di un'ulteriore stanza e della cucina che è ampiamente comunicante con detto ingresso; dalla cucina è possibile accedere ad un piccolo balcone.

L'area nel quale è stato costruito l'edificio di cui la porzione pignorata è parte è ricompresa in un contesto delimitato a nord da Via Casilina, ad ovest da Viale Filarete, a sud dal Viale dell'Acquedotto Alessandrino e ad est da Via Giuseppe Cei. La zona è caratterizzata da un tessuto edilizio eterogeneo edificato in differenti epoche: alcuni edifici, articolati su 3/4 livelli fuori terra, sono stati costruiti nei primi decenni del secolo scorso, mentre altri, articolati su 6/7 livelli fuori terra sono stati realizzati

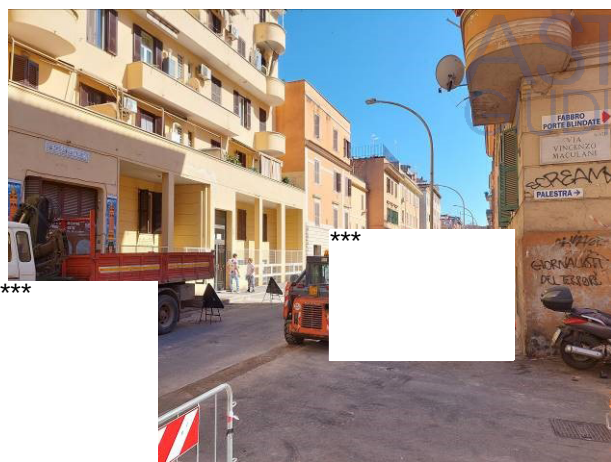


intorno alla metà del '900; questi ultimi presentano al piano terra delle unità commerciali. La zona risulta fornita dei servizi di prima necessità compresi i mezzi di trasporto pubblico che sono presenti nelle immediate vicinanze: infatti sulla limitrofa Via Casilina è presente la fermata "Torpignattara" del trasporto pubblico su rotaia oltre ad alcune linee del trasporto pubblico su gomma, mentre la linea della metropolitana non effettua fermate nelle vicinanze degli immobili in argomento. Il contesto in cui insiste la porzione pignorata meglio si evince dall'inquadramento territoriale di seguito riportato.



Inquadramento territoriale (non in scala)

Di seguito si riportano le fotografie scattate alla Via Gabrio Serbelloni e all'edificio che ricomprende l'abitazione pignorata.



Via Gabrio Serbelloni



L'edificio che ricomprende la porzione pignorata



L'edificio che ricomprende l'unità immobiliare più volte menzionata risulta identificato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma Territorio - Catasto dei Terreni al foglio 933 con il numero di particella 56, come si evince dallo stralcio dalle mappe catastali di seguito riportato, dove, per una più facile individuazione, l'edificio è stato evidenziato con colore rosso.



Stralcio dalle mappe catastali del foglio 933 (non in scala)

LOTTO n. 1

Bene n. 1 – abitazione sita in Roma, in Via Gabrio Serbelloni, n. 23 (catastalmente civico 17), identificata presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 933, particella 56, sub. 7, Via Gabrio Serbelloni n. 17, piano 3, int. 8 z.c. 3 cat A/3, classe 2, vani 4, rendita catastale Euro 671,39.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 CPC risulta costituita dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Mario Sculco di Isola Capo Rizzuto, attestante le risultanze delle ispezioni effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Fabbricati di Roma ed il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1: il tutto viene certificato alla data del 13 settembre 2021.

TITOLARITÀ

Il Bene n. 1 appartiene ai seguenti esecutati:

- ***

coniugato in regime di comunione dei beni con ***

La porzione immobiliare che costituisce il Bene n. 1 viene posta in vendita per i seguenti diritti:

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



coniugata in regime di comunione dei beni con ***

Con atto di compravendita a rogito del Notaio Carlo Federico Tuccari di Roma del 3 luglio 2006, i sig.ri *** hanno acquistato "... in parti uguali pro indiviso tra loro la piena proprietà della seguente porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito in comune di ROMA Via Gabrio Serbelloni n. 23 (catastalmente civico n. 17) e precisamente: - appartamento sito al piano secondo sul rialzato (catastalmente terzo), distinto con il numero interno otto, composto di due camere ed accessori, confinante con vano scala, detta Via, appartamento int. 7, salvo altri. Detta porzione immobiliare risulta censita al N.C.E.U. di Roma al foglio 933, particella 56, sub. 7, Via Gabrio Serbelloni n. 23, piano 3, int. 8, z.c. 3, categoria A/3, classe 2, vani 4, rendita catastale €. 671,39 ...".

La copia dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Carlo Federico Tuccari di Roma del 3 luglio 2006, rep. 71156, racc. 16733, reperito presso lo stesso notaio rogante, è allegata alla presente relazione sotto la lettera "A".

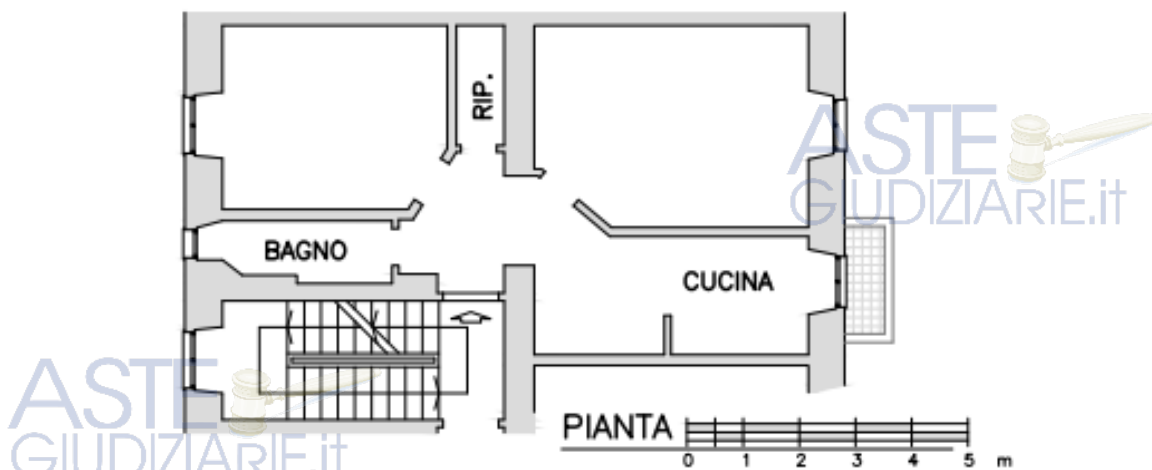
CONFINI

All'atto del sopralluogo del 1° giugno 2022 è emerso che l'unità immobiliare oggetto della presente relazione confina con l'abitazione identificata con il numero interno 7, con il vano scala, con il distacco su Via Gabrio Serbelloni, salvo altri e più precisi confini. La descrizione contenuta nell'atto di provenienza è risultata coerente con quanto rinvenuto sul posto.

