
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

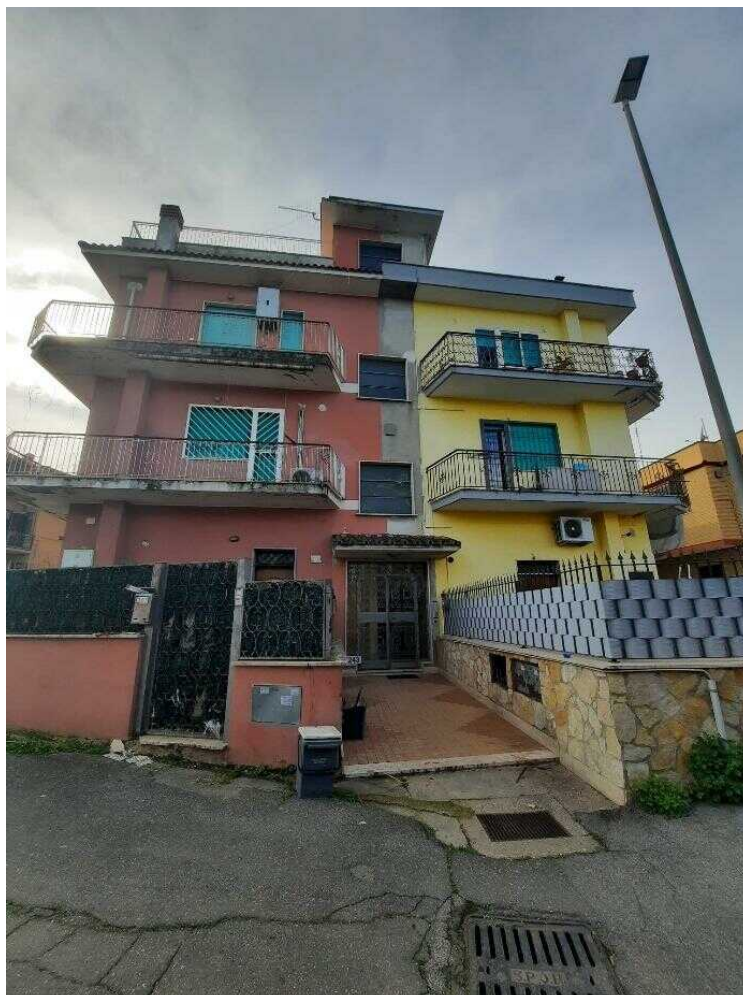
Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Cicognani Ambra Marina, nell'Esecuzione Immobiliare 383/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* **** e per essa **** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



RELAZIONE DI STIMA – LOTTO UNICO

Immobili siti in Roma in Via Placanica, 243 (già Via Monasterace, 160)

Identificati al Catasto Fabbricati del Comune di ROMA al FG 1012 – P.LLA 853 – SUB 505 – SUB 506 (già 5)

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA PLACANICA, 243	4
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA PLACANICA, 243, piano S1.....	4
Lotto Unico.....	5
Titolarità	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA PLACANICA, 243	5
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA PLACANICA, 243, piano S1.....	5
Confini.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA PLACANICA, 243	5
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA PLACANICA, 243, piano S1.....	5
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA PLACANICA, 243	6
Cronistoria Dati Catastali.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA PLACANICA, 243	6
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA PLACANICA, 243, piano S1.....	7
Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA PLACANICA, 243	8
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA PLACANICA, 243, piano S1.....	8
Precisazioni	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA PLACANICA, 243	9
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA PLACANICA, 243, piano S1.....	9
Stato conservativo	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA PLACANICA, 243	10
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA PLACANICA, 243, piano S1.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA PLACANICA, 243	10
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA PLACANICA, 243, piano S1.....	9
Stato di occupazione	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA PLACANICA, 243	11
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA PLACANICA, 243, piano S1.....	11

Provenienze Ventennali	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA PLACANICA, 243	11
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA PLACANICA, 243, piano S1.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Formalità pregiudizievoli	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA PLACANICA, 243	13
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA PLACANICA, 243, piano S1.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Normativa urbanistica	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA PLACANICA, 243	14
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA PLACANICA, 243, piano S1.....	12
Regolarità edilizia	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA PLACANICA, 243	15
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA PLACANICA, 243, piano S1.....	13
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA PLACANICA, 243	16
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA PLACANICA, 243, piano S1.....	14
Stima / Formazione lotti	17

