

# TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Trifilio Pierluigi, nell'Esecuzione Immobiliare 912/2021 del R.G.E.

contro

**(Esecutato 1)**

*omissis*

**(Esecutato 2)**

*omissis*



## SOMMARIO

<a href="#">Incarico.....</a>	<a href="#">3</a>
<a href="#">Premessa.....</a>	<a href="#">3</a>
<a href="#">Descrizione.....</a>	<a href="#">3</a>
<a href="#">Lotto Unico.....</a>	<a href="#">4</a>
<a href="#">Completezza documentazione ex art. 567.....</a>	<a href="#">4</a>
<a href="#">Titolarità.....</a>	<a href="#">4</a>
<a href="#">Confini.....</a>	<a href="#">4</a>
<a href="#">Consistenza.....</a>	<a href="#">4</a>
<a href="#">Cronistoria Dati Catastali.....</a>	<a href="#">5</a>
<a href="#">Dati Catastali.....</a>	<a href="#">5</a>
<a href="#">Stato conservativo.....</a>	<a href="#">6</a>
<a href="#">Parti Comuni.....</a>	<a href="#">6</a>
<a href="#">Servitù, censo, livello, usi civici.....</a>	<a href="#">7</a>
<a href="#">Caratteristiche costruttive prevalenti.....</a>	<a href="#">7</a>
<a href="#">Stato di occupazione.....</a>	<a href="#">8</a>
<a href="#">Provenienze Ventennali.....</a>	<a href="#">8</a>
<a href="#">Formalità pregiudizievoli.....</a>	<a href="#">9</a>
<a href="#">Normativa urbanistica.....</a>	<a href="#">9</a>
<a href="#">Regolarità edilizia.....</a>	<a href="#">10</a>
<a href="#">Vincoli od oneri condominiali.....</a>	<a href="#">10</a>
<a href="#">Stima / Formazione lotti.....</a>	<a href="#">11</a>

In data 29/12/2022 il sottoscritto Arch. Pierluigi Trifilio, con studio in Roma (RM), email p.trifilio@awn.it, PEC p.trifilio@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/01/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1 - Appartamento** ubicato a Roma (RM) - via Cutigliano n. 65, scala A, piano 4, int. 16 (Coord. Geografiche: 41°50'56.1"N 12°27'38.6"E)

**Appartamento** ad uso civile abitazione, posto al piano quarto, censito al Catasto Fabbricati di Roma al Foglio 807, Particella 144, Subalterno 512.

L'**appartamento** è situato al piano quarto della Scala "A" con accesso dal Civico 65 di via Cutigliano in Roma ed è contraddistinto con il numero interno sedici (16), la consistenza è di vani catastali 5,5 e la superficie catastale totale è pari a 102 metri quadrati.

L'appartamento, composto da ingresso, soggiorno, cucina, corridoio, ripostiglio, due camere da letto, bagno e un balcone, confina con il vano scala A e vano ascensore condominiale e appartamento interno 15, salvo altri.

Via Cutigliano è una traversa di via della Magliana, a pochi minuti in auto dallo svincolo della Autostrada A1 (Roma-Fiumicino), con rapido collegamento sia al Grande Raccordo Anulare di Roma (uscita 30 - Parco de' Medici) che con la via del Mare.

L'area urbana è situata nella zona periferica Sud Ovest della Città (Portuense - Magliana), internamente al Grande Raccordo Anulare.

La zona urbanistica XI del Municipio Roma XI di Roma Capitale è denominata "quartiere Portuense" e confina le seguenti zone urbanistiche: a nord con il rione Testaccio, a est con il quartiere Ostiense, a sud con il quartiere Europa, a ovest con il suburbio Portuense e con il quartiere Gianicolense.

L'**edificio** è situato nell'area sud del quartiere, ricompresa tra Via della Magliana e l'ansa del fiume Tevere e nelle immediatezze dell'immobile sono presenti l'area golenare del Tevere con impianti sportivi e il Parco Fluviale con la pista ciclabile. Nelle prossimità sono presenti i principali servizi pubblici e numerose attività commerciali, e proprio di fronte all'edificio è presente il mercato rionale.

Il Quartiere è contraddistinto da edilizia residenziale e commerciale.

