

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Giansanti Valter, nell'Esecuzione Immobiliare 757/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali	13
Stima / Formazione lotti.....	14
Riepilogo bando d'asta	18
Lotto Unico	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 757/2023 del R.G.E.....	19
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 199.771,00	19
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	20



In data 19/12/2023, il sottoscritto Arch. Giansanti Valter, email arch.giansanti@gmail.com, PEC v.giansanti@pec.archrm.it, Tel. 335 6069145, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/12/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE

PREMESSA



I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

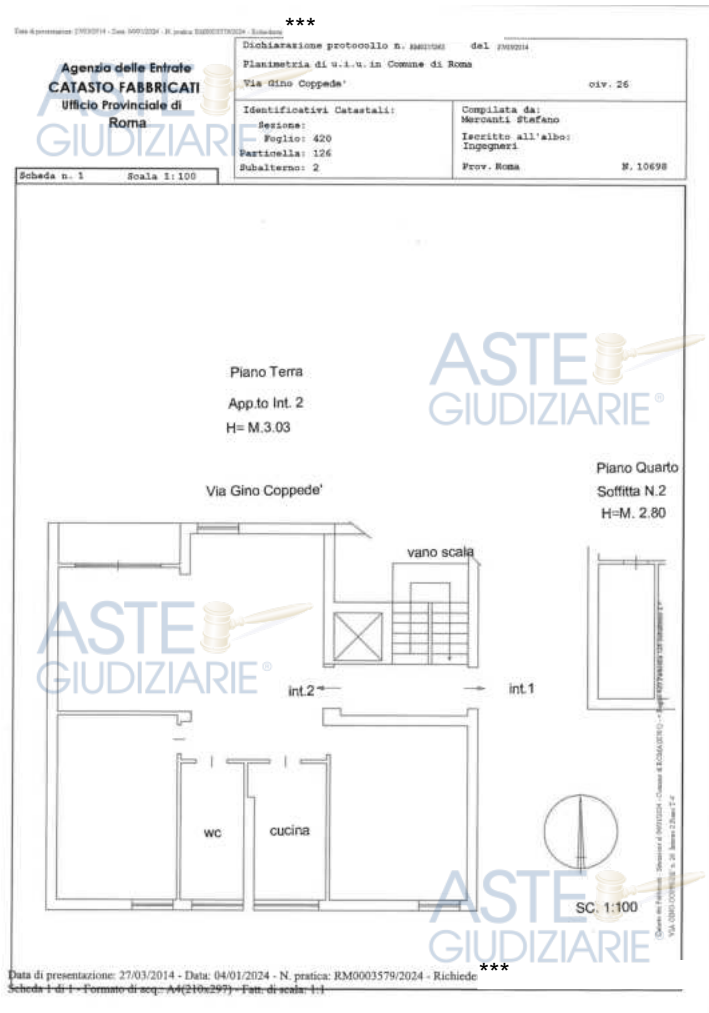
- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Gino Coppedè 26, edificio A4, scala unica, interno 2, piano P.T.

DESCRIZIONE



Appartamento al piano terra individuato all'int. 2 composto da ingresso, disimpegno, tre camere, bagno, cucina e balcone.

Al piano 4° coperture è pertinenza una soffitta individuata dal n. 2.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

La porzione immobiliare staggita è parte di palazzina costruita dall' Ente I.N.C.I.S. il cui patrimonio immobiliare è stato per ultimo assorbito dall'A.T.E.R.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Gino Coppedè 26, edificio A4, scala unica, interno 2, piano P.T.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

All'esecutato **** Omissis **** l'immobile perviene per successione non trascritta in morte di **** Omissis **** nata il *** a Roma c.f. *** e deceduta il *** la cui accettazione espressa di eredità risulta trascritta in data *** -

Pubblico Ufficiale Tribunale di Roma Repertorio *** Atto per Causa di morte - Accettazione Espressa di eredità.

Alla de cuius **** Omissis **** per la quota di 5/6 l'Immobile pervenne da **** Omissis **** per rogito notaio Nicola Cinotti, in data 30/04/2013 Rep. 142666 Racc. 55568; per la quota di 1/6, per successione della signora **** Omissis ****, la cui accettazione risulta trascritta in data 13/05/2013 ai numeri 46499/34975 di formalità (detta trascrizione è relativa anche alla quota dei 5/6 a favore dei signori **** Omissis ****, poi ceduta alla signora **** Omissis **** come sopra indicato).

Alla **** Omissis **** originariamente l'immobile pervenne per "contratto di cessione in proprietà con pagamento in contanti del prezzo" da I.A.C.P. Roma in data 04/05/1993 notaio Gianvincenzo Nola Rep. n. 52541 Raccolta n. 5999.

CONFINI

L'appartamento al piano T distinto con l' int. 2 confina con distacco su via G. Coppedè, vano scala condominiale, int.1, distacchi a più lati, salvo altri.