INCARICO

In data 07.11.2024 la sottoscritta Arch. Ambra Marina Cicognani, con studio in Roma in Viale delle Accademie n. 47, c.a.p. 00147, email: ambra.cicognani@fastwebnet.it, PEC: a.cicognani@pec.archrm.it, Tel. 06.97842581 – Cell. 338 2802819, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. ed in data 11.11.2024 accettava l'incarico per via telematica.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA PLACANICA, 243, piano 1, int. 4
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA PLACANICA, 243, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PLACANICA, 243 - INT. 4
BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PLACANICA, 243, PIANO S1

L'oggetto della presente procedura esecutiva sono un appartamento sito al piano primo ed una cantina sita al piano seminterrato facenti parte dello stesso fabbricato costituito da tre piani fuori terra, sito in prossimità del punto in cui Via Placanica si biforca e in due strade: Via Placanica e Via Monasterace; si segnala che, presumibilmente per tale motivazione, la precedente toponomastica del fabbricato era Via Monaserace n°160.

Il quartiere di Morena, dove sono ubicati gli immobili, è la zona urbanistica 10L del Municipio VII (ex 10) di Roma Capitale, ricadente nella parte sud-est della città di Roma, esternamente al Grande Raccordo Anulare, a cavallo della Via Anagnina, tra Tor Vergata, Ciampino, Cinecittà ed i Castelli; è caratterizzato da alcune infrastrutture quali scuole, luoghi di culto, aree verdi, attività commerciali, è servito dalla rete di trasporto pubblico che lo collega con le altre zone della città.

Negli anni '60 dello scorso secolo, come la maggior parte delle zone sorte attorno alla capitale, si caratterizzò per la realizzazione di lottizzazioni abusive, successivamente negli anni '70, per effetto del Piano Regolatore Generale del 1962 che prevedeva l'espansione edilizia dei quartieri abusive attorno alla città di Roma e l'adozione del primo piano particolareggiato per la ristrutturazione urbanistica delle zone sorte spontaneamente, fu oggetto di realizzazioni di ville e palazzine ad opera dei costruttori romani. Attualmente è una zona residenziale che affianca edifici regolari a palazzine sorte spontaneamente.

LOTTO UNICO

Il pignoramento ha per oggetto i seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA PLACANICA, 243, piano 1, int. 4
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - VIA PLACANICA, 243, piano S1

In considerazione che durante il sopralluogo non è stato possibile rilevare il BENE n. 2, come meglio indicato nei successivi capitoli della presente relazione, poiché lo stato dei luoghi non presenta tramezzi che consentano la certa individuazione del bene e dalle ricerche effettuate presso gli uffici competenti non è stata reperita documentazione che indichi i confini del bene in oggetto, ne consegue che la scrivente non ha potuto stimare il BENE n. 2, sebbene per completezza riferisce quanto accertato, per tali motivazioni il lotto è formato solo dal:

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA PLACANICA, 243, piano 1, int. 4

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PLACANICA, 243 - INT. 4

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PLACANICA, 243, PIANO S1

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PLACANICA, 243 - INT 4

Come indicato nell'atto di provenienza (ALL 7) l'appartamento confina con vano scala, distacco su due lati, salvo altri.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PLACANICA, 243, PIANO S1

Come indicato nell'atto di provenienza (ALL 7) la cantina confina con spazio comune, e proprietà private non identificate graficamente in alcuna planimetria reperita.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PLACANICA, 243 – INT 4

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	77,00 mq	83,00 mq	1	83,00 mq	3,00 m	1
Balconi scoperti	16,00 mq	16,00 mq	0,30	4,80 mq	3,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				87,80 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				88,00 mq		

Si precisa che la consistenza indicata corrisponde a quanto rilevato conforme a quanto indicato nella visura storica catastale.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PLACANICA, 243, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	8,50 mq	10,00 mq	0,20	2,00 mq	2,40 m	S1
Totale superficie convenzionale:				2,00 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				2,00 mq		

Si precisa che la consistenza indicata corrisponde a quanto riportato nella visura storica catastale, perchè durante il sopralluogo per la conformazione degli spazi non è stato possibile identificare l'area relativa al bene in oggetto, quindi il rilievo è stato effettuato per uno spazio più ampio del bene pignorato.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PLACANICA, 243 – INT 4