Nelle vicinanze è presente l'Autostrada A1 (Roma-Fiumicino), con rapido collegamento sia al Grande Raccordo Anulare di Roma (uscita 30 - Parco de' Medici) che con la via del Mare. A pochi minuti a piedi sono presenti fermate delle linee bus che collegano sia alla linea metropolitana di riferimento (linea B - stazione di "Basilica San Paolo") che alla stazione ferroviaria di Roma Trastevere. A pochi minuti a piedi è anche presente la stazione ferroviaria di Villa Bonelli con collegamento all'Aeroporto di Fiumicino.

Il quartiere oltre ad essere ottimamente collegato con viabilità privata e mezzi pubblici presenta tutti principali servizi essenziali.



Le strutture sanitarie di riferimento sono il Polo Ospedaliero San Camillo Forlanini e l'Ospedale Pediatrico Bambin Gesù.

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

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1 - Appartamento** ubicato a Roma (RM) - via Cutigliano n. 65, scala A, piano 4, int. 16 (Coord. Geografiche: 41°50'56.1"N 12°27'38.6"E)

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

- Esecutato 1 (Proprietà 1/2)  
omissis
- Esecutato 2 (Proprietà 1/2)  
omissis

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

- Esecutato 1 e Esecutato 2 (per l'intero)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

## CONFINI

L'appartamento confina con il vano scala A e vano ascensore condominiale e appartamento interno 15, salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	87,12 mq	98,65 mq	1	98,65 mq	3,00 ml	4
Balcone	9,62 mq	9,62 mq	0,3	2,89 mq		4
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>101,54 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>101,54 mq</b>		

Il bene non è comodamente divisibili in natura.

La consistenza è congruente con quanto riportato al Catasto (102 mq - cfr. Visura Storica in allegato).

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
dall'impianto al 16/05/2001	OMISSIS e OMISSIS - Diritto di Proprietà per ½ cadauno e per il totale pari a 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Foglio 807 Particella 144 Subalterno 24 Rendita: Lire 3.520 Zona censuaria 5 Categoria A/3c), Classe 4, Consistenza 5,5 vani
Dal 16/05/2001 al 12/06/2006	OMISSIS e OMISSIS - Diritto di Proprietà per ½ cadauno e per il totale pari a 1/1	VARIAZIONE D'UFFICIO IDENTIFICATIVI CATASTALI del 16/05/2001 Pratica n. 474296 in atti dal 16/05/2001 RETT.IDENT.CAT.E CLASS.X DUPL. ACC. (n. 19878.1/2001)
Dal 12/06/2006	(ESECUTATI) - Diritto di Proprietà per ½ cadauno e per il totale pari a 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Foglio 807 Particella 144 Subalterno 512 Rendita: Euro 1.036,79 Rendita: Lire 2.007.500 Zona censuaria 5 Categoria A/3c), Classe 3, Consistenza 5,5 vani Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 414, Part. 3697, Sub. 501 Categoria A2 Cl.1, Cons. 2 Rendita € 315,04 VOLTURA D'UFFICIO del 12/06/2006 Pubblico ufficiale omissis. Sede ROMA (RM) Repertorio n. 24465 - CONTACT CENTER IST. 22604943 Voltura n. 51957.1/2021 - Pratica n. RM0423216 in atti dal 23/11/2021

Si precisa che nella relazione notarile si riporta la necessità della rettifica dell'intestazione catastale all'attualità, consigliando l'eliminazione degli ulteriori intestatari catastali non attuali (i signori omissis-originari Costruttori - cfr intestazione Licenza Edilizia in all. [12]).

Si precisa che successivamente alla data di redazione della certificazione notarile è intervenuta rettifica d'Ufficio dei corretti identificativi catastali, per cui si può affermare che gli attuali titolari catastali corrispondono a quelli reali (esecutati).

## DATI CATASTALI

Dati identificativi				Catasto fabbricati (CF)							
Sezion e	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consist enza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	807	144	512	5	A3	3	5,5	102 mq	1.037,79 €	4	

  

Dati identificativi			Catasto terreni (CT)								
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominic ale	Reddito agrario	Graffato	
807	144										

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale, limitatamente alla presenza nel corridoio di un soppalco con altezza inferiore ai limiti di Regolamento Edilizio e di una nicchia oggi chiusa ma rappresentata nella planimetria catastale, il tutto come meglio riportato nell'elaborato grafico redatto dallo scrivente.

L'appartamento è venduto nello stato di fatto e il futuro proprietario dovrà quindi ripristinare l'immobile allo stato iniziale. I relativi costi sono detratti dal valore della presente stima.

## STATO CONSERVATIVO

L'**appartamento** oggetto di stima al momento del sopralluogo risultava abitato dagli esecutati e in uno stato manutentivo al disotto della media, con finiture datate anche se tutte presenti e apparentemente funzionanti.

