

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Trifilio Pierluigi, nell'Esecuzione Immobiliare 309/2022 del R.G.E.
contro

Esecutato1 OMISSIS

Esecutato2 OMISSIS



SOMMARIO

<u>Incarico.....</u>	<u>3</u>
<u>Premessa.....</u>	<u>3</u>
<u>Descrizione.....</u>	<u>3</u>
<u>Lotto Unico.....</u>	<u>4</u>
<u>Completezza documentazione ex art. 567.....</u>	<u>4</u>
<u>Titolarità.....</u>	<u>4</u>
<u>Confini.....</u>	<u>5</u>
<u>Consistenza.....</u>	<u>5</u>
<u>Cronistoria Dati Catastali.....</u>	<u>5</u>
<u>Dati Catastali.....</u>	<u>6</u>
<u>Stato conservativo.....</u>	<u>7</u>
<u>Parti Comuni.....</u>	<u>7</u>
<u>Servitù, censo, livello, usi civici.....</u>	<u>8</u>
<u>Caratteristiche costruttive prevalenti.....</u>	<u>8</u>
<u>Stato di occupazione.....</u>	<u>9</u>
<u>Provenienze Ventennali.....</u>	<u>10</u>
<u>Formalità pregiudizievoli.....</u>	<u>10</u>
<u>Normativa urbanistica.....</u>	<u>10</u>
<u>Regolarità edilizia.....</u>	<u>11</u>
<u>Vincoli od oneri condominiali.....</u>	<u>12</u>
<u>Stima / Formazione lotti.....</u>	<u>12</u>



INCARICO

Il sottoscritto Arch. Pierluigi Trifilio, con studio in Roma (RM), veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/02/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via Marcianise, 6, scala B, interno 3, piano 1 (Coordinate Geografiche: 41°53'28.8"N 12°33'02.5"E)

DESCRIZIONE

Unità immobiliare facente parte del fabbricato sito in Roma in Via Marcianise n. 6, e precisamente ufficio sito al piano primo della scala "B", distinto con il n. interno 3 (tre), censito al Catasto Urbano (N.C.E.U.) di Roma al Foglio 625, Particella 813, Subalterno 34, composto di vani catastali 5.5 e con superficie catastale totale pari a 118 metri quadrati.



Ubicazione Edificio



Ubicazione Edificio

L'ufficio risulta oggi composto da ingresso, disimpegno, 5 camere ad uso ufficio, un bagno e due balconi a livello; è confinante con l'appartamento interno 2 dello stesso stabile, con Via Marcianise, con altra proprietà del Condominio di via Marcianise 30, con cortile interno e con vano scala B, salvo altri.

Via Marcianise è situata nel quartiere Prenestino-Labicano del Municipio V di Roma Capitale, come da toponomastica comunale. Il quartiere, il cui nome deriva dalla via Prenestina e dalla antica via Labicana, si trova nell'area est di Roma, internamente al Grande Raccordo Anulare, e confina a nord con i quartieri Tiburtino e Collatino a est con il quartiere Prenestino-Centocelle a sud con i quartieri Don Bosco e Tuscolano a ovest con il rione Esquilino.

A poca distanza a piedi (ca. 100 metri in linea d'aria) è presente la Scuola Elementare Giovanni XXIII e ad seguire (200 metri) è visibile l'ingresso del Parco Archeologico di Villa Gordiani (Parco istituito nel 1931 che si divide in due settori, separati dalla via Prenestina).





Ubicazione Edificio



Ubicazione Edificio

Nel quartiere sono presenti tutti i principali servizi, la presenza di mezzi di trasporto pubblici di superficie (fermata "Teano" della Metro C situata a ca. 200 metri - oltre ad autobus e tram) e la facile accessibilità con i mezzi di trasporto privati permettono di raggiungere con tempi ridotti anche le altre zone, sia centrali che periferiche, della città.

Il quartiere è facilmente accessibile con i mezzi di trasporto privati data la prossimità delle principali arterie stradali di via Prenestina e Viale della Serenissima. Si segnala inoltre la prossimità dell'Uscita Via Fiorentini del tratto urbano dell'Autostrada A24 e da questa (ingresso 14) del Grande Raccordo Anulare.