CONSISTENZA

L'abitazione in argomento, ubicata al piano secondo sul rialzato, è costituita da un ingresso sul quale si aprono le porte di tutti gli ambienti e precisamente del bagno, delle due stanze e del ripostiglio mentre la cucina è ampiamente comunicante con detto ingresso; completa la consistenza un piccolo balcone prospiciente Via Gabrio Serbelloni ed accessibile dalla citata cucina.

Quanto fin qui esposto meglio si evince dalla restituzione grafica del rilievo e dalle foto scattate nel corso del sopralluogo e che vengono di seguito riportate.

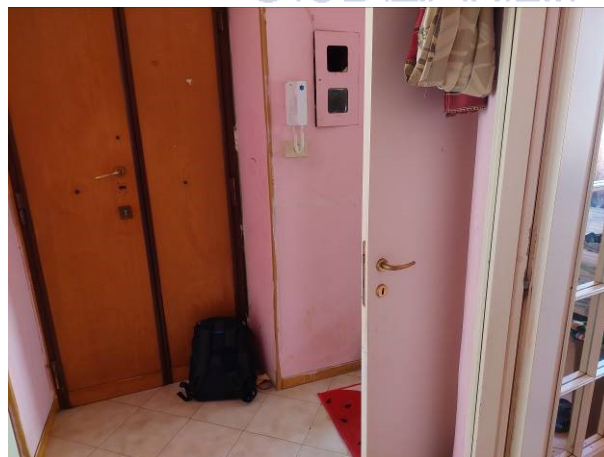


La restituzione del rilievo effettuato (non in scala)

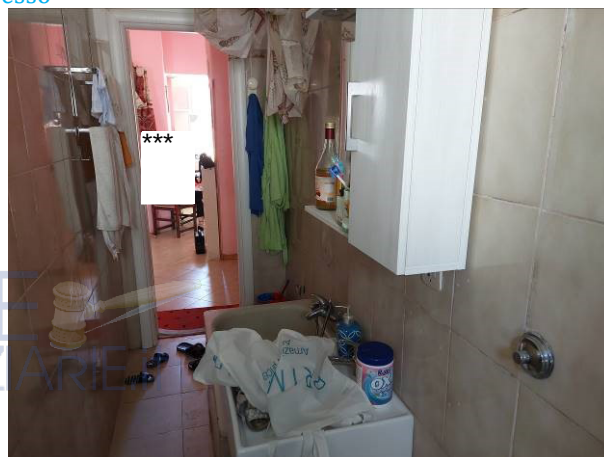
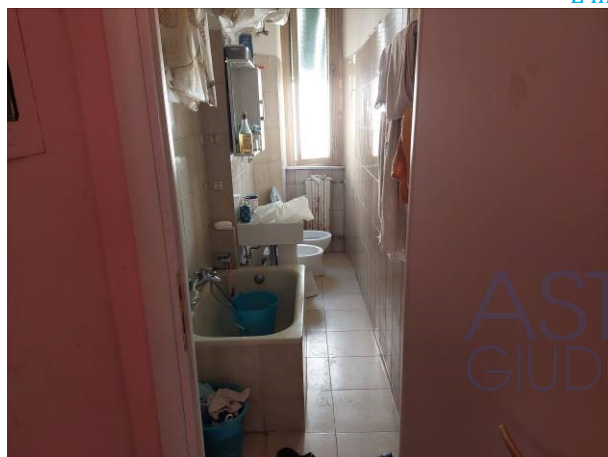


Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	-	64,00	1,00	64,00	3,20	2 (3)
Balconi	-	1,90	0,25	0,48		2 (3)
Totale superficie convenzionale:				Circa 64,50 mq		

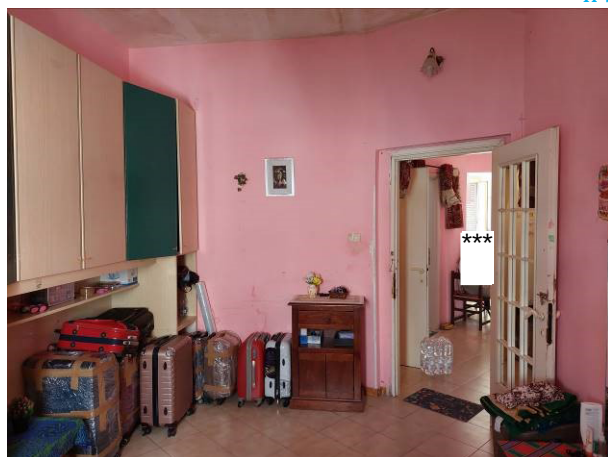
La consistenza sopra indicata è quella rinvenuta all'atto del sopralluogo effettuato il 1° giugno 2022; circa la legittimità della citata consistenza meglio si dirà nel paragrafo "Regolarità edilizia".



L'ingresso



Il bagno



Una stanza da letto





L'altra stanza da letto



La cucina



Il ripostiglio e il balcone



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Per la cronistoria dei dati catastali si rimanda alla documentazione catastale allegata alla presente relazione sotto la lettera **"B"**.

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



DATI CATASTALI

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	933	56	7	3	A/3	2	4 vani	69/68 mq	€ 671,39	3°

L'abitazione in argomento è identificata presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 933, particella 56, subalterno 7, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 69 m², superficie catastale totale escluse aree esterne 68 m², rendita Euro 671,39, Via Gabrio Serbelloni, n. 17, piano 3.

Corrispondenza catastale

Dal raffronto tra la restituzione grafica del rilievo effettuato e l'ultima planimetria catastale in atti emerge una sostanziale conformità, sulla base della normativa catastale, dello stato dei luoghi ad eccezione per la parete che divide la cucina dall'ingresso che non è stata rinvenuta all'atto del sopralluogo; nel corso del sopralluogo l'altezza dell'abitazione è stata rilevata pari a m 3,20 mentre nella planimetria catastale è indicata in m 3,10. L'intestazione catastale all'attualità risulta coerente con le risultanze degli accertamenti effettuati nei Registri Immobiliari.

PRECISAZIONI

All'art. 2 dell'atto ai rogiti del notaio Carlo Federico Tuccari del 3 luglio 2006, è indicato che il *"... Detto immobile viene compravenduto nello stato di diritto e di fatto in cui attualmente si trova, con tutti i diritti, usi, servitù attive e passive, diritti ed oneri, parti e impianti comuni dell'intero fabbricato quali risultano dal Regolamento di Condominio vigente, che la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare per sé ed aventi causa, anche per quanto riguarda le tabelle millesimali, nonché con tutti i diritti ed oneri derivanti dal citato titolo di provenienza ..."*.