La soffitta al piano 4° distinta con il n. 2 confina con terrazzo condominiale a due lati, locale soffitta n. 4, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	89,50 mq	107,00 mq	1	107,00 mq	3,03 m	Terra
Soffitta	7,54 mq	8,60 mq	0,20	1,72 mq	2,40 m	4
Loggia	3,73 mq	3,91 mq	0,40	1,56 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				110,28 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				110,28 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La soffitta essendo locale sotto-falda presenta un'altezza minima di ml. 1,20 ed una massima di ml. 3,60. Ne viene indicata la media di circa ml. 2,40.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 04/03/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 420, Part. 126, Sub. 2, Zc. 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 vani Rendita € 1,53 Piano T/4
Dal 04/03/1993 al 08/02/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 420, Part. 126, Sub. 2, Zc. 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 VANI Rendita € 1.036,79 Piano T/4
Dal 08/02/2011 al 30/04/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 420, Part. 126, Sub. 2, Zc. 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 vani Rendita € 1.036,79 Piano T/4
Dal 30/04/2013 al 04/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 420, Part. 126, Sub. 2, Zc. 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 vani Rendita € 1.036,79 Piano T/4

Il titolare catastale, alla visura storica del 04/01/2024, risulta ancora essere **** Omissis **** nata a *** il *** per la proprietà 1/1 ma deceduta il *** mentre l'immobile attualmente è in proprietà dell'esecutato **** Omissis **** cui perviene per successione non trascritta in morte della **** Omissis ****, la cui accettazione espressa di eredità risulta trascritta in data 11/10/2022 ai nn. 131399/92508 nascente da Tribunale di Roma del 01/12/2021.

Si rende quindi necessaria la voltura catastale, tenendo conto che la voltura catastale costituisce la formale

comunicazione con cui il soggetto informa l'Agenzia delle Entrate dell'avvenuto trasferimento di un diritto reale quale la proprietà e che la voltura catastale in caso di accettazione espressa di eredità non ha carattere automatico.

La mancata presentazione della domanda di voltura comporta le sanzioni previste dall'allegato I circolare n. 2 del 17.04.2002: per mancata o tardiva presentazione delle volture catastali la sanzione va da un minimo di 15 € ad un massimo di 61 €.

SITUAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

- dal 01/01/1992 Variazione del 01/01/1992 Variazione del Quadro Tariffario.
- dal 27/03/2014 Diversa distribuzione degli spazi interni del 27/03/2014 Pratica n. RM0215265 in atti dal 27/03/2014 n. 33757.1/2014.
- . dal 30/03/2015 Variazione nel Classamento del 30/03/2015 Pratica n. RM0222612 in atti dal 30/03/2015 n. 61753.1/2015.

Per la Diversa Distribuzione degli Spazi Interni fu presentata C.I.L.A. a titolo **** Omissis **** e firma Ing. **** Omissis **** al prot. n. cq.2013-102108 del 24/12/2013 e comunicazione di lavori ultimati il 17/03/2014.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	420	126	2	5	A3	3	5,5 vani		1036,79 €	T/4	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Premesso che l'immobile staggito è in effetti al piano rialzato rispetto alla quota esterna, lo scrivente, sulla scorta della planimetria catastale ultima in atti, rileva che:

- nell'ambiente cucina l'originario vano finestra è stato tramutato in portafinestra a bandiera di cui l'anta portafinestra permette l'accesso, tramite una scaletta metallica, all'area esterna a verde condominiale. Detta variazione, discordante dalla planimetria catastale successiva alla C.I.L.A. di cui sopra, potrà essere sanata tramite S.C.I.A. i cui costi saranno computati in sede di stima.

L'immobile comprende quale pertinenza una soffitta posta al piano 4°

STATO CONSERVATIVO

Sia l'appartamento che la soffitta si trovano al momento dell'accesso in normale stato manutentivo e non necessitanti di riparazioni urgenti.

Lo stato in cui trovasi l'appartamento lo rende immediatamente abitabile.

PARTI COMUNI

Non avendo l'Amministratrice dott.ssa **** Omissis **** prodotto l'eventuale Regolamento Condominiale si ritiene che le parti comuni siano quelle sancite dal C.C. all' art. 1117, articolo così come sostituito dall'art. 1, L. 11 dicembre 2012, n. 220, in vigore dal 17 giugno 2013.

Si precisa che attualmente il complesso immobiliare "la Pisana" è costituito in super condominio denominato "Super condominio Complesso Residenziale ex INCIS La Pisana".

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile staggito è porzione di fabbricato facente parte del quartiere denominato "La Pisana" realizzato negli anni '60 dall'Istituto Nazionale per le Case degli Impiegati Statali (in acronimo INCIS), ente pubblico italiano, istituito per costruire abitazioni e gestirne l'assegnazione, a canone agevolato, agli impiegati pubblici. Detto Ente acquisì le aree per la costruzione dei fabbricati successivamente devoluti al patrimonio dell'IACP ai sensi del DPR 1036/72.

Successivamente con Legge Regionale n. 30/2002 il patrimonio immobiliare transitò all' ATER.

Ai sensi della L. 513/77 gli alloggi del complesso furono inseriti nei piani di vendita predisposti in attuazione della citata norma e furono trasferiti in proprietà ai legittimi assegnatari a partire dagli anni '80 e fino a tempi recenti, anche in attuazione della successiva L.560/93.

Di conseguenza gli stabili i cui appartamenti sono stati del tutto o tutti trasferiti a terzi, si sono costituiti in singoli condomini.

Le unità immobiliari di detto complesso sono state oggetto di cessione in proprietà agli aventi diritto a seguito di approvazione del Consiglio Direttivo IACP con atto del 24/03/1988, nel quale veniva approvato lo schema di cessione in proprietà.