L'appartamento è venduto nello stato di fatto. Il futuro acquirente dovrà provvedere alla rimozione del sopralco presente nel corridoio che limita l'altezza dell'ambiente a 2,20 ml, al disotto del minimo inderogabile previsto dal regolamento edilizio vigente (2,40 ml).

Il costo per la messa in pristino è oggi valutato ed approssimato pari ad €2.000,00 e sarà detratto dal valore della presente stima, comprensivo della risoluzione della chiusura di una nicchia in prossimità dell'ingresso, riportata nell'elaborato planimetrico catastale.

Al momento del sopralluogo sono stati richiesti alla parte Esecutata i certificati di conformità degli impianti; la parte si impegnava a far fornire dal Legale incaricato tali certificati, tuttavia nulla è stato trasmesso nei tempi pattuiti allo scrivente. È presente un quadro elettrico ma senza salvavita. Il misuratore del gas è interno all'appartamento e posizionato nel sotto - finestra della cucina.

Si rileva comunque che l'impianto di riscaldamento è centralizzato condominiale, mentre per quanto riguarda l'acqua calda l'originaria caldaia a gas presente in cucina è non funzionante e l'allaccio è stato sostituito con uno scaldino elettrico posizionato a fianco della vecchia caldaia. Le tubature di allaccio e il collegamento elettrico dello scaldino sono a vista nella cucina.

È inoltre presente un modesto esito infiltrativo all'interno del bagno, apparentemente non attivo.

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

## PARTI COMUNI

Il Compendio oggetto della presente procedura è parte di un Condominio denominato "Condominio via Cutigliano, 65".

L'immobile in Condominio è composto da due scale aventi unico accesso dal civico 65 di via Cutigliano in Roma ed una corte comune interna.

L'edificio ha in condivisione le consuete parti comuni condominiali (come riportate nel Regolamento Condominiale) oltre alla corte interna.

L'amministratore ha inoltrato l'ultimo rendiconto e bilancio preventivo e l'estratto della posizione debitoria dell'appartamento oggetto della procedura. Da tale documentazione si deducono le carature millesimali e le quote condominiali associate al bene in vendita.

Il Regolamento di Condominio non è ad oggi stato ancora fornito dall'Amministratore (nonostante le ripetute richieste inoltrate anche via PEC) e risulta richiamato solo in modo generico nell'Atto di acquisto.

In ogni caso la futura parte acquirente/aggiudicataria sarà obbligata ad osservare il Regolamento Condominiale vigente, anche per i suoi eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva, dalla lettura dell'atto di provenienza, l'esistenza di esplicite servitù gravanti sul bene pignorato. Non si rilevano usi civici né diritti di livello. L'immobile non è sottoposto alle norme relative alla edilizia agevolata e convenzionata.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'**edificio** è composto da sette piani fuori terra (sei piani oltre al piano terra) e due corpi scala (A e B).

L'edificio è prevalentemente residenziale, con appartamenti dal piano primo al piano sesto ed esercizi commerciali su strada al piano terra.

L'appartamento oggetto di stima è situato al piano quarto della scala "A" e distinto con il numero interno 16.

All'**androne condominiale** della scala "A" si perviene direttamente dal portone di accesso del civico 65 di via Cutigliano, collocato in una rientranza dell'edificio pavimentata e coperta da pensilina in cemento, a livello col marciapiede stradale, e quindi senza barriere architettoniche, e affiancata da due aiuole con verde curato.

L'androne risulta in buone condizioni manutentive, con pareti rifinite con rivestimenti in legno e parte in intonaco tintecciato e pavimenti in marmo (stessa finitura degli zoccolini battiscopa).

Per mezzo dell'**ascensore** si può arrivare senza dislivelli fino al piano quarto dove è presente l'appartamento.

L'edificio ha **struttura portante** in cemento armato (elementi verticali, orizzontali e solai) e copertura prevalentemente a falde inclinate.

Le facciate presentano **finiture** a cortina con fasce orizzontali e porzioni in corrispondenza dei balconi e sotto-balconi rifinite con intonaco tintecciato. I balconi hanno parapetti in ferro e vetro.

L'appartamento ha **esposizione** predominante a sud su via Cutigliano e le finestre di bagno e cucina su chiostrina interna condominiale.

Si precisa che la chiostrina interna condominiale non ha visuali su strada e su distacchi (solo ricambio aria).