La struttura sanitaria di riferimento è il "Policlinico Umberto I" oppure l'"Ospedale Sandro Pertini".

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via Marcanise, 6, scala B, interno 3, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- Esecutato1 OMISSIS (Proprietà in comunione dei beni)
- Esecutato2 OMISSIS (Proprietà in comunione dei beni)

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

- Esecutato1 OMISSIS
- Esecutato2 OMISSIS

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'ufficio risulta confinante con l'appartamento interno 2 dello stesso stabile, con Via Marcianise, con altra proprietà del Condominio di via Marcianise 30, con cortile interno e con vano scala B, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	100,65 mq	109,75 mq	1	109,75 mq	2,90 m	1
Balcone	12,80 mq	12,80 mq	0,25	3,20 mq	2,90 m	1
Totale superficie convenzionale:				112,95 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				112,95 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

La superficie lorda dell'ufficio è calcolata sommando la superficie calpestabile, i muri perimetrali esterni, il 50% dei muri perimetrali in comune con altri immobili e il 100% dei tramezzi interni. La superficie netta è calcolata sommando la superficie calpestabile interna e il 100% muri interni (tramezzi). Il valore calcolato (ca. 113 mq) non rispecchia del tutto il dato di superficie riportato nella visura catastale (118 mq totali – 118 mq escluse aree esterne – cfr. visura catastale in allegato).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Al 03/01/1979 (ante impianto meccanografico)	OMISSIS + OMISSIS + OMISSIS Diritto di proprietà 1/1 (per 1/3 cadauno) alla data dell'Impianto meccanografico	Catasto Fabbricati Fg. 625, Part. 813, Sub. 34, Zc. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6.5 Piano 1
Dal 03/01/1979 al 18/07/1983	OMISSIS proprietà 3/27 + OMISSIS proprietà per 2/27 + OMISSIS proprietà 20/27 + OMISSIS proprietà per 2/27	Catasto Fabbricati Fg. 625, Part. 813, Sub. 34, Zc. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6.5 Piano 1
Dal 18/07/1983	Esecutato1 OMISSIS + Esecutato2 OMISSIS - Proprietà in regime di comunione dei beni	Catasto Fabbricati Fg. 625, Part. 813, Sub. 34, Zc. 4 Categoria A10 Cl.1, Cons. 5.5 Superficie catastale 118 mq Rendita € 3.749,48 Piano 1

I titolari catastali attuali corrispondono a quelli reali.



DATI CATASTALI

Sezione	Dati identificativi		Sub.	Zona Cens.	Catasto fabbricati (CF)		Dati di classamento		Rendita	Piano	Graffato
	Foglio	Part.			Categoria	Classe	Consistenza	Superfici e catastale			
	625	813	34	4	A10	1	5.5	118 mq	3749,48 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale dell'ufficio in quanto sono state riscontrate le seguenti modifiche interne all'immobile pignorato con diversa distribuzione interna ed in particolare:

- la rimozione di divisori interni e realizzazione di nuovi di tramezzi;
- riduzione del disimpegno e incremento della stanza ad uso ufficio n. 2;
- eliminazione di parte di un disimpegno e di un bagno/ripostiglio per la formazione di una stanza più ampia (stanza ufficio n. 3);
- chiusura di un collegamento tra due stanze (stanze ufficio nn. 2 e 3);
- riduzione di una stanza (stanza ufficio n. 4);
- traslazione di porte (ad es. stanze nn. 1 e 5).