L'attuale Azienda ATER, negli atti di vendita ai singoli aventi diritto non si è riservata la proprietà di nessuna area comune esterna.

Considerato che nello specifico, come estratto dagli atti di alienazione:

- l'immobile oggi staggito pervenne il 10/03/1993 a*** da I.A.C.P. per atto di cessione in proprietà di diritti reali a titolo oneroso ai sensi dell'art. 29 della L. 513/77, accettato il valore venale determinato dallo U.T.E. di Lire 23.373.000 corrisposti dalla acquirente interamente ed in contanti;
- l'immobile poi pervenne*** (allora di stato civile libero);
- con compravendita del 30/04/2013 Rep. 142666 Racc. 55568 notaio Nicola Cinotti;
- per successione della signora **** Omissis ****, la cui accettazione risulta trascritta in data 13/05/2013 ai numeri 46499/34975 di formalità."
- che i signori **** Omissis **** e **** Omissis ****, in data 24 novembre 2012, inoltrarono presso l'ATER di Roma - Ufficio Alienazione Alloggi (già Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Roma) richiesta di estinzione del diritto di prelazione gravante sulle porzioni immobiliari oggetto del presente atto;
- che nel succitato atto l'ATER di Roma stabilì il pagamento di euro 12.733,92 (dodicimilasettecentotrentatré virgola novantadue) per l'estinzione del diritto di prelazione;
- che in data 5 aprile 2013 la parte venditrice ha effettuato il versamento della predetta somma di euro 12.733,92 (dodicimilasettecentotrentatré virgola novantadue) in favore dell'ATER di Roma a mezzo bonifico ordinato alla Banca Credito Valtellinese S.C. in favore del predetto conto corrente codice IBAN

- che il predetto ATER di Roma rilasciò dichiarazione liberatoria per l'estinzione del diritto di prelazione;
- che il prezzo della compravendita fu di comune accordo convenuto fra le parti in complessivi euro 200.000,00 (duecentomila virgola zero zero) che la parte venditrice dichiarò di avere interamente ricevuti dalla parte acquirente, in favore della quale rilasciò ogni più ampia e definitiva quietanza a saldo, dichiarando di non avere altro a pretendere per questa vendita.

Stante quanto si ritengono estinti vincoli e/o limitazioni imposti dalle norme disciplinanti le alienazioni di immobili realizzati con finanziamenti a totale copertura del costo delle opere, da parte di Enti pubblici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Edificio.

Struttura portante in c.a. a travi e pilastri intelaiati.

Solai in latero cemento.

Murature perimetrali in laterizio a cassetta.

Tramezzature interne in laterizio in foglio.

Copertura a doppia falda con porzione piana praticabile.

Superficie sterne in cortina e porzioni ad intonaco civile tinteggiato.

Muro di recinzione in conci di tufo copertina in c.a. e ringhiera metallica.

L'accesso dalla pubblica via in quota avviene tramite breve rampa a gradini.

L'accesso all'edificio è protetto da pensilina chiusa su due lati con pareti rivestite in travertino, portoncino in metallo e vetri con elettro serratura, androne con pavimentazione in marmo e pareti ad intonaco civile rivestito in quarzo plastico graffiato.

Presente impianto ascensore.

Presente Impianto citofonico.

Appartamento.

Tramezzature in laterizio in foglio intonacate e tinteggiate.

Pavimenti in mattonelle 45x45 ceramiche color cuoio per l'intero appartamento a meno della cucina e del bagno anch'essi in materiale ceramico ma di dimensione 30x30 e diverso colore.

Il bagno è dotato sia di vasca che di doccia.

Loggia pavimentata in mattonelle ceramiche 30x30 e stangone perimetrale in travertino, ringhiera metallica.

Porte in legno noce con specchiature e cornici modanate.

Serramenti esterni in alluminio elettroverniciato e vetrocamenra.

Avvolgibili in legno.

Finestrature dotate di inferriate metalliche a maglia quadrata con serrature.

Impianto di riscaldamento autonomo con caldaia esterna per produzione anche di acqua calda sanitaria.

Radiatori in ghisa.

Impianto elettrico alimentato da rete a 220V in traccia e con quadro di comando dotato di sezionatori di sicurezza.

Portoncino d'ingresso blindato, rivestimento in pannelli di legno essenza noce.

Soffitta.

La pertinenza sita al piano coperture è dotata di porta d'ingresso, con serratura, in legno tamburato e verniciato.

Il soffitto segue la pendenza della copertura a tetto.

Le pareti sono in laterizio forato intonacato e tinteggiato.

La pavimentazione è in marmette di graniglia di cemento.

la parete perimetrale esterna e di quota più bassa è dotata di una luce con infisso vetrato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;



- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 04/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia mutuo fondiario
Iscritto a Roma 1 il 13/05/2013
Reg. gen. 46501 - Reg. part. 6361
Importo: € 360.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 200.000,00
Rogante: Cinotti Nicola
Data: 30/04/2013
N° repertorio: 142667
N° raccolta: 55569
Note: ***

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 1 il 21/07/2023
Reg. gen. 93521 - Reg. part. 68873
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il complesso immobiliare residenziale ex I.N.C.I.S. denominato "La Pisana", di cui l'immobile staggito è porzione, è un piano di lottizzazione realizzato ai sensi dell'art.28 della Legge 1150 del 1942, come approvato dal Ministero dei Lavori Pubblici.

