
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Apicella Antonietta, nell'Esecuzione Immobiliare 666/2021 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	6
Precisazioni	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 666/2021 del R.G.E.....	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 334.260,00	17



INCARICO

All'udienza del 27/10/2022, il sottoscritto Arch. Apicella Antonietta, con studio in Via Della Magliana Nuova, 178 - 00146 - Roma (RM), email archantonieta.apicella@gmail.com, PEC arch.antonietta.apicella@pec.archrm.it, Fax 06 55 285 516, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/11/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via San Remo n. 3, edificio M, scala A, interno 5, piano Primo

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto del pignoramento è ubicato a Roma in Via San Remo n. 3, piano primo, interno 5. La via è situata all'interno del quartiere Tuscolano Nord e fa parte del Municipio VII di Roma Capitale (Vedi allegato A). Il quartiere prende il nome dalla Via Tuscolana. Con il Piano Regolatore Generale del 1908 furono realizzati i primi edifici che si svilupparono intorno a piazza Re di Roma. Durante la Seconda Guerra Mondiale la zona era quasi completamente costruita ma lo sviluppo del quartiere si ebbe quando fu istituito, verso gli anni cinquanta, l'INA Casa. La zona è ben collegata con il resto della città mediante linee di superficie e della metropolitana (linea A), è dotata d'infrastrutture quali scuole, servizi pubblici e attività commerciali. Al complesso immobiliare in cui è sito l'immobile oggetto di causa si accede tramite un cancello posto su strada che s'immerge in un ampio androne dove è collocata la portineria. Dall'ampio androne si entra in un cortile ripartito con percorsi pedonali e aree a verde, dove sono distribuiti i corpi scala. La struttura del fabbricato è in muratura portante. La superficie muraria dell'edificio che affaccia sulla strada è rivestita nella fascia basamentale con materiale lapideo, in cortina al piano rialzato e rifinita con intonaco ai piani successivi. La superficie muraria dell'edificio che affaccia sul cortile interno è intonacata. Il fabbricato, dove è posto l'immobile oggetto di pignoramento identificato come edificio B 'Scala A', si sviluppa su sei piani fuori terra oltre al piano seminterrato S1. L'edificio, internamente ed esternamente, si presenta in discreto stato di manutenzione e conservazione. Dal cortile interno si giunge, salendo alcuni gradini, al portone d'ingresso della 'Scala A', in legno e vetro. Nell'androne di modeste dimensioni sono disposti il corpo scala e l'ascensore. Il corpo scala è provvisto di finestre che garantiscono una discreta illuminazione e areazione interna. I gradini sono rivestiti in marmo e i pianerottoli in graniglia di marmo, il mancorrente che gira intorno all'ascensore è in legno e le pareti sono intonacate.

L'appartamento oggetto di causa si presenta completamente arredato e composto da: ingresso, corridoio, soggiorno, bagno, cucina, camera 1, ripostiglio e camera 2. Durante il sopralluogo effettuato congiuntamente con il custode Notaio Guido Guidi in data 19/01/2023 (Vedi allegato B), l'appartamento si presentava in buono stato di manutenzione e conservazione.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via San Remo n. 3, edificio M, scala A, interno 5, piano Primo



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La sottoscritta ha consultato documentazione aggiuntiva e aggiornata presso i seguenti Uffici:

- Catasto: planimetria e visura storica catastale
- Conservatoria dei Registri Immobiliari: trascrizioni e iscrizioni
- Archivio Progetti Dipartimento PAU: Certificato di Abitabilità
- Archivio Capitolino
- Archivio Notarile: Atto di compravendita

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)

Nell'Atto di Compravendita del 30 novembre 2004 l'esecutato era di stato civile celibe.

CONFINI

L'unità immobiliare confina con distacco su Via San Remo, vano scala, appartamenti interno 4 e interno 6, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	80,00 mq	96,00 mq	1,00	96,00 mq	3,22 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				96,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				96,00 mq		

La superficie calpestabile totale dell'appartamento è di circa mq. 80,00 così suddivisa: ingresso/corridoio mq. 15,30, soggiorno mq. 19,40, bagno mq. 6,00, cucina mq. 9,40, camera 1 mq. 12,70, ripostiglio mq. 1,00, camera 2 mq. 16,20.