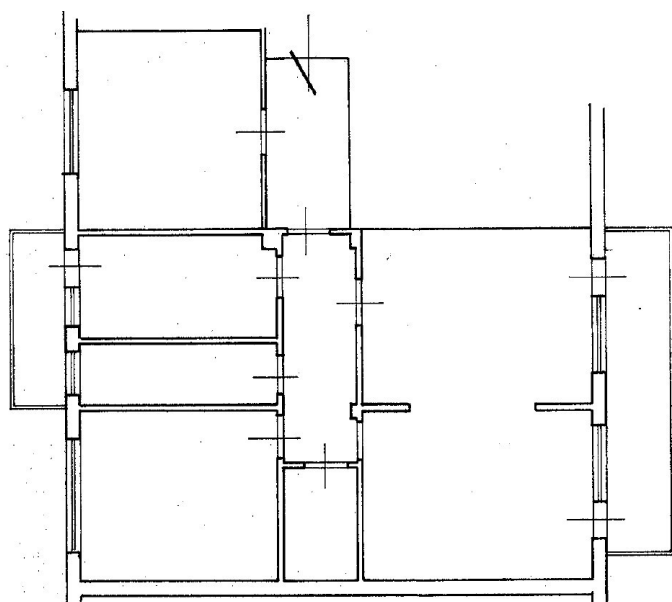
Si precisa che la stanza ufficio n. 4 è separata dalla stanza ufficio n. 5 con una parete in legno e metallo (parete divisoria per ufficio in continuità con l'arredo - ma non in muratura). Non si può escludere a priori che al momento della rimozione dei mobili e delle boiserie oggi presenti nell'immobile tale parete per ufficio potrà/dovrà essere rimossa.

L'immobile viene trasferito nello stato di fatto e il futuro acquirente dovrà necessariamente provvedere alla regolarizzazione con una Cila in sanatoria ed alla presentazione di una variazione catastale, come meglio di seguito precisato. I relativi costi di ripristino saranno detratti dal valore si stima.

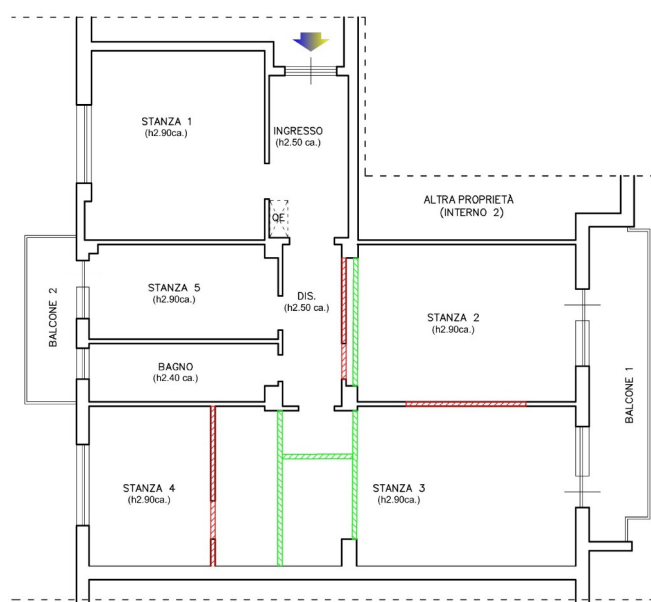
L'importo dei costi e per le spese accessorie inerenti la regolarizzazione e messa in pristino, le certificazioni di Legge, le pratiche edilizie, l'aggiornamento catastale, gli onorari professionali, l'IVA e i costi vari connessi è valutato pari ad € 3.000,00. Tale importo sarà detratto dal valore della presente stima e tale costo dovrà essere affrontato del futuro acquirente/aggiudicatario.

Si precisa che l'immobile ad oggi è adibito ad uso ufficio come da ultimo titolo edilizio (Concessione Edilizia in sanatoria) e quindi **non risulta presente una cucina o un angolo cottura** (il misuratore del gas risulta oggi assente e non si esclude che l'impianto sia stato del tutto rimosso) mentre nel bagno **non è presente la vasca da bagno e la doccia** (la rimozione dell'originario ambiente ad uso cucina fu eseguita, con ogni probabilità, al momento della trasformazione da appartamento ad ufficio – cfr. Concessione edilizia in sanatoria rilasciata). L'assenza della cucina non è da considerarsi una mancata corrispondenza catastale.





Pianta catastale attuale (stralcio)



Diffinitività rilevate

STATO CONSERVATIVO

L'ufficio oggetto di stima risulta in uso e in uno stato manutentivo nella media. Le finiture interne sono apparentemente nella media e non risultano da mantenere.