Dall'esame del P.R.G. vigente risulta:

Denominazione: Quartiere I.N.C.I.S. di via della Pisana.

Famiglia: Morfologie degli Impianti Urbani.

Classe: Morfologie degli impianti urbani moderni. Tessuti caratterizzati dall'impianto volumetrico degli edifici.

Tipologia: edilizia residenziale pubblica e convenzionata, quartieri ed insediamenti residenziali.

Componente: Sistema insediativo - Città Storica - Tessuti - Tessuti di espansione novecentesca con impianto moderno e unitario - T8.

Norme Tecniche di Attuazione: Art. 24-25-33.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

La porzione immobiliare staggita è parte di edificio realizzato quale "complesso edilizio" dall'Ente I.N.C.I.S. con Licenza Edilizia n. 2325 rilasciata dal Comune di Roma Ripartizione XV - Urbanistica - Edilizi Privata in data 23 settembre 1961.

Le ricerche effettuate dallo scrivente Esperto presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Edilizia - Ufficio Archivio in data 08/05/2024 prot. n. 93379 non hanno portato all'ottenimento della certificazione di abitabilità, come da risposta "non reperito" in data 16/05/2024.

Per quanto alla Legge n. 47/1985, l'atto di provenienza originario da I.A.C.P. a **** Omissis **** in data 04/03/1993, richiesto in copia conforme all'originale, a repertorio 52541 Notaio Gianvincenzo Nola, riporta nel corpo all' art. 5 ed in allegato B copia della Domanda di Sanatoria per abusi edilizi ex L. 47/85 mod 47/85-R e 47/85-C per opere ad uso residenziale a titolo Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Roma (I.A.C.P.), domanda depositata a protocollo n. 019273 del 28/06/1987 presso il Comune di Roma Circoscrizione v^, con allegate copie dei pagamenti in c/c postale delle oblazioni dovute.

Si precisa che nell'ultimo atto di provenienza del 30/04/2013 rep. 142666 racc. 55568 notaio Nicola Cinotti, la parte venditrice dichiarò, ai sensi dell'art.31 della legge 28 febbraio 1985, n.47, e successive modificazioni, che:

- per il fabbricato di cui sono parte le porzioni immobiliari oggetto del presente atto, fu presentata domanda di concessione in sanatoria presso il Comune di Roma in data 26 giugno 1987, prot. n. 0019273, riprotocollata presso la XV Ripartizione del Comune di Roma in data 11 dicembre 1987, prot. n. 205635, relativamente alla quale fu versato l'intero importo dovuto a titolo di oblazione sul conto corrente n. 255000, intestato a Amministrazione P.T. - Oblazione Abusivismo Edilizio, in data 26 giugno 1987 con bollettino n.13 presso l'Ufficio Postale di Roma-Montesacro di lire 139.000 (centotrentanovemila), pari ad euro 71,79 (settantuno virgola settantanove) ed in data 23 dicembre 1987 con bollettino n.922 presso l'Ufficio Postale di Roma-VR di lire 2.896.000 (duemilionioctocentonovantaseimila), pari ad euro 1.495,66 (millequattrocentonovantacinque virgola sessantasei);

- che non sussistevano provvedimenti espressi di diniego di sanatoria, di accoglimento della medesima o, comunque, interlocutori;

- che il Comune di Roma e Roma Capitale non avevano provveduto ad emettere provvedimento di sanatoria nei termini di Legge;

- che l'oblazione fu integralmente pagata;

- che la richiesta di accatastamento fu regolarmente presentata con la necessaria documentazione;

- che non esistevano vincoli preclusivi al condono edilizio a norma degli artt.32 e 33 della predetta legge n.47/1985;

- che la domanda di condono non fu dolosamente infedele;

- che le porzioni immobiliari oggetto del presente atto erano in regola con la normativa urbanistica vigente;

- che contro le porzioni stesse non furono adottati provvedimenti sanzionatori ai sensi della legge n.47/85 e successive proroghe e modificazioni.

Stante quanto sopra, le ricerche effettuate dallo scrivente sia presso l'attuale Municipio V che presso l'Ufficio Speciale Condono Edilizio non hanno portato al rinvenimento della specifica istanza tantomeno della relativa concessione edilizia in sanatoria.

In data 24/04/2024 l'Ufficio Condono Edilizio, alla richiesta documentale inoltrata dallo scrivente con i dati relativi alla istanza di sanatoria di cui sopra, rispondeva come di seguito:

"con i dati da lei forniti, nella banca dati SICER non risultano richieste di condono in via Gino Coppedè 26".

Successivamente si richiese altra ricerca documentale sui dati catastali (fgl. 420 part. 126 sub.2) e la risposta dell'Ufficio Condono fu la seguente:

"di seguito le istanze di condono presentate per via della Pisana e via Gino Coppedè, dati disponibili sul SICER (rif. Mod. 47/85- R inviato).

- Pratica: 87/205635/1 N. Concess.: 389549 Data Conc.: 2018/11/02 Stato 99 Tipo

1 Scheda A Indirizzo: VIA GINO COPPEDE 19 Prop. ***

Rich. I.A.C.P.