La superficie commerciale, in uso nella consolidata pratica del mercato, comprende (ai sensi (Allegato C) del D.P.R. 138/98) oltre alla superficie utile netta, anche la superficie dei muri interni, dei muri perimetrali esterni, della metà dei muri di confine, le superfici ponderate a uso esclusivo di balconi, terrazzi, portici, giardini ecc. e le quote percentuali delle pertinenze.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 20/10/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 929, Part. 47, Sub. 7, Zc. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani Piano Primo
Dal 20/10/1998 al 22/12/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 929, Part. 47, Sub. 519, Zc. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 839,24 Piano Primo
Dal 22/12/2003 al 01/09/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 929, Part. 47, Sub. 519, Zc. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 839,24 Piano Primo
Dal 01/09/2004 al 15/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 929, Part. 47, Sub. 519, Zc. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 100,00 mq Rendita € 839,24 Piano Primo

Dal 30/06/1987 al 20/10/1998

**** Omissis **** Amm. **** Omissis **** Proprietà per 1/1 fino al 20/10/1998

Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

Dal 20/10/1998 al 22/12/2003

**** Omissis **** sede in C.F. Proprietà per 1/1 fino al 22/12/2003

Atto del 20/10/1998 Pubblico ufficiale Sirolli Mendaro Sede Roma (RM) Repertorio n. 488370 registrato in data- Eseguita ai soli fini della continuità storica Voltura n. I01481.1/2000 - Pratica n. RM0044028 in atti dal 15/01/2007.

Dal 22/12/2003 al 01/09/2004

**** Omissis **** sede in C.F. Proprietà per 1/1 fino al 30/11/2004

Atto del 22/12/2003 Pubblico ufficiale Giocosa Renato Maria Sede Milano (MI) Repertorio n. 40523 registrato in data - Fusione di Società - Rettifica dalla trascrizione n. 27696/2004 - Rettifica dalla trascrizione n. 32130/2004 - Rettifica dalla trascrizione n. 43299/2004 - Rettifica dalla trascrizione n. 48789/2004 - Rettifica dalla trascrizione n. 48790/2004 - Rettifica dalla trascrizione n. 75295/2004 - Rettifica dalla trascrizione n. 78545/2004 - Rettifica dalla trascrizione n. 88997/2004 - Rettifica dalla trascrizione n. 100296/2004 - Rettifica dalla trascrizione n. 2135/2005 - Rettifica dalla trascrizione n. 14807/2005 - Rettifica dalla trascrizione n. 95830/2006 - Rettifica dalla trascrizione n. 12080.1/2004 - Reparto PI di Roma 1 in atti dal 01/03/2004.

Dal 01/09/2004 al 15/11/2022

**** Omissis **** nato a C.F. Proprietà per 1/1.

Atto del 30/11/2004 Pubblico ufficiale Mosca Antonio Sede Roma (RM) Repertorio n. 70293 registrato in data - Compravendita Nota presentata con Modello Unico n. 102687.1/2004 Reparto PI di Roma 1 - Pratica n. RM in atti dal 23/12/2004.



Divisione del 01/09/2004 Pratica n. RM0626975 in atti dal 01/09/2004 Divisione (n. 57862.1/2004)
Variazione nel classamento del 10/08/2005 Pratica n. RM0595125 in atti dal 10/08/2005 Variazione di classamento (n. 91738.1/2005)
Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie

Visura storica catastale (Vedi allegato C)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	929	47	519	3	A3	2	5 vani	100,00 mq	839,24 €	Primo	

Corrispondenza catastale

L'appartamento oggetto del pignoramento risulta regolarmente accatastato e conforme alla planimetria catastale reperita (Vedi allegato D)

PRECISAZIONI

L'immobile oggetto di pignoramento consiste in un appartamento posto al piano primo di un complesso edilizio identificato come fabbricato M – Scala A - Interno 5. Nonostante le ricerche effettuate per l'immobile in oggetto non è stato possibile reperire il progetto ma solo il certificato di abitabilità e le seguenti planimetrie: planimetria catastale all'impianto (Vedi allegato E); planimetria catastale del 04/01/1986 (Vedi allegato F); planimetria catastale del 01/09/2004 (Vedi allegato D). Nella planimetria catastale all'impianto, fino alla planimetria catastale del 1986, si rileva una cantina di pertinenza. La cantina di pertinenza, come si legge nella visura storica catastale (Vedi allegato C) è stata oggetto di divisione dall'appartamento, scorporo della pertinenza – cantina, con la presentazione della nuova planimetria catastale del 2004. Per le modifiche interne rilevate, tra la planimetria catastale del 04/01/1986 (Vedi allegato F) e la planimetria catastale del 01/09/2004 (Vedi allegato D), consistenti nella: minore dimensione delle porte da due a un'anta (soggiorno, camera 1 e camera 2); risega creata nel bagno in corrispondenza della quale è stato realizzato un soppalco; controsoffitto in corridoio, non è stata presentata alcuna pratica edilizia, come confermato dai presenti. La suddetta planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buono stato conservativo e manutentivo e come confermato dai presenti ristrutturato nel 2004, la ristrutturazione è stata effettuata senza presentazione di pratica edilizia agli uffici competenti.