Gli impianti (elettrico, idrico, riscaldamento) risultano presenti, sottotraccia e apparentemente funzionanti ma si osserva che il misuratore del gas risulta non più esistente (cfr foto impianti) e quindi non vi è certezza in merito al fatto che l'impianto del gas dell'originario appartamento sia ancora esistente e/o efficiente.

Al momento del sopralluogo venivano richiesti i certificati di conformità degli impianti (unitamente ad altra documentazione di rito - v. verbale di accesso) ma non venivano consegnati nei tempi pattuiti.

Lo stato manutentivo esterno delle parti comuni dell'edificio (androne, scala, pianerottolo, etc) e delle facciate (intonaci, tinte, frontalini balconi, opere esterne in metallo) risulta nella media della zona.

Lo stesso può dirsi delle aree comuni visibili nell'edificio in Condominio.

Per tener conto delle criticità rappresentate in perizia (certificazioni degli impianti non forniti) sarà portata in detrazione dal valore di stima finale una percentuale, in quanto l'immobile è venduto nello stato di fatto e il futuro proprietario dovrà necessariamente tener conto della mancata presenza delle certificazioni e presentare le pratiche edilizie per la regolarizzazione delle opere interne eseguite senza titolo, oltre a provvedere a presentare la variazione catastale.

Tali criticità saranno tenute in considerazione anche nella fase di valutazione e nella determinazione della detrazione percentuale finale (l'assenza garanzia dei vizi etc. - ai sensi dell'art. 568 cpc).

I relativi costi di ripristino per le opere interne senza titolo saranno detratti dal valore della presente stima e come meglio esplicitati precedentemente sono oggi valutati ed approssimati pari ad € 3.000,00, già compreso il costo delle reversali e tasse per le necessarie pratiche edilizie e catastali, Iva ed oneri di Legge.

PARTI COMUNI

Dalla lettura dell'atto di provenienza e da quanto comunicato dall'Amministratore pro tempore si evince che il Condominio è disciplinato da un Regolamento (trasmesso dall'Amministratore e riportato in allegato - risulta



anche richiamato dalla parte Esecutata in occasione dell'acquisto rogito del 1983 – il Regolamento di Condominio del 23/06/1961 risulta depositato negli atti del Notaio OMISSIS di Roma – Rep. 16766 – Racc. 4759).

L'attuale Regolamento, inviato dall'Amministratore p.t. del Condominio (allegato alla presente) deve intendersi qui riportato, ivi comprese le tabelle di ripartizione delle spese comuni.

L'edificio in Condominio è composto da un piano cantine, un piano terreno (prevalentemente negozi e spazi comuni) e i piani dal primo all'ottavo (cfr descrizione e tabelle originarie riportate nel Regolamento di Condominio).

Si segnala l'attuale presenza di un alloggio del portiere, in merito al quale l'amministratore comunica che viene attualmente condotto in locazione da terzi a fronte di un canone annuo pari a € 6.000 (quota millesimale di rendita associata al bene oggetto di perizia pari a 23.64/1000 mm - ca. 142€/anno). I riferimenti catastali dell'alloggio portiere comunicati dall'Amministratore p.t. sono: Foglio 625, Particella 813, Subalterno 33.

All'art. 1 del Regolamento sono riportate le proprietà comuni che oltre alle consuete opere in comproprietà (area di sedime, strutture, ascensori, fogne, portoni ed impianti in generale) comprendono anche l'alloggio del portiere.

Si precisa che il Condominio è intervenuto nella presente procedura e che pertanto le quote condominiali arretrate (ivi comprese quelle dell'anno in corso e del precedente) non saranno detratte dal valore finale della presente stima. Ma fermo restando che ai sensi dell'art. 63 comma 4 delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, il futuro aggiudicatario resta comunque obbligato all'eventuale pagamento dei contributi per eventuali importi e/o conguagli relativi al solo anno in corso e quello precedente.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva, dalla lettura dell'atto di provenienza, l'esistenza di esplicite servitù gravanti sul bene pignorato (ufficio) ad eccezione di quanto riportato nel regolamento condominiale sopra citato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio di cui fa parte l'immobile ha accesso dal civico 6 di via Marcianise in Roma.

