

SEZIONE IV ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. DOTT. FERNANDO SCOLARO
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 1147/2022

PERIZIA DELL'ESPERTO EX ART. 568 C.P.C.
ARCH. SALVATORE FALLICA

Promossa da

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.
con sede in Siena, Piazza Salimbeni n. 3
Codice fiscale 00884060526

contro

nato a il
Codice fiscale

INDICE

INCARICO	3
OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	3
LOTTO UNICO	3
INTESTAZIONE CATASTALE E PROPRIETA' EFFETTIVA	3
DATI CATASTALI	4
CONFINI	4
CRONISTORIA DATI CATASTALI	4
PRECEDENTI INTESTATARI CATASTALI	6
DESCRIZIONE	8
CONSISTENZA	9
PROVENIENZA	10
STATO DI OCCUPAZIONE	14
NORMATIVA URBANISTICA	18
REGOLARITÀ EDILIZIA	18
VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI	24
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	26
PRESUMIBILI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE	27
FORMAZIONE LOTTO	28
STIMA DEL LOTTO	30
ELENCO ALLEGATI	32

INCARICO

Il sottoscritto Arch. Fallica Salvatore, con studio in Via Giano Parrasio, 6 - 00152 - Roma (RM), mail salvatorefallica.roma@gmail.com, PEC s.fallica@pec.archrm.it, in data 21/07/2023 veniva nominato Esperto stimatore ex art. 568 c.p.c.

In data 27/07/2023 depositava telematicamente l'atto di accettazione dell'incarico e di giuramento.

In data 18/09/2023 eseguiva l'accesso all'immobile con esito positivo.

L'udienza per l'eventuale emissione dell'ordinanza di vendita veniva fissata al 12/01/2024, successivamente differita al 19/03/2024 e, infine, al 16/10/2024.

OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

L'oggetto del pignoramento è il seguente:

- Immobile per la piena proprietà per l'intero in Roma alla Via Francolise n. 100 e precisamente:
 - appartamento al piano secondo, distinto con il n. interno 3, di sei vani catastali, censito al NCEU di detto Comune al foglio 1177 p.lla 107 sub. 502 zc. 6 categoria A/7 cl. 3, consistenza vani sei, superficie catastale mq 84 totale escluse aree scoperte di 82 mq

LOTTO UNICO

Il lotto unico oggetto di vendita è il seguente:

- Piena proprietà del seguente immobile, sito in Roma via Francolise n. 100, e precisamente:
 - appartamento sito al piano secondo, distinto con numero di interno tre, composto da ingresso-soggiorno, due camere, cameretta, cucina, due bagni, disimpegno e balcone

INTESTAZIONE CATASTALE E PROPRIETA' EFFETTIVA

L'immobile oggetto dell'esecuzione è intestato catastalmente e appartiene effettivamente al seguente esecutato:

- nato a il *
(1) Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

Si evidenzia che, a richiesta del custode giudiziario, il 10/10/2023 Roma Capitale ha rappresentato che sulla copia integrale dell'atto di nascita del Sig.

- nato a li, CF. - non è annotato alcun matrimonio; che dall'esame della documentazione presente negli Archivi di Stato Civile di Roma Capitale non è possibile fornire alcuna informazione né sul luogo di avvenuta celebrazione del matrimonio né sui dati anagrafici del coniuge del Sig.
; che da controlli effettuati sui sistemi informatici di Roma Capitale, sui sistemi informatici ANPR nonché nello schedario di sua competenza, non risulta trascritto nessun atto di matrimonio a nome del Sig.

DATI CATASTALI

- Catasto fabbricati Comune di Roma, Foglio: 1177 Particella: 107 Sub.: 502, Zona Censuaria 6, Categoria A/7, Classe 3, Consistenza 6 vani, Superficie Catastale Totale: 84 mq Totale: escluse aree scoperte**: 82 mq, Rendita Euro 759,19, Indirizzo VIA FRANCOLISE n. 100 Interno 3 Piano 2

Mappale Terreno Correlato (area di sedime del fabbricato condominiale)

- Catasto Terreni del Comune di Roma, Sezione C - Foglio 1177 - Particella 107, Qualità Classe Ente Urbano Superficie 1170 mq, Area di enti urbani e promiscui dal 05/04/2007

CONFINI

- vano scale, proprietà suoi eredi od aventi causa, proprietà condominiale, detta via

Confini dei mappali terreni correlati (Catasto Terreni, Sezione C - Foglio 1177 - Particella 107 - area di sedime del fabbricato):

- Via Francolise (particelle 118, 119), particelle 106, 93, 92, 622, 108, salvo altro

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Catasto fabbricati Comune di Roma, Foglio: 1177 Particella: 107 Sub.: 502

- Atto del 06/06/2019 Pubblico ufficiale PINCHI FILIPPO Sede CIVITA CASTELLANA (VT) Repertorio n. 3399 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 47047.1/2019 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 07/06/2019