PATTI

Al successivo art. 3 del citato atto è riportato: *"... Garantisce la parte venditrice, volendo in caso contrario rispondere dell'evizione a norma di legge, la piena e legittima proprietà dell'immobile venduto e la sua libertà di vincoli, iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli e privilegi fiscali, ad eccezione dell'ipoteca iscritta a Roma 1 il 16 aprile 1987 al n. 8009 di formalità a favore della Cassa di Risparmio di Roma, ora Banca di Roma, il cui debito la parte venditrice dichiara estinto e le cui pratiche per la cancellazione della formalità ipotecaria sono in corso a cura di me Notaio ..."*.

STATO CONSERVATIVO

Come si evince, in parte dalle fotografie riportate nel precedente paragrafo "Consistenza" ed in parte dalle seguenti, la porzione immobiliare in oggetto versa in uno stato di conservazione scarso; nella parete dove è ubicata la finestra della cucina si è notato il distacco della parte superficiale della tinteggiatura, fenomeno peraltro riscontrato in forma minore in altre porzioni delle pareti dell'abitazione.





La tinteggiatura in fase di distacco nella parete della cucina e trave tra cucina e l'ingresso

Inoltre, è stata riscontrata la presenza diffusa di muffe che si generano, con tutta probabilità, a causa della presenza di ponti termici o in prossimità di perdite d'acqua.



La presenza di muffe sul soffitto e nelle pareti



La presenza di muffe sul soffitto e nelle pareti

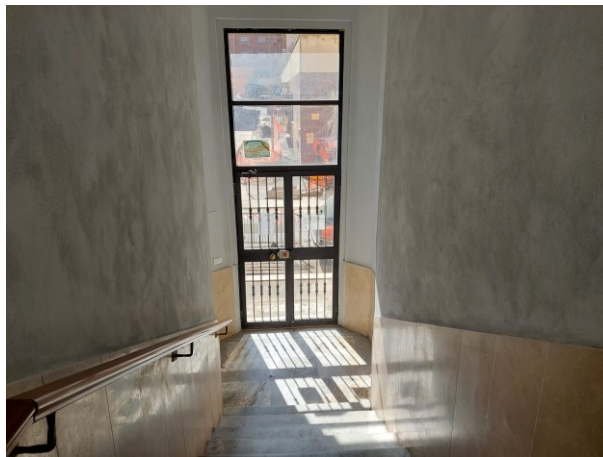
PARTI COMUNI

All'art. 2 del più volte citato si fa un generico riferimento al regolamento di condominio senza peraltro indicare gli estremi del deposito o della trascrizione.

In seguito all'ispezione ipotecaria effettuata dal sottoscritto in aggiornamento alla certificazione notarile agli atti della Procedura Esecutiva, è risultato che il regolamento di condominio è depositato agli atti del notaio Elio Casalino di Roma con verbale del 13 luglio 2010, rep. 36960/16271, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 in data 4 agosto 2010 al Reg. Gen. 99159, Reg. Part. 57713.



L'edificio, che è costituito da due corpi scala che hanno accesso rispettivamente dal civico 23 e dal civico 27 di Via Gabrio Serbelloni, ha le facciate che sono rifinite con intonaco tinteggiato nei colori delle terre e con i parapetti dei balconi costituiti da muratura. L'ingresso all'edificio è protetto da un portone d'ingresso in metallo e vetro che consente di accedere, tramite un piccolo androne, direttamente al vano scala privo dell'impianto dell'ascensore: le pareti del vano scala sono rifinite con intonaco tinteggiato ad eccezione della prima rampa di scala che ha una zoccolatura in pietra naturale fino all'altezza del corrimano; la pavimentazione del piccolo androne, delle rampe e dei pianerottoli è costituita da pietra naturale.



L'ingresso all'edificio con la facciata del fabbricato e l'androne



Il vano scala

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura portante dell'edificio che ricomprende la porzione immobiliare in argomento è composta da muratura portante con la copertura costituita da lastrici solari.

L'abitazione presenta una pavimentazione in ceramica disposta "a rombo" con le pareti rifinite con intonaco tinteggiato: nel bagno e nella cucina è presente inoltre della ceramica. Le porte interne sono in legno tamburato mentre quella di ingresso è del tipo blindato; gli infissi sono in alluminio anodizzato con vetro singolo e dotate di persiane alla romana.



STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo, come risulta dal verbale di accesso agli atti della Procedura, l'abitazione è risultata occupata dalla sig.ra ***** la quale ha dichiarato di utilizzare il bene esibendo "... un contratto di comodato d'uso gratuito abitativo stipulato tra i proprietari e la stessa signora *** unitamente al coniuge *** . Il contratto di comodato è registrato in data 26 novembre 2021 al n. 5794 serie 3 ..." ed è pertanto non apponibile alla procedura essendo stato registrato dopo la data di trascrizione del pignoramento.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal al 4 maggio 1987 al 3 luglio 2006	***	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Rep.	Racc.
		Notaio Mario Liguori da Roma	4 maggio 1987	33218	7163
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	21 maggio 1987	48132	29622
Periodo		Atti			
Dal 3 luglio 2006 all'attualità		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Rep.	Racc.
		Notaio Carlo Federico Tuccari di Roma	3 luglio 2006	71156	16733
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	4 luglio 2006	87757	51455

Per quanto riguarda il bene in oggetto:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dall'esito dell'ispezione ipotecaria effettuata telematicamente il 22 febbraio 2023 sul sito dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma – Servizi di Pubblicità Immobiliare di Roma 1, in aggiornamento alla certificazione notarile agli atti della Procedura Esecutiva, sul conto del sig. *** sono risultate, per la porzione immobiliare in argomento, le formalità di seguito riportate, mentre l'accertamento integrale è altresì allegato alla presente relazione sotto la lettera "C".

Trascrizione

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



Atto notarile pubblico

Titolo: Atto notarile pubblico del 3 luglio 2006, rep. 71156/16733

Rogante: notaio Carlo Federico Tuccari di Roma

Trascritto a Roma 1 il 5 luglio 2006, reg. gen. 87757, reg. part. 51455

A favore di ***

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

A favore di: ***



Contro: ***

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

Contro: ***

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

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 933, particella 56, subalterno 7, natura A/3 – Abitazione di tipo economico, consistenza 4 vani, Via Gabrio Serbelloni n. 23, Piano 3;

Nella Sezione D della nota di trascrizione è indicato che "... la parte venditrice ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n. 47 art. 41 comma i, dell'art. 46 Del d.p.r. 6 giugno 2001 n. 380 pubblicato sul supplemento ordinario n. 239/l della Gazzetta Ufficiale n. 245 del 20 ottobre 2001 (testo unico delle disposizioni legislative in materia edilizia), dichiara che non sono stati eseguiti lavori oggetto di sanatoria e che l'immobile venduto con il presente atto non è mai stato assoggettato a provvedimenti sanzionatori ai sensi della legge 28 gennaio 1977 n. 10 art. 15. Ai sensi dell'art. 40 legge 28 febbraio 1985 n. 47 ed ai sensi del i comma dell'art. 47 del d.p.r. 28 dicembre 2000 n. 445, pubblicato sulla gazzetta ufficiale del 29 febbraio 2001 supplemento ordinario n. 30/l, la parte venditrice dichiara sotto la sua personale responsabilità civile e penale che il fabbricato cui fa parte l'immobile in oggetto è stato iniziato anteriormente al 1 Settembre 1967 ...".