PARTI COMUNI

L'immobile risulta inserito in un contesto condominiale con portineria.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento oggetto di causa si presenta completamente arredato e in buono stato di manutenzione e conservazione.

E' composto da: ingresso, corridoio, soggiorno, bagno, cucina, camera 1, ripostiglio e camera 2 (Vedi allegato G). Tutti gli ambienti dell'appartamento hanno pareti con finestre e buona illuminazione interna.

I pavimenti sono in materiale tipo cotto.

Le pareti sono tinteggiate a eccezione di parte delle pareti del bagno e della cucina che sono rivestite con materiale ceramico di diversa dimensione e colore.

L'altezza interna è di circa mt. 3,22 a eccezione del corridoio dove l'altezza per la presenza del controsoffitto si abbassa a mt. 2,50 e in parte del bagno in corrispondenza del soppalco dove il soffitto risulta di circa mt. 2,33.

Gli infissi sono costituiti da finestre in alluminio con persiane a eccezione della finestra del soggiorno costituita da serranda elettrica e grata di protezione.

La porta d'ingresso è blindata e le porte interne sono in legno a un'anta.

Gli impianti sono tutti sotto traccia. L'impianto di riscaldamento è centralizzato, i termosifoni sono in alluminio con contabilizzatori; si rilevano due fan coil aria caldo - freddo nel soggiorno e nella camera 2.

L'unità immobiliare è provvista delle utenze di luce, acqua e gas.

Non è stata fornita alcuna certificazione degli impianti.

L'esposizione del bene è a Nord/Ovest.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal coniuge dell'esecutato **** Omissis **** con il loro figlio minore, separata dall'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/12/1930 al 01/12/1930	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Arturo Tosatti	14/11/1930	42359	17441
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Atti Pubblici	01/12/1930	7796	497	
Dal 01/12/1930 al 18/02/1999	**** Omissis ****	Atto di scissione parziale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Teseo Sirolli Mendaro	20/10/1998	488370	23981
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma	18/01/1999		1802
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/02/1999 al 20/06/2000	**** Omissis ****	Conferimento in società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Teseo Sirolli Mendaro	15/05/2000	549812	26153
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma	20/06/2000	49109	32261
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2000 al 26/02/2004	**** Omissis ****	Atto di fusione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Renato Giacosa Maria	22/12/2003	40523	6126
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma	26/02/2004	18496	12080
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/02/2004 al 22/12/2004	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mosca Antonio	30/11/2004	70293	13750
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma	22/12/2004	158622	102687
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



--	--	--	--	--	--

Dal 01/12/1930 al 01/12/1930

Atto di compravendita del 14/11/1930 a rogito del Notaio Arturo Tosatti (repertorio 42359 – raccolta 17441) l'**** Omissis **** CF acquista il complesso edilizio dove è posto l'immobile oggetto di causa.

Dal 01/12/1930 al 18/02/1999

Con atto di scissione parziale, del 20/10/1998 a rogito del Notaio Teseo Sirolli Mendaro di Roma (repertorio 488370 – raccolta 23981) trascritto il 18/01/1999 al RP 1802 e successivi atti di rettifica in data 11/01/1999 (repertorio 495301 – raccolta 24274) trascritto il 01/02/1999 al RP 4108; in data 09/02/1999 (repertorio 498076– raccolta 24370) trascritto il 18/02/1999 al RP 7122, l'**** Omissis **** trasferisce alla società **** Omissis **** CF il ramo d'azienda nel quale è compreso il complesso edilizio dove è posto l'immobile oggetto di causa.

Dal 18/02/1999 al 20/06/2000

Con atto di sottoscrizione di aumento di capitale con conferimento di ramo d'azienda a rogito del Notaio Teseo Sirolli Mendaro di Roma in data 15/05/2000 rep. n. 549812/26153, registrato a Roma in data 16/06/2000 e trascritto il 20/06/2000 al n. 32261, la società **** Omissis ****, ha conferito nella società **** Omissis **** CF , il proprio ramo d'azienda nel quale è compreso il complesso edilizio dove è posto l'immobile oggetto di causa.

Dal 20/06/2000 al 26/02/2004

Atto di fusione del 22/12/2003 a rogito del Notaio Renato Giacosa Maria di Milano (repertorio 40523 – raccolta 6126) trascritto il 26/02/2004 ai nn. 18496/12080, la società **** Omissis **** e la società **** Omissis **** si sono fuse per incorporazione nella società di nuova costituzione **** Omissis **** CF , conferendo entrambe il proprio patrimonio immobiliare.