- Elaborato planimetrico del 02/02/2018 prot. n. RM0044992

- Elaborato planimetrico del 27/12/2017 prot. n. RM0619321

- Elaborato planimetrico del 27/11/2017 prot. n. RM0566951

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

- Elaborato planimetrico del 24/09/2012 prot. n. RM0952450

- Elaborato planimetrico del 02/05/2007 prot. n. RM0516548

- Elaborato planimetrico del 17/10/2006 prot. n. RM0793088
 - Elaborato planimetrico del 08/06/2006 prot. n. RM0469187
 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/02/2006 Pratica n. RM0087441 in atti dal 04/02/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10575.1/2006)
 - VARIAZIONE del 04/02/2005 Pratica n. RM0088608 in atti dal 04/02/2005 VARIAZIONE DEL PIANO (n. 11975.1/2005) - comprende ultima planimetria catastale in atti
 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/07/2004 Pratica n. RM0553756 in atti dal 15/07/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 47782.1/2004)
 - Atto del 08/07/2004 Pubblico ufficiale CORIGLIANO FILIPPO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 38831 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 48754.1/2004 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 12/07/2004
 - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/04/2003 Pratica n. 460436 in atti dal 22/04/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 20640.1/2003)
 - FRAZIONAMENTO del 18/04/2003 Pratica n. 458549 in atti dal 18/04/2003 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 20449.1/2003) - comprende planimetria catastale non attuale
 - ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 02/04/2003 Pratica n. 290127 in atti dal 02/04/2003 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 13590.1/2003) - comprende planimetria catastale non attuale del subalterno 4 originario del subalterno 502
 - Atto del 28/09/2001 Pubblico ufficiale MANDATO RAFFAELLA Sede ROMA (RM) Repertorio n. 18358 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 54911.1/2001 Reparto PI di ROMA 1 - Pratica n. 1247024 in atti dal 20/12/2001
 - COSTITUZIONE del 26/11/1997 in atti dal 26/11/1997 IN CORSO DI COSTRUZIONE (n. M04607.1/1997) - comprende elaborato planimetrico del 26/11/1997 prot. n. M04607
- Mappale terreno correlato (area di sedime del fabbricato condominiale) - Catasto terreni - Sezione C - Foglio 1177 - Particella 107
- Variazione del 05/04/2007 Pratica n. RM0418945 in atti dal 05/04/2007 (n. 418945.1/2007) - di stadio: VARIATA GRAFICAMENTE ALL'INTERNO DEL PERIMETRO107
 - TIPO MAPPALE del 05/11/1997 in atti dal 13/11/1997 ATTO IN DEROGA (n. 8890.1/1997)
 - FRAZIONAMENTO in atti dal 28/04/1990 (n. 4510.2/1975)

- SCRITTURA PRIVATA del 18/10/1984 Pubblico ufficiale CICCOMETTI Sede ROMA (RM) Repertorio n. 7505 Sede ROMA (RM) Registrazione n. 2 registrato in data 02/11/1984 - n. 20688.1/1984 in atti dal 17/07/1990
- Impianto meccanografico del 19/02/1979
- Atto del 20/05/1975 Pubblico ufficiale FERDINANDI COAD Sede ROMA (RM) Repertorio n. 262271 Sede ROMA (RM) Registrazione Volume 3632 n. 5349 registrato in data 04/06/1975 - n. 9361.1/1975 in atti dal 18/07/1990
- SCRITTURA PRIVATA del 12/03/1975 Pubblico ufficiale FERDINANDI COAD V Sede ROMA (RM) Repertorio n. 261950 Sede ROMA (RM) Registrazione n. 3170 registrato in data 27/03/1975 - n. 5662.1/1975 in atti dal 16/07/1990
- Atto del 28/02/1975 Pubblico ufficiale GAMBERALE GIOVANNI Repertorio n. 2006 Registrazione Volume 63 n. 583 registrato in data 18/03/1975 - n. 6575.1/1979 in atti dal 17/07/1990 - ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/02/1975 in atti dal 17/07/1990 (n. 6575.1/1979)

PRECEDENTI INTESTATARI CATASTALI

Catasto fabbricati Comune di Roma, Foglio: 1177 Particella: 107 Sub.: 502

- Situazione degli intestati dal 08/07/2004

1) nata a il * (1)
Proprieta' 1/1 fino al 06/06/2019

- Situazione degli intestati dal 28/09/2001

1) nato a il * (1)
Proprieta' 1/3 fino al 08/07/2004

2) nata a il * (1)
Proprieta' 1/3 fino al 08/07/2004

3) nato a il (1)
Proprieta' 1/3 fino al 08/07/2004

- Situazione degli intestati dal 26/11/1997

1) nato a il (1)
Proprieta' fino al 28/09/20012

2) nato a il (1)
Proprieta' fino al 28/09/2001

Mappale terreno correlato (area di sedime del fabbricato condominiale) - Catasto terreni -
Sezione C - Foglio 1177 - Particella 107

- Situazione degli intestati dal 28/04/1990

1) nata a il*

(99) Da verificare fino al 28/02/1975

- Situazione degli intestati dal 18/10/1984

1) nato a (99) Da

verificare fino al 20/11/1998

- Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico del 19/02/1979

1) nata a il *

(99) Da verificare fino al 12/03/1975

- Situazione degli intestati relativa ad atto del 20/05/1975 (antecedente all'impianto
meccanografico)

1) nato a il (1)

Proprieta' 1/2 fino al 05/11/1997

2) nata a il * (1)

Proprieta' 1/2 fino al 05/11/1997

- Situazione degli intestati relativa ad atto del 12/03/1975 (antecedente all'impianto
meccanografico)

1) nato a il * (99)

Da verificare fino al 18/10/1984

- Situazione degli intestati relativa ad atto del 28/02/1975 (antecedente all'impianto
meccanografico)

1) nato a il *

(99) Da verificare fino al 20/05/1975

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è situata nell'ambito territoriale del Comune di Roma, Municipio IX, Zona XXVI - Castel di Decima, frazione Colle dei Pini, c.a.p. 00134, nell'isolato compresa fra Via Francolise, Via Bellosguardo e Via Presenzano.

Essa ha accesso dal civico 100 di Via Francolise e si trova al 2° piano del fabbricato, di cui occupa il livello del sottotetto.

È composta da ingresso-soggiorno, due camere, cameretta, cucina, due bagni, disimpegno e balcone.

Dal punto di vista planimetrico, lo stato dei luoghi è sostanzialmente conforme allo stato legittimo.

Dal punto di vista dell'elevazione, l'altezza interna misurata fino all'intradosso della copertura varia da un minimo di di m 2,53 circa ad un massimo di m 3,60 circa.

Si evidenzia, però che tale altezza interna è stata ridotta in alcuni ambienti a m 2,20 circa, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti, per la realizzazione di un soppalco in legno, a cui si accede dalla scala installata in una porzione dell'ingresso-soggiorno e che si estende al di sopra dei vani adibiti a disimpegno, due bagni e cameretta.

In tal modo, né l'altezza inferiore al soppalco, né quella superiore, risultano conformi al vigente Regolamento generale edilizio del Comune di Roma, articoli 40, lettera g) (Abitazioni) e 41, lettera b) (Cucine, bagni e gabinetti), che fissano l'altezza minima interna utile rispettivamente a m 2,70 e m 2,40.

L'immobile è in buono stato manutentivo.

Sono presenti tracce di umidità nel bagno con accesso dall'ingresso-soggiorno.

L'appartamento è dotato dell'attestato di prestazione energetica, rilasciato in data 24 maggio 2019, valido fino al 24/05/2029, a firma del Geometra Andrea Testarelli iscritto al Collegio dei Geometri di Viterbo al n. 1319, allegato "B" all'atto di compravendita a rogito Dott. Filippo Pinchi, Notaio in Civita Castellana, del 6 giugno 2019, Repertorio n. 3399 Raccolta n. 2549

Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non risultano presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non risultano presenti diritti demaniali o usi civici.