L'edificio risulta con finiture unitarie e nella media della zona: facciate ad intonaco tinteggiato, basamento al piano terra in travertino, balconi e frontalini con intonaci tinteggiati, opere in ferro e serramenti omogenei.

L'edificio risulta prevalentemente residenziale, composto da più scale con un piano interrato (cantine) e dieci piani fuori terra (piano terra, otto piani residenziali e un piano terrazze comuni – cfr certificato abitabilità in allegato).

L'edificio ha struttura portante in cemento armato (elementi orizzontali e solai) e copertura in gran parte piana.

Una volta superato l'ingresso pedonale in corrispondenza del civico 6 di Via Marcianise si perviene ad un androne comune pavimentato in marmo e con pareti rivestite in legno e soffitti tinteggiati.

Superato quest'ultimo si perviene ad un corridoio di distribuzione (stesso pavimento dell'androne e con pareti in parte rivestite in marmo e soffitti tinteggiati).

Superato il corridoio si perviene alla scala B di distribuzione ed al relativo ascensore (pavimenti, gradini e sottogradini in marmo e pareti e soffitti tinteggiati).



L'ufficio oggetto di stima, contraddistinto con l'interno 3, è situato al piano primo dell'edificio ed è servito dalla scala e dall'ascensore (si precisa che il livello terra dell'ascensore B si raggiunge una volta superata una rampa di scale).

L'immobile presenta esposizione su due lati: sud (prospiciente via Marcianise - balcone 1 in planimetria) e nord (cortile interno - balcone 2 in planimetria).

La pavimentazione interna è in ceramica (unica tipologia in tutti gli ambienti - posa diagonale 45°), mentre le pareti e i soffitti sono rifiniti ad intonaco civile tinteggiato.

Il bagno ha rivestimento in ceramica (altezza 2,20 ca), una buona illuminazione, sanitari (lavabo, wc, bidet) ma senza doccia e/o vasca e apparentemente in uno stato manutentivo sopra la media (i certificati degli impianti non sono stati forniti e non è possibile risalire all'epoca dell'ultima posa in opera).

L'altezza interna è pari ca. 2.90 metri, con eccezione dell'ingresso e del disimpegno (2.50 metri) e del bagno (2.40 metri).

Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro doppio, con avvolgibili in plastica e inferriate metalliche e un portoncino d'ingresso blindato.

Le porte interne sono in legno (prevalentemente scorrevoli a scomparsa, una porta a libro nel bagno e una porta ad anta nella stanza 4). Gli impianti (elettrico, idrico, termico) sono sotto traccia.

L'ufficio è fornito di impianto di condizionamento (pompa di calore) con unità esterne posizionate sul balcone 2. È presente un impianto di acqua calda sanitaria. Non risulta presente la caldaia a gas per l'acqua calda sanitaria ma è presente un piccolo boiler elettrico collocato sulla parete esterna in corrispondenza del balcone 2. Sono presenti i termosifoni in alluminio e l'ufficio risulta connesso con il riscaldamento centralizzato.

Al momento del sopralluogo sono stati richiesti i certificati degli impianti, varia documentazione urbanistica e l'attestato di prestazione energetica, ma non sono stati forniti.

Sul balcone è presente la sola nicchia che un tempo ospitava il misuratore del gas, oggi assente. Il quadro elettrico e il terminale della distribuzione telefonica sono in un armadio in legno situato nell'ingresso. In questo armadio è presente anche un terminale di trasmissione dati Lan (ed uno switch rete di trasmissione dati), ma non è stato possibile determinare la tipologia e l'anno di installazione dell'impianto (certificati richiesti ma non forniti - cfr. verbale di accesso).

Relativamente alle parti comuni l'Amministratore comunica che "sono in programma, anche se non ancora formalmente deliberati, lavori di rifacimento del lastrico di copertura del fabbricato, torrini compresi, oltre quelli relativi allo smaltimento e/o incapsulamento eternit presente nelle parti comuni."