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1012, Part. 853, Sub. 5, Zc. 6, Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 vani, Rendita € 1,32, Piano S1/1 VIA MONASTERACE n.160, interno 4, Piano S1/1
Dal 01/01/1992 al 05/12/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1012, Part. 853, Sub. 5, Zc. 6, Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 vani, Rendita € 839,24, Piano S1/1 VIA MONASTERACE n.160, interno 4, Piano S1/1
Dal 05/12/2003 al 09/03/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1012, Part. 853, Sub. 5, Zc. 6, Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 vani, Rendita € 839,24, Piano S1/1 VIA MONASTERACE n.160, interno 4, Piano S1/1
Dal 09/03/2005 al 09/03/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1012, Part. 853, Sub. 5, Zc. 6, Categoria A3

		Cl.3, Cons. 5 vani, Rendita € 839,24, Piano S1/1 VIA MONASTERACE n.160, interno 4, Piano S1/1
Dal 09/03/2005 al 20/10/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1012, Part. 853, Sub. 505, Zc. 6, Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 vani, Rendita € 839,24, Piano 1 VIA MONASTERACE n.160, interno 4, Piano S1/1
Dal 20/10/2008 al 20/10/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1012, Part. 853, Sub. 505, Zc. 6, Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 vani, Rendita € 839,24, Piano 1 VIA PLACANICA n.243, interno 4, Piano 1
Dal 20/10/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1012, Part. 853, Sub. 505, Zc. 6, Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 vani, Rendita € 839,24, Piano 1 VIA PLACANICA n.243, interno 4, Piano 1
Dal 09/11/2015 al 24/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1012, Part. 853, Sub. 505, Zc. 6, Categoria A3, Cl.3, Cons. 5 vani, Superficie catastale 88 mq, Rendita € 839,24, Piano 1 VIA PLACANICA n.243, interno 4, Piano 1

Fino al 01.01.1992 il bene è distinto in catasto al Fg. 1012 - Part.lla 853 - Sub. 5 Via Monasterace n. 160, int. 4, piano S1/1. Dal 20.10.2008 viene censita separatamente la cantina, cambiata la toponomastica e presentate due nuove planimetrie catastali (una per l'appartamento - sub 505 - e una per la cantina - sub 506).

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PLACANICA, 243, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1012, Part. 853, Sub. 5, Zc. 6, Categoria A3, Cl.3, Cons. 5 vani, Rendita € 1,32, Piano S1/1 VIA MONASTERACE n.160, interno 4, Piano S1/1
Dal 01/01/1992 al 05/12/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1012, Part. 853, Sub. 5, Zc. 6, Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 vani, Rendita € 839,24, Piano S1/1 VIA MONASTERACE n.160, interno 4, Piano S1/1
Dal 05/12/2003 al 09/03/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1012, Part. 853, Sub. 5, Zc. 6, Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 vani, Rendita € 839,24, Piano S1/1 VIA MONASTERACE n.160, interno 4, Piano S1/1
Dal 09/03/2005 al 09/03/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1012, Part. 853, Sub. 5, Zc. 6, Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 vani, Rendita € 839,24, Piano S1/1 VIA MONASTERACE n.160, interno 4, Piano S1/1
Dal 09/03/2005 al 20/10/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1012, Part. 853, Sub. 5, Zc. 6, Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 vani, Rendita € 839,24, Piano S1/1 VIA MONASTERACE n.160, interno 4, Piano S1/1
Dal 20/10/2008 al 20/10/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1012, Part. 853, Sub. 506, Zc. 6, Categoria C2 Cl.5, Cons. 8 mq, Rendita € 17,35, Piano S1 VIA PLACANICA n.243, Piano S1
Dal 20/10/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1012, Part. 853, Sub. 506, Zc. 6, Categoria C2, Cl.5, Cons. 8 mq,

		Superficie catastale 10 mq, Rendita € 17,35, Piano S1 VIA PLACANICA n.243, Piano S1
Dal 09/11/2015 al 24/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1012, Part. 853, Sub. 506, Zc. 6, Categoria C2, Cl.5, Cons. 8 mq, Superficie catastale 10 mq, Rendita € 17,35, Piano S1 VIA PLACANICA n.243, Piano S1

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PLACANICA, 243 – INT 4

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Cat	Classe	Consistenza	Superficie catastale		Rendita	Piano	Graffato
	1012	853	505	6	A3	3	5 vani	Totale 88 mq Totale escluse aree scoperte 83 mq		839,24 €	1	

Corrispondenza catastale

Dalle ricerche effettuate presso gli uffici competenti non è stata reperita alcuna pratica urbanistica per l'ultima planimetria catastale in atti (ALL 3), presentata in data 20.10.2008 per scoroporo cantina, come meglio relazionato nel capitolo REGOLARITA' EDILIZIA.