Non risultano presenti vincoli archeologici.

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare non è comodamente divisibile.

	Vano	Superficie (mq)	Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie omogeneizzata (mq)	Note
1	Ingresso-Soggiorno	20,3	1	20,3	vani principali e accessori diretti
2	Cucina	6,6	1	6,6	vani principali e accessori diretti
3	Bagno con accesso dall'ingresso-soggiorno	4,2	1	4,2	vani principali e accessori diretti
4	Bagno con accesso dal disimpegno	4,5	1	4,5	vani principali e accessori diretti
5	Camera angolo Nord catastale	12,1	1	12,1	vani principali e accessori diretti
6	Camera all'angolo Est catastale	13,2	1	13,2	vani principali e accessori diretti
7	Cameretta	6,5	1	6,5	vani principali e accessori diretti
8	Disimpegno	4,1	1	4,1	vani principali e accessori diretti
9	Balcone	6,5	0,30	1,9	Pertinenza esclusive di ornamento - 30% fino a mq 25 - 10% oltre mq 25

RIEPILOGO DELLA CONSISTENZA

	Superficie utile interna	71,6		71,6	vani principali e accessori diretti
	Superficie lorda interna	78,7		78,7	Si stima un incremento del 10% per pareti perimetrali e tramezzi
	Superficie utile esterna	6,5		1,9	Pertinenza esclusive di ornamento - 30% fino a mq 25 - 10% oltre mq 25
	Superficie utile totale	78,0			Superficie utile interna + Superficie utile esterna
	Superficie complessiva			80,7	Superficie lorda interna + Superficie esterna omogeneizzata
	Superficie Catastale Totale			84,0	cfr. visura catastale
	Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte			82,0	cfr. visura catastale
	SUPERFICIE COMMERCIALE			84,0	Si assume la superficie catastale totale, a corpo e non a misura

¹ Per la misurazione delle superfici cfr. Agenzia delle Entrate, Tecnoborsa, Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, pag. 4-8.

Sussiste la continuità delle trascrizioni oltre il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento in relazione al debitore esecutato.

Si elenca di seguito, in ordine cronologico inverso, la catena delle trascrizioni.

1. Atto di compravendita a rogito Dott. Filippo Pinchi, Notaio in Civita Castellana, del 6 giugno 2019, Repertorio n. 3399 Raccolta n. 2549, trascritto all'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 - il 07/06/2019, Registro generale 67446, Registro Particolare 47047

Acquirente:

- , nato a il , codice fiscale
, coniugato in regime di separazione dei beni

Venditore:

- , nata a il , codice fiscale
, divorziata e di stato civile libero

Oggetto:

- Piena proprietà del seguente immobile, sito in Roma via Francolise n. 100, e precisamente:
 - appartamento sito al piano secondo, distinto con numero di interno tre, composto da sei vani catastali

Confini:

- vano scale, proprietà suoi eredi od aventi causa, proprietà condominiale, detta via

Identificativi catastali:

- Catasto Fabbricati del Comune di Roma, al foglio 1177, particella 107, subalterno 502, zona censuaria 6, categoria A/7, classe 3, consistenza vani 6, superficie catastale 84 mq totale escluse aree scoperte 82 mq, rendita Euro 759,19, via Francolise, n. 100, piano 2, interno 3.

Clausole estratte:

- L'identificazione catastale dell'unità immobiliare in oggetto corrisponde alla planimetria depositata in catasto e che si allega al presente atto sotto la lettera "A"
- L'immobile in oggetto è stato dotato dell'attestato di prestazione energetica giusta quanto disposto dall'art. 6 del D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 195 s.m.i., rilasciato in data 24 maggio 2019 a firma del Geometra Andrea Testarelli iscritto al Collegio dei Geometri di Viterbo al n. 1319

- La parte compratrice dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva del certificato, in ordine all'attestazione della prestazione energetica dell'edificio, certificato che si allega al presente atto sotto la lettera "B"

- La parte venditrice dichiara che il fabbricato di cui fa parte la consistenza immobiliare de qua è stato costruito in totale assenza di licenza edilizia ed è stata rilasciata dal Comune di Roma concessione in sanatoria n. 299606 in data 30 maggio 2003 prot. n. 22012

- Dichiara inoltre che per quanto attiene alla suddescritta consistenza immobiliare non sono state eseguite ad oggi altre opere tali da richiedere ulteriori concessioni edilizie o concessioni in sanatoria, né irrogati provvedimenti sanzionatori ai sensi della suddetta disciplina

- Il Docfa prot. n. RM0088608 del 4 febbraio 2005 è stato presentato in ragione della variazione del piano con deposito della planimetria recante miglior rappresentazione grafica dell'immobile, nella consistenza come sopra regolarmente assentita

- Dichiara infine e garantisce che la consistenza immobiliare in oggetto è in regola con normativa amministrativa, edilizia ed urbanistica applicabile, volendo sin da ora tenere indenne la parte compratrice da ogni onere e responsabilità al riguardo

- In particolare, la parte venditrice dichiara che non è stato possibile reperire presso i competenti uffici gli estremi del Certificato di agibilità ma che la consistenza immobiliare presenta tutti i requisiti per il rilascio dello stesso. La parte venditrice e la parte compratrice convengono che ogni eventuale ulteriore somma, dovuta in dipendenza del rilascio del suddetto Certificato di agibilità, sarà ad esclusivo carico della parte compratrice, manlevando la parte venditrice da ogni onere e responsabilità al riguardo

- Dichiarano le parti che il prezzo di vendita è stato convenuto e determinato in Euro 200.000,00

- Ai fini fiscali le parti dichiarano che il trasferimento ha per oggetto casa di abitazione di categoria catastale "A/7"

NOTA DELL'ESPERTO STIMATORE: si evidenzia che nell'atto di compravendita a rogito Dott. Filippo Pinchi, Notaio in Civita Castellana, del 6 giugno 2019, Repertorio n. 3399 Raccolta n. 2549 - la parte venditrice, ha dichiarato esclusivamente l'avvenuto rilascio della concessione in sanatoria n. 299606 in data 30 maggio 2003 prot. n. 22012, ma non ha dichiarato l'esistenza di altri procedimenti edilizi di interesse dell'unità immobiliare compravenduta, come saranno elencati nel prosieguo della presente perizia al paragrafo "Regolarità edilizia"