Dal 26/02/2004 al 22/12/2004

Atto di compravendita del 30/11/2004 a rogito del Notaio Mosca Antonio Sede Roma (RM) Repertorio n. 70293/13750 trascritto il 22/12/2004 ai nn. 158622/102687. La società **** Omissis **** vende al signor **** Omissis **** per la quota dell'intero l'immobile oggetto di pignoramento.

Atto di Compravendita (Vedi allegato H)

Trascrizione a favore e contro di Costituzione di fondo patrimoniale del 15/03/2012 a rogito del notaio Marmo Fabrizio a favore di **** Omissis **** per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni e di **** Omissis **** per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni, contro **** Omissis **** per il diritto di proprietà quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.

Trascrizione di Costituzione fondo patrimoniale (Vedi allegato I)



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 23/03/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Roma 1 il 04/08/2021
Reg. gen. 107277 - Reg. part. 74957
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Domanda Giudiziale**
Trascritto a Roma il 10/01/2022
Reg. gen. 1384 - Reg. part. 1034
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Ispezione Ipotecaria (Vedi allegato L)

NORMATIVA URBANISTICA

Il lotto sul quale sorge il fabbricato della presente perizia, in base al Piano Regolatore Generale vigente 2008 - ricade nella Tavola 18 di "Sistemi e Regole" - Sistema insediativo - Città Storica - Tessuti - Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue - T6

Articolo: 24 - Norme generali

1. Per Città storica si intende l'insieme integrato costituito dall'area storica centrale interna alle mura, dalle parti urbane dell'espansione otto-novecentesca consolidata, interne ed esterne alle mura, e dai singoli siti e manufatti localizzati nell'intero territorio comunale, che presentano una identità storico-culturale definita da particolari qualità, riconoscibili e riconosciute dal punto di vista dei caratteri morfogenetici e strutturanti dell'impianto urbano e di quelli tipo-morfologici, architettonici e d'uso dei singoli tessuti, edifici e spazi aperti, anche in riferimento al senso e al significato da essi assunti nella memoria delle comunità insediate.
2. All'interno della Città storica, gli interventi edilizi e urbanistici, nonché le iniziative di promozione sociale ed economica, sono finalizzati alla conservazione e valorizzazione delle qualità esistenti, nel rispetto delle peculiarità di ciascuna delle componenti insediative, e sono volti al perseguimento di diversi obiettivi (...)

Articolo: 25 - Tessuti della Città storica

1. Si intendono per Tessuti della Città storica gli isolati o parti di isolato ad essa appartenenti costituiti dall'aggregazione di edifici, con relativi spazi aperti di pertinenza e l'esclusione delle sedi viarie, riconducibili a regole sostanzialmente omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati, nonché di prevalente caratterizzazione tipologica, formale, costruttiva e funzionale. Rientrano in tali tessuti gli edifici seriali e gli edifici a tipologia edilizia speciale esprimenti le stesse regole del tessuto di appartenenza.
2. I tessuti individuati nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1:5.000, si articolano in: T1-Tessuti di origine medievale; T2-Tessuti di espansione rinascimentale e moderna pre-unitaria; T3-Tessuti di ristrutturazione urbanistica otto-novecentesca; T4-Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato; T5-Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme; T6-Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue; T7-Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme; T8-Tessuti di espansione novecentesca con impianto moderno e unitario; T9-Edifici isolati; T10-Nuclei storici isolati.

Articolo: 31 - Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue (T6)

1. Sono Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue i tessuti caratterizzati da una edificazione



intensiva compatta con fronti prevalentemente continue ed allineate su strada, pianificati e realizzati con il Piano regolatore del 1931 o costruiti dopo il 1960 con piano particolareggiato approvato.

Quartiere Tuscolano

Zona Urbanistica 9a – Tuscolano Nord

Rete ecologica: nessuna prescrizione

Carta per la qualità: Morfologie degli impianti urbani - Classe: Morfologie degli impianti urbani dell'espansione otto novecentesca, impianti con progetto unitario e disegno urbano a struttura geometrica regolare.

P.T.P.R. – Piano Territoriale Paesistico Regionale

Tav. A - Sistemi e ambiti del paesaggio: Paesaggio degli insediamenti Urbani.

Tav. B - Beni Paesaggistici: Urbanizzato – Paesaggi – Aree urbanizzate

Estratto di mappa (Vedi allegato M).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per verificare la regolarità urbanistico-edilizia dell'immobile oggetto di pignoramento, la sottoscritta ha eseguito ricerche presso l'Archivio Capitolino e l'Archivio progetti del Dipartimento PAU del Comune di Roma. All'archivio Capitolino non è stata trovata alcuna documentazione relativa all'edificio dove è posto l'immobile oggetto di causa.