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo nell'immobile veniva dichiarato a verbale che l'immobile era occupato dalla parte Esecutata e che l'immobile non era oggetto di locazione o/e sub locazione.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Rogante	Atti Atto pubblico Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 08/08/1983	Esecutato1 OMISSIS e Esecutato2 OMISSIS Proprietà in regime di comunione dei beni.	Notaio OMISSIS	18/07/1983	4336	1739
		Presso	Trascrizione Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	06/08/1983	58415	44488
		Presso	Registrazione Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio registro di Roma	08/08/1983	38400/1A	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA1 aggiornate al 23/09/2024 sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE del 25/11/2019 - Registro Particolare 26167 Registro Generale 139096 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 12232 del 21/07/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

TRASCRIZIONE del 05/04/2022 - Registro Particolare 30056 Registro Generale 42678 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI ROMA Repertorio 8332 del 09/03/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

ISCRIZIONE del 07/12/2009 - Registro Particolare 45898 Registro Generale 162374 Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio 54420/18731 del 04/12/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Inoltre sempre dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA1 aggiornate al 23/09/2024 sono risultate le seguenti ulteriori formalità/notizie:

ISCRIZIONE del 24/07/2004 - Registro Particolare 22119 Registro Generale 83839 Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio 53530 del 22/07/2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Comunicazione n. 17543 del 04/08/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 31/07/2009. Cancellazione totale eseguita in data 31/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

ISCRIZIONE del 07/08/2012 - Registro Particolare 11900 Registro Generale 85371 Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio 194/9712 del 02/08/2012 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) Annotazione n. 10565 del 21/07/2023 (CANCELLAZIONE TOTALE)

NORMATIVA URBANISTICA

Nel Piano Regolatore del Comune di Roma l'area ricade in:

PRG Sistema insediativo - Sistemi e Regole 1:10000. Componente: Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad alta densità abitativa - T2 (Norme Tecniche Di Attuazione: Artt. 44, 45, 47).



OMI: Zona Roma D1/Periferica/Prenestino Labicano (Viale Partenope, Via Teano)

Zona Urbanistica: 6D del Municipio Roma V di Roma Capitale. Denominazione Gordiani

Piano Paesaggistico - PTPR

Ptpr Tav. a: Paesaggio degli Insediamenti Urbani

Ptpr Tav. b: Aree urbanizzate

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'**edificio** di cui fa parte la porzione immobiliare oggetto di perizia è stato edificato in base a (accesso agli atti da parte dello scrivente):

- il progetto n. 22573/1960 e la relativa **licenza edilizia n.1223/1960** (copia in allegato), rilasciata dal Comune di Roma in data 13 luglio 1960;
- l'**abitabilità n. 42/1962** (copia in allegato).

Limitatamente all'**immobile** oggetto di perizia si precisa che in occasione dell'atto di acquisto del 1983 gli Esecutati acquistavano un appartamento. Successivamente risulta che tale appartamento è stato oggetto di istanza di sanatoria edilizia per cambio di destinazione d'uso ad ufficio e di ulteriore istanza per opere di manutenzione straordinaria ed allo scopo furono rilasciate le seguenti distinte Concessioni edilizie in Sanatoria (accesso agli atti da parte dello scrivente):

- **Concessione edilizia in sanatoria** n. 188726 del 06/08/1999 per cambio destinazione d'uso ad ufficio (copia in allegato)
- **Concessione edilizia in sanatoria** n. 188698 del 06/08/1999 per opere di manutenzione straordinaria (copia in allegato)

Dal confronto della pianta associata a queste due ultime Concessioni (ultimo titolo edilizio) con lo stato dei luoghi si deduce che successivamente sono stati eseguite ulteriori lavori (opere interne) in assenza di Titolo (è stata richiesta documentazione in merito alla parte Esecutata ma non è stata fornita).

Si deduce quindi che le modifiche interne rilevate durante il sopralluogo e già illustrate precedentemente (cfr. controllo della conformità catastale) siano state realizzate senza titolo, successivamente alle citate istanze di Sanatorie edilizie (sono presenti delle foto nel fascicolo delle istanze di sanatoria).

Per tali motivazioni si può affermare che l'ufficio oggetto di perizia **non può considerarsi regolare limitatamente alle opere interne eseguite senza titolo**. Il futuro acquirente quindi dovrà provvedere alla presentazione delle pratiche urbanistiche e catastali. Il relativo costo viene stimato e successivamente detratto dal valore di stima.