2. Atto di compravendita a rogito del Notaio Filippo Corigliano di Roma in data 8 luglio 2004 repertorio n. 38831, reg.to a Roma 1 il 9 luglio 2004 al n. 14640 serie 1T, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 in data 10 luglio 2004 al n. 48754 di formalità

Acquirente:

- , nata a il , codice fiscale

Venditore:

- nato a il codice fiscale

- nata a il codice fiscale

- nato a il codice fiscale

Oggetto:

- Unità negoziale n. 1 - Immobile n. 1 - Comune H501 - ROMA (RM) - Catasto FABBRICATI - Sezione urbana - Foglio 1177 Particella 107 Subalterno 502 - Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 6 vani - Indirizzo LOCALITA' COLLE DEI PINI - VIA FRA N. civico 100

3. Atto di compravendita a rogito del Notaio Raffaella Mandato di Roma in data 28 settembre 2001 repertorio n. 18358, reg.to a Roma il 15 ottobre 2001 al n. 14095 mod. 1V, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 in data 2 ottobre 2001 al n. 54911 di formalità

Acquirente:

- nato a , celibe, codice fiscale

- nato a il , celibe, codice fiscale

- nato a il , celibe, codice fiscale

- nata a il , nulibe, codice fiscale

ASTE GIUDIZIARIE®
Venditore:

- nato a il codice fiscale
, coniugato in regime di comunione legale
- nato a il codice fiscale
, coniugato in regime di comunione legale
 - Entrambi dispongono di bene personale

Oggetto:

- [...] b) ai signori, che accettano ed acquistano, in parti uguali ed indivise tra loro:
 - appartamento su tre livelli, terra, primo e sottostrada, distinto con il n. int. due, confinante con distacco su via Francolise, appartamento int. 1, riportato al Catasto fabbricati del Comune censuario di Roma, UTE di Roma, foglio 1177, particella 107 sub 4, via Francolise n. 100, p. T-1-S1, int. 2, unità in corso di costruzione;

Clausole estratte:

- Sono compresi nelle presenti vendite i proporzionali diritti condominiali sulla corte, bene comune non censibile riportato al C.F. al foglio 1177, particella 107 sub 1
- L'intero fabbricato in oggetto è stato edificato in assenza di licenza edilizia, per cui sono state presentate al Comune di Roma regolari domande in sanatoria in data 22 febbraio 1995 protocolli nn. 22005 e 22012, ed è stata pagata l'intera oblazione [...]
- Successivamente l'immobile in contratto non è stato oggetto di interventi edilizi o mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto licenza, concessione o autorizzazione

4. Atto di compravendita del terreno su cui è stato costruito il bene in oggetto a rogito del Notaio Raffaele Gaudenzi di Roma, coadiutore Dr. Francesco Di Pietro in data 24 ottobre 1977 repertorio n. 2718, raccolta n. 934, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 in data 04/11/1977, reg. gen. 48916, reg. part. 37498

Acquirente:

- nato a il

- nato a il

Venditore:

- nato a il

- nata a il

Oggetto:

- DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE COMPRAVENDUTO: sito in Comune di Roma, località Monte Migliore, e precisamente: - appezzamento di terreno agricolo, della superficie di mq. 1.200 compresa la mezzeria di una strada poderale, a confine con detta mezzeria, proprietà, e proprietà, quanto venduto è riportato al Catasto Terreni di Roma al foglio 1177 particella 107 are 11 e centiare 70, R.D. £. 25,74 R.A. £. 7,02

5. Atto di compravendita del terreno su cui è stato costruito il bene in oggetto, rogato dal dr. Antonio Ferdinandi, Coadiutore del Notaio Vincenzo Forleo, Notaio in Roma, in data 20/05/1975, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 in data 07/06/1975, reg. gen. 19944, reg. part. 15071

Acquirente:

- nato a il
- nata a il

Venditore:

- nato a il

Oggetto:

- Appezzamento di terreno agricolo sito in Roma, località Monte Migliore, della superficie di mq. 1.200 compresa la mezzeria di una strada poderale, a confine con detta mezzeria, proprietà e rimanente proprietà del Venditore, salvo altri, distinto in catasto terreni di Roma al foglio 1177 particella 107 per mq. 1170

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso l'immobile è risultato occupato in forza di contratto di locazione ad uso abitativo a canone agevolato, stipulato con scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Filippo Pinchi di Civita Castellana (VT) il 08/06/2021, rep. 6082, racc. 4455, trascritta al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 il 18/06/2021 ai nn. 80707/56167.

Gli occupanti sono il conduttore e suoi familiari.

Il contratto di locazione è di seguito sintetizzato:

- Locatore:

- nato a il codice fiscale

- Conduttore:

- nato a il codice fiscale

- Oggetto:

- Consistenza immobiliare sita a Roma, via Francolise n. 100, e precisamente:
 - appartamento sito al piano secondo, distinto con numero di interno tre, composto da sei vani catastali

- Confini:

- vano scale proprietà Morelli suoi eredi od aventi causa proprietà condominiale detta via

- Identificativi catastali:

- Detto immobile (correttamente intestato in catasto) risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma, al foglio 1177, particella 107, subalterno 502, zona censuaria 6, categoria A/7, classe 3, consistenza vani 6, superficie catastale 84 mq totale escluse aree scoperte 82 mq, rendita Euro 759,19, via Francolise, n. 100, piano 2, interno 3

- Clausole estratte:

- Il Locatore dichiara inoltre che l'immobile in oggetto è stato dotato dell'attestato di prestazione energetica giusta quanto disposto dall'art. 6 del D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 195 s.m.i., rilasciato in data 24 maggio 2019 a firma del Geom. Andrea Testarelli iscritto al Collegio dei Geometri di Viterbo al n. 1319
- Il contratto è stipulato per la durata di 22 anni, dalla data odierna fino al 10 maggio 2043, e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, il contratto è prorogato di diritto di 2 anni, fatta salva la facoltà di disdetta da parte del Locatore che intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'articolo 3 della legge n. 431/98, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui al citato articolo 3
- Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna parte ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni ovvero per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza
- In mancanza della comunicazione, il contratto è rinnovato tacitamente alle stesse condizioni

- Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'ultimo Accordo territoriale definito in data 4 marzo 2019 come integrato dall'Addendum CoViD Prot. QC/2020/0031860 del 21 Aprile 2020, depositato presso il Comune di Roma in data 5 marzo 2019 prot. n. 7722 (in conformità al Decreto Ministero delle Infrastrutture e Trasporti del 14 luglio 2004) è convenuto in Euro 3.600,00 (tremilaseicento virgola zero zero) annui
- Il canone, come sopra convenuto, resterà invariato per l'intera durata del contratto
- Le parti dichiarano e si danno reciprocamente atto che parte del canone complessivamente dovuto per l'intera durata del contratto, pari ad Euro 29.200,00 (ventinovemiladuecento virgola zero zero) è stato versato al Locatore, che rilascia quietanza, per Euro 15.400,00 [...] a compensazione dei lavori di ristrutturazione e manutenzione che sono stati effettuati dal Conduttore nell'Immobile
- Il Conduttore si obbliga a corrispondere il residuo canone di locazione complessivamente dovuto di Euro 50.000,00 (cinquantamila virgola zero zero) in 20 rate mensili da Euro 2.500,00 (duemilacinquecento virgola zero zero), eguali ed anticipate, con la prima a scadere il 30 luglio 2021 e le restanti l'ultimo giorno di ogni mese. Il termine è convenuto in favore del Conduttore, che potrà adempiere il residuo canone anticipatamente rispetto ai termini convenuti
- L'inadempimento a tale obbligo contrattuale comporta la risoluzione del contratto ipso jure
- Le parti espressamente escludono il deposito cauzionale
- Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegato D al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'art. 4, comma 2, della legge n. 431/98 e di cui il presente contratto costituisce l'allegato A
- Le parti in contratto dichiarano di volersi avvalere delle modalità di tassazione sui redditi da locazione di fabbricati previste dal d.lgs. n. 23 del 14/03/2011 s.m.i. denominata "Cedolare secca" con aliquota agevolata al 10% (dieci per cento)

Si evidenzia che le 20 rate mensili da Euro 2.500,00, corrispondenti al residuo canone di locazione complessivamente dovuto di Euro 50.000,00, sembrerebbero tutte già versate, l'ultima delle quali in data 01/03/2023.

Si segnala, inoltre, l'inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c., in quanto, il canone convenuto in Euro 3.600,00 annui, pari a Euro 300 mensili, appare inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo, come risulta dalle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, riassunte nella seguente tabella.

Pertanto, nonostante il contratto di locazione sia stato stipulato e trascritto in data antecedente la notifica e la trascrizione del pignoramento da cui origina la presente procedura esecutiva, il sottoscritto esperto stimatore ritiene che esso non sia opponibile alla procedura esecutiva.

ROMA - VIA FRANCOLISE n. 100 - Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Anno 2023 - Semestre 2 - Provincia: ROMA - Comune: ROMA - Fascia/zona: Suburbana/CASTEL DI DECIMA-CASTEL ROMANO (VIA NAZZARENO STRAMPELLI) - Codice zona: E39 - Microzona: 219

VERIFICA PARAMETRI PER INDENNITA' DI OCCUPAZIONE

TABELLA DI VALUTAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE (VALORE OMI MINIMO)

	Superficie mq	Valori Locazione (€/mq x mese)	Indennità di occupazione mensile	Indennità di occupazione annua
Abitazioni civili	84,00	6,50 €	546,00 €	6.552,00 €
TOTALE			546,00 €	6.552,00 €

TABELLA DI VALUTAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE (VALORE OMI MEDIO)

	Superficie mq	Valori Locazione (€/mq x mese)	Indennità di occupazione mensile	Indennità di occupazione annua
Abitazioni civili	84,00	8,00 €	672,00 €	8.064,00 €
TOTALE			672,00 €	8.064,00 €

TABELLA DI VALUTAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE (VALORE OMI MASSIMO)

	Superficie mq	Valori Locazione (€/mq x mese)	Indennità di occupazione mensile	Indennità di occupazione annua
Abitazioni civili	84,00	9,50 €	798,00 €	9.576,00 €
TOTALE			798,00 €	9.576,00 €

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, secondo il Piano Regolatore Generale approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008, successiva Delibera del Commissario Straordinario n. 48 del 07/06/2016 di presa d'atto del disegno definitivo, e successivi strumenti urbanistici attuativi, ricade nella parte di città identificata come segue:

Sistema e Regole - 1:10.000 - Sistema insediativo - Città da ristrutturare - Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare - 12.6 "" - Adottato con Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 32 del 9/10.04.2013 - Zona di conservazione, completamento e nuova edificazione abitativa e non abitativa

Secondo le indicazioni degli strumenti urbanistici sovraordinati, risultano soggette al Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) approvato con Deliberazione del Consiglio regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio n. 56 del 10/06/2021, supplemento n. 2:

Tavola A - Sistemi ed ambiti del paesaggio

- Sistema del Paesaggio Insediativo - Paesaggio degli Insediamenti Urbani
- Rispetto - Ambiti di recupero e valorizzazione paesistica

Tavola B - Beni paesaggistici

- Paesaggio degli Insediamenti Urbani - Aree urbanizzate

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto è stato costruito in totale assenza di licenza edilizia.

Per esso il Comune di Roma ha rilasciato la concessione in sanatoria n. 299606 in data 30 maggio 2003 prot. n. 22012.