Atto notarile pubblico

Titolo: Atto tra vivi del 13 luglio 2010, rep. 36960/16271

Rogante: Notaio Elio Casalino di Roma

Trascritto a Roma 1 il 4 agosto 2010, reg. gen. 99159, reg. part. 57713

A favore di: ***

la quota di

1000/1000 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1;

Contro: ***

per la quota di 60/1000 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1;

Contro: ***

per la

quota di 60/1000 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1;

Contro: ***

per

la quota di 60/1000 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1;

Contro: ***

per la

quota di 45/1000 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1;

Contro: ***

per la

quota di 45/1000 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1;

Contro: ***

per la

quota di 57/1000 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1;

Contro: ***

per la

quota di 77/1000 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1;



Contro ***

per la quota di 38,5/1000 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1;

Contro: ***

per la quota di 38,5/1000 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1;

Contro: ***

per la quota di 77/1000 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1;

Contro: ***

la quota di 77/1000 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1;

per

la quota di 75,5/1000 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1;

Contro ***

per la

quota di 75,5/1000 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1;

Contro: ***

per la

quota di 63,5/1000 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1;

Contro: ***

la quota di 63,5/1000 del diritto di usufrutto sull'unità negoziale n. 1

Contro: ***

per la

quota di 63,5 del diritto di nuda proprietà sull'unità negoziale n. 1;

Contro: ***

per la quota di 43,5/1000 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1;

Contro: ***

per la quota di 21,75/1000 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n.

1;

Contro: ***

per la quota di 21,75/1000 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 933, particella 56, natura X – Fabbricato, Via Gabrio Serbelloni n. 23;

Nella Sezione D della nota di iscrizione è indicato che "... *** , nella sua qualità di amministratore del "condominio di via Gabrio Serbelloni n. 23", deposita, il regolamento di condominio del fabbricato sito nel comune di Roma via Gabrio Serbelloni n. 23 riportato al catasto fabbricati del comune di Roma al foglio 933, particella 56 e relativi subalterni ...".

Atto giudiziario

Titolo: Atto giudiziario del 9 settembre 2017, rep. 45658

Pubblico ufficiale: Tribunale di Roma

Trascritto a Roma 1 il 28 settembre 2017, reg. gen. 110841, reg. part. 75494

A favore di: Unicredit SpA, con sede in Roma, CF 00348170101 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1;

Contro: ***

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

Contro: ***

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

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 933, particella 56, subalterno 7, natura A/3 – Abitazione di tipo economico, consistenza 4 vani, Via Gabrio Serbelloni n. 23, Piano 3;

Atto giudiziario

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



Titolo: Atto giudiziario del 16 giugno 2021, rep. 16661

Pubblico ufficiale: Tribunale di Roma

Trascritto a Roma 1 il 20 settembre 2021, reg. gen. 118965, reg. part. 82667

A favore di: Prisma SPV Srl, CF 05028250263 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1;

Contro: ***

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

Contro: ***

per la quota di 1/2 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 933, particella 56, subalterno 7, natura A/3 – Abitazione di tipo economico, consistenza 4 vani, Via Gabrio Serbelloni n. 23, interno 8, Piano 3.

Iscrizione

Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario

Titolo: Atto notarile pubblico del 3 luglio 2006, rep. 71157/16734

Rogante: Notaio Carlo Federico Tuccari di Roma

Iscritto a Roma 1 il 5 luglio 2006, reg. gen. 87758, reg. part. 23870

A favore di: Banca per la Casa Società per azioni, con sede a Milano, CF 13263030150, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà su sull'unità negoziale n. 1;

Contro: ***

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

Contro ***

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

Debitori non datori di ipoteca: ***

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 933, particella 56, subalterno 7, natura A/3 – Abitazione di tipo economico, consistenza 4 vani, Via Gabrio Serbelloni n. 17, Piano 3;

Per il contenuto della sezione "D" della nota di trascrizione si rimanda alla nota allegata alla presente relazione.

Nella presente nota di trascrizione è indicato il numero civico 17 in luogo del numero civico 23.

Collegata alla presente nota di trascrizione è stata rinvenuta la richiesta di annotazione di seguito descritta:

Annotazione a iscrizione – Cessione dell'ipoteca

Titolo: Scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 22 febbraio 2022, rep. 4959/2944

Rogante: Notaio Francesca de Facendis di Roma

Annotata a Roma 1 il 9 marzo 2022, reg. gen. 28849, reg. part. 3279

A favore di: Banca per la Casa Società per azioni, con sede a Milano, CF 13263030150, (come nella formalità originaria);

Contro: ***

(come nella formalità originaria);

Contro: ***

(come nella formalità originaria);



A favore dei quali esplica i suoi effetti l'annotazione:***

Per il contenuto della sezione "D" si rimanda alla documentazione allegata alla presente relazione.

Al fine di aggiornare la certificazione notarile agli atti della Procedura esecutiva è stata effettuata un'ispezione ipotecaria sul conto della sig.ra *** : sono risultate, per la porzione immobiliare in argomento, le medesime formalità indicate in precedenza, mentre l'accertamento integrale è altresì allegato alla presente relazione sotto la lettera "D".

NORMATIVA URBANISTICA

Dagli accertamenti effettuati sul sito di Roma Capitale e con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole urbanistiche ivi presenti, 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 ...", l'immobile identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Terreni di Roma Territorio, al foglio 933, con la particella 56, ricade in:

1. Sistemi e Regole: Città consolidata - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad alta densità insediativa - T2; l'immobile ricade inoltre all'interno del PR.INT. (PRogramma INTegrato) "Tor Pignattara";