L'ufficio è quindi venduto nello stato di fatto e il futuro proprietario dovrà provvedere alla regolarizzazione, presentare le dovute pratiche urbanistiche e rettificare l'elaborato grafico catastale.

I relativi costi saranno detratti dal valore della presente stima e detratti dal valore di perizia, saranno a carico del futuro acquirente.



Oggi per tale trasformazione (opere interne) sarà necessario presentare una CILA in sanatoria per opere interne e successivo aggiornamento degli elaborati grafici al catasto urbano.

L'importo totale dei costi per onorari e reversali per la CILA in sanatoria e aggiornamento catastale è stato già valutato pari ad € 3.000,00 come meglio descritto precedentemente, (pratiche edilizie, aggiornamento catastale, oltre agli onorari professionali, l'IVA e costi vari connessi). Tale importo sarà detratto dal valore della presente stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali oltre a quelli sopra riportati e citati nell'atto di acquisto e nel Regolamento di Condominio, in parte già citati e qui di seguito meglio illustrati:

Dalla lettura del Regolamento di Condominio inviato dall'Amministratore si evince che all'immobile oggetto di perizia sono associati i seguenti valori millesimali riferiti all'UFFICIO – Scala “B” – Piano Primo Interno 3:

TABELLA “A” - Proprietà -	23.64/1000
TABELLA “B” - Servizi comuni -	27,80/1000
TABELLA “E” - Scala B -	37,20/1000
TABELLA “N” - Riscaldamento -	39.89/1000

L'Amministratore del Condominio nel mese di Marzo 2024 inoltrava documentazione contabile consuntiva (anni precedenti) e precisava che il preventivo annuale dei costi a carico dell'immobile oggetto di Procedura è pari ad € 1.308 salvo conguaglio .

Si precisa che il Condominio è costituito nella presente Esecuzione Immobiliare per il recupero dei crediti pregressi e quindi l'importo arretrato totale non sarà portato in detrazione dal valore di stima.

Il tutto salvo eventuali conguagli e precisazioni del credito e fermo restando che ai sensi dell'art. 63 comma 4 delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, il futuro aggiudicatario resta obbligato all'eventuale pagamento dei contributi per eventuali importi e/o conguagli relativi al solo anno in corso e quello precedente (costo annuo presunto comunicato pari ca. a € 1.310).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via Marcianise, 6, scala B, interno 3, piano 1

Unità immobiliare facente parte del fabbricato sito in Roma in Via Marcianise n. 6, e precisamente ufficio sito al piano primo della scala “B”, distinto con il n. interno 3 (tre), censito al Catasto Urbano (N.C.E.U.) di Roma al Foglio 625, Particella 813, Subalterno 34, composto di vani catastali 5.5 e con superficie catastale totale pari a 118 metri quadrati. L'ufficio risulta oggi composto da ingresso, disimpegno, 5 camere ad uso ufficio, un bagno e due balconi a livello; è confinante con l'appartamento interno 2 dello stesso stabile, con Via Marcianise, con altra proprietà del Condominio di via Marcianise 30, con cortile interno e con vano scala B, salvo altri. Via Marcianise è situata nel quartiere Prenestino-Labicano del Municipio V di Roma Capitale, come da toponomastica comunale. Il quartiere, il cui nome deriva dalla via Prenestina e dalla antica via Labicana, si trova nell'area est di Roma, internamente al Grande Raccordo Anulare, e confina a nord con i quartieri Tiburtino e Collatino a est con il quartiere Prenestino-Centocelle a sud con i quartieri Don Bosco e Tuscolano a ovest con il rione Esquilino. A poca distanza a piedi (ca. 100 metri in linea d'aria) è presente la Scuola Elementare Giovanni XXIII e ed a seguire (200 metri) è visibile l'ingresso del Parco Archeologico di Villa Gordiani (Parco istituito nel