Il fascicolo di condono edilizio trasmesso da Roma Capitale ad istanza del sottoscritto esperto stimatore, si riferisce all'intero fabbricato di cui fa parte il bene immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare, e contiene, tra l'altro:

- Domanda di condono edilizio prot. 22012 del 22/02/1995 - richiedente
- diretta ad ottenere concessione/autorizzazione in sanatoria per nuova costruzione/ampliamento con destinazione d'uso Residenziale di mq 188,95 sull'immobile sito in ROMA VIA FRANCOLISE 100 P. S1-T-1 Int. 2 - composto da n. 2 unità immobiliari destinate ad uso residenziale - Anno di ultimazione: 1984 - Tipo di abuso: nuova costruzione - composta di: - piani fuori terra n. 2, volume mc 504,89 - piani entro terra n. 1, volume mc 245,6 - superficie da condonare mq 188,95 - tipologia d'abuso: 1 - Destinazione d'uso residenziale - Oblazione dovuta in totale Lire 6.501.600 - Oblazione versata in data 29/12/1994 Lire 6.502.000

- Dichiarazione della data di esecuzione dei lavori abusivi - anno 1984 - rilasciata in data 21/01/1995 ed acquisita al prot. 22012 del 22/02/1995
- Scheda urbanistica e dei vincoli in data 18/12/1996 - Risulta Zona di P.R.G.: H3
- Calcolo oblazione in data 09/07/1997
- Scheda di disciplina urbanistica in data 11/12/1997 - Natura dell'opera: Struttura in cemento armato con piano seminterrato, rialzato e primo coperto a tetto - Zona: H - Vincoli: N - Tipologia abuso: 1 - Mq: 188,95 - Anno ultimazione lavori: 84 - Parere: date coincidenti
- Perizia tecnica giurata in data 21/01/1998, acquisita al prot. 70434 del 28/05/2003
- Certificato di idoneità statica prot. 8325 del 22/01/1998
- Perizia tecnica giurata in data 21/01/1998, acquisita al prot. 8325 del 22/01/1998
- Denuncia di cambiamento al catasto terreni n. 108933 del 23/10/1997 - mod. 12 n. 8890/97 - acquisita al prot. 8325 del 22/01/1998
- Calcolo oblazione in data 27/01/1998
- Trasmissione documentazione integrativa acquisita al prot. 25646 del 22/02/2000
- Notifica dell'obbligo di versamento del saldo dell'oblazione prot. n. 2000/51066 del 13/04/2000
- Atto prot. 61307 del 04/05/2000 e documenti collegati - Esito del ricorso avverso notifica prot. n. 145805 del 1999 pervenuto il 22/02/2000 prot. n. 25646 - riconoscimento dello sconto 1^a casa e dello sconto per abusi di necessità, con rideterminazione dell'importo dovuto per l'oblazione
- Visura catastale per immobile in data 02/04/2003
- Rilievo fotografico prot. 70434 del 28/05/2003 e prot. 22012 in data illeggibile (presumibilmente 22/02/1995, data di presentazione della domanda per il condono edilizio)

- Nota dell'esperto stimatore:

Si evidenzia che le scale di collegamento verticale interno sono diverse nei due rilievi fotografici prot. 22012 in data illeggibile e prot. 70434 del 28/05/2003.

Nel primo, cronologicamente precedente, si osserva una scala rettilinea, diritta, sul lato posteriore del corpo rettangolare principale del fabbricato, mentre nel rilievo fotografico prot. 70434 del 28/05/2003, cronologicamente posteriore, è presente un corpo scala aggiunto in aderenza al suddetto corpo rettangolare principale del fabbricato.

Il corpo scala aggiunto visibile nel rilievo fotografico prot. 70434 del 28/05/2003, è quello che permette di raggiungere l'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Si sottolinea il rischio che il corpo scala aggiunto visibile nel rilievo fotografico prot. 70434 del 28/05/2003 non riceva legittimità dalla concessione in sanatoria n. 299606 in data 30 maggio 2003 prot. n. 22012.

- Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà in relazione alla qualità di comproprietario prot. 70434 del 28/05/2003
- Certificato di idoneità statica prot. 70434 del 28/05/2003
- Planimetria catastale dell'unità immobiliare identificata in catasto fabbricati al foglio 1177 particella 107 subalterno 4, costituita da piano S1 - Cantina, piano terra e piano primo - Abitazione interno 2
- n. 4 ricevute o attestazioni di pagamento delle oblazioni
- Concessione in sanatoria n. 299606 in data 30 maggio 2003 prot. n. 22012, fascicolo n. 71722 del 30/05/2003 - Il Comune di Roma rilascia la sanatoria di quanto realizzato abusivamente così come risulta dalla istanza presentata e dall'accatastamento effettuato depositato con il n. 290127 02/04/2003 - La presente autorizza le seguenti destinazioni d'uso: Residenziale mq 136,60 - Non Residenziale mq 87,25 - Nota: FGL. 1177 NUM.107 SUB.4
- Il fascicolo trasmesso da Roma Capitale non contiene la certificazione di agibilità, che si intende, pertanto, non ancora rilasciata.

Successivamente è stata presentata la domanda relativa alla definizione degli illeciti edilizi n. progressivo 500167, prot. 147323 del 21/11/2003, relativa al frazionamento dell'originaria unità immobiliare (subalterno 4), che ha originato l'attuale bene esecutato (subalterno 502).

Il fascicolo di condono edilizio trasmesso da Roma Capitale ad istanza del sottoscritto esperto stimatore, si riferisce alla porzione immobiliare originaria del bene oggetto della presente esecuzione immobiliare, e contiene, tra l'altro:

- Domanda relativa alla definizione degli illeciti edilizi n. Progressivo 500167, prot. 147323 del 21/11/2003 - richiedente - localizzazione: Roma, Via Francolise 100, catasto fabbricati foglio 1177 particella 107 subalterni 501-502 (ex subalterno 4) - trattasi di frazionamento di immobile da una a due unità indipendenti senza esecuzione di opere - destinazione d'uso residenziale - data di ultimazione 15/06/2002
- Destinazione urbanistica vigente alla data del 26 novembre 2003 - Tav. P.R.G.: 32S Zona P.R.G. Vigente: H () Sottozona: H2 - Note: Toponimo 12.6 "" presente nell'elenco "B" delle zone "O", Ods 968 13/03/2012 - Vincoli: 27) Beni paesagg. ex art. 134 col lett. b) del Codice - m- * le zone di interesse archeologico individuate alla data di entrata in vigore del codice; 41) P.T.P. 15/5 Decima Triglia TLb/11 - Data scheda 10/05/2013