All'Archivio progetti del Dipartimento PAU del Comune di Roma si è reperito solo il certificato di abitabilità n. 717 del 28/11/1935 (Vedi allegato N).

Nell'Atto di Compravendita dell'immobile oggetto di pignoramento, si rileva che il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile è stato edificato in base a una serie di licenze che non è stato possibile reperire: "(...) licenza edilizia n. 282 rilasciata dal Comune di Roma il 17/05/1932, successive licenze di sopraelevazione n. 4732/1936, n. 11.888/1947, n. 11.889/1947, e licenze di abitabilità n. 409/1936, n.ri 714, 717 e 719 del 28 novembre 1935 (...)".

Nonostante le ricerche effettuate non' è stato reperito il progetto, per cui la sottoscritta si è servita, per la regolarità edilizia dell'immobile, della planimetria catastale all'impianto del 1939 (Vedi allegato E).

Nella planimetria catastale all'impianto del 1939, fino alla planimetria catastale del 1986, si rileva una cantina di pertinenza.

La cantina di pertinenza, come si legge nella visura storica catastale (Vedi allegato C) e come si rileva nella planimetria catastale (Vedi allegato D) è stata oggetto di divisione del 01/09/2004 (scorporo della pertinenza). La planimetria catastale del 2004 è stata redatta ai fini dello scorporo della cantina e delle modifiche interne rilevate tra la planimetria catastale del 04/01/1986 (Vedi allegato F) e la planimetria catastale del 01/09/2004 (Vedi allegato D).

Durante il sopralluogo lo stato dell'immobile si presentava difforme dalla planimetria catastale all'impianto per: divisione della cantina dall'appartamento; realizzazione della risega nel bagno in corrispondenza della quale è stato costruito il soppalco; realizzazione di controsoffitto nel corridoio; minore dimensione delle porte da due a un'anta (soggiorno, camera 1 e camera 2). Si evidenzia che le due finestre nell'ingresso, che affacciano sul pianerottolo sono state chiuse solo dall'interno dell'appartamento, come da schema planimetrico elaborato dalla sottoscritta (Vedi allegato O).

Per regolarizzare l'immobile si ritiene necessario presentare al Municipio di competenza pratica edilizia in sanatoria per le difformità riscontrate, il cui importo, comprensivo della parcella del Tecnico abilitato, si valuta orientativamente intorno a € 3.000,00.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

In seguito alla richiesta d'informazioni relative al bene pignorato, si è rilevato che il fabbricato dove insiste l'immobile oggetto di causa è gestito da due distinte amministrazioni:

- Amministratore Contasti della Gestioni Immobiliari che ha inviato e-mail in cui ha allegato il Regolamento Condominiale (Vedi allegato P) e illustrato il Resoconto Condominiale (Vedi allegato Q).

- Amministrazione CAI (Centro Amministrazione Immobili) che ha inviato il resoconto del riscaldamento (Vedi allegato R).

Le rate condominiali sono bimestrali (sei rate con la settimana a conguaglio)

Millesimi dell'unità immobiliare

Appartamento int. 5 – palazzina MN scala A

Tab. A2 – 7,842 millesimi

Tab. B15 – 31,588 millesimi

Tab. B16 – 34,537 millesimi

Portierato - 7,966 millesimi

Esiste servizio di portierato dalle 8.00 alle 13.00.

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 San Remo n. 3, edificio M, scala A, interno 5, piano Primo