In tale planimetria è graficizzata una nuova distribuzione degli spazi interni consistente:

- nella realizzazione di un ripostiglio
- nella trasformazione di un ripostiglio in un bagno

nell'ampliamento:

- del balcone esistente
- di un nuovo balcone sul prospetto posteriore

tali modifiche della planimetria d'impianto (ALL 4) del 03.03.1982 sono conformi alla distribuzione planimetrica rilevata durante l'accesso del 30.01.2025 a meno dell'assenza dei tramezzi in corrispondenza della zona cottura, si segnala che hanno comportato anche la trasformazioni delle originarie finestre in porte finestre.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PLACANICA, 243, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1012	853	506	6	C2	5	8 mq	10 mq	17,35 €	S1	

Corrispondenza catastale

Durante il sopralluogo per la mancanza di documentazione relativa all'ubicazione del bene non è stato possibile rilevare la cantina in oggetto, da quanto riferito dai presenti, sarebbe parte di un locale di dimensioni 4,74 x 4,00 mt (circa 19,00 mq) a cui si accede esclusivamente da un annesso locale adibito a box auto.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PLACANICA, 243 - INT 4

Essendo il fabbricato di cui sono parte i beni oggetto di pignoramento ubicato in prossimità dell'innesto di Via Monasterace con Via Placanica originariamente al catasto gli immobili erano stati censiti in Via Monasterace 160; successivamente (20.10.2008) è stata scorporata la cantina dall'appartamento e gli immobili in oggetto hanno modificato la toponomastica in Via Placanica 243. Per completezza si riferisce che i due appartamenti siti al piano terra, non oggetto della presente procedura, hanno accesso indipendente, uno dal civico 241 e l'altro dal civico 245 di Via Placanica. Dalle ricerche effettuate presso il catasto risulta che il fabbricato è composto da immobili con differenti toponamastiche, in quanto alcuni beni hanno mantenuto l'indirizzo originario, mentre altri lo hanno modificato; tale situazione ha generato confusione anche per quanto concerne gli interni assegnati. L'appartamento oggetto di pignoramento sebbene entrando dal portone corrisponda alla terza porta che si incontra salendo le scale, catastalmente, sin dalla sua costituzione (20.12.1990), è indicato essere l'interno 4.

Dalle ricerche effettuate dalla scrivente presso il Catasto è emerso che in atti non è presente l'elaborato planimetrico che indica la posizione di tutti gli immobili e dei loro confini.

Si evidenzia che il pignoramento si riferisce all'interno 4, stesso identificativo con cui il bene è censito in catasto e come risulta indicato in tutta la documentazione reperita, a meno del certificato di residenza del proprietario in cui è erroneamente indicato l'int. 3, sebbene tale identificazione (confermata dall'esecutato durante il sopralluogo) non risulti né sulla porta dell'appartamento, né sul citofono.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PLACANICA, 243, PIANO S1

La scrivente a seguito delle indagini svolte non ha reperito alcuna documentazione che individui con certezza la cantina in oggetto; le uniche planimetrie reperite sono quelle catastali (ALL 3 e ALL 5) in cui non sono indicati i confini; dalle ricerche effettuate presso il Catasto è emerso che in atti non è presente l'elaborato planimetrico che indica la posizione di tutti gli immobili della particella 853 e dei loro confini. Da quanto riferito durante il sopralluogo non è stato possibile rilevare la cantina oggetto del presente pignoramento, ma si riferisce che i presenti hanno indicato approssimativamente un'area coperta sita al piano seminterrato che corrisponderebbe alla cantina in oggetto. Trattasi di una porzione di un più ampio

ambiente privo di tramezzi che, a detta della proprietà, sarebbe dovuto essere frazionato in locali deposito di più proprietari. Attualmente è una porzione di uno spazio coperto chiuso con serranda utilizzato nella sua totalità dal padre dell'esecutato per il parcheggio della sua autovettura. Per la conformazione planimetrica attuale, trovandosi la zona indicata nella parte di fondo del locale, per il suo accesso sarebbe assolutamente necessario oltrepassare la serranda ed attraversare l'ambiente non oggetto pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PLACANICA, 243 – INT 4

Durante il sopralluogo l'appartamento è risultato essere in buono stato di manutenzione, con rifiniture oggetto di ristrutturazione che i presenti hanno riferito essere stata effettuata nel 2008.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PLACANICA, 243, PIANO S1

Come riferito la cantina è parte di uno spazio utilizzato come box auto dal padre dell'esecutato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PLACANICA, 243 – INT 4

Il fabbricato in cui sono ubicati gli immobili oggetto della presente relazione è costituito da tre piani fuori terra, di cui due collegati tramite una scala interna, ubicata in posizione centrale rispetto ai due corpi di fabbrica laterali simmetrici; gli appartamenti al piano terra hanno accesso indipendente; al piano seminterrato, dove si trova la cantina, si accede solamente da una rampa carrabile priva di civico, ubicata adiacente al civico 245.

Per giungere al portone è necessario attraversare un'area a cielo aperto condominiale sita al civico 243 di Via Placanica.

All'appartamento in oggetto si arriva dopo avere salito un piano di scale (è il primo appartamento del piano primo), non è presente l'ascensore; la copertura è costituita da solaio piano.

L'edificio è stato costruito senza licenza edilizia, e presenta le caratteristiche tipiche dell'edilizia residenziale spontanea presente nelle periferie romane dai primi anni '60 dello scorso secolo: i prospetti sono intonacati, le finestre sono in legno, i balconi hanno ringhiere in ferro, non è presente l'ascensore.

L'appartamento oggetto della presente relazione è costituito da: ingresso, living con angolo cottura, disimpegno, due camere, due bagni e ripostiglio, oltre a due balconi.

Essendo presenti controsoffitti in carton-gesso l'altezza interna dei locali è varia.

L'immobile, come riferito, è stato oggetto di una ristrutturazione totale nel 2008, di cui non è stata fornita, né è stata reperita dalla scrivente alcuna documentazione. Gli infissi esterni sono in legno con vetro doppio, le porte interne sono in legno, la porta d'accesso è blindata. Il pavimento è di tipo ceramico, nei bagni il rivestimento alle pareti è fino a circa 1,80 mt di altezza, come nella zona cottura.

Sono presenti l'impianto elettrico, idrico, citofonico, l'antenna TV. E' presente l'impianto del gas, ma non è attivo, durante il sopralluogo è stato riferito che durante la ristrutturazione è stato predisposto l'impianto di riscaldamento autonomo, attualmente non sono presenti né la caldaia, né i termosifoni; l'acqua calda è generata da scaldabagno elettrico.

L'affaccio è su due lati: sul retro e laterale. L'esposizione è su due lati: nord/est - nord/ovest.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PLACANICA, 243, PIANO S1

La cantina, da quanto indicato dalla proprietà alla scrivente durante il sopralluogo, è la parte terminale di uno spazio chiuso con serranda adibito al parcheggio auto, accessibile esclusivamente dall'area antistante non oggetto di pignoramento e di altra proprietà. Non sono presenti i tramezzi divisorii che individuano catastalmente la cantina; il pavimento è in battuto di cemento, le pareti sono intonacate.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PLACANICA, 243 - INT 4

Durante il sopralluogo del giorno 30.01.2025 l'appartamento è risultato nella disponibilità dell'esecutato.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PLACANICA, 243, PIANO S1

Durante il sopralluogo del giorno 30.01.2025 la cantina che, come riferito è graficizzata nella planimetria catastale con superficie pari a 8,50 mq, è parte di un ambiente più ampio che attualmente è nella disponibilità del padre dell'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PLACANICA, 243 - INT 4

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PLACANICA, 243, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------

Dal 03/05/2003	**** Omissis ****	SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/03/2005	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maria Graziella Lulli	09/03/2005	113864	12338
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA1	11/03/2005	30645	19654
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/03/2005	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maria Graziella Lulli			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Successione di **** Omissis **** aperta in data, denuncia di successione n. volume , presentata all'Ufficio del Registro di in data , trascritta il ai nn. .

Ad **** Omissis **** i beni erano pervenuti per atto Notaio Giancarlo Pollera del 1.10.1982 rep. 24758/1956 trascritto il 30.10.1982 ai nn. 68939/50047.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PLACANICA, 243 - INT 4

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PLACANICA, 243, PIANO S1

Da quanto riferito la cantina è stata scorportata dall'abitazione in data 20.10.2008 assunto il Sub identificativo 506; precedentemente era censita con l'abitazione con un unico Sub. 5.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA1 aggiornate al 18/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a ROMA il 11/03/2005
Reg. gen. 30647 - Reg. part. 8077
Importo: € 340.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI artt. 77 dpr 602/73 modificato dal D.Lgs. 46/99 e dal D.Lgs. 193/2001
Iscritto a ROMA il 26/05/2009
Reg. gen. 67797 - Reg. part. 19251
ANNOTAZIONE 1114 DEL 16.01.2014 CANCELLAZIONE TOTALE

Trascrizioni

- **CERTIFICATO DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE**
Trascritto a il
Reg. gen. - Reg. part.
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **COMPRAVENDITA**
Trascritto a ROMA il 11/03/2005
Reg. gen. 30645 - Reg. part. 19654
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

- **ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'**

Trascritto a il

Reg. gen. - Reg. part.

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

Contro **** Omissis ****

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ROMA il 24/04/2024

Reg. gen. 49564 - Reg. part. 37716

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

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PLACANICA, 243 – INT 4

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PLACANICA, 243, PIANO S1

La particella 853 del foglio 1012 ricade nel nuovo PRG, adottato con c.c. n°33 del 19/20 marzo 2003:

Sistema e regole: Città della trasformazione - B: Ambiti a pianificazione particolareggiata definita (zona O del PRG previgente) Art. 62 delle NTA - Ambiti a pianificazione particolareggiata definite.

Gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita riguardano aree interessate da Piani attuativi o Programmi urbanistici, variamente denominati, approvati prima dell'approvazione del presente PRG, ovvero adottati prima della deliberazione di Consiglio comunale n. 64/2006, di controdeduzione del presente PRG.

Alle aree di cui al comma 1, si applica la disciplina definita dai relativi Piani attuativi o

I Piani attuativi o i Programmi urbanistici in corso di approvazione, se adottati in conformità o con varianti non sostanziali, ai sensi dell'art. 1 della LR n. 36/1987, alla disciplina urbanistica generale applicabile al momento dell'adozione, proseguono il loro iter approvativo secondo le procedure stabilite dalla legislazione statale e regionale vigente; nelle more dell'approvazione, sono salvaguardate le previsioni dei Piani o Programmi adottati.

I Piani attuativi o Programmi urbanistici in corso di approvazione, se adottati in variante sostanziale rispetto alla disciplina urbanistica generale applicabile al momento dell'adozione (Piani attuativi in variante, ai sensi dell'art. 4 della LR n. 36/1987; Accordi di programma, ai sensi dell'art. 34 del D.LGT n. 267/2000), proseguono l'iniziale iter approvativo sino alla sua definitiva conclusione. Nelle more dell'approvazione di tali Piani o Programmi, e al momento dell'approvazione del presente PRG, le aree interessate assumono la disciplina urbanistica ed economica – ivi compresi gli oneri e le obbligazioni straordinarie a carico dei soggetti privati proponenti – definite dalla deliberazione consiliare di adozione e/o di indirizzi al Sindaco per la conclusione

degli Accordi di programma, senza che ciò assuma rilievo di strumentazione urbanistica esecutiva.

In caso di mancata conclusione dell'iter approvativo dei Piani o Programmi di cui al comma 4, per causa del soggetto privato proponente, sulle aree interessate permane la disciplina urbanistica ed economica di cui al comma 4, con una riduzione del 15% della SUL assentita, in ragione delle conseguenze negative per la realizzazione del programma urbanistico; gli Ambiti potranno essere successivamente attivati, mediante strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata.

I Piani attuativi adottati o controdedotti in variante sostanziale allo strumento urbanistico generale sono approvati con le procedure di cui all'art. 4 della LR n. 36/1987. Nel caso di Accordi di programma, le modificazioni sostanziali introdotte nel corso dell'iter di approvazione sono sottoposte a pronunciamento del Consiglio comunale prima della conclusione dell'Accordo di programma: per modifiche sostanziali si intendono quelle eccedenti al contempo le fattispecie dell'art. 1 della LR n. 36/1987 e il mandato conferito al Sindaco nella deliberazione consiliare di indirizzi; se le modificazioni introdotte attengono alla disciplina economica, saranno considerate sostanziali se eccederanno o il mandato conferito al Sindaco nella deliberazione consiliare di indirizzi o i criteri di perequazione stabiliti nel Capo 4° del Titolo I.

Sempre nel caso di Accordi di programma in corso di approvazione, se la conclusione dell'Accordo stesso non comporta varianti sostanziali, come definite al comma 6, alla disciplina urbanistica ed economica adottata e recepita nel presente PRG, l'iter approvativo è portato a conclusione, senza necessità della deliberazione consiliare di ratifica prevista dall'art. 34, comma 5, del D.LGT n. 267/2000.

Dopo la decadenza degli strumenti urbanistici attuativi approvati, per decorrenza del periodo di efficacia, e fino all'eventuale ripianificazione, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 1150/1942, alle parti non attuate continua ad applicarsi la stessa disciplina, salvo che sulle aree destinate all'espropriazione, dove potrà applicarsi il meccanismo della cessione compensativa, di cui all'art. 22.

Agli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita si applicano comunque le disposizioni di cui all'art. 13, comma 12, fatti salvi i maggiori oneri e obbligazioni stabiliti negli strumenti attuativi.

PPTR TAV A Protezione dei corsi delle acque pubbliche - Proposta comunale di recepimento del PTP parzialmente accolta con prescrizione. Sistema di paesaggio, paesaggio degli insediamenti urbani Tessuto Urbano aree urbanizzate

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PLACANICA, 243

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PLACANICA, 243, PIANO S1

Il fabbricato di cui sono parte i beni oggetto di pignoramento è stato edificato senza licenza edilizia; in data 30.09.1986 è stata presentata alla Ripartizione XV domanda di concessione edilizia in sanatoria prot. 87/57446 per la quale è stata rilasciata in data 12.01.1999 la concessione in sanatoria n. 153659 (ALL 8) per 77,10 mq residenziali e 52,56 mq non residenziali. Come indicato anche nell'art. 2 dell'atto di

provenienza (ALL 7) erroneamente è stata riferita la scheda catastale n. 3012 del 03.03.1982 al posto della scheda catastale n. 3013 (sempre del 03.03.1982) che risulta indicata nella planimetria d'impianto. Si precisa che nella concessione in sanatoria è indicato il civico 248 al posto del 243. In data 20.10.2008 è stata presentata in catasto variazione per scorporo cantina corredata da una nuova planimetria catastale in cui è graficizzata la nuova distribuzione planimetrica e l'ampliamento dei balconi. Si segnala che non è stata reperita alcuna pratica urbanistica in merito. Dal raffronto dell'elaborato planimetrico d'impianto (ALL 4) del 03.03.1982 ed il nuovo elaborato planimetrico catastale (ALL 3) del 20.10.2008, oltre alla mancata graficizzazione delle finestre dei due bagni, presenti nell'elaborato del 1982 e rilevate durante il sopralluogo, è indicata una diversa distribuzione degli spazi interni consistente nella:

- realizzazione di un bagno al posto di un ripostiglio,
- demolizione di tramezzi nell'attuale ingresso/living/angolo cottura,
- realizzazione di un ripostiglio nel corridoio,
- allungamento di un balcone esistente con accesso dal living e conseguente trasformazione di una finestra in una portafinestra,
- realizzazione di un nuovo balcone davanti le camera e conseguente trasformazione delle finestre in portefinestre.

Durante il sopralluogo la scrivente ha richiesto alla proprietà la concessione in sanatoria e documentazione relativa all'attuale stato dei luoghi, ma le è stata prodotta solo la concessione edilizia in sanatoria. La scrivente ha scritto al Municipio VII, ma non le è stato prodotto alcun documento relativamente all'immobile in oggetto.

Per quanto concerne la legittimazione di quanto realizzato senza titolo, è necessaria la regolarizzazione mediante pratica edilizia in sanatoria il cui costo è orientativamente indicato in € 10.000,00.

Per quanto concerne la cantina, per la carenza di documentazione (mancanza di planimetria indicante i confini, stato dei luoghi completamente difforme dalle planimetrie catastali - attuale e d'impianto-, assenza di pratiche edilizie) non si ritiene possibile verificarne la legittimità, la consistenza ed effettuarne la stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PLACANICA, 243

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PLACANICA, 243, PIANO S1

Come riferito dall'Amministratore il condominio è privo di regolamento condominiale e tabelle millesimali. Il bilancio condominiale ha chiuso al 31.12.2023 con un debito residuo di € 1.780,26. Il preventivo 2024 prevedeva per l'appartamento e la cantina il conguaglio gestione 2023 e 4 rate da € 153,63 per complessivi € 2.394,79 di cui al 31.12.2024 sono state versati € 1.213,89, pertanto rimarrebbe un debito di €

1.180,89, ma il debito reale si potrà conoscere solo dopo la chiusura del bilancio e dovranno essere aggiunte le rate del 2025.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA PLACANICA, 243
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1012, Part. 853, Sub. 505, Zc. 6, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Essendo lo scopo della stima quello di determinare il prezzo al quale l'immobile potrà essere venduto in un mercato di libera contrattazione, si ritiene opportuno utilizzare il metodo sintetico-comparativo, basato sul confronto delle quotazioni di mercato di immobili con caratteristiche assimilabili per zona, metratura, piano, ecc.

METODO SINTETICO-COMPARATIVO

Al fine di reperire esperienze di mercato analoghe si è proceduto esaminando gli annunci relativi ad immobili in vendita pubblicati nelle principali riviste di settore e nei siti specializzati nella compravendita immobiliare, quindi quelli raccolti dall'indagine effettuata in loco presso alcune agenzie immobiliari ben radicate sul territorio in oggetto. Per le caratteristiche estrinseche (ubicazione in un quartiere periferico, ma ben servito dalla rete di trasporti pubblici, presenza di attività commerciali e servizi nelle vicinanze, vetustà circa 40 anni) e per le caratteristiche intrinseche (superficie commerciale media, ubicazione al piano primo senza ascensore, affaccio su due lati, esposizione a nord/ovest ed a sud/ovest, aspetto generale esterno che necessita di interventi manutentivi, stato di conservazione interno buono) si ritiene che il prezzo medio di mercato in una libera contrattazione sia pari ad €/mq 1.950,00; tale valore è confermato dalle indicazioni degli osservatori immobiliari (ALL 10):

- **l'Agenzia Entrate - OMI** (Osservatorio Immobiliare) relative al 2° semestre 2024 (ultimo periodo pubblicato), riporta per la zona periferica Morena-Casal Morena (Via Casal Morena), tipologia prevalente abitazioni civili, destinazione residenziale: valori che oscillano tra €/mq 1.650,00 e €/mq 2.350,00 per le abitazioni civili, e tra €/mq 1.400,00 e €/mq 2.000,00 per le abitazioni di tipo economico;

- **il Borsino Immobiliare** (Osservatorio Immobiliare) indica per la zona Morena-Casal Morena (Via Casal Morena), per immobili residenziali: per abitazioni in stabili di 1° fascia (di qualità superiore alla media di zona) valori compresi tra €/mq 1.994,00 e €/mq 2.980,00;

per abitazioni in stabili di fascia media, (di qualità nella media di zona) valori compresi tra €/mq 1.746,00 e €/mq 2.604,00; per abitazioni in stabili di 2° fascia (di qualità inferiore alla media di zona) valori compresi tra €/mq 1.392,00 e €/mq 1.929,00.

da cui: €/mq 1.950,00 x 88 mq = € 171.600

Per quando riferito nel capitolo relativo alla regolarità edilizia al valore così ottenuto devono essere detratti i costi relativi alla regolarizzazione dovuta alla diversa distribuzione degli spazi interni, all'ampliamento di terrazzi per circa mq 11,30, alla trasformazione di alcune finestre in porteinestre, i cui costi sono orientativamente ipotizzabili in € 10.000,00 da cui € 161.000,00. A tale importo deve essere applicata la percentuale di decurtazione pari a circa il 10% per la mancata garanzia circa i vizi che l'immobile potrebbe presentare trattandosi di una vendita all'asta, da cui € 144.900,00 ed € 145.000,00 (centoquarantacinquemila/00euro) in cifra tonda.

Identif. corpo	Superf. convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - VIA PLACANICA, 243	88,00 mq	1.647,73 €/mq	€ 145.000,00	1/1	€ 145.000,00
Valore di stima:					€ 145.000,00

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

Roma, li 04/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Cicognani Ambra Marina

ELENCO ALLEGATI:

- N° 1 - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 30/01/2025)
- N° 2 - NCEU – Estratto di mappa
- N° 3 - NCEU – Visura storica e planimetria sub 505
- N° 4 - NCEU - Planimetria sub 5
- N° 5 - NCEU - Visura storica e planimetria sub 506
- N° 6 - RR. II. - Ispezione ipotecaria – visura per nominativo e per immobili
- N° 7 - Atto di provenienza
- N° 8 – Concessione edilizia in sanatoria
- N° 9 - Corrispondenza Municipio VII
- N° 10 – Indagine di mercato
- N° 11 - Schema planimetrico rilevato sub 505
- N° 12 – Atto Notaio Pollera