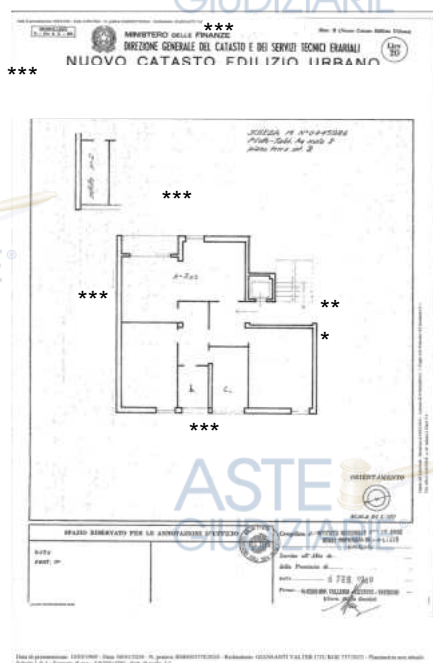
- Pratica: 87/205635/21 Tipo 1 Scheda D Indirizzo: VIA GINO COPPEDE 19 Prop. A.T.E.R. Rich. I.A.C.P.
- Pratica: 87/205635/23 Tipo 4 Scheda D Indirizzo: VIA DELLA PISANA 516 Prop. A.T.E.R. Rich. I.A.C.P.
- Pratica: 87/205635/24 Tipo 4 Scheda D Indirizzo: VIA DELLA PISANA 512 Prop. A.T.E.R. Rich. I.A.C.P.
- Pratica: 87/205635/25 Tipo 4 Scheda D Indirizzo: VIA DELLA PISANA 524 Prop. A.T.E.R. Rich. I.A.C.P.
- Pratica: 87/205635/26 Tipo 4 Scheda D Indirizzo: VIA DELLA PISANA 502 Prop. A.T.E.R. Rich. I.A.C.P.
- Pratica: 87/205635/27 Tipo 4 Scheda D Indirizzo: VIA DELLA PISANA 520 Prop. A.T.E.R. Rich. I.A.C.P.
- Pratica: 87/205635/28 Tipo 4 Scheda D Indirizzo: VIA DELLA PISANA 508 Prop. A.T.E.R. Rich. I.A.C.P."

Dalle verifiche toponomastiche effettuate nessuna delle succitate istanze si riferisce all'immobile staggito.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Lo stato dei luoghi è difforme dal progetto originario approvato per parziale diversa partizione interna, ma corrisponde alla attuale planimetria catastale derivante dall'ultimo titolo edilizio abilitativo C.I.L.A. (per modifica di tramezzi interni ed adeguamento impianti) Municipio XVI prot. n. cq.2013-102108 del 24/12/2013 e dichiarazione di lavori ultimati il 17/03/2014, a titolo **** Omissis **** ed a firma del tecnico Ing. **** Omissis **** (Albo Ingegneri della Provincia di Roma n. 10698).



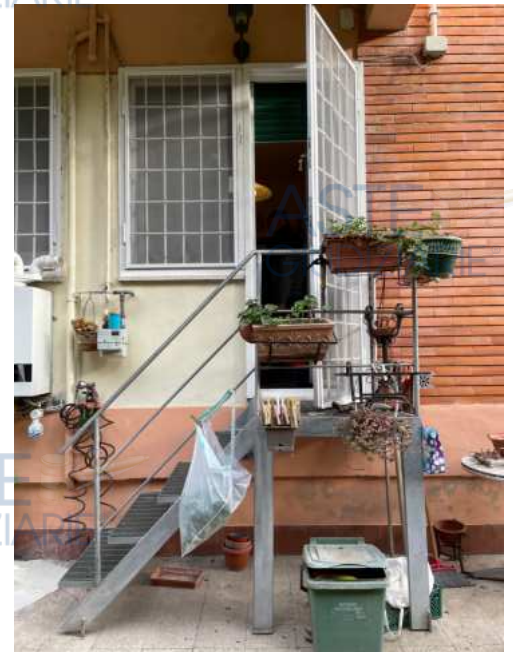
Con riferimento al succitato titolo edilizio, la data di fine lavori del 17/03/2014 è desunta dal modello DOCFA - quadro B e D; diversamente il Municipio Roma XII - Direzione Tecnica, in esito alla richiesta documentale del succitato titolo edilizio avanzata dallo scrivente Esperto, in data 10/07/2024 al protocollo 81818 dichiarava che il "fine lavori", dopo attente ricerche mediante Gestione Elettronica Documentale non risultava essere pervenuto in atti, preannunciando l'attivazione di provvedimenti di Disciplina Edilizia sanzionatori ai sensi dell' art. 37 DPR 380/01 e ss.mm.ii..

Inoltre, premesso che l'immobile staggito è in effetti al piano rialzato rispetto alla quota esterna, lo scrivente rileva che:

- nell'ambiente cucina l'originario vano finestra è stato tramutato in portafinestra a bandiera di cui l'anta portafinestra permette l'accesso, tramite una scaletta metallica, all'area esterna a verde condominiale.



Vista interna



Vista esterna

Detta modifica della forometria è discordante dalla planimetria catastale successiva alla C.I.L.A. di cui sopra e comunque non sarebbe stata assentita dal titolo edilizio utilizzato, necessitante invece di S.C.I.A.