L'immobile oggetto del pignoramento è ubicato a Roma in Via San Remo n. 3, piano primo, interno 5. La via è situata all'interno del quartiere Tuscolano Nord e fa parte del Municipio VII di Roma Capitale (Vedi allegato A). Il quartiere prende il nome dalla Via Tuscolana. Con il Piano Regolatore Generale del 1908 furono realizzati i primi edifici che si svilupparono intorno a piazza Re di Roma. Durante la Seconda Guerra Mondiale la zona era quasi completamente costruita ma lo sviluppo del quartiere si ebbe quando fu istituito, verso gli anni cinquanta, l'INA Casa. La zona è ben collegata con il resto della città mediante linee di superficie e della metropolitana (linea A), è dotata d'infrastrutture quali scuole, servizi pubblici e attività commerciali. Al complesso immobiliare in cui è sito l'immobile oggetto di causa si accede tramite un cancello posto su strada che s'immette in un ampio androne dove è collocata la portineria. Dall'ampio androne si entra in un cortile ripartito con percorsi pedonali e aree a verde, dove sono distribuiti i corpi scala. La struttura del fabbricato è in muratura portante. La superficie muraria dell'edificio che affaccia sulla strada è rivestita nella fascia basamentale con materiale lapideo, in cortina al piano rialzato e rifinita con intonaco ai piani successivi. La superficie muraria dell'edificio che affaccia sul cortile interno è intonacata. Il fabbricato, dove è posto l'immobile oggetto di pignoramento identificato come edificio B 'Scala A', si sviluppa su sei piani fuori terra oltre al piano seminterrato S1. L'edificio, internamente ed esternamente, si presenta in discreto stato di manutenzione e conservazione. Dal cortile interno si giunge, salendo alcuni gradini, al portone d'ingresso della 'Scala A', in legno e vetro. Nell'androne di modeste dimensioni sono disposti il corpo scala e l'ascensore. Il corpo scala è provvisto di finestre che garantiscono una discreta illuminazione e areazione interna. I gradini sono rivestiti in marmo e i pianerottoli in graniglia di marmo, il mancorrente che gira intorno all'ascensore è in legno e le pareti sono intonacate. L'appartamento oggetto di causa si presenta completamente arredato e composto da: ingresso, corridoio, soggiorno, bagno, cucina, camera 1, ripostiglio e camera 2. Durante il sopralluogo effettuato congiuntamente con il custode Notaio Guido Guidi in data 19/01/2023 (Vedi allegato B), l'appartamento si presentava in buono stato di manutenzione e conservazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 929, Part. 47, Sub. 519, Zc. 3, Categoria A3

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

L'immobile oggetto dell'esecuzione è stato valutato con il metodo del più probabile valore di mercato,



valore che si ottiene comparando l'unità immobiliare in oggetto con immobili di pari caratteristiche. Dal paragone si può arrivare all'indice del prezzo di stima a metro quadro di superficie commerciale. E' stata eseguita una ricerca di mercato nella zona in cui ricade il cespite oggetto di causa consultando l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il borsino immobiliare.it, le Agenzie Immobiliari e le pubblicazioni specializzate per individuare immobili con caratteristiche simili a quello da valutare. Si rileva che nella zona le agenzie immobiliari per immobili di pari caratteristiche indicano un valore medio di circa €/mq. 4.000,00. L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio – OMI secondo semestre 2022 (ultimo periodo pubblicato) indica per la zona semicentrale – Appio Villa Fiorelli – codice di zona C7, microzona catastale 26, tipologia prevalente abitazioni civili in un normale stato conservativo, valori compresi tra €/mq. 3.300,00 e €/mq. 4.700,00. Il borsino immobiliare.it abitazioni in stabili di fascia media nella zona valori compresi da €/mq. 2.964,00 e €/mq. 4.382,00.

In considerazione delle caratteristiche estrinseche (ubicazione in zona semicentrale, presenza di trasporti pubblici e della metropolitana "Linea A", attività commerciali e difficoltà di parcheggio) e intrinseche dell'immobile (edificio in buono stato di manutenzione e conservazione, piano primo con ascensore, immobile in buono stato di manutenzione e conservazione con affaccio principale su Via San Remo) si ritiene congruo applicare il valore di circa €/mq. 3.900,00. Pertanto, il più probabile valore commerciale, per l'unità immobiliare oggetto di stima, di superficie commerciale pari a mq. 96,00 è individuato in circa € 374.400,00. Il valore individuato sottratto di circa € 3.000,00 per la regolarità edilizia e decurtato del 10%, in virtù della vendita all'asta per la mancata garanzia circa i vizi che potrebbe presentare l'immobile, individua il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima in € 334.260,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via San Remo n. 3, edificio M, scala A, interno 5, piano Primo	96,00 mq	3.900,00 €/mq	€ 374.400,00	100,00%	€ 374.400,00
Valore di stima:					€ 374.400,00

Valore di stima: € 374.400,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 334.260,00



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 12/04/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Apicella Antonietta

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - All. A - Localizzazione area
- ✓ N° 9 Altri allegati - All. B - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - All. C - Visura storica catastale
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - All. D - Planimetria catastale 2004
- ✓ N° 1 Altri allegati - All. E - Planimetria catastale all'impianto
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - All. F - Planimetria catastale 1986
- ✓ N° 5 Foto - All. G - Foto n. 21
- ✓ N° 55 Atto di provenienza - All. H - Atto di compravendita 2004
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - All. I - Costituzione di fondo patrimoniale
- ✓ N° 10 Altri allegati - All. L - Ispezione Ipotecaria
- ✓ N° 1 Estratto di mappa - All. M - Estratto di mappa
- ✓ N° 1 Altri allegati - All. N - Certificato di Abitabilità
- ✓ N° 1 Altri allegati - O - Schema planimetrico stato attuale
- ✓ N° 28 Altri allegati - All. P - Regolamento Condominiale
- ✓ N° 2 Altri allegati - All. Q - Resoconto Condominiale
- ✓ N° 1 Altri allegati - All. R - Resoconto riscaldamento