- n. 4 ricevute di pagamento delle oblazioni per complessivi € 5.302,00
- Planimetria catastale dei subalterni 501 e 502
- Visura catastale del subalterno 502
- Ricevuta di avvenuta denuncia di variazione catastale in data 22/04/2003, protocollo n. 460436, riferita ai subalterni 501 e 502
- Elaborati di inquadramento territoriale e urbanistico
- Attestazione di adesione alla Associazione Consortile di Recupero Urbano " dal 02/05/2017 con protocollo n° 72905 e numero d'ordine 478
- Documentazione aggiuntiva depositata con il prot. n. 130328 del 26/06/2009, giusta richiesta di Roma Capitale prot. n. 43771/09
- Documentazione aggiuntiva depositata con il prot. n. 89879 del 05/12/2013, giusta richiesta di Roma Capitale prot. n. 62282/13
- Documentazione aggiuntiva depositata con il prot. n. 91128 del 10/12/2013 - a margine è annotato: "In riferimento alla richiesta di preesistenza, si precisa che la struttura è stata sanata ai sensi della L. 724/94 con istanze protocolli n. 22005 e 22012 così come risulta da atto di acquisto fattone in data 28/09/2001 Notaio Mandato rep. 18358
- Documentazione aggiuntiva depositata con il prot. n. 24039 del 13/02/2020
- n. 11 ricevute di versamento ICI
- n. 2 ricevute di versamento tributi AMA
- Rilievo fotografico
- Atto di compravendita a rogito del Notaio Raffaella Mandato di Roma in data 28 settembre 2001 repertorio n. 18358
- Il fascicolo trasmesso da Roma Capitale non contiene la concessione edilizia in sanatoria, che si intende, pertanto, non ancora rilasciata.

Successivamente è stata presentata la domanda relativa alla definizione degli illeciti edilizi n. Progressivo 560842, prot. 11532 del 03/02/2005, relativa alla realizzazione di corpi scala esterni al fabbricato in Via Francolise 100 - 00143 Roma (Municipio Roma XI - (ex 12), su immobile ricadente in area sottoposta a tutela dei Beni paesaggistici ex art. 134, comma 1, lett b) del Codice - m - agg.to rif.to D. L.vo n.42/2004. sulla quale allo stato attuale pende il preavviso di rigetto comunicata con nota protocollo n. QI 2015/117703 del 14/07/2015.

Uno dei corpi scala interessati dalla domanda di condono edilizio in sanatoria è quello che permette di raggiungere l'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Il fascicolo di condono edilizio trasmesso da Roma Capitale ad istanza del sottoscritto esperto stimatore contiene, tra l'altro:

- Domanda relativa alla definizione degli illeciti edilizi n. Progressivo 560842, prot. 11532 del 03/02/2005 - richiedente - localizzazione: Roma, Via Francolise 100, - destinazione d'uso corpi scala - data di ultimazione 2002 - tipologia 6 - trattasi di realizzazione di corpi scala esterni al fabbricato principale - oblazione: totale versato € 516,00

- Nota dell'esperto stimatore:

I due corpi scala sono identificati nel catasto fabbricati con il subalterno 526 ex 513 ex 1/parte, che permette di accedere alla unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, e con il subalterno 512 ex 1, che permette di accedere ad altre unità immobiliari estranee alla presente procedura esecutiva

Si sottolinea il rischio che il corpo scala identificato nel catasto fabbricati con il subalterno 526 ex 513 ex 1/parte aggiunto, visibile nel rilievo fotografico prot. 70434 del 28/05/2003 e non in quello prot. 22012 in data illeggibile, possa non ricevere legittimità dalla concessione edilizia in sanatoria n. 299606 in data 30 maggio 2003 prot. n. 22012.

- n. 2 ricevute di pagamento delle oblazioni per complessivi € 567,60
- Relazione descrittiva dell'abuso indicante lo stato dei lavori - La violazione consiste nell'aver eseguito corpo scala esterno all'abitazione principale e che l'opera risulta alla data del 31/03/2003 allo stato ultimata
- Rilievo fotografico
- Preavviso di rigetto protocollo n. QI 2015/117703 del 14/07/2015, che qui si trascrive in estratto:

- *"Ai sensi dell'art. 10 bis della Legge N° 241/90 s.m.i. e dell'art. 6, comma 2, della L.R. Lazio N° 12/04, si partecipa il preavviso di rigetto dell'istanza di condono prot N° 0/560842 sot.0, presentata dal Sig. , relativamente alla realizzazione di corpi scala esterni al fabbricato in VIA FRANCOLISE 100 - 00143 Roma (Municipio Roma XI - (ex 12), su immobile ricadente in area sottoposta a tutela dei Beni paesaggistici ex art. 134, comma 1, lett b) del Codice - m - agg.to rif.to D. L.vo n.42/2004.*

Stante l'art. 3 comma 1 let. b) - L.R. 08 Novembre 2004, n. 12: "...Omissis... non sono comunque suscettibili di sanatoria: b) le opere di cui all'articolo 2, comma 1, realizzate, anche prima della apposizione del vincolo, in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici, su immobili soggetti a vincoli imposti sulla base di leggi statali e regionali a tutela dei monumenti naturali, dei siti di importanza comunitaria e delle zone a protezione speciale, non ricadenti all'interno dei piani urbanistici attuativi vigenti, nonché a tutela dei parchi e delle aree naturali protette nazionali, regionali e provinciali...omissis..."

- Controdeduzioni al preavviso di rigetto sull'istanza di condono prot. U.C.E. n. 0/560842 sot. 0 comunicato dall'U.C.E. ai sensi dell'art 01 bis L. 241/90 con racc. prot. n. QI 2015/117703, del 14-07-2015 (ricevuta in data 10/08/2015), acquisite da Roma Capitale al prot. 161135 del 08/10/2015

- Il fascicolo trasmesso da Roma Capitale non contiene la concessione edilizia in sanatoria, che si intende, pertanto, non ancora rilasciata.