Per tale modifica di forometria sarà necessaria una istanza di sanatoria edilizia, ovvero una S.C.I.A.

In merito il Consiglio di Stato ha chiarito, con la sentenza n. 467 del 24 gennaio 2022, che tali tipologie di modifiche non rientrano nell'ambito dell'edilizia libera, ma necessitano della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.), rientrando tra gli interventi di manutenzione straordinaria, e pertanto le succitate modifiche potranno essere sanate tramite S.C.I.A. la quale è soggetta ad oneri che si calcolano sul solo costo di costruzione, secondo quanto indicato nella Circolare Esplicativa prot. 67246 del 27 Giugno 2013 (in definitiva circa 10% del CME).

Nel caso specifico, quando si effettuano opere di modifica dei prospetti esterni, tipo trasformazione di una finestra in porta-finestra, non è dovuto l'onere di urbanizzazione, ma solo quello in base al costo di costruzione.

In caso di lavori già ultimati, realizzati in assenza di S.C.I.A., come ne caso in esame, sarà possibile legittimare gli interventi, come detto, depositando una S.C.I.A. in Sanatoria, soggetta al pagamento dei diritti di segreteria ammontanti ad € 501,24, della oblazione di una somma variabile in relazione alla tipologia degli abusi (comunque in misura non inferiore a € 1.000,00) così come definiti dalla Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 44/2011, oltre tre volte il costo di costruzione.

Ultimamente, dopo una sentenza della Corte dei Conti è stato modificato il calcolo del regime sanzionatorio per la S.C.I.A. in Sanatoria diminuendone le sanzioni.

Il calcolo del contributo è fatto sulla base di un computo metrico delle opere per le quali si chiede la sanatoria.

Nel caso specifico, dobbiamo sanare una finestra sulla facciata secondaria in base al costo di costruzione e l'8% del computo metrico che serve per modificare la stessa finestra.

Di seguito la stima dei costi di regolarizzazione della finestra con prezzo di intervento di €/cd 2000,00:

- regime sanzionatorio, post L.R. 1/2020 2 x C.C.C. + C.C.C.

Ipotizzando $R1+R2+R3 = 8\%$ otteniamo: € 160 € + € 320 € = €480,00

In aggiunta a quanto sopra sarà dovuto il compenso della prestazione del tecnico che si stima in circa € 1.200,00.

I costi presuntivi saranno quindi:

- reversale comunale € 501,24

- oblazione € 1.000,00

- contributo costo costruzione € 480,00

- onorario tecnico € 1.200,00

Totale presunto € 3.181,24.

Tale costo sarà portato in detrazione al valore del bene in sede di stima finale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Lo scrivente in data 19/04/2024 inviava mail alla Amministratrice del Condominio Dott.ssa **** Omissis **** richiesta di documentazione come di seguito riportato:

"con la presente, in forza delle disposizioni generali impartite dal Tribunale Ordinario di Roma agli Esperti, è a richiederLe, quale Amministratrice del Condominio, l'eventuale possesso della seguente documentazione:

- licenza/concessione edilizia in copia o eventuali riferimenti di protocollo desumibili da atti di compravendita o altri documenti in anagrafe condominiale;

- certificato di agibilità in copia o altri identificativi desumibili come sopra;

- stato di morosità dell'esecutato sia per quote ordinarie che straordinarie;

- caratura millesimale degli immobili pignorati e delle parti comuni afferenti;

- verbale di delibera di lavori straordinari solo se deliberati in data antecedente al pignoramento (9 maggio 2023)."

Alla data odierna alcuna risposta è pervenuta dalla interpellata.

Pertanto non è dato sapere quali pendenze ordinarie o straordinarie, pregresse ed attuali insistano sulla gestione amministrativa dell'immobile staggito.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Gino Coppedè 26, edificio A4, scala unica, interno 2, piano P.T.

Appartamento al piano terra individuato all'int. 2 composto da ingresso, disimpegno, tre camere, bagno, cucina e balcone. Al piano 4° coperture è pertinenza una soffitta individuata dal n. 2.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 420, Part. 126, Sub. 2, Zc. 5, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 220.600,00

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Gino Coppedè n. 26 scala Unica, interno 2, piano T.

Appartamento composto da disimpegno, soggiorno, due camere, un bagno, cucina, balcone chiuso su due lati. Pertinenza è una soffitta posta al quarto piani distinta col n. 2. L'immobile è porzione di fabbricato

tipologia palazzina, facente parte del comprensorio La Pisana ex I.C.I.S. costruito nell'anno 1960, che si sviluppa su quattro piani f.t. e piano terreno (in realtà piano rialzato) tutto a destinazione abitativa. Il

corpo di fabbrica si articola in un nucleo centrale destinato alle scale e vano ascensore e due corpi ad esso laterali destinati ad appartamenti. La copertura è in parte a falda ed in parte piana praticabile. La

palazzina ha rivestimenti esterni in cortina e porzioni ad intonaco tintecciato. il basamento è rivestito da elementi di pietra travertino. L'area urbana in cui l'immobile è sito appartiene alla fascia periferica

Pisana-Bravetta (via dei Gonzaga) con presenza prevalente di abitazioni di tipo economico e destinazione residenziale. La porzione di area urbana in cui l'immobile è sito è perimetrata dal GRA, dalla Via Aurelia,

Via dei Colli Portuensi e Via della Magliana. La zona è servita da mezzi pubblici di superficie con servizio di inter-quartiere. Sono presenti servizi commerciali di vario genere, farmacie e scuole di ogni ordine e

grado, presidi sanitari. Le aree di parcheggio sulla pubblica via sono esigue.