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via San Remo n. 3, edificio M, scala A, interno 5, piano Primo

L'immobile oggetto del pignoramento è ubicato a Roma in Via San Remo n. 3, piano primo, interno 5. La via è situata all'interno del quartiere Tuscolano Nord e fa parte del Municipio VII di Roma Capitale (Vedi allegato A). Il quartiere prende il nome dalla Via Tuscolana. Con il Piano Regolatore Generale del 1908 furono realizzati i primi edifici che si svilupparono intorno a piazza Re di Roma. Durante la Seconda Guerra Mondiale la zona era quasi completamente costruita ma lo sviluppo del quartiere si ebbe quando fu istituito, verso gli anni cinquanta, l'INA Casa. La zona è ben collegata con il resto della città mediante linee di superficie e della metropolitana (linea A), è dotata d'infrastrutture quali scuole, servizi pubblici e attività commerciali. Al complesso immobiliare in cui è sito l'immobile oggetto di causa si accede tramite un cancello posto su strada che s'immette in un ampio androne dove è collocata la portineria. Dall'ampio androne si entra in un cortile ripartito con percorsi pedonali e aree a verde, dove sono distribuiti i corpi scala. La struttura del fabbricato è in muratura portante. La superficie muraria dell'edificio che affaccia sulla strada è rivestita nella fascia basamentale con materiale lapideo, in cortina al piano rialzato e rifinita con intonaco ai piani successivi. La superficie muraria dell'edificio che affaccia sul cortile interno è intonacata. Il fabbricato, dove è posto l'immobile oggetto di pignoramento identificato come edificio B 'Scala A', si sviluppa su sei piani fuori terra oltre al piano seminterrato S1. L'edificio, internamente ed esternamente, si presenta in discreto stato di manutenzione e conservazione. Dal cortile interno si giunge, salendo alcuni gradini, al portone d'ingresso della 'Scala A', in legno e vetro. Nell'androne di modeste dimensioni sono disposti il corpo scala e l'ascensore. Il corpo scala è provvisto di finestre che garantiscono una discreta illuminazione e areazione interna. I gradini sono rivestiti in marmo e i pianerottoli in graniglia di marmo, il mancorrente che gira intorno all'ascensore è in legno e le pareti sono intonacate. L'appartamento oggetto di causa si presenta completamente arredato e composto da: ingresso, corridoio, soggiorno, bagno, cucina, camera 1, ripostiglio e camera 2. Durante il sopralluogo effettuato congiuntamente con il custode Notaio Guido Guidi in data 19/01/2023 (Vedi allegato B), l'appartamento si presentava in buono stato di manutenzione e conservazione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 929, Part. 47, Sub. 519, Zc. 3, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il lotto sul quale sorge il fabbricato della presente perizia, in base al Piano Regolatore Generale vigente 2008 - ricade nella Tavola 18 di "Sistemi e Regole" - Sistema insediativo - Città Storica - Tessuti - Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue - T6 Articolo: 24 - Norme generali 1. Per Città storica si intende l'insieme integrato costituito dall'area storica centrale interna alle mura, dalle parti urbane dell'espansione otto-novecentesca consolidata, interne ed esterne alle mura, e dai singoli siti e manufatti localizzati nell'intero territorio comunale, che presentano una identità storico-culturale definita da particolari qualità, riconoscibili e riconosciute dal punto di vista dei caratteri morfogenetici e strutturanti dell'impianto urbano e di quelli tipo-morfologici, architettonici e d'uso dei singoli tessuti, edifici e spazi aperti, anche in riferimento al senso e al significato da essi assunti nella memoria delle comunità insediate. 2. All'interno della Città storica, gli interventi edilizi e urbanistici, nonché le iniziative di promozione sociale ed economica, sono finalizzati alla conservazione e valorizzazione delle qualità esistenti, nel rispetto delle peculiarità di ciascuna delle componenti insediative, e sono volti al perseguimento di diversi obiettivi (...) Articolo: 25 - Tessuti della Città storica 1. Si intendono per Tessuti della Città storica gli isolati o parti di isolato ad essa appartenenti costituiti dall'aggregazione di edifici, con relativi spazi aperti di pertinenza e l'esclusione delle sedi viarie, riconducibili a regole sostanzialmente omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati, nonché di prevalente caratterizzazione tipologica, formale,