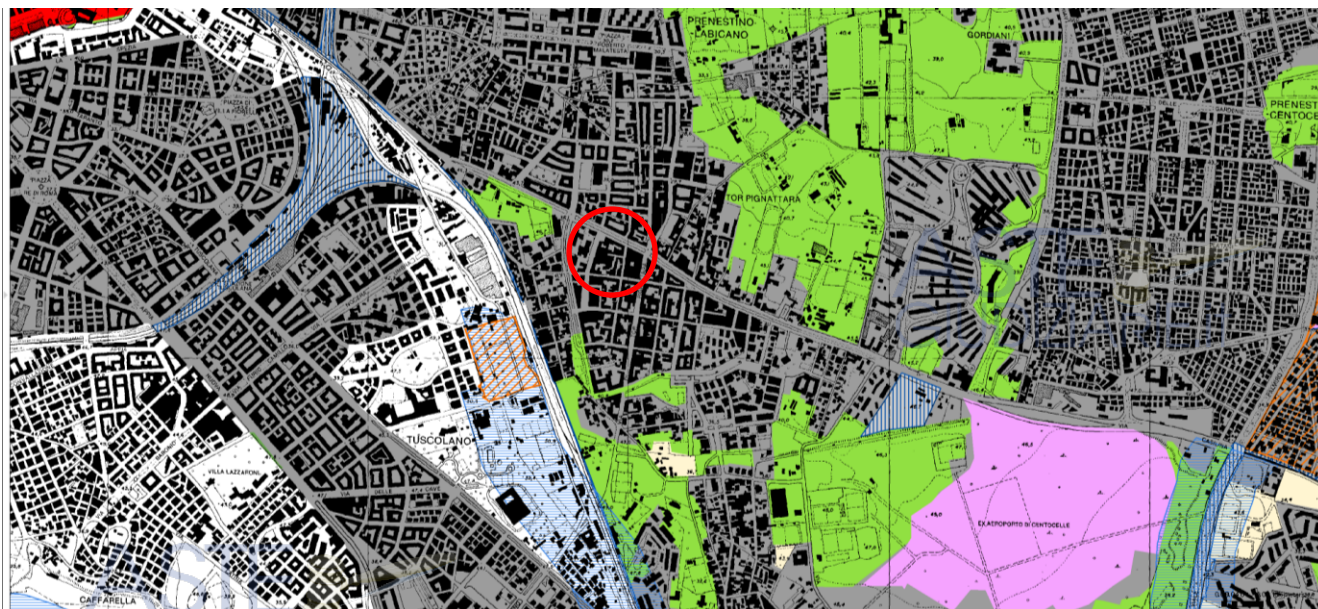
PRG - Città consolidata – Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad alta densità insediativa – T2 (non in scala)

2. Rete ecologica: nessuna prescrizione;
3. Carta per la qualità: nessuna prescrizione.

Inoltre, secondo le indicazioni degli strumenti urbanistici sovraordinati, risulta soggetto a: Piano Territoriale Paesistico Regionale, adottato con Delibere di Giunta Regionale n. 556 e 1025/2007:

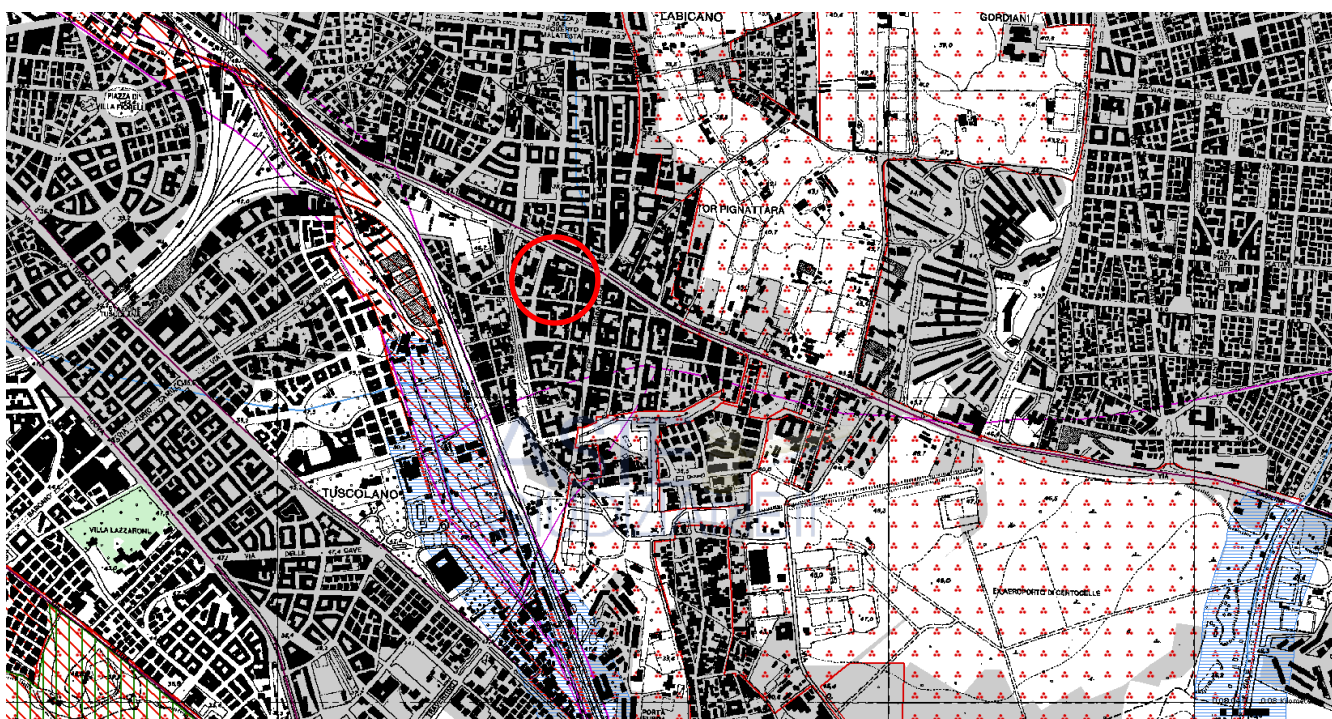
4. PTPR A: Paesaggio degli insediamenti urbani;





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

5. PTZR B: Aree urbanizzate del PTZR.



PTZR Tav. B – Aree urbanizzate del PTZR (non in scala)

REGOLARITÀ EDILIZIA

La realizzazione dell'edificio è antecedente al 1° settembre 1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. La porzione dell'edificio non è dotata del certificato di abitabilità.

Nel già citato atto ai rogiti del notaio Carlo Federico Tuccari, all'art. 6, è riportato che "... La parte venditrice ai sensi della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 art. 41 comma I, dell'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, pubblicato sul Supplemento Ordinario n. 239/L della Gazzetta Ufficiale n. 245 del 20 ottobre 2001 (Testo Unico delle disposizioni legislative in materia di edilizia), dichiara che non sono stati eseguiti lavori oggetto di sanatoria e che l'immobile venduto con il presente atto non è mai stato assoggettato a provvedimenti sanzionatori ai sensi della legge 28 gennaio 1997 n. 10 art. 15. Ai sensi dell'art. 40 legge 28 febbraio 1985 n. 47 ed ai sensi del comma I dell'art. 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 29 febbraio 2001 supplemento ordinario n. 30/L, previa ammonizione sulle



conseguenze penali delle dichiarazioni false o reticenti, la parte venditrice dichiara sotto la sua personale responsabilità civile e penale che il fabbricato cui fa parte l'immobile in oggetto è stato iniziato anteriormente al 1 settembre 1967 ...".