L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno, cucina, corridoio, ripostiglio, due camere da letto, bagno e un balcone, su via Cutigliano, su cui affacciano il soggiorno e una della due stanze da letto, mentre la seconda stanza da letto affaccia direttamente su via Cutigliano.

Il servizio igienico è dotato di finestra sulla chiostrina condominiale, così come la cucina.

L'altezza utile di tutti gli ambienti è pari a 3 metri, ad eccezione del tratto di corridoio antistante il bagno, come meglio sopra descritto.

Il bagno è dotato di wc, bidet, lavandino, vasca da bagno e attacco lavatrice, con sanitari, cassetta di scarico esterna di fascia basica ma funzionanti; con pavimento e rivestimenti in ceramica datati.

La cucina presenta pavimenti in graniglia di marmo e rivestimento parziale in ceramica; nella cucina sono presenti a vista lo scaldabagno a gas distaccato e uno scaldino elettrico.

Tutti gli altri ambienti presentano pareti interne e soffitti rifiniti con intonaco civile tintecciato e pavimenti in marmo (lastre in zona giorno e scaglie nelle camere).

Gli infissi esterni sono in alluminio e doppio vetro ma senza taglio termico. Le porte interne sono in legno.

Risulta presente un quadro elettrico, fuori norma, situato in prossimità della porta d'ingresso (sprovvisto di salvavita) e un misuratore del gas in cucina, nel sotto finestra.

Gli impianti (elettrico, idrico e gas) sono sottotraccia e al momento del sopralluogo venivano espressamente richieste le certificazioni di conformità degli impianti, la parte si impegnava a far fornire dal Legale incaricato tali certificati, tuttavia nulla è stato trasmesso nei tempi pattuiti (e ad oggi) allo scrivente.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato condominiale con termosifoni in alluminio, apparentemente sprovvisti di contabilizzatori e termovalvole.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo nell'immobile erano presenti l'Esecutata e il figlio. L'Esecutata ha riferito a verbale che l'immobile era nel suo possesso, del marito, dei due figli e della ex fidanzata di uno dei due figli (cfr verbale in all. [2]).

Gli Esecutati come da certificati anagrafici (in allegato), risultano residenti nell'immobile e coniugati.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/09/1964 al 15/11/2003	Omissis	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Omissis	28/09/1964	30676	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/11/2003 al 12/06/2006	Omissis	ACCESSIONE TACITA EREDITÀ			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			27/10/2021	95001	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/06/2006	Esecutati - Diritto di: Proprietà per ½ cadauno (1/1 totale)	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Omissis	112/06/2006	24465	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Dalle visure ipotecarie effettuate dallo scrivente presso l'Agenzia delle entrate di Roma1 ed aggiornate al 19/11/2023 sono risultate le seguenti formalità:

**Per l'appartamento (Foglio : 807 - Particella 144 - Subalterno 512)** Elenco sintetico delle formalità:

1. TRASCRIZIONE del 12/12/1998 - Registro Particolare 50180 Registro Generale 76566 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 13152 del 06/11/1998 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Documenti successivi correlati: Annotazione n. 22236 del 09/03/2007 (CANCELLAZIONE)
2. TRASCRIZIONE del 23/08/2005 - Registro Particolare 67657 Registro Generale 115671 - Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 42/593 del 27/07/2004 - ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
3. TRASCRIZIONE del 20/06/2006 - Registro Particolare 46543 Registro Generale 80382 - Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio 24465/8699 del 12/06/2006 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
4. ISCRIZIONE del 20/06/2006 - Registro Particolare 21925 Registro Generale 80383 - Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio 24466/8700 del 12/06/2006 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
5. TRASCRIZIONE del 31/08/2006 - Registro Particolare 75474 Registro Generale 120588 - Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 27/658 del 20/05/2005 - ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
6. TRASCRIZIONE del 07/09/2021 - Registro Particolare 80296 Registro Generale 115069 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 51 del 25/08/2021 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Documenti successivi correlati: Trascrizione n. 80961 del 13/09/2021
7. Rettifica a TRASCRIZIONE del 13/09/2021 - Registro Particolare 80961 Registro Generale 116254 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 51 del 25/08/2021 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Formalità di riferimento: Trascrizione n. 80296 del 2021
8. TRASCRIZIONE del 27/10/2021 - Registro Particolare 95001 Registro Generale 137069 - Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio 24465/8699 del 12/06/2006 - ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

**NORMATIVA URBANISTICA**

Nel Piano Regolatore del Comune di Roma l'area ricade in Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa - T1