L'immobile è identificato al catasto Fabbricati - Fg. 420, Part. 126, Sub. 2, Zc. 5, Categoria A3.

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

L'immobile risulta occupato di fatto dal solo esecutato, quindi stima l'immobile quale libero.

Si procede alla valutazione dell'immobile staggito, ricorrendo all'applicazione di due diversi criteri di stima: quello analitico e quello sintetico.

1 - PROCEDIMENTO DI STIMA SINTETICO.

Si precisa che in questo caso le superficie deve essere considerata lorda in quanto il valore si riferisce alla superficie commerciale - Norma Uni 10750/2005.

Si è proceduto alla determinazione del valore di mercato con la ricerca di immobili che nell'ambito della stessa zona presentavano analoghe caratteristiche a quello oggetto di stima e ne è risultato che solo due

immobili rispondessero alle caratteristiche necessarie, seppur di maggiore superficie commerciale.

Quindi nella determinazione del valore di mercato al mq. dell'immobile staggito sono state considerate le seguenti fonti ufficiali:

- Agenzia del Territorio Quotazioni O.M.I. - 2° semestre 2023 (ultimo pubblicato).

Per tale fonte il nostro immobile ricade in zona D76, microzona 0, zona periferica Pisana-Bravetta (via dei Gonzaga).

Il valore di mercato per abitazione di tipo economico in stato d'uso normale va da un min. di €/mq. 1.750,00 ad un max. di €/mq. 2.550,00 per superficie lorda. Il valore locativo va da un min. di €/mq.mese 7,3 ad un max. di €/mq. mese 10,8.

Nel caso specifico, per l'immobile pignorato useremo il valore medio, quindi avremo: €/mq (1.750,00 + 2.550,00) / 2 = €/mq. 2.150,00. Valore locativo medio €/mq. mese (7,3 + 10,8)/2 = €/mq.mese 9,05.

- Agenzie immobiliari.

IMMOBILIARE.IT

Prezzi medi richiesti per immobili residenziali similari in zona Torre Angela sono statisticamente rilevati per la vendita da un min. di €/mq. 1.650,00 ad un max. di €/mq. 2.350,00, mentre per la locazione da un min. di €/mq.mese 7,00. ad un max. di €/mq. mese 10,00. Con valori medi pari ad €/mq 2.000,00 ed €/mq. mese 8,50.

I valori ottenuti sia OMI che media rilevata dalle agenzie immobiliari risultano simili e pertanto il valore di mercato dell'immobile staggito sarà la media di detti valori (€/mq. 2.150,00 + €/mq. 2.000,00) / 2 = €/mq. 2.075,00 in c.t. 2.100,00.

Quindi sarà il più probabile valore del bene $V_{m1} = (\text{mq. } 110,28 \times \text{€/mq. } 2.100,00) = \text{€ } 231.588,00$ in c.t. € 231.600,00.

2 - PROCEDIMENTO DI STIMA ANALITICO.

La stima analitica del valore di un immobile si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre, basandosi sul concetto della surrogabilità tra il valore di mercato di un bene e la sua redditività futura riportata all'attualità. Nella determinazione del valore locativo dell'immobile staggito sono state considerate le uniche fonti succitate. - Quotazioni O.M.I. €/mq.mese min. 6,80 max. 9,80.- Agenzie immobiliari €/mq.mese min. 7,00 max. 10,00.

Applicando ai valori delle agenzie la diminuzione del 10% si otterrà €/mq.mese min. 6,30 max. 9,00. Si ritiene quindi che il più probabile valore locativo nella zona possa ricavarsi dalla media dei valori minimi rilevati, ovvero $V_l = (6,80 + 7,00)/2 = \text{€/mq.mese in c.t. } 6,90$. Ritenendo quindi attendibile tale ultimo valore, sarà possibile stabilire una rendita mensile lorda di €/mq. mese 6,90 x mq. 110,28 = € 760,932 pari ad un canone lordo annuo in c.t. di € 9.131,00. Da tale cifra, detratte le spese di gestione immobiliare a carico del proprietario (spese di manutenzione, assicurazione, oneri fiscali ecc.), tradotte nella percentuale del 22%, ne consegue che il reddito locativo annuo netto corrisponde in c.t. a € 7.122,00. La valutazione del saggio di capitalizzazione deve essere contenuta negli attuali limiti dell'investimento immobiliare: tale valore normalmente si aggira intorno al 2% - 5% in relazione al tipo di abitazione e alla sua disponibilità sul mercato.

Dalla capitalizzazione del reddito annuo netto, considerando il saggio di capitalizzazione pari al 3,30%, si ottiene: $V_{m2} = (\text{€ } 7.122,00 / 0,033) = \text{€ } 215.818,00$ in c.t. 216.000,00 ovvero €/mq. $(216.000,00/110,28) = \text{€/mq. } 2.031,00$ in c.t. € 2.000,00.