In mancanza di riferimenti idonei a reperire il progetto dell'edificio il sottoscritto ha avanzato una prima istanza formale di accesso agli atti in seguito alla quale hanno esibito il fascicolo del progetto di un edificio limitrofo. Con successiva istanza avanzata con la piattaforma SIPRE e registrata al prot. QI/2022/139871, redatta sulla base delle indicazioni fornite dal personale dell'archivio, è stata data la possibilità di scaricare la documentazione di un ulteriore fascicolo che è riconducibile all'edificio di cui la porzione pignorata è parte, senza peraltro poter vedere fisicamente il fascicolo cartaceo. Sulla base della documentazione scaricata è possibile riferire quanto segue.

Con una prima istanza registrata al prot. 48305 del 18 dicembre 1939, il sig. ***** ha chiesto il rilascio della licenza edilizia per la realizzazione di un fabbricato per civile abitazione: il progetto relativo è stato più volte oggetto di osservazione da parte della Commissione Edilizia e pertanto si è resa necessaria la presentazione di grafici modificati per adeguarli alle citate osservazioni: nel fascicolo fornito sono presenti diverse copie di progetto che recano il timbro "Respinto" o "Sospeso" ma non è presente un grafico che rechi il parere favorevole della Commissione Edilizia espresso nella seduta del 18 giugno 1940; dai documenti forniti si evince inoltre che in data 29 luglio 1940 è stato "Ritirato il progetto, foglio controllo e licenza": la copia della licenza edilizia n. 9952 del 4 luglio 1940 è allegata alla presente relazione sotto la lettera "E". Al fine di ottenere un'attestazione circa la mancanza dei citati grafici con il timbro del parere favorevole della Commissione Edilizia il sottoscritto ha provveduto ad avanzare nuova istanza al Dipartimento di Programmazione ed Attuazione Urbanistica che è stata assunta al prot. 41837 in data 8 marzo 2003; a fronte di detta istanza l'ufficio ha risposto con la nota prot. QI/2023/72796, allegata sotto la lettera "F", con la quale il citato Ufficio comunica "... che, in esito alle ricerche e verifiche d'ufficio espletate presso l'archivio esterno, la documentazione relativa all'immobile in Via Gabrio Serbelloni, 23 dell'istanza in oggetto è irreperibile, in quanto il fascicolo progettuale risulta privo di elaborati grafici ...".

Con successiva istanza registrata al prot. 30052 del 22 agosto 1940 lo stesso sig. ***** ha chiesto il rilascio della licenza edilizia per la sopraelevazione (per la parte di edificio che non interessa l'abitazione oggetto della presente relazione): il progetto relativo risulta approvato dalla commissione edilizia nella seduta del 25 ottobre 1940 e per lo stesso è stata rilasciata la licenza edilizia 6159 bis in data 14 gennaio 1941 la cui copia è allegata sotto la lettera "G".

In considerazione del contenuto della citata nota del Dipartimento PAU e a mente dell'art. 9bis del DPR 6 giugno 2001, n. 380, la verifica circa la legittimità edilizia verrà effettuata sulla base della planimetria catastale datata 15 maggio 1946. Il confronto tra lo stato dei luoghi e la citata planimetria catastale mette in evidenza una sostanziale conformità ad eccezione del tramezzo che divide la cucina dall'ingresso che non è stato rilevato all'atto del sopralluogo. Gli oneri per la regolarizzazione detta difformità verranno quantificati nel successivo paragrafo "Oneri per la regolarizzazione urbanistica".

All'interno del fascicolo è altresì presente la documentazione relativa al rilascio di un certificato di abitabilità: nel rapporto dell'Ufficio è indicato che l'edificio presenta modeste varianti che comunque consentono il rilascio della licenza di abitabilità; si ritiene che la citata abitabilità sia



relativa alla porzione di destra dell'edificio per chi lo vede dalla strada in quanto riporta quattro appartamenti a piano, come indicato nei progetti presenti nel fascicolo, a differenza della parte destra dove gli appartamenti sono presenti in numero inferiore; infatti, come detto in precedenza, l'edificio è costituito da due corpi scala con accesso autonomo dall'esterno e che configurano due porzioni funzionalmente autonome.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non si è a conoscenza dell'esistenza dei certificati di conformità degli impianti installati nella porzione pignorata. L'Attestato di Prestazione Energetica non è stato fornito all'atto del sopralluogo e parimenti non sono stati forniti gli elementi necessari per la sua redazione, quali il libretto di centrale e le verifiche periodiche.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

In seguito a specifica richiesta l'amministrazione del condominio ha inviato l'estratto conto relativo alle porzioni immobiliari pignorate: dal documento, aggiornato alla data del 21 giugno 2022, risulta un debito complessivo di € 20.280,67 di cui € 19.876,50 per ratei scaduti; dallo stesso estratto conto si evince altresì che le spese condominiali sono pari a circa € 202,00 a trimestre. La documentazione relativa è allegata alla presente relazione sotto la lettera "H".

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Bene n. 1 – abitazione sita in Roma, in Via Gabrio Serbelloni, n. 23, identificata presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 933, particella 56, sub. 7, Via Gabrio Serbelloni n. 17 piano 3, int. 8 z.c. 3 cat A/3, classe 2, vani 4, rendita catastale euro 671,39.

Il pignoramento immobiliare che ha dato impulso alla Procedura Esecutiva RGE 743/2021, riunita alla Procedura Esecutiva RGE 1710/2017, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Roma – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 il 20 settembre 2021, reg. gen. 118965, reg. part. 82667, ha ad oggetto l'immobile "... nel Comune di Roma, Via Gabrio Serbelloni n. 23 (catastalmente civico n. 17) e precisamente: "appartamento sito al piano secondo sul rialzato (catastalmente terzo), distinto con il numero interno otto, composto di due camere ed accessori, confinante con vano scala, detta Via, appartamento int. 7, salvo altri. Detta porzione immobiliare risulta censita al N.C.E.U. di Roma al foglio 933, particella 56, sub. 7, Via Gabrio Serbelloni n. 23 catastalmente n. 17, piano 3, int. 8, z.c. 3, cat. A/3, classe 2, vani 4, rendita catastale Euro 671,39 ...".

Il compendio immobiliare è costituito da un'abitazione che consta di un ingresso dalla forma articolata e sul quale si aprono le porte di un bagno, di una stanza, di un ripostiglio, di un'ulteriore stanza e della cucina che è ampiamente comunicante con detto ingresso; dalla cucina è possibile accedere ad un piccolo balcone.

L'area nel quale sono stati edificati gli immobili in oggetto è ricompresa in un contesto delimitato a nord da Via Casilina, ad ovest da Viale Filarete, a sud dal Viale dell'Acquedotto Alessandrino e ad est da Via Giuseppe Cei. La zona è caratterizzata da un tessuto edilizio eterogeneo edificato in differenti epoche: alcuni edifici, articolati su 3/4 livelli fuori terra, sono stati costruiti nei



primi decenni del secolo scorso, mentre altri, articolati su 6/7 livelli fuori terra sono stati realizzati intorno alla metà del '900; questi ultimi presentano al piano terra delle unità commerciali. La zona risulta fornita dei servizi di prima necessità compresi i mezzi di trasporto pubblico che sono presenti nelle immediate vicinanze: infatti sulla limitrofa Via Casilina è presente la fermata "Torpignattara" del trasporto pubblico su rotaia oltre ad alcune linee del trasporto pubblico su gomma, mentre la linea della metropolitana non effettua fermate nelle vicinanze degli immobili in oggetto

L'edificio che ricomprende l'unità immobiliare più volte menzionata risulta identificato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma Territorio - Catasto dei Terreni al foglio 933 con il numero di particella 56.

L'abitazione in argomento è identificata presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 933, particella 56, sub. 7, Via Gabrio Serbelloni n. 17, piano 3, int. 8, z.c. 3, cat. A/3, classe 2, vani 4, superficie catastale totale 69 m², superficie catastale totale escluse aree scoperte 68 m², rendita Euro 671,39, Via Gabrio Serbelloni, n. 17, piano 3, interno 8.

La porzione immobiliare che costituisce il Bene n. 1 viene posta in vendita per i seguenti diritti:

- ***
- ***

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. Dalle indagini eseguite sul sito specializzato negli annunci immobiliari (immobiliare.it) è stata rinvenuta l'inserzione di seguito riportata che riguarda un'unità immobiliare a destinazione residenziale, ubicata nelle immediate vicinanze e che presenta delle caratteristiche comuni; l'inserzione è di seguito riportata.

Bilocale via Gabrio Serbelloni 53, Torpignattara, Roma

€ 130.000 – 2 locali – 55 m² superficie – 1 bagno – 2 piano

Descrizione: CASILINA - TOR PIGNATTARA - Via Gabrio Serbelloni. In una zona ben collegata da attività commerciali e mezzi pubblici, proponiamo la vendita di un appartamento in buono stato di 55mq, posto al secondo piano e composto da: salone, corridoio, cucina, camera da letto, e servizio. Possibilità di creare una seconda cameretta (come da planimetria). Dispone delle seguenti rifiniture: infissi in alluminio doppio vetro, inferiate in pvc ed un ampio soppalco.

Caratteristiche

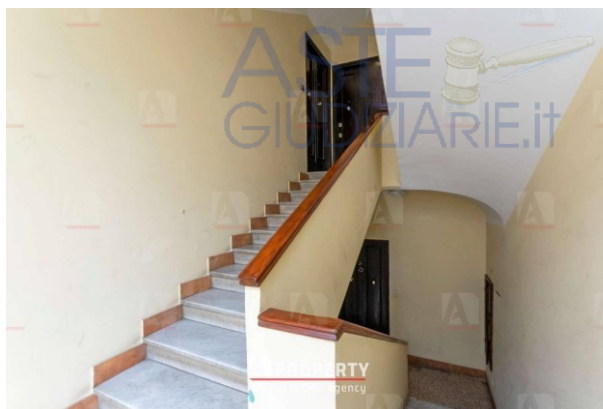
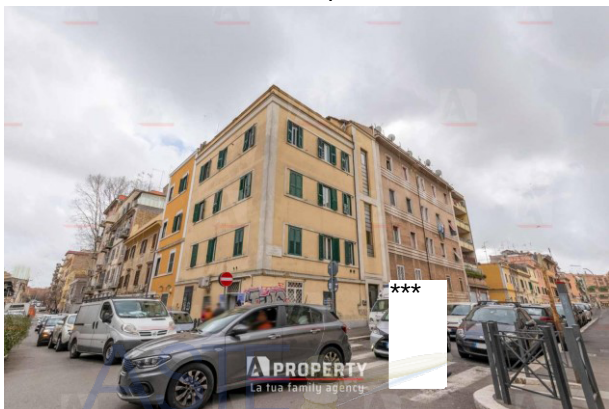
RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO: 22015 - 05/08/2022 CONTRATTO: Vendita

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

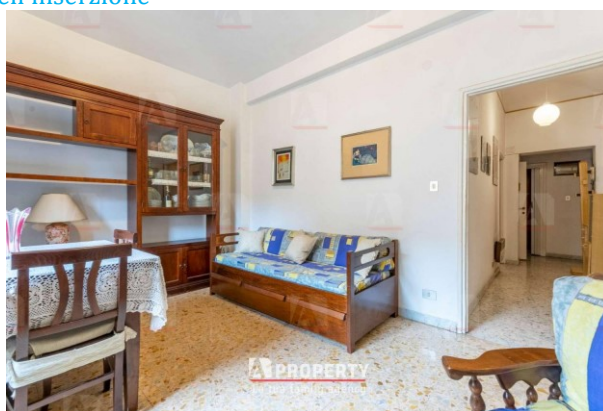
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



TIPOLOGIA: Appartamento | Intera proprietà | Classe immobile media SUPERFICIE: 55 m² LOCALI: 2 (1 camera da letto, 1 altro), 1 bagno, cucina semi abitabile PIANO: 2° TOTALE PIANI EDIFICIO: 3 piani DISPONIBILITÀ: Libero ANNO DI COSTRUZIONE 1950 STATO: Buono / Abitabile: RISCALDAMENTO Autonomo, a stufa, alimentazione elettrica EFFICIENZA ENERGETICA G_e ≥ 175 kWh/m² anno



Le foto presenti nell'inserzione



Le foto presenti nell'inserzione



Le foto presenti nell'inserzione



Le caratteristiche che hanno in comune le due unità immobiliari messe a confronto consistono nell'ubicazione nella medesima zona, nella presenza di un solo servizio igienico e nel livello di piano mentre le principali differenze sono rappresentate dalla superficie commerciale, minore per l'appartamento indicato nell'inserzione e nel grado di manutenzione, migliore ancora per quello oggetto dell'inserzione.

L'appartamento viene proposto in vendita per la somma di € 130.000,00, 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 delle porzioni immobiliari oggetto dell'inserzione può essere individuato in ragione di € 117.000,00 (€ 130.000,00 - 10%); dividendo detto importo per la



superficie commerciale indicata nell'inserzione in ragione di mq 55, si ottiene un valore di €/mq 2.127,27 (€ 117.000,00 : mq 55). Detto valore è ricompreso tra i valori minimi e massimi registrati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, relativi alle compravendite effettuate nel primo semestre del 2022, di unità immobiliari ubicate nella stessa zona delle due messe a confronto. Di seguito si riportano detti valori OMI, con l'indicazione che la tipologia delle unità immobiliari deve essere ricompresa nelle "Abitazioni di tipo economico".