OMI Zona Roma - zona OMI: D8/Periferica/Magliana (via dell'Impruneta)

Zona urbanistica XI del Municipio Roma XI di Roma Capitale "Quartiere Portuense"

Piano Paesaggistico

Ptpr\_b: Aree urbanizzate del PTPR



**REGOLARITÀ EDILIZIA**

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Dalle visure eseguite presso il Comune di Roma risulta che l'**edificio**, sito in *via della Magliana all'altezza del numero civico 205 nel suo complesso*, è stato edificato in base a:

- Variante di Progetto n. 50690 del 1963 (stralci in allegato),
- Licenza Edilizia n. 300\_D del 1964 (in allegato)
- Abitabilità n. 565 del 29/04/1965 (in allegato).

La pianta catastale è complessivamente conforme a quella prevista per il piano tipo nell'ultima variante di progetto, salvo alcune lievi difformità interne (posizione del ripostiglio e altezza ridotta di una porzione del corridoio e chiusura di una nicchia che l'elaborato catastale riporta in prossimità dell'ingresso).

Si rileva che successivamente al rilascio dell'Abitabilità è intervenuto un contenzioso tra il Comune ed i Costruttori in merito alla destinazione dei piani terra e primo (non riguardante quindi il piano in cui è situato l'immobile oggetto di perizia). Tale contenzioso era collegato al previsto reinterro della zona mai realizzato dal Comune; per gli abusi contestati era stata comminata una sanzione (*in sostituzione della demolizione delle opere eseguite*) ai Costruttori per la quale gli stessi fecero ricorso al TAR.

Stante il coinvolgimento solo indiretto dell'immobile oggetto di perizia nella possibile criticità sopra descritta, si terrà conto della stessa nella normale riduzione applicata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente (ultime due annualità), come previsto dalle norme e dal regolamento di Condominio.

**Millesimi:**

Dai dati acquisiti presso l'Amministrazione del Condominio di Via Cutigliano, 65 (e riportate in allegato), in riferimento al bene oggetto di pignoramento si hanno i seguenti millesimi di proprietà:

**Tabella 01 (Proprietà generale)**

**appartamento** int. 16; m/m 17/1000

**Tabella 02 (Scale)**

**appartamento** int. 16; m/m 20/1000

**Tabella 03 (Ascensore)**

**appartamento** int. 16; m/m 20,7/1000

**Spese condominiali relative all'immobile - preventivi:**

Importo delle spese condominiali per l'anno 2023 (da preventivo approvato): € 732 ca

Importo delle spese di riscaldamento per l'anno 2023 (da preventivo approvato): € 534 ca

Si evidenzia che il costo per consumi idrici annuali è già contenuto nelle spese condominiali.

#### Costi consuntivi:

Al 26/06/23 (data del conteggio fornito dall'Amministratore - in allegato) risultano insolute quote pregresse di Condominio (non costituito nella presente procedura) per € **3.408,06**, come da estratto conto allegato. **Tale quota, unitamente alla quota dell'anno in corso, dovrà essere versata dal futuro acquirente e quindi portata in detrazione dal valore di stima.**

Nei costi preventivati sono già compresi i costi per i consumi idrici individuali.

Tale quota (salvo ulteriori conguagli consuntivi), unitamente alla quota dell'anno in corso, potrà essere richiesta al futuro acquirente (da versare dal futuro aggiudicatario) e sarà quindi portata in detrazione dal valore di stima.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1 - Appartamento** ubicato a Roma (RM) - via Cutigliano n. 65, scala A, piano 4, int. 16 (Coord. Geografiche: 41°50'56.1"N 12°27'38.6"E).