1931 che si divide in due settori, separati dalla via Prenestina). Nel quartiere sono presenti tutti i principali servizi, la presenza di mezzi di trasporto pubblici di superficie (fermata "Teano" della Metro C situata a ca. 200 metri - oltre ad autobus e tram) e la facile accessibilità con i mezzi di trasporto privati permettono di raggiungere con tempi ridotti anche le altre zone, sia centrali che periferiche, della città. Il quartiere è facilmente accessibile con i mezzi di trasporto privati data la prossimità delle principali arterie stradali di via Prenestina e Viale della Serenissima. Si segnala inoltre la prossimità dell'Uscita Via Fiorentini del tratto urbano dell'Autostrada A24 e da questa (ingresso 14) del Grande Raccordo Anulare. La struttura sanitaria di riferimento è il "Policlinico Umberto I" oppure l'"Ospedale Sandro Pertini".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 625, Part. 813, Sub. 34, Zc. 4, Categoria A10.

Il **valore di mercato** dell'immobile è calcolato nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima per comparazione e una volta apportati i correttivi di seguito descritti si perviene al seguente **valore di stima del bene**, come da dettagli qui di seguito riportati.

Per una stima corretta sono stati utilizzati tre comparabili (compravendite reali) rispondenti a queste condizioni:

- i comparabili sono esclusivamente nella stessa zona;
- tenuto conto che non si sono rinvenuti comparabili compravenduti della stessa categoria del bene oggetto di stima (cat. A/10 - ufficio), si sono individuati beni similari scambiati di cui alla categoria catastale più frequente in zona (cat. A/3 - come da precedente destinazione d'uso dell'immobile oggetto di stima) - quali beni più simili possibili all'immobile da valutare;
- le compravendite individuate sono recenti rispetto alla data di redazione perizia.

Il dettaglio del calcolo e i riferimenti dei comparabili (tre compravendite reali) sono riportati nell'allegato [1] STIMA DELL'IMMOBILE

PROBABILE VALORE DI MERCATO: € 252.041

DECURTAZIONI

Sono detratti dalla presente i costi per le regolarizzazioni urbanistiche per un totale pari ad **€ 3.000** come meglio descritto precedentemente.

Si perviene quindi al seguente

VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI (€ 252.041 - € 3.000): ca € 249.000

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 di dover applicare una riduzione, rispetto al valore di mercato sopra calcolato, in rapporto alle caratteristiche intrinseche del compendio, per la mancanza dei certificati impiantistici, per situazione urbanistica, per l'assenza per garanzia per vizi e per le oggettive incognite sopra descritte ed alle



difficoltà riscontrabili da terzi in una vendita di tal tipo, pari a ca. **il 15%** del valore di mercato sopra calcolato e 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

UFFICIO

PREZZO BASE: € 211.000,00 (dicasi EURO DUECENTOUNDICIMILA/00)

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

L'**ufficio** è identificato al catasto Fabbricati di Roma al foglio al Foglio 625 Particella 813 Subalterno 34 - Zona censuaria 4, Categoria A/10, Classe 1, Consistenza 5,5 vani - ubicato a Roma (RM) - Via Marcianise n. 6 Scala B Interno 3 Piano 1.

Valore di stima del bene: €211.000,00

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di piena Proprietà.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ufficio Roma (RM) - via Marcianise, 6, scala B, interno 3, piano 1	112,95 mq	1868,09 €/mq	€ 211.000	1/1	€ 211.000
Valore di stima:					€ 211.000

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 24/09/2024

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



ALLEGATI

- [1] Stima dell'immobile per comparazione;
- [2] Verbale di accesso;
- [3] Estratto di mappa catastale;
- [4] Visura storica catastale,
- [5] Planimetria catastale;
- [6] Visura Ipotecaria;
- [7] Atto notarile compravendita;
- [8] Planimetria con restituzione dell'esistente (stato di fatto);
- [9] Planimetria con difformità rilevate;
- [10] Licenza edilizia n° 1223 del 1960;
- [11] Abitabilità n° 42 del 1962;
- [12] Concessione Edilizia in Sanatoria n° 188726 del 06/08/1999;
- [13] Concessione Edilizia in Sanatoria n° 188698 del 06/08/1999;
- [14] Regolamento Condominio e tabelle millesimali;
- [15] Documentazione Condominio;
- [16] Elaborato fotografico.