A verifica di quanto sopra si considera che: i due valori a mq. V_{m1} e V_{m2} ottenuti con i due metodi di stima sono simili, pertanto adottando la media dei valori, stanti le caratteristiche dell'immobile, il valore di mercato più probabile del bene sarà: $(\text{€ } 231.600,00 + \text{€ } 216.000,00) / 2 = \text{€ } 223.800,00$ in c.t. € 224.000,00 ovvero €/mq. 2.031,00 in c.t. €/mq 2.000,00, quindi

$VM = \text{mq. } 110,28 \times \text{€/mq. } 2.000,00 = \text{€ } 220.560,00$ in c.t. € 220.600,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 Appartamento Roma (RM) Via Gino Coppedè 26, edificio A4, scala unica, interno 2, piano P.T.	110,28 mq	2.000,00 €/mq	€ 220.560,00	100,00%	€ 220.600,00
Valore di stima					€ 220.600,00

Valore di stima: € 220.600,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	8,00	%
Oneri di regolarizzazione edilizio urbanistica	3181,00	€

Valore finale di stima: € 199.771,00

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 26/07/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Giansanti Valter
(firmato digitalmente)

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visura storica
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Planimetria d'impianto
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Planimetria attuale
- ✓ N° 5 Altri allegati - DOCFA
- ✓ Altri allegati
- ✓ N° 6 Altri allegati - Istanza condono
- ✓ N° 7 Altri allegati - Istanza condono
- ✓ N° 8 Concessione edilizia - Licenza Edilizia
- ✓ N° 9 Altri allegati - CILA
- ✓ N° 10 Certificato di agibilità / abitabilità - Agibilità - comunicazione "non trovato"
- ✓ Altri allegati
- ✓ N° 11 Altri allegati - Previsioni PRG
- ✓ N° 12 Altri allegati - Previsioni PRG
- ✓ N° 13 Altri allegati - Ispezione ipotecaria
- ✓ N° 14 Altri allegati - Accettazione eredità
- ✓ Altri allegati
- ✓ N° 15 Altri allegati - Accettazione eredità
- ✓ N° 16 Altri allegati - Atto Compravendita
- ✓ N° 17 Atto di provenienza - Atto provenienza
- ✓ N° 18 Altri allegati - Riscontro Municipio XII CILA
- ✓ N° 19 Foto
- ✓ N° 20 Foto



✓ N° 21 Foto

✓ N° 22 Foto

✓ N° 23 Foto

✓ N° 24 Foto

✓ N° 25 Foto

✓ N° 26 Foto

✓ N° 27 Foto

✓ N° 28 Foto

✓ N° 29 Foto



✓ N° 30 Foto

✓ N° 31 Foto

✓ **N° 32 Altri allegati - Perizia Privacy**



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Gino Coppedè 26, edificio A4, scala unica, interno 2, piano P.T.

Appartamento al piano terra individuato all'int. 2 composto da ingresso, disimpegno, tre camere, bagno, cucina e balcone. Al piano 4° coperture è pertinenza una soffitta individuata dal n. 2. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 420, Part. 126, Sub. 2, Zc. 5, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il complesso immobiliare residenziale ex I.N.C.I.S. denominato "La Pisana", di cui l'immobile staggito è porzione, è un piano di lottizzazione realizzato ai sensi dell' art.28 della Legge 1150 del 1942, come approvato dal Ministero dei Lavori Pubblici. Dall'esame del P.R.G. vigente risulta: Denominazione: Quartiere I.N.C.I.S. di via della Pisana. Famiglia: Morfologie degli Impianti Urbani. Classe: Morfologie degli impianti urbani moderni. Tessuti caratterizzati dall'impianto volumetrico degli edifici. Tipologia: edilizia residenziale pubblica e convenzionata, quartieri ed insediamenti residenziali. Componente: Sistema insediativo - Città Storica - Tessuti - Tessuti di espansione novecentesca con impianto moderno e unitario - T8. Norme Tecniche di Attuazione: Art. 24-25-33.

Prezzo base d'asta: € 199.771,00



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 199.771,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) Via Gino Coppedè 26, edificio A4, scala unica, interno 2, piano P.T.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati Fg. 420, Part. 126, Sub. 2, Zc. 5, Categoria A3	Superficie	110,28 mq
Stato conservativo:	Sia l'appartamento che la soffitta si trovano al momento dell'accesso in normale stato manutentivo e non necessitano di riparazioni urgenti. Lo stato in cui trovasi l'appartamento lo rende immediatamente abitabile.		
Descrizione:	Appartamento al piano terra individuato all'int. 2 composto da ingresso, disimpegno, tre camere, bagno, cucina e balcone. Al piano 4° coperture è pertinenza una soffitta individuata dal n. 2.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato **** Omissis ****.		



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia mutuo fondiario

Iscritto a Roma 1 il 13/05/2013

Reg. gen. 46501 - Reg. part. 6361

Importo: € 360.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 200.000,00

Rogante: Cinotti Nicola

Data: 30/04/2013

N° repertorio: 142667

N° raccolta: 55569

Note: **** Omissis **** quale debitore non datore di ipoteca. **** Omissis **** deceduta***

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma 1 il 21/07/2023

Reg. gen. 93521 - Reg. part. 68873

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura