TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 CPC Geom. Marco D'Alesio, nell'Esecuzione Immobiliare RGE 882/2023. Giudice dell'Esecuzione della dott.ssa Miriam Iappelli.

***

Promossa da

***

Contro

***

Intervenuti

Custode

Dott. Avv. Luca Bernardini
PEC: lucabernardini@ordineavvocatiroma.org

Firmato Da: D'ALESIO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: ab2ce783595239bb420c88ec78cea5b

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto unico 5
Completezza documentazione ex art. 567 5
Titolarità 6
Confini 6
Consistenza 6
Cronistoria Dati Catastali 8
Dati Catastali 9
Precisazioni 9
Patti 10
Stato conservativo 10
Parti Comuni 10
Servitù, censo, livello, usi civici 11
Caratteristiche costruttive prevalenti 11
Stato di occupazione 12
Provenienze Ventennali 12
Formalità pregiudizievoli 12
Normativa urbanistica 13
Regolarità edilizia 16
Vincoli od oneri condominiali 18
Stima / Formazione lotti 18
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi 20
Oneri per la regolarizzazione urbanistica 20
Stato d'uso e manutenzione 21
Stato di possesso 21
Vincoli od oneri giuridici non eliminabili 21
Spese condominiali insolute 21
Determinazione del valore 21
Limiti dell'incarico 22
Elenco degli allegati 22

Firmato Da: D'ALESIO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: ab2ce783595239bb420c88ec78cea5b

INCARICO

Con provvedimento della dott.ssa Miriam Iappelli del 29 agosto 2024, il sottoscritto Geom. Marco D'Alesio, con studio in Viale della Tecnica, 205 – 00144 – Roma (RM), email: aiuti.dalesio@adconsult.it, PEC marco.dalesio@geopec.it, Tel. 0645447366, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri e Geometri laureati di Roma al n. 7363, veniva nominato Esperto ex art. 568 CPC e con nota del 10 settembre 2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito mediante il deposito del relativo documento nel fascicolo della Procedura.

PREMESSA

Il bene oggetto di esecuzione consiste nel seguente immobile:

Bene n. 1 – Unità immobiliare sita in Roma (RM), posta al piano seminterrato dell'edificio con accesso dal civico 26 di Via Panama, contraddistinta con il numero interno B ed identificata presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 544, particella 213, subalterno 14.

DESCRIZIONE

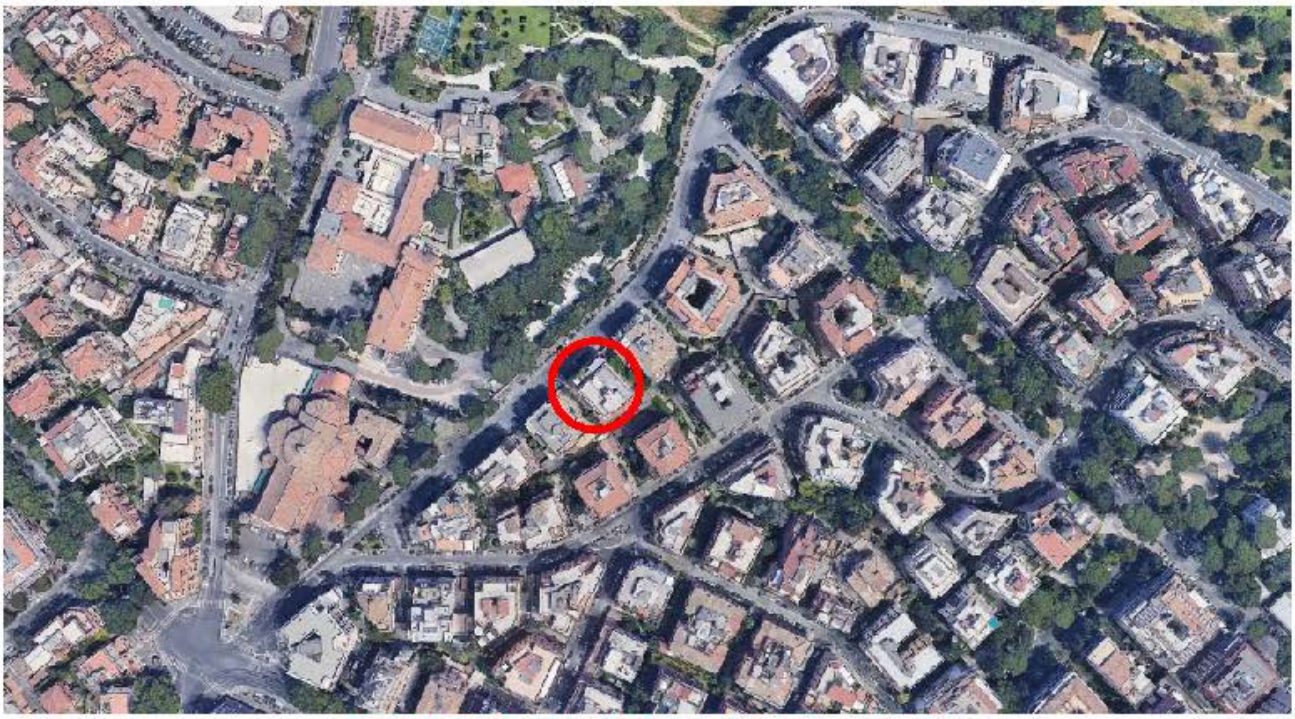
Il pignoramento che ha dato impulso alla Procedura Esecutiva RGE 882/2023, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Roma – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 il 7 settembre 2023, ai nn. 109059/80327, ha ad oggetto "*... la seguente unità immobiliare, compresa ogni sua accessione, comunione, pertinenza e dipendenza, nulla escluso o riservato, anche se successivamente introdotto: Comune censuario: Roma; Destinazione d'uso: civile abitazione; Categoria. A/4; Classe: 3; Ubicazione: Via Panama n. 26, piano seminterrato, interno B; Identificativi catastali: Foglio di Mappa 544, Particella 213, Subalterno 14; Consistenza catastale: vani 3,5; Rendita catastale: € 650,74; Proprietà: per 1/1 di*** ...*".

L'immobile oggetto di pignoramento è parte di un edificio tipologicamente riconducibile alla palazzina di tipo signorile: detto edificio, che ha accesso dal civico 26 di via Panama, è ubicato all'interno del perimetro di competenza amministrativa del Municipio 2 nel quartiere denominato "Parioli", tra i quartieri di "Tor di Quinto, Trieste, Pinciano e Flaminio, in un contesto delimitato dalla stessa Via Panama, da via Lima e da Via Lisbona, come meglio risulta dall'inquadramento territoriale di seguito riportato e dal successivo ingrandimento.



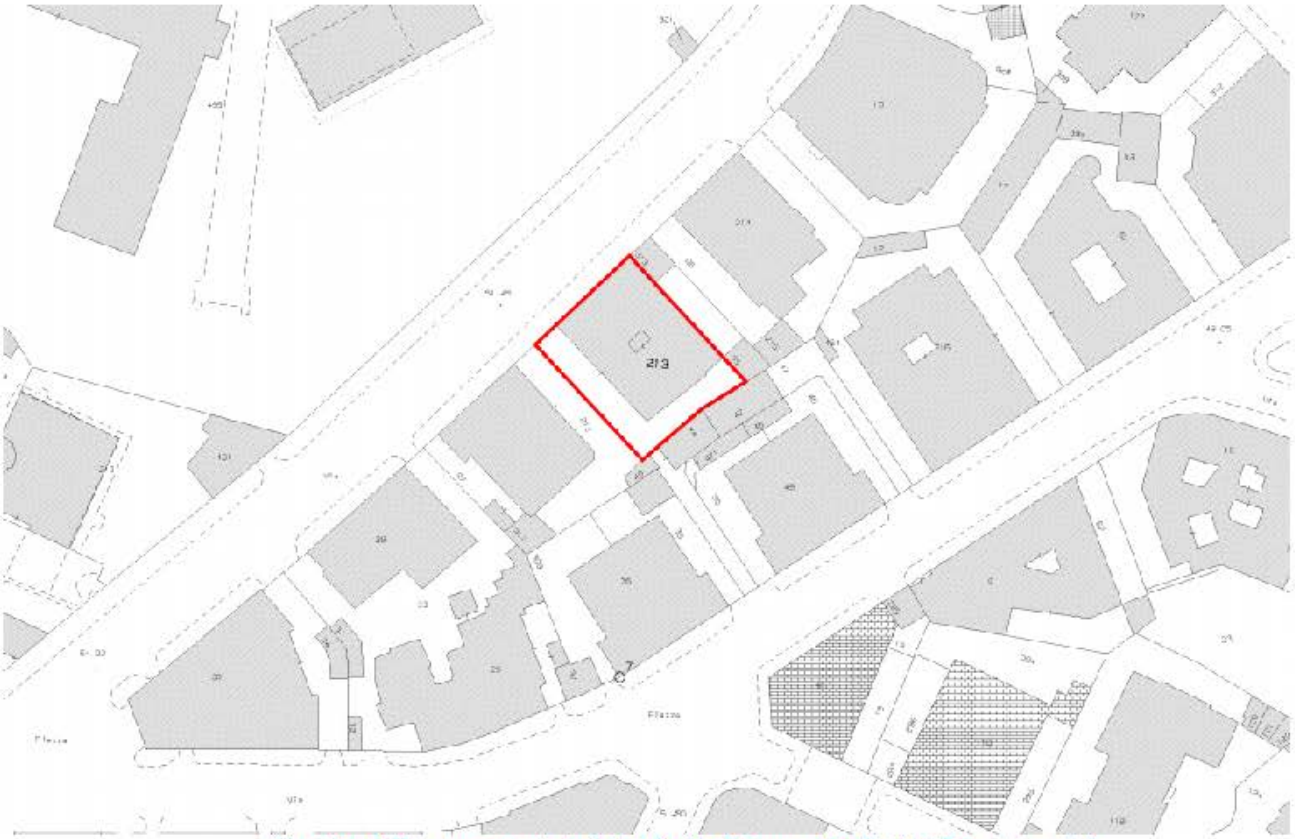
Inquadramento territoriale

Firmato Da: D'ALESIO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: ab2ce783595239bb420c88ec78cea5b



Ingrandimento del precedente inquadramento territoriale

L'edificio che ricomprende l'unità immobiliare sopra descritta ricade su area identificata presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Terreni di Roma Territorio, al foglio 544, particella 213, come meglio risulta dall'estratto dalle mappe catastali di seguito riportato in cui l'area è bordata con un perimetro di colore rosso.



Stralcio dalle mappe catastali del foglio 544, particella 213 (non in scala)

L'edificio è inserito in un contesto urbano di pregio, a media densità edilizia, caratterizzato dalla presenza di palazzi signorili e ville d'epoca, in un'area ben servita dal punto di vista infrastrutturale con sedi carrabili di ampiezza adeguata alla circolazione veicolare e pedonale. La dotazione di servizi pubblici e privati risulta elevata: sono presenti nelle immediate vicinanze esercizi commerciali di

Firmato Da: D'ALESIO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: ab2ce783595239bb420c88ec78cea5b

vicinato, istituti scolastici, uffici pubblici e aree verdi, tra cui Villa Ada e Villa Borghese. Il servizio di trasporto pubblico urbano su gomma è garantito da diverse linee ATAC, una delle quali transita sulla medesima Via Panama.

Di seguito si riportano le fotografie scattate all'atto del sopralluogo effettuato alla Via Panama e all'edificio che ricomprende l'unità immobiliare pignorata.





Via Panama





L'edificio e l'ingresso da via Panama n. 26

LOTTO UNICO

In considerazione del fatto che il bene pignorato è costituito da una unità immobiliare non facilmente divisibile in natura, il sottoscritto ha ritenuto opportuna la formazione di un unico lotto formato dal seguente bene:

Bene n. 1 – Unità immobiliare sita in Roma (RM), posta al piano seminterrato dell'edificio con accesso dal civico 26 di Via Panama, contraddistinta con il numero interno B ed identificata presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 544, particella 213, subalterno 14.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 CPC risulta costituita dalla certificazione notarile sottoscritta dal dott. Guido Patrizi, notaio in Roma, attestante le risultanze delle ispezioni effettuate presso l'Agenzia del Territorio – Catasto dei Fabbricati e presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1, aggiornate al 14 settembre 2023: sulla base di detta certificazione notarile risulta che l'immobile pignorato è pervenuto in proprietà alla sig.ra*** con l'atto a rogito del notaio Vincenzo Antonelli di Roma del 10 dicembre 1986, rep. 31826/8299.

Firmato Da: D'ALESIO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: ab2ce783595239bb420c88ec78cea5b

TITOLARITÀ

L'immobile pignorato appartiene a:

- *** , per la quota di 1/1

del diritto di proprietà.

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

- *** , per la quota di 1/1

del diritto di proprietà.

Come indicato l'immobile pignorato è pervenuto in proprietà alla sopra citata sig.ra *** *** con l'atto a rogito del dott. Vincenzo Antonelli, notaio in Roma, del 10 dicembre 1986, rep. 31826, racc. 8299, registrato a Roma 1 il 24 dicembre 1986, al n. 51638, Serie 1A e trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 il 9 gennaio 1987, al numero 2213 del registro Particolare: con il detto atto "*... I Signori*:***

*, tutti come sopra presenti e rappresentati, ciascuno per i rispettivi diritti e tutti congiuntamente per l'intero vendono alla signorina *** che acquista la seguente porzione del fabbricato sito in Comune di Roma Via Panama 26 e precisamente: -appartamento sito al piano seminterrato distinto con l'interno B composto di tre camere e gabinetto a confine con vano scala, cantina dell'interno tre, distacco su via Panama e cantina dell'interno cinque salvo altri; è censito in N.C.E.U. alla partita 72771, foglio 554, particella 213 sub 14 categoria A/4 classe 3, vani 3,5 rendita catastale lire 1715 ...*"; la copia del detto atto è allegata alla presente relazione sotto la lettera "**A**".

CONFINI

A seguito del sopralluogo del 22 gennaio 2025 si può affermare che l'immobile in argomento confina con Via Panama, con il locale in accessorio con accesso diretto dalla stessa Via Panama e con il vano scala, salvi altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

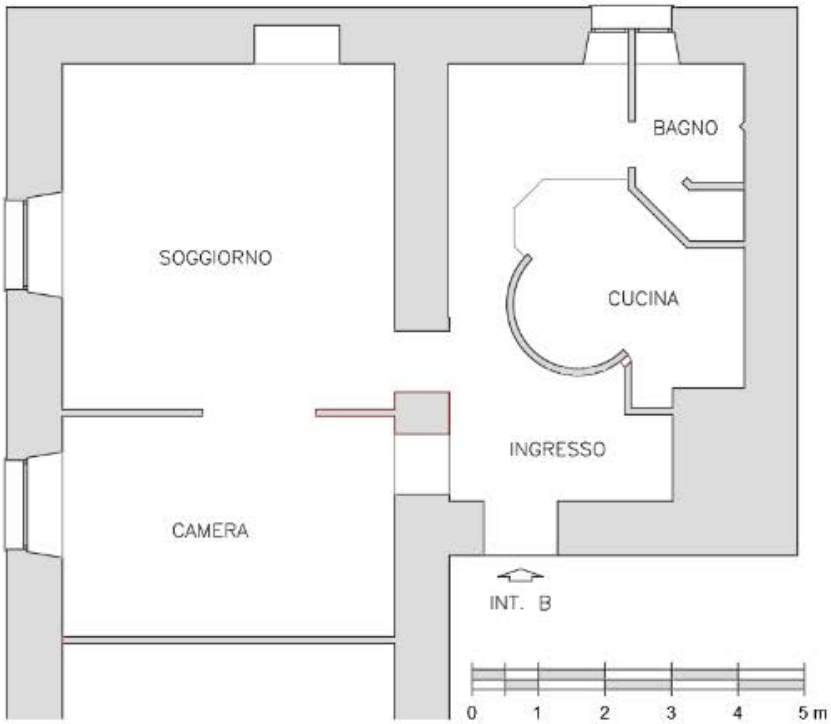
Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	65,51	91,50	1,00	91,50	2,85	S1
			Totale superficie convenzionale:	91,50		

La consistenza sopra indicata è quella rinvenuta all'atto del sopralluogo: circa la legittimità edilizia di detta consistenza meglio si dirà nel relativo paragrafo; detta consistenza è meramente indicativa in quanto la vendita verrà effettuata a corpo e non a misura.

Il Bene n. 1 è costituito da una unità immobiliare adibita a studio professionale della debitrice esecutata, posta al piano seminterrato e alla quale si accede dal vano scala condominiale scendendo di un livello rispetto alla quota dell'androne: l'unità immobiliare consta di un ingresso posto in un ambiente che ospita anche un posto di cottura e consente l'accesso ad un bagno che con lo spazio in precedenza descritto condivide un vano finestra; dallo spazio in cui è presente la porta di ingresso, che

Firmato Da: D'ALESIO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: ab2ce783595239bb420c88ec78cea5b

funge anche da disimpegno, è possibile accedere ad altri due vani, anch'essi dotati di finestra. All'atto del sopralluogo il vano che consente l'accesso all'ambiente di minori dimensioni è risultato parzialmente chiuso con del mobilio e pertanto per accedere a detto vano di consistenza minore è necessario transitare nell'altro: trattandosi di ambiente parzialmente interrata la posizione dei vani finestra è più alta di quella ordinaria. Quanto sopra descritto meglio si evince dalla restituzione del rilievo effettuato e dalla documentazione fotografica di seguito riportata.



La restituzione del rilievo effettuato (non in scala)



L'ambiente in cui è posta la porta di ingresso e che funge da disimpegno



Lo spazio con il posto di cottura

Firmato Da: D'ALESIO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: ab2ce783595239bb420c88ec78cea5b




L'ambiente di maggiori dimensioni




Il bagno




La stanza di minori dimensioni

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Abitazione

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Fino al **15 novembre 1972**	Vari intestatari	Catasto **Fabbricati** Fg. 544, Part. 213 Sub. 14, zona cens. 3, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 3,5 vani, Rendita L. 1.715 Impianto meccanografico del 30/06/1987
Dal **15 novembre 1972** al **24 agosto 1986**	Vari intestatari	Catasto **Fabbricati** Fg. 544, Part. 213 Sub. 14, zona cens. 3, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 3,5 vani, Rendita L. 1.715 Impianto meccanografico del 30/06/1987
Dal **24 agosto 1986** al **10 dicembre 1986**	Vari intestatari	Catasto **Fabbricati** Fg. 544, Part. 213 Sub. 14, zona cens. 3, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 3,5 vani, Rendita L. 1.715 Voltura del 24/08/1986 in atti dal

Firmato Da: D'ALESIO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: ab2ce783595239bb420c88ec78cea5b

	***	01/03/1989 (n. 241035/1987)
Dal **10 dicembre 1986** al **27 agosto 1988**		Catasto **Fabbricati** Fg. 544, Part. 213 Sub. 14, zona cens. 3, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 3,5 vani, Rendita L. 1.715 ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 10/12/1986 in atti dal 01/03/1989 (n. 107117/1987)
Dal **27 agosto 1988** al **primo gennaio 1992**		Catasto **Fabbricati** Fg. 544, Part. 213 Sub. 14, zona cens. 3, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 3,5 vani, Rendita L. 1.820 VARIAZIONE del 27/08/1988 in atti dal 07/04/1999 DIV. DISTR. SPAZI INTERNI (n. 80122.1/1988)
Dal **primo gennaio 1992** al **5 luglio 2001**		Catasto **Fabbricati** Fg. 544, Part. 213 Sub. 14, zona cens. 3, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 3,5 vani, Rendita L. 1.172.500 VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Dal **5 luglio 2001** all'**attualità**		Catasto **Fabbricati** Fg. 544, Part. 213 Sub. 14, zona cens. 3, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 3,5 vani, Euro 551,32 Rendita L. 1.067.500 VARIAZIONE del 05/07/2001 Pratica n. 661769 in atti dal 05/07/2001 RETTIFICA DELLA ZONA CENSUARIA (n. 28793.1/2001)

Per la completezza dei dati della cronistoria catastale si rimanda alla documentazione catastale allegata alla presente relazione sotto la lettera "**B**".

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	544	213	14	3	A/4	3	3,5 vani	96m²	€ 650,74	S1

L'unità immobiliare pignorata risulta identificata presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 544, particella 213, subalterno 14, zona censuaria 3, categoria A/4, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 96 m², superficie catastale totale escluse aree scoperte 96 m2, rendita euro 650,74, Via Panama n. 26, interno B, piano S1.

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale in atti è sostanzialmente conforme a quanto riscontrato all'atto del sopralluogo salvo lievi modifiche che non danno luogo a variazione della consistenza e quindi della rendita catastale: non risulta graficizzato il perimetro della parte di ambiente in cui è ubicato il posto di cottura che è a quota più elevata rispetto a quella dalla restante parte dell'unità immobiliare.

PRECISAZIONI

All'art. 3 dell'atto compravendita a rogito del dott. Vincenzo Antonelli, notaio in Roma del 10 dicembre 1986, rep. 31826, racc. 8299 è riportata la dichiarazione circa il fatto che "*... La parte venditrice garantisce la piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto pervenuta loro in forza dei titoli indicati in premessa. Ne garantisce altresì l'assoluta libertà da ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli privilegi fiscali e gravai in genere assumendo l'evizione come per legge ...*".

Firmato Da: D'ALESIO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: ab2ce783595239bb420c88ec78cea5b

PATTI

All'art. 2 dell'atto compravendita a rogito del dott. Vincenzo Antonelli, notaio in Roma del 10 dicembre 1986, rep. 31826, racc. 8299, viene dichiarato che "*... L'unità immobiliare in contratto e trasferita nella sua attuale consistenza con ogni accessorio e pertinenza, servitù attive e passive già esistenti e come in fatto, con i proporzionali diritti, obblighi ed oneri sulle parti comuni o di uso e destinazione comune dell'intero edificio risultanti dal vigente regolamento di condominio ...*".

STATO CONSERVATIVO

All'atto del sopralluogo effettuato l'unità immobiliare in argomento è risultata in discreto stato di conservazione con le seguenti eccezioni: in alcune porzioni delle pareti dell'ambiente di maggiori dimensioni è stato riscontrato l'ammaloramento della parte superficiale dell'intonaco e della tinteggiatura a causa di fenomeni di risalita di umidità, anche in considerazione del fatto che detto ambiente è ubicato a quota inferiore rispetto a quella stradale: quanto sopra descritto meglio si evince dalla documentazione fotografica che segue.





La risalita di umidità della parete di confine

PARTI COMUNI

L'accesso all'edificio avviene attraverso un camminamento comune scoperto che inizia da Via Panama e consente di giungere al portone di ingresso all'edificio: il cortile è dotato di un cancello pedonale e uno carrabile, entrambi posti in corrispondenza del civico 26.

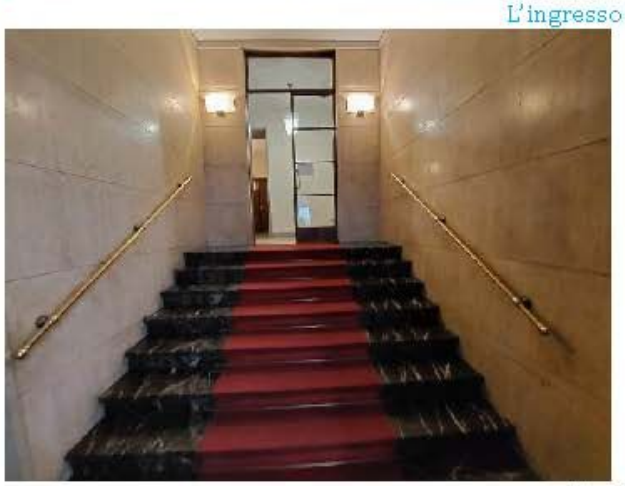
L'ingresso principale all'edificio è leggermente rialzato rispetto al piano del cortile e si raggiunge tramite alcuni gradini: il portone in legno è sormontato da una pensilina in metallo e vetro e consente l'accesso ad una scala rivestita in pietra naturale di colore scuro sormontata da un tappetto rosso: al termine della scala è presente un ulteriore portone in legno e vetro che adduce al pianerottolo di distribuzione e quindi al vano scala.

Le facciate dell'edificio sono caratterizzate da un rivestimento in pietra che interessa tutto il primo livello fuori terra mentre le ulteriori porzioni dei prospetti sono rivestite in laterizio: l'ultimo piano è rifinito con intonaco di colore giallo ocra mentre i balconi presenti a tutti i livelli sono dotati di parapetti in ferro.

Firmato Da: D'ALESIO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: ab2ce783595239bb420c88ec78cea5b




L'ingresso all'edificio




L'androne




Il vano e il pianerottolo del primo piano nel sottosuolo

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla documentazione presa in visione non è emersa la presenza di servitù, censo, livelli ed usi civici; pur tuttavia non si può escludere la presenza delle ordinarie servitù presenti negli edifici in pluripiano.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato che ricomprende l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, si articola su cinque livelli fuori terra e un livello seminterrato ed è realizzato con una struttura portante in muratura con solai latero cementizi. Le scale sono realizzate in cemento armato ed i balconi con solette a sbalzo.

L'unità immobiliare presenta una pavimentazione in moquette nella zona d'ingresso e intorno al posto di cottura: quest'ultimo, che è rialzato di un gradino rispetto al resto dell'appartamento,

Firmato Da: D'ALESIO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: ab2ce783595239bb420c88ec78cea5b

unitamente al bagno, presentano una pavimentazione in gres. I rimanenti due ambienti hanno una pavimentazione in parquet. Tutte le pareti sono rifinite con intonaco bianco ad eccezione del bagno che è rifinito con la stessa tipologia di gres utilizzato per il pavimento. Gli infissi esterni sono in alluminio di colore bianco dotati di doppio vetro sprovvisti di serranda avvolgibile e quindi dotati di tende interne oscuranti. Le porte interne sono in legno tamburato ed il portoncino d'ingresso è del tipo blindato.

STATO DI OCCUPAZIONE

All'atto del sopralluogo l'unità immobiliare è risultata occupata dalla parte esecutata che la utilizza quale studio professionale, come indicato nel verbale di sopralluogo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atto di compravendita			
Dal **10 dicembre 1986** all'**attualità**	***	**Rogante**	**Data**	**Rep.**	**Racc.**
		Vincenzo Antonelli, notaio in Roma	10 dicembre 1986	31826	8299
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1	9 gennaio 1987	2956	2213

Sulla base delle indicazioni contenute nella certificazione notarile agli atti e degli accertamenti effettuati nei registri immobiliari:

- Sussiste la continuità delle trascrizioni per il ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Al fine di aggiornare la certificazione notarile agli atti della Procedura Esecutiva è stato effettuato, presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1, un accertamento sul conto della sig.ra *** : l'esito dell'accertamento, relativamente alle porzioni pignorate e aggiornato al 9 maggio 2025, è di seguito riportato mentre l'accertamento integrale è allegato alla presente relazione sotto la lettera "**C**".

Trascrizioni

Atto tra vivi

Titolo: Atto notarile pubblico del 10 dicembre 1986, rep. 31826/8299
Notaio: Vincenzo Antonelli, Notaio in Roma
Trascritto a Roma 1 il 9 gennaio 1987, reg. gen. 2956, reg. part. 2213
Corpo della trascrizione *"... SI CHIEDE la trascrizione dell'atto di Vendita a rogito del dott. VINCENZO ANTONELLI Notaio in Roma in data 10 Dicembre 1986 rep. n. 31826, da registrarsi perché nei termini di cui si unisce copia autentica. Con detto atto i signori*** *RTO,*

Firmato Da: D'ALESIO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: ab2ce783595239bb420c88ec78cea5b

***

*, ciascuno per i rispettivi diritti e tutti congiuntamente per l'intero hanno venduto alla sig.ra*** *che ha acquistato la seguente porzione del fabbricato sito in Comune di Roma Via Panama 26 e precisamente: - appartamento sito al piano seminterrato distinto con l'interno B composto di tre camere e gabinetto a confine con vano scala, cantina dell'interno tre, distacco Via Panama e cantina dell'interno 5, salvo altri; è censito in N.C.E.U. alla partita 72771, foglio 544, particella 213 sub 14 categoria A/4 classe 3, vani 3,5 rendita catastale lire 1715 ...".*

Atto di pignoramento

Titolo: Atto giudiziario del 24 luglio 2023, rep. 26317
Pubblico ufficiale: Uff. giudiziario Tribunale di Roma
Trascritto a Roma 1 il 7 settembre 2023, reg. gen. 109059, reg. part. 80327
A favore di:*** per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1;
Contro:*** per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1.
Unità negoziale n. 1:
Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 544, particella 213, subalterno 14, natura A4 – abitazione di tipo popolare, consistenza 3,5 vani, Via Panama, n. 26, Int. B, Piano S1.

Iscrizioni

Dalle ispezioni effettuate nei Registri Immobiliari non sono risultate iscrizioni sul conto della sig.ra***

NORMATIVA URBANISTICA

A seguito degli accertamenti effettuati sul sito di Roma Capitale in data 16 settembre 2024 e con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole urbanistiche ivi riportate, l'immobile identificato presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Catasto dei Terreni di Roma, al foglio 544 con la particella 213, secondo le previsioni del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Roma, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008 nonché della successiva Delibera del Commissario Straordinario con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 48 del 7 giugno 2016,

recante, tra l'altro, *"... a) Disegno definitivo degli elaborati prescrittivi "Sistemi e regole" e "Rete ecologica" del PRG '08 ..."*, ricade in:

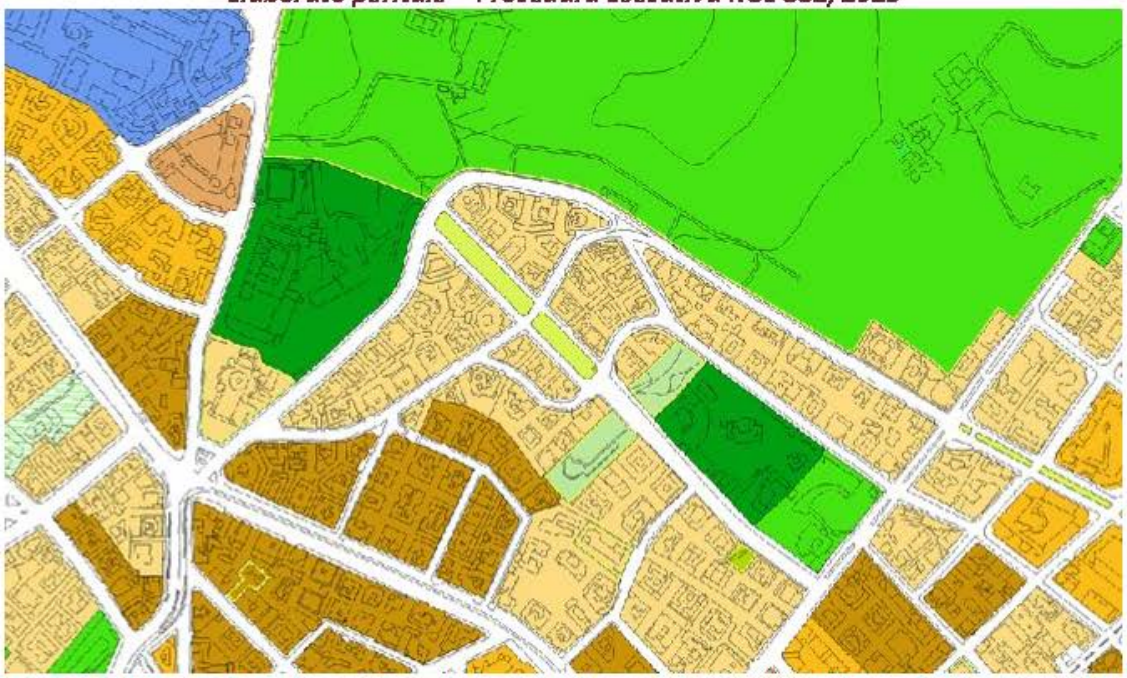
1. Sistema insediativo - Città storica (Tav. 1:10.000)



Sistema insediativo - Città storica - Tessuti (non in scala)

2. Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T7 (Tav. 1:5.000)

Firmato Da: D'ALESIO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: ab2ce783595239bb420c88ec78cea5b



Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T7 (non in scala)

3. Carta per la qualità: non segnalato - lambito da filari alberati



Carta per la qualità: non segnalato - lambito da filari alberati (non in scala)

4. Rete ecologica: non segnalato - lambito da filari alberati



Rete ecologica: non segnalato - lambito da filari alberati (non in scala)

Firmato Da: D'ALESIO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: ab2ce783595239bb420c88ec78cea5b

Con deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 169, adottata nella seduta dell'11 dicembre 2024, recante "Adozione, ai sensi dell'art. 10 della Legge n. 1150/1942 e L.R. n. 19/2022, della variante parziale alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008", sono state modificate le Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico.

5.PTPR: Tav. A – Paesaggio degli Insediamenti Urbani



PTPR: Tav. A – Paesaggio degli Insediamenti Urbani (non in scala)

6.PTPR: Tav. B – Aree Urbanizzate del PTPR



PTPR: Tav. B – Aree Urbanizzate del PTPR (non in scala)

Le informazioni relative al PTPR sono state desunte dalla documentazione presente sul sito istituzionale della Regione Lazio. Si segnala inoltre che avverso la citata Deliberazione del Consiglio Regionale 2 agosto 2019, n. 5, è stato proposto ricorso per conflitto di attribuzione del 17 aprile 2020 dinanzi alla Corte costituzionale per "*... Denunciata assunzione unilaterale del provvedimento, senza il coinvolgimento dell'Amministrazione statale - Istanza di sospensione ...*"; con sentenza n. 240/2020 depositata in data 17 novembre 2020, la Corte Costituzionale ha annullato la suddetta Deliberazione. Lo strumento di pianificazione territoriale è stato altresì interessato da ulteriore Deliberazione di Giunta regionale n. 50 del 13 febbraio 2020 recante "*Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR). Approvazione, ai fini dell'accordo di cui agli articoli 156, comma 3, e 143, comma 2, del d.lgs. 42/2004, del documento «02.01 – norme PTPR - testo proposto per l'accordo regione/Mibact», trasmesso dalla*

Firmato Da: D'ALESIO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: ab2ce783595239bb420c88ec78cea5b

direzione generale archeologia, belle arti e paesaggio del ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo, sostitutivo delle norme del PTPR come approvate dalla deliberazione di consiglio regionale 5/2019". Il Piano Territoriale Paesistico Regionale è stato infine approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale 21 aprile 2021, n. 5.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'unità immobiliare non risulta regolare per la Legge 28 febbraio 1985, n. 47. La costruzione dell'edificio è antecedente al 1° settembre 1967. L'edificio è risultato provvisto del certificato di abitabilità/agibilità. Dagli accertamenti effettuati non è stata rilevata la presenza di vincoli artistici, storici o alberghieri né diritti demaniali o usi civici.

All'art. 4 dell'atto compravendita a rogito del dott. Vincenzo Antonelli, notaio in Roma del 10 dicembre 1986 è riportata la dichiarazione resa dalle parti alienanti al Notaio circa la situazione edilizia dell'unità immobiliare: i venditori hanno dichiarato che "*... con riferimento agli articoli 40 e 47 bis della legge 28 febbraio 1985 n.47 e successive disposizioni ... omissis ... dichiarano ai sensi e per gli effetti dell'articolo 4 della legge 4 gennaio 1968 n.15,assumendone tutte le conseguenti responsabilità che i lavori di costruzione del suddetto fabbricato furono iniziati in data anteriore al 1-9-1967 (primo settembre millenovecentosessantasette) e che nell'appartamento in oggetto non sono stati eseguiti lavori od opere soggetti a sanatoria ai sensi della richiamata legge 47/85 ...*".

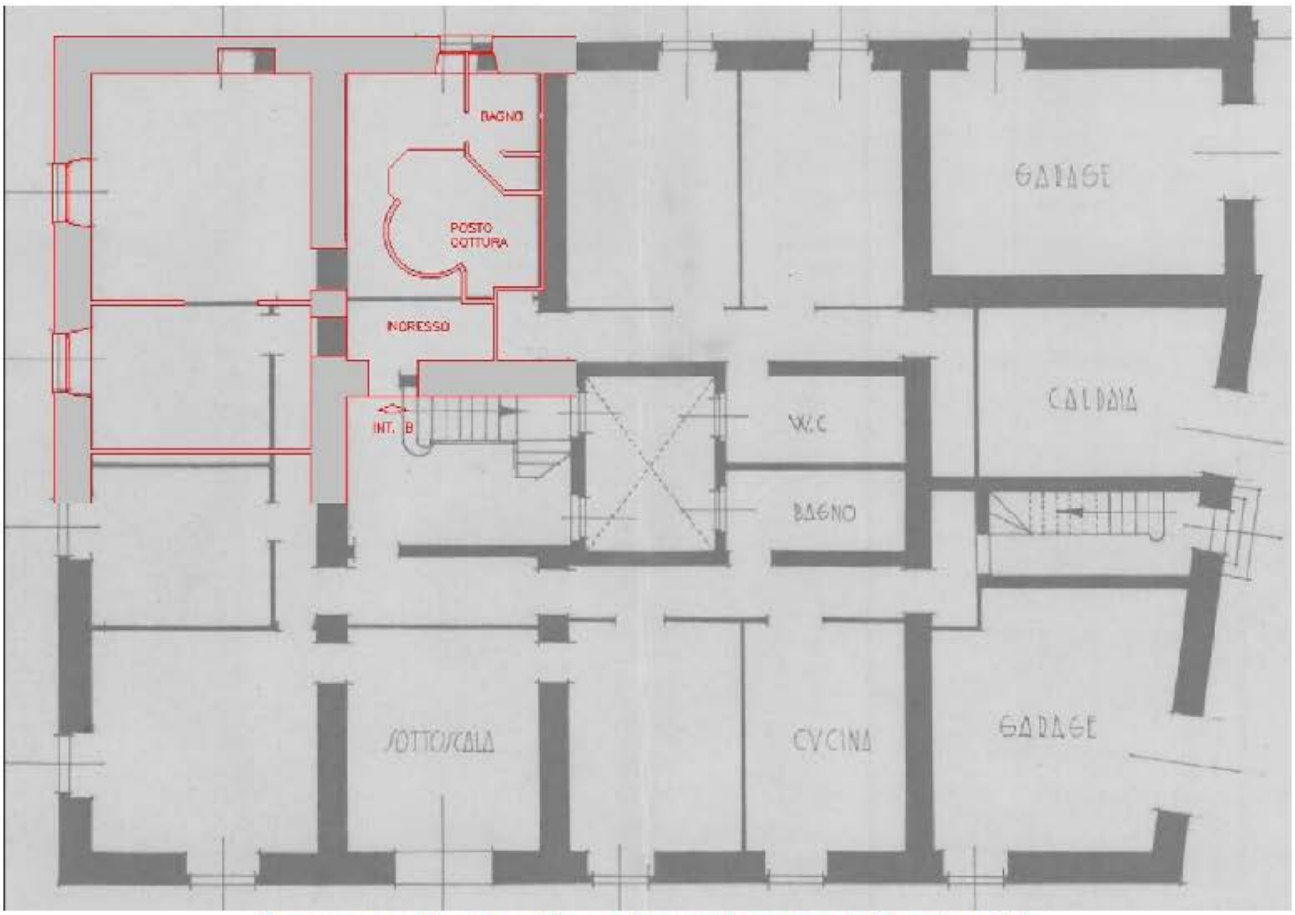
In mancanza di indicazioni contenute nell'atto notarile il sottoscritto ha effettuato delle ricerche che hanno messo in evidenza l'esistenza di un certificato di abitabilità che era riconducibile all'immobile sulla base delle generalità del richiedente: in data 14 ottobre 2024, sono state inoltrate istanze di accesso agli atti registrate ai protocolli n. QI/2024/200579 e n. QI/2024/200581 finalizzate a prendere visione ed estrarre copia del fascicolo relativo al progetto e del certificato di agibilità n. 589 del 28 agosto 1935, la cui copia è allegata sotto la lettera "**D**", e che è riferito all'edificio al civico 44 di Via Panama: con tutta probabilità l'edificio in argomento ha cambiato numerazione civica visto che il locale in accessorio, posto sul lato opposto dell'edificio rispetto a quello in cui è presente l'accesso pedonale, è contraddistinto dallo stesso numero civico 44.

Sulla base della documentazione presente nel fascicolo del progetto è possibile riferire quanto segue. Con istanza registrata al protocollo n. 23031 del 7 luglio 1933 la sig.ra*** in*** *** ha richiesto il rilascio della licenza di costruzione per la palazzina in Via Panama. Il progetto è stato sottoposto al parere della Commissione Edilizia nella seduta del 25 luglio 1933 che, visto il parere dell'ufficio, ha chiesto di studiare una nuova soluzione che tenesse conto di un maggiore distacco: la nuova soluzione è stata prospettata alla Commissione Edilizia nella seduta dell'11 agosto 1933 che ha approvato il progetto e successivamente l'amministrazione comunale ha rilasciato la licenza edilizia n. 666.

Il confronto tra il progetto approvato e lo stato dei luoghi mette in evidenza una serie di criticità: la tavola che graficizza il piano scantinato presenta molti ambienti privi di destinazione e l'indicazione di un vano cucina in prossimità dello spigolo opposto dell'edificio: anche alla luce dei contenuti del certificato di abitabilità, dove l'abitazione del portiere presente a questo livello risulta costituita da un vano principale ed un vano uso vario si ritiene che la destinazione residenziale possa essere attribuita

Firmato Da: D'ALESIO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: ab2ce783595239bb420c88ec78cea5b

solo a detta limitata porzione del piano nel sottosuolo mentre la restante parte è stata dichiarata abitabile per 14 vani ad uso vario (servizi): conseguentemente l'unità pignorata deriva dalla trasformazione di ambienti che sono stati dichiarati abitabili con la destinazione "servizi"; quanto sopra descritto meglio risulta dalla sovrapposizione del rilievo eseguito al grafico di progetto approvato.



La sovrapposizione tra rilievo e il progetto approvato (non in scala)

Al fine di verificare la presenza di istanze di sanatoria edilizia presentate per legittimare il mutamento di destinazione d'uso è stata inviata una mail all'ufficio condono in data 19 maggio 2025 al fine di conoscere "*... l'esistenza di istanze di sanatoria edilizia relative all'unità immobiliare in Via Panama, 26, sita al piano seminterrato e contraddistinta con il numero interno B ed identificata al foglio 544, particella 213, sub 14 di cui si allega la visura storica e l'atto di provenienza ...*": il giorno successivo è arrivata la mail di risposta che è allegata sotto la lettera "**E**" con la quale viene comunicato al sottoscritto che, "*... la ricerca di domande di condono effettuata sul Sistema informatico con i dati da Lei indicati ha dato esito negativo ...*".

Per le sopra riportate argomentazioni l'unità immobiliare in argomento verrà stimata alla stregua di un locale deposito/cantina con la consistenza convenzionale calcolata come nel prospetto che segue.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
locale deposito/cantina	65,51	91,50	1,00	91,50	2,85	S1
			Totale superficie convenzionale:	91,50		

Firmato Da: D'ALESIO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: ab2ce783595239bb420c88ec78cea5b

All'atto del sopralluogo non è stata fornita la documentazione relativa alle dichiarazioni di conformità degli impianti installati nell'unità immobiliare e parimenti non è stata fornita la documentazione per la redazione dell'attestato di prestazione energetica.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Dalla documentazione presa in visione non è emersa la presenza di vincoli od oneri condominiali: non è stato possibile reperire copia del regolamento di condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

In considerazione del fatto che il bene pignorato è costituito da un'unica unità immobiliare non facilmente divisibile in natura, il sottoscritto ha ritenuto opportuna la formazione di un unico lotto formato dal seguente bene:

Bene n. 1 – Unità immobiliare sita in Roma (RM), posta al piano seminterrato dell'edificio con accesso dal civico 26 di Via Panama, contraddistinta con il numero interno B ed identificata presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 544, particella 213, subalterno 14.

Il pignoramento che ha dato impulso alla Procedura Esecutiva RGE 882/2023, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Roma – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 il 7 settembre 2023, ai nn. 109059/80327, ha ad oggetto "*... la seguente unità immobiliare, compresa ogni sua accessione, comunione, pertinenza e dipendenza, nulla escluso o riservato, anche se successivamente introdotto: Comune censuario: Roma; Destinazione d'uso: civile abitazione; Categoria. A/4; Classe: 3; Ubicazione: Via Panama n. 26, piano seminterrato, interno B; Identificativi catastali: Foglio di Mappa 544, Particella 213, Subalterno 14; Consistenza catastale: vani 3,5; Rendita catastale: € 650,74; Proprietà: per 1/1 di*** ...".

L'immobile oggetto di pignoramento è parte di un edificio tipologicamente riconducibile alla palazzina di tipo signorile: detto edificio, che ha accesso dal civico 26 di via Panama, è ubicato all'interno del perimetro di competenza amministrativa del Municipio 2 nel quartiere denominato "Parioli", tra i quartieri di "Tor di Quinto, Trieste, Pinciano e Flaminio, in un contesto delimitato dalla stessa Via Panama, da via Lima e da Via Lisbona.

L'edificio è inserito in un contesto urbano di pregio, a media densità edilizia, caratterizzato dalla presenza di palazzi signorili e ville d'epoca, in un'area ben servita dal punto di vista infrastrutturale con sedi carrabili di ampiezza adeguata alla circolazione veicolare e pedonale. La dotazione di servizi pubblici e privati risulta elevata: sono presenti nelle immediate vicinanze esercizi commerciali di vicinato, istituti scolastici, uffici pubblici e aree verdi, tra cui Villa Ada e Villa Borghese. Il servizio di trasporto pubblico urbano su gomma è garantito da diverse linee ATAC, una delle quali transita sulla medesima Via Panama.

L'edificio che ricomprende l'unità immobiliare sopra descritta ricade su area identificata presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Terreni di Roma Territorio, al foglio 544, particella 213.

L'unità immobiliare pignorata risulta identificata presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 544, particella 213, subalterno 14, zona censuaria 3, categoria A/4,

Firmato Da: D'ALESIO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: ab2ce783595239bb420c88ec78cea5b

consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 96 m², superficie catastale totale escluse aree scoperte 96 m2, rendita euro 650,74, Via Panama n. 26, interno B, piano S1.

L'immobile pignorato appartiene a:

- *** , per la quota di 1/1

del diritto di proprietà.

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

- *** , per la quota di 1/1

del diritto di proprietà.

Gli Standards Internazionali di Valutazione (IVS – *International Valuation Standards*) definiscono per valore di mercato l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente ed un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. All'interno della definizione sono contenuti dei riferimenti al principio dell'ordinarietà. Il venditore e l'acquirente devono essere soggetti non condizionati che hanno agito con eguale capacità e con interessi contrapposti, ed il prezzo deve formarsi sul mercato dopo una adeguata attività di marketing, proprio come avviene in condizioni ordinarie. Nel caso in questione, per addivenire alla determinazione del valore di mercato dell'immobile in argomento è stato adottato il metodo della stima sintetico-comparativa monoparametrica, adottando quale parametro tecnico per la comparazione il mq di superficie commerciale. Dalle indagini eseguite sul sito specializzato negli annunci immobiliari (www.immobiliare.it) è stata rinvenuta l'inserzione di seguito riportata che riguarda un'unità immobiliare destinata a locale di deposito/cantina, ubicata nelle vicinanze, la cui descrizione è di seguito riportata.

Magazzino - Deposito in Vendita
Roma Trieste – Coppedè Via Nemorense
€ 140.000 - 68 m² - Piano S
Annuncio aggiornato il 08/10/2024
Descrizione
riferimento: Cla Nemorense
Delizioso magazzino con ingresso indipendente
Roma quartiere Trieste ed esattamente in via Nemorense, in piacevole cortile di un condominio signorile con servizio di portineria, proponiamo in vendita un piacevolissimo locale C/2, di 68 mq catastali, dotato di ingresso indipendente e composto di tre ampi locali con soffitti alti 3,80 mt. L'immobile è attualmente locato. Per info e visite non esitate a contattarci al 335.6789379. Le presenti informazioni e planimetrie sono meramente indicative e non costituiscono elementi contrattuali.
Caratteristiche
Contratto Vendita | Immobile a reddito
Tipologia Magazzino - Deposito
Superficie 68 m²
Piano Seminterrato
Disponibilità Libero

***

Firmato Da: D'ALESIO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: ab2ce783595239bb420c88ec78cea5b

Le caratteristiche che hanno in comune le due porzioni immobiliari messe a confronto sono rappresentate dalla destinazione, dal grado di finitura e stato di conservazione e dalla consistenza pressoché simile.

L'unità viene proposta in vendita per la somma di € 140.000,00 ma tenendo conto delle ordinarie trattative che intercorrono tra venditore e acquirente, nel corso delle quali l'importo richiesto subisce ordinariamente un ribasso del 15%, anche in considerazione che l'annuncio risale al mese di ottobre 2024, all'immobile oggetto dell'inserzione è possibile attribuire un valore di € 119.000,00 (€ 140.000,00 – 15%). Dividendo l'importo così ottenuto per la consistenza commerciale indicata nell'inserzione, pari a mq 68,00, si ottiene un valore di €/mq 1.750,00 (€ 119.000,00 : mq 68,00). Applicando il valore così individuato alla consistenza dell'immobile oggetto della presente stima, che nel paragrafo "Consistenza" è stata determinata in ragione di mq 91,50, si ottiene un valore di mercato di € 160.125,00 (€/mq 1.750,00 x mq 91,50).

Il valore così determinato è riconducibile all'immobile se fossero compravendute in condizioni di ordinarietà; risulta opportuno operare le dovute aggiunte e detrazioni del caso che, in ottemperanza del disposto dell'art. 568 CPC, come modificato dalla Legge n. 132 del 2015, vengono di seguito analiticamente esposte.

RIDUZIONE PER L'ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI

La riduzione per l'assenza di garanzia per vizi può essere quantificata in ragione del 10% del valore individuato in considerazione del fatto che l'unità immobiliare è parte di un edificio realizzato in virtù della licenza edilizia indicata nel testo, dotato del certificato di abitabilità ma nel quale sono presenti delle difformità che non risultano essere state oggetto di sanatoria edilizia; pertanto, la detrazione da operare al valore precedentemente individuato è pari ad € 16.012,50 (€ 160.125,00 x 10%); la detrazione operata tiene comunque conto del fatto che l'unità immobiliare oggetto della presente relazione è comunque commerciabile ai sensi della Legge 28 febbraio 1985, n. 47, essendo parte di un edificio realizzato con i titoli in precedenza indicati e comunque in data antecedente al 1° settembre 1967.

ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Come esposto nel paragrafo "Regolarità edilizia", la porzione immobiliare non risulta conforme al progetto approvato, sia per la destinazione d'uso che per la distribuzione interna: mentre quest'ultima potrebbe essere regolarizzata lo stesso non può dirsi per il mutamento della destinazione d'uso perché le caratteristiche dall'unità immobiliare sono in contrasto con le norme igienico sanitarie (mancanza di rapporti aeroilluminanti, etc.): per tale motivo dovranno esser rimosse tutte le opere preordinate al mutamento della destinazione d'uso quali il posto di cottura ed il bagno. I costi per dette che sono stati stimati sulla base del Prezziario della regione Lazio di cui alla Deliberazione della Giunta Regionale del 14 aprile 2023, n. 101, recante "Approvazione della Tariffa dei prezzi per le opere pubbliche edili ed impiantistiche del Lazio – Edizione 2023", la cui validità è stata prorogata fino al 31 dicembre 2024 con Deliberazione di Giunta regionale del Lazio n. 503, approvata nella seduta del 4

Firmato Da: D'ALESIO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: ab2ce783595239bb420c88ec78cea5b

luglio 2024, in ragione di € 15.000,00, e comprendono le opere edili, gli oneri di discarica, gli onorari professionali relativi, le sanzioni, i diritti di segreteria comunali e catastali.

STATO D'USO E MANUTENZIONE

Come esposto nel paragrafo "Stima/Formazione lotti", la porzione immobiliare oggetto di esecuzione versa in uno stato manutentivo simile rispetto a quello dell'unità presa a riferimento e per tale motivo non si ritiene opportuno operare aggiunte o detrazioni al valore individuato.

STATO DI POSSESSO

L'unità immobiliare è nella disponibilità della debitrice esecutata e pertanto dovrà ritenersi libera al momento del decreto di trasferimento: per tale motivo non si ritiene opportuno operare aggiunte o detrazioni al valore in precedenza determinato.

VINCOLI OD ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI

Poiché, a seguito delle ricerche effettuate, non sono stati rinvenuti vincoli od oneri giuridici non eliminabili o che non siano quelli ordinariamente presenti negli immobili realizzati nel medesimo contesto, non si ritiene opportuno operare detrazioni in tal senso al valore precedentemente individuato. Con messaggio PEC del 10 giugno scorso l'Avv. Fagnini ha fatto pervenire della documentazione relativa al regolamento di condominio che disciplina l'uso delle cose comuni oltre alla CTU redatta dal Geom. Dario Giovannetti nell'ambito del giudizio instaurato per la revisione dei valori millesimali ed al biglietto di cancelleria concernete la pubblicazione della sentenza: copia di detta documentazione è allegata alla presente relazione sotto la lettera "**F**".

SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Essendo la Procedura Esecutiva RGE 882/2023 posta in essere su richiesta de***

*** per somme condominiali non versate dall'esecutata, si ritiene che all'esito della Procedura stessa non vi siano altri oneri: per tale motivo non vengono operate detrazioni al valore precedentemente individuato.

DETERMINAZIONE DEL VALORE

Sulla base di quanto fin qui esposto, il valore dell'unità immobiliare sita in Roma (RM), posta al piano seminterrato dell'edificio con accesso dal civico 26 di Via Panama, contraddistinta con il numero interno B ed identificata presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 544, particella 213, subalterno 14, stimata per la destinazione d'uso locale di deposito/cantina, può essere così quantificato in € 152.098,00 come di seguito indicato:

Valore individuato:	€	160.125,00	-
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi:	€	16.012,50	-
Oneri per la regolarizzazione urbanistica:	€	15.000,00	-
Stato d'uso e manutenzione:	€	0,00	-
Vincoli od oneri giuridici non eliminabili	€	0,00	-
Spese condominiali insolute:	€	0,00	=
Valore	**€**	**129.112,20**	

Firmato Da: D'ALESIO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: ab2ce783595239bb420c88ec78cea5b

Pari in cifra tonda ad € 129.000,00 (euro centoventinovemila/00).

LIMITI DELL'INCARICO

Ai fini dello svolgimento del presente incarico non sono stati eseguiti accertamenti sulle strutture, se non quelli desumibili a vista al momento del sopralluogo effettuato, né sulla conformità delle dotazioni impiantistiche e di sicurezza dell'unità immobiliare e dell'intero edificio.

Le verifiche circa la legittimità edilizia, effettuate come meglio sopra descritto, hanno interessato esclusivamente la porzione immobiliare in argomento e non anche l'intero edificio e le sue parti comuni, e non hanno riguardato il posizionamento dell'edificio sul lotto di terreno e i distacchi rispetto al filo stradale e ai fabbricati limitrofi o le quote d'imposta dei solai e la sagoma dell'edificio, ecc.

Gli oneri per la regolarizzazione urbanistica sono stati individuati sulla base dei prezziari ufficiali i cui costi possono discostarsi da quelli praticati sul mercato: la valutazione circa l'entità degli interventi da effettuare è rimessa alla discrezionalità dell'interessato al momento della formulazione dell'offerta; analoghe considerazioni possono essere espresse per gli onorari professionali.

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

Roma, 12 giugno 2025

L'Esperto ex art. 568 CPC
Geom. Marco D'Alesio

ELENCO DEGLI ALLEGATI

A. Copia dell'atto del notaio Vincenzo Antonelli, di Roma del 10 dicembre 1986, rep. 31826, racc. 8299;

B. Documentazione catastale;

C. Esito dell'ispezione presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 effettuata sul conto della sig.ra*** ;

D. Copia del certificato di abitabilità n. 589 del 1935;

E. Copia della mail dell'Ufficio di Scopo Condono;

F. Documentazione relativa al condominio trasmessa dall'Avv. Fagnini.

Firmato Da: D'ALESIO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: ab2ce783595239bb420c88ec78cea5b