costruttiva e funzionale. Rientrano in tali tessuti gli edifici seriali e gli edifici a tipologia edilizia speciale esprimenti le stesse regole del tessuto di appartenenza. 2. I tessuti individuati nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1:5.000, si articolano in: T1-Tessuti di origine medievale; T2-Tessuti di espansione rinascimentale e moderna pre-unitaria; T3-Tessuti di ristrutturazione urbanistica otto-novecentesca; T4-Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato; T5-Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme; T6-Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue; T7-Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme; T8-Tessuti di espansione novecentesca con impianto moderno e unitario; T9-Edifici isolati; T10-Nuclei storici isolati. Articolo: 31 - Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue (T6) 1. Sono Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue i tessuti caratterizzati da una edificazione intensiva compatta con fronti prevalentemente continue ed allineate su strada, pianificati e realizzati con il Piano regolatore del 1931 o costruiti dopo il 1960 con piano particolareggiato approvato. Quartiere Tuscolano Zona Urbanistica 9a - Tuscolano Nord Rete ecologica: nessuna prescrizione Carta per la qualità: Morfologie degli impianti urbani - Classe: Morfologie degli impianti urbani dell'espansione otto novecentesca, impianti con progetto unitario e disegno urbano a struttura geometrica regolare. P.T.P.R. - Piano Territoriale Paesistico Regionale Tav. A - Sistemi e ambiti del paesaggio: Paesaggio degli insediamenti Urbani. Tav. B - Beni Paesaggistici: Urbanizzato - Paesaggi - Aree urbanizzate Estratto di mappa (Vedi allegato M).

Prezzo base d'asta: € 334.260,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 666/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 334.260,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via San Remo n. 3, edificio M, scala A, interno 5, piano Primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 929, Part. 47, Sub. 519, Zc. 3, Categoria A3	Superficie	96,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buono stato conservativo e manutentivo e come confermato dai presenti ristrutturato nel 2004, la ristrutturazione è stata effettuata senza presentazione di pratica edilizia agli uffici competenti.		
Descrizione:	<p>L'immobile oggetto del pignoramento è ubicato a Roma in Via San Remo n. 3, piano primo, interno 5. La via è situata all'interno del quartiere Tuscolano Nord e fa parte del Municipio VII di Roma Capitale (Vedi allegato A). Il quartiere prende il nome dalla Via Tuscolana. Con il Piano Regolatore Generale del 1908 furono realizzati i primi edifici che si svilupparono intorno a piazza Re di Roma. Durante la Seconda Guerra Mondiale la zona era quasi completamente costruita ma lo sviluppo del quartiere si ebbe quando fu istituito, verso gli anni cinquanta, l'INA Casa. La zona è ben collegata con il resto della città mediante linee di superficie e della metropolitana (linea A), è dotata d'infrastrutture quali scuole, servizi pubblici e attività commerciali. Al complesso immobiliare in cui è sito l'immobile oggetto di causa si accede tramite un cancello posto su strada che s'immette in un ampio androne dove è collocata la portineria. Dall'ampio androne si entra in un cortile ripartito con percorsi pedonali e aree a verde, dove sono distribuiti i corpi scala. La struttura del fabbricato è in muratura portante. La superficie muraria dell'edificio che affaccia sulla strada è rivestita nella fascia basamentale con materiale lapideo, in cortina al piano rialzato e rifinita con intonaco ai piani successivi. La superficie muraria dell'edificio che affaccia sul cortile interno è intonacata. Il fabbricato, dove è posto l'immobile oggetto di pignoramento identificato come edificio B 'Scala A', si sviluppa su sei piani fuori terra oltre al piano seminterrato S1. L'edificio, internamente ed esternamente, si presenta in discreto stato di manutenzione e conservazione. Dal cortile interno si giunge, salendo alcuni gradini, al portone d'ingresso della 'Scala A', in legno e vetro. Nell'androne di modeste dimensioni sono disposti il corpo scala e l'ascensore. Il corpo scala è provvisto di finestre che garantiscono una discreta illuminazione e areazione interna. I gradini sono rivestiti in marmo e i pianerottoli in graniglia di marmo, il mancorrente che gira intorno all'ascensore è in legno e le pareti sono intonacate. L'appartamento oggetto di causa si presenta completamente arredato e composto da: ingresso, corridoio, soggiorno, bagno, cucina, camera 1, ripostiglio e camera 2. Durante il sopralluogo effettuato congiuntamente con il custode Notaio Guido Guidi in data 19/01/2023 (Vedi allegato B), l'appartamento si presentava in buono stato di manutenzione e conservazione.</p>		