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: ROMA **Comune:** ROMA

Fascia/zona: Periferica/TOR PIGNATTARA (VIA DI TOR PIGNATTARA)

Codice zona: D2 **Microzona:** 74

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico **Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1850	2700	L	8	11,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1700	2500	L	7,8	11	L
Box	Normale	1100	1550	L	5,8	8	L

Moltiplicando l'importo così individuato, pari ad €/mq 2.127,27, per la superficie commerciale dell'abitazione oggetto di esecuzione, quantificata nel precedente paragrafo "Consistenza" in ragione di mq 64,50, si ottiene un valore di mercato di € 137.208,92 (€/mq 2.127,27 x mq 64,50). Il valore così determinato è riconducibile alle porzioni immobiliari pignorate se fossero vendute in condizioni di ordinarietà: è pertanto opportuno operare le aggiunte e detrazioni del caso; dette correzioni, in ottemperanza al disposto dell'art. 568 CPC nel testo vigente, 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 di mercato individuato, trattandosi di porzioni immobiliari facenti parte di un edificio in cui non sono stati notati segni evidenti di lesioni, cedimenti o deformazioni della struttura e per il quale non è stato possibile reperire il progetto approvato perché non presente nel fascicolo fornito dall'archivio del Dipartimento di Programmazione ed Attuazione Urbanistica; pertanto, la detrazione da operare al valore precedentemente individuato è pari ad € 20.581,34 (€ 137.208,92 x 15%).

ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Come esposto nel paragrafo "Regolarità edilizia", l'abitazione presenta delle difformità rispetto alla planimetria catastale datata 15 maggio 1946.

Per ricondurre l'unità immobiliare alla situazione legittima sarà necessaria la presentazione di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata ai sensi dell'art. 6bis del DPR 380/2001, per opere complessivamente riconducibili alla manutenzione straordinaria: la presentazione della citata comunicazione è subordinata al pagamento di € 1.000,00 a titolo di sanzione come previsto dal comma 5 del detto articolo, oltre ad € 251,24 per diritti di segreteria; a detti importi devono essere aggiunti gli onorari del professionista incaricato e i diritti catastali per la relativa variazione che possono quantificarsi complessivamente in € 2.500,00.



L'importo complessivo degli oneri per la regolarizzazione urbanistica è pertanto quantificabile in € 3.751,24.

STATO D'USO E MANUTENZIONE

Come esposto in precedenza l'abitazione oggetto di esecuzione versa in uno stato manutentivo peggiore rispetto a quello dell'unità immobiliare indicata nell'inserzione. Si ritiene che detto stato di conservazione abbia un'incidenza pari ad €/mq 350,00, che corrisponde all'incidenza del costo degli interventi finalizzati a rimuovere le criticità riscontrate nell'unità immobiliare: il citato importo, applicato alla superficie commerciale dell'abitazione, in precedenza individuato in ragione di mq 64,50, dà luogo ad un importo di € 22.575,00 (€/mq 350,00 x mq 64,50).

STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo effettuato in data 1° giugno 2022 l'abitazione è risultata occupata in virtù di un contratto di comodato registrato in data successiva a quella della trascrizione del pignoramento: per tale motivo l'unità immobiliare dovrà ritenersi libera al momento del trasferimento e pertanto non è opportuno operare aggiunte o detrazioni al valore individuato in precedenza.

VINCOLI OD ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI

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

SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Come indicato in precedenza le spese di gestione sono pari a circa € 202,00 a trimestre, pari a € 808,00 annue. L'art. 63 bis delle disposizioni di attuazione del Codice Civile stabilisce che *"Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente"*; pertanto, ai soli fini della presente stima, verrà detratto l'importo di € 1.616,00.

CONCLUSIONI

Sulla base di quanto fin qui esposto, il valore della porzione immobiliare in Roma, in Via Gabrio Serbelloni, n. 27, identificata nel Catasto dei Fabbricati al foglio 933, particella 56, subalterno 7, oggetto del pignoramento immobiliare che ha dato luogo alla Procedura Esecutiva RGE 743/2021, può essere così quantificato:

Valore di mercato individuato:	€	137.208,92	-
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi:	€	20.581,34	-
Oneri per la regolarizzazione urbanistica:	€	3.751,24	-
Stato d'uso e manutenzione:	€	22.575,00	-
Stato di possesso:	€	0,00	-



Vincoli e oneri giuridici non eliminabili:	€	0,00	-
Spese condominiali insolute:	€	1.616,00	=
Valore	€	88.685,34	

Pari in cifra tonda ad € 89.000,00 (Euro ottantanovemila/00).

LIMITI DELL'INCARICO

Ai fini dello svolgimento del presente incarico non sono stati eseguiti accertamenti sulle strutture, se non quelli desumibili a vista al momento del sopralluogo effettuato, né sulla conformità delle dotazioni impiantistiche e di sicurezza delle porzioni immobiliari e dell'intero edificio, comprese le parti comuni.

Le verifiche circa la legittimità edilizia sono state effettuate con le modalità indicate nel testo e con la documentazione che ha fornito l'archivio del Dipartimento di Programmazione ed Attuazione Urbanistica di Roma Capitale, peraltro senza avere dato la possibilità di poter prendere visione del fascicolo cartaceo. Nella riduzione operata per l'assenza di garanzia da vizi deve pertanto intendersi compresa e compensata la circostanza che le difformità edilizie possano essere diverse da quelle sopra indicate. Le verifiche hanno interessato esclusivamente la porzione immobiliare in argomento e non anche l'intero edificio e le sue parti comuni, e non hanno riguardato il posizionamento dell'edificio sul lotto di terreno e i distacchi rispetto al filo stradale e ai fabbricati limitrofi o le quote di imposta dei solai e la sagoma dell'edificio.

Gli oneri per la regolarizzazione urbanistica sono stati calcolati sulla base dei correnti onorari di mercato e la valutazione dell'effettiva entità dell'importo è rimessa alla discrezionalità del proponente al momento della formulazione dell'offerta.

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, 17 luglio 2023

L'Esperto ex art. 568 CPC

Geom. Marco D'Alesio



ELENCO DEGLI ALLEGATI

- A. copia dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Carlo Federico Tuccari di Roma del 3 luglio 2006, rep. 71156, racc. 16733;
- B. Documentazione catastale;
- C. Risultanze dell'ispezione ipotecaria effettuata presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 sul conto del sig.*** ;
- D. Risultanze dell'ispezione ipotecaria effettuata presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 sul conto della sig.ra***
- E. Copia della licenza edilizia 9952 del 4 luglio 1940;
- F. Nota prot. QI/2023/72796 del Dipartimento PAU;
- G. Copia della licenza edilizia 6159 bis del 14 gennaio 1941;
- H. Rendiconto spese condominiali insolute.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