Appartamento ad uso civile abitazione, posto al piano quarto, censito al Catasto Fabbricati di Roma al Foglio 807, Particella 144, Subalterno 512. L'appartamento è situato al piano quarto della Scala "A" con accesso dal Civico 65 di via Cutigliano in Roma ed è contraddistinto con il numero interno sedici (16), la consistenza è di vani catastali 5,5 e la superficie catastale totale è pari a 102 metri quadrati. L'appartamento, composto da ingresso, soggiorno, cucina, corridoio, ripostiglio, due camere da letto, bagno e un balcone, confina con il vano scala A e vano ascensore condominiale e appartamento interno 15, salvo altri. Via Cutigliano è una traversa di via della Magliana, a pochi minuti in auto dallo svincolo della Autostrada A1 (Roma-Fiumicino), con rapido collegamento sia al Grande Raccordo Anulare di Roma (uscita 30 - Parco de' Medici) che con la via del Mare. L'area urbana è situata nella zona periferica Sud Ovest della Città (Portuense - Magliana), internamente al Grande Raccordo Anulare. La zona urbanistica XI del Municipio Roma XI di Roma Capitale è denominata "quartiere Portuense" e confina le seguenti zone urbanistiche: a nord con il rione Testaccio, a est con il quartiere Ostiense, a sud con il quartiere Europa, a ovest con il suburbio Portuense e con il quartiere Gianicolense. L'edificio è situato nell'area sud del quartiere, ricompresa tra Via della Magliana e l'ansa del fiume Tevere e nella immediatezza dell'immobile sono presenti le principali Scuole e l'area golenare del Tevere con impianti sportivi e il Parco Fluviale con la pista ciclabile. Nelle prossimità sono presenti i principali servizi pubblici e numerose attività commerciali, e proprio di fronte all'edificio è presente il mercato rionale. Il Quartiere è contraddistinto da edilizia residenziale e commerciale. Nelle vicinanze è presente la Autostrada A1 (Roma-Fiumicino), con rapido collegamento sia al Grande Raccordo Anulare di Roma (uscita 30 - Parco de' Medici) che con la via del Mare. A pochi minuti a piedi sono presenti fermate delle linee bus che collegano sia alla linea metropolitana di riferimento (linea B stazione di "Basilica San Paolo") che alla stazione ferroviaria di Roma Trastevere. A pochi minuti a piedi è anche presente la stazione ferroviaria di Villa Bonelli con collegamento all'Aeroporto di Fiumicino. Il quartiere oltre ad essere ottimamente collegato con viabilità privata e mezzi pubblici presenta tutti principali servizi essenziali. Le strutture sanitarie di riferimento sono il Polo Ospedaliero San Camillo Forlanini e l'Ospedale Pediatrico Bambin Gesù. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 807, Part. 144, Sub. 512, Zc. 5, Cat. A/3 e al catasto Terreni - Fg. 807, Part. 144.

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

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

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

- I comparabili individuati sono il più simili possibili all'immobile da valutare.
- I comparabili sono esclusivamente nella stessa zona.
- Le compravendite individuate sono non antecedenti a 20 mesi dalla data di redazione perizia.

Il dettaglio del calcolo e i riferimenti dei comparabili sono riportati nell'allegato [1]

**PROBABILE VALORE DI MERCATO: € 184.150**

#### DECURTAZIONI

Sono da detrarre dalla presente gli oneri condominiali inerenti le ultime due annualità per un importo pari ca a € 3.450,00, e gli oneri per la messa in pristino (rimozione del soppalco nel corridoio antistante il bagno), pari ad € 2.000,00 (compresi IVA ed oneri).

Si perviene quindi al seguente

**VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI (€184.150 - € 5.450): ca €178.700**

#### VALORE DI ESECUZIONE DELL'IMMOBILE

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

Lo scrivente, ritiene quindi dover applicare una riduzione, rispetto al valore di mercato sopra calcolato, in rapporto alle caratteristiche intrinseche del compendio, pari a ca. il 15% del valore di mercato sopra calcolato, in accordo con quanto stabilito dal GE.

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

**LOTTO UNICO**

**APPARTAMENTO**

**PREZZO BASE: €152.000,00 (dicasi EURO CENTOCINQUANTADUEMILA/00)**

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

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento in Roma (RM) - Via Cutigliano, 65, Scala A, interno 16, piano 4	101,54 mq	1.496,94 €/mq	€ 152.000,00	1/1	€ 152.000,00
				Valore di stima:	€ 152.000,00

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

Roma, li 01/02/2024

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

#### ALLEGATI

- [1] Stima dell'immobile con il metodo MCA Market Comparison Approach;
- [2] Verbale di accesso;
- [3] Estratto di mappa catastale;
- [4] Visura storica;
- [5] Planimetria catastale;
- [6] Visura Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- [7] Atto notarile compravendita;
- [8] Planimetria con restituzione dell'esistente (stato di fatto);
- [9] Planimetria con difformità rilevate;
- [10] Elaborato fotografico;
- [11] Variante di Progetto protocollo n. 50690 del 1963 - stralci;
- [12] Licenza Edilizia 300\_D del 1964;
- [13] Abitabilità n. 565 del 29/04/1965;
- [14] Documenti condominiali: stralci dei bilanci consuntivi, preventivi gestioni;
- [15] Certificati anagrafe.