A seguito di domanda di accesso agli atti Rep. 602 Protocollo CN 6379 del 15/01/2024, il Municipio Roma IX Eur ha comunicato che dalla ricerca effettuata sul sistema informatico di Gestione Elettronica Documentale (GED) per l'immobile sito in Via Francolise n 100 piano 2 int. 3, a nome di

per il periodo temporale dal 2006 ad

oggi, risulta l'avvenuta protocollazione delle seguenti pratiche edilizie di cui ha allegato le copie su n. 01 CD:

- Prot. CN 30578 del 09/05/2006 – DIA completa di elaborato grafico

- Prot. CN 47460 del 25/07/2006 – Comunicazione Integrativa DIA

- Prot. CN 8438 del 05/02/2008 – Fine lavori in rif.to DIA prot. CN 30578 del 09/05/2006

- Il tutto riguarda la realizzazione di un'autorimessa interrata a servizio delle abitazioni. La stessa sarà completamente interrata e l'accesso sarà realizzato tramite una rampa carrabile. Sarà completata con la realizzazione di una pavimentazione idonea al transito e sosta dei veicoli, gli impianti elettrici, le serrande metalliche, le griglie di raccolta acqua piovana, le pitture interne

- Nota dell'esperto stimatore: si tratta di una porzione immobiliare estranea alla presente procedura esecutiva

Inoltre ha comunicato che da una ricerca svolta dall'Ufficio Protocollo Municipale, per l'immobile sito in Via Francolise n 100 piano 2 int. 3 a nome di ,

per il periodo temporale a partire dal 1995 a fine 2005 risulta l'avvenuta protocollazione dei seguenti ulteriori documenti di cui si allegano le ricevute di protocollo reperite:

- Prot. CN 7399 del 09/02/2004 – Segnalazione di difformità Via Francolise 100;

- Prot. CN 75254 del 24/12/2004 - Variazione Catastale n. 458549/03 per frazionamento via Francolise n. 100 sig. Morelli;

- Prot. CN 35104 del 26/05/2006 - Integrazione Dia prot. CN 30578/2006 Via Francolise n. 100;

Di tali documenti non è stato possibile, dopo ricerche eseguite negli archivi digitali e cartacei a disposizione dello scrivente Ufficio, reperire la copia relativa anche in quanto nel corso degli anni gli stessi archivi cartacei sono stati oggetto di numerosi traslochi e movimentazioni senza precisa catalogazione, andando parzialmente dispersi o smarriti.

Presso l'Ufficio Condono Edilizio di Roma Capitale sono stati reperiti ulteriori procedimenti edilizi in sanatoria, aventi ad oggetto altre unità immobiliari del fabbricato condominiale oppure intestate a terzi estranei al presente procedimento esecutivo, di seguito elencati:

- Pratica 0/22005/0 - Via Francolise 100 p.S1-T-1 int.1 – Proprietario e richiedente estranei al presente procedimento esecutivo
- Pratica 0/560840/0 - Via Francolise 100 – Proprietario e richiedente estranei al presente procedimento esecutivo
- Pratica 0/560841/0 - Via Francolise 100 piano T interno 6 – Proprietario e richiedente estranei al presente procedimento esecutivo
- Pratica 0/560842/0 - Via Francolise 100 – Proprietario e richiedente estranei al presente procedimento esecutivo
- Pratica 0/560843/0 - Via Francolise 100 – Proprietario e richiedente estranei al presente procedimento esecutivo
- Pratica 0/560844/0 - Via Francolise 100 – Proprietario e richiedente estranei al presente procedimento esecutivo
- Pratica 0/560845/0 - Via Francolise 100 – Proprietario e richiedente estranei al presente procedimento esecutivo
- Pratica 0/560846/0 - Via Francolise 100 – Proprietario e richiedente estranei al presente procedimento esecutivo

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in vendita risulta costituito in condominio.

In sede di accesso è stato dichiarato che gli oneri condominiali ordinari ammontano a 30/40 euro a bimestre e che non vi sono oneri condominiali straordinari, lavori deliberati e controversie in corso.

In data 09/01/2024 l'Amministrazione Condominiale ha inviato documentazione contabile e ha comunicato quanto segue.

“In risposta alle vostre rispettivamente del 21/12/2023 e del 22/12/2023 sulla base delle richieste inerenti la proprietà immobiliare (Piano secondo interno 3) segnalo e riepilogo quanto segue:

1. *Il condominio di via Francolise non ha mai ritenuto opportuno deliberare un sistema millesimale ed un regolamento condominiale pertanto le spese sono ripartite in quota parte per ogni singola unità abitativa.*
2. *Allo stato attuale non è presente nella documentazione condominiale il regolamento consortile. Le quote vengono comunque richieste sulla base delle singole assemblee che di norma vengono effettuate ogni anno, fatto salvo quelle del 2020 e 2021 non convocate a causa della pandemia Covid.*

3. *Non è presente il fascicolo del fabbricato.*

4. *Si rappresenta che è pendente la domanda di concessione in sanatoria acquisita al prot. n. 0/560842 sot. 0, presentata relativamente ai due corpi scala esterni al fabbricato individuati nel NCEU come sub 512 e 513 (bene comune non censibile). Su tale domanda l'U.C.E. ha comunicato avviso ai sensi dell'art 10 bis L 241/90 e s.m.i., a fronte del quale sono state presentate formali controdeduzioni ed a tutt'oggi la pratica è ancora pendente in istruttoria.*

5. *Il condomino deve ad oggi al Condominio euro 207,82 e sono relativi a gestioni dal 2020 ad oggi tutte somme ordinarie. Tale somma si evince dal riparto riportato alla 33esima pagina del file che si allega alla presente. Per opportuna conoscenza nel file sono riportati tutti i bilanci che hanno originato tale debito. Nello specifico le somme del 2022 a consuntivo sono pari ad euro 40,75 e somme a consuntivo anno 2023 sono pari ad euro 56,54.*

6. *Non ho altri elementi utili alla procedura."*

In aggiunta alle richieste del CTU si specificano quelle relative all'Avvocato incaricato:

1. *Il condominio non è provvisto di centrale termica ma sono tutti termoautonomi.*

2. *Il condominio è formato da due scale con 4 appartamenti ciascuna per un totale di 8 appartamenti. Inoltre è formato da 4 box (al catasto) di fatto adibiti ad abitazione unica.*

3. *Relativamente all'anno 2021 ha un insoluto pari ad euro 110,21 (pagine 12 e 15 del file allegato).*

4. *Non sono state deliberate spese straordinarie dall'assemblea dei condomini.*

5. *Non esiste lastrico solare ma il fabbricato ha il tetto a falde come copertura.*

6. *Ad oggi non esistono contenziosi conosciuti dall'Amministratore o dall'assemblea dei condomini.*

7. *Non sono presenti o comunque conosciute servitù insistenti su area condominiale relativi agli enti di fornitura energia elettrica/acqua.*

8. *Non è presente agli atti la documentazione urbanistica.*

Il dante causa dell'attuale debitore esecutato ha aderito alla Associazione Consortile di Recupero Urbano "" dal 02/05/2017 con protocollo n° 72905 e numero d'ordine 478, come risulta dall'attestazione contenuta nel fascicolo di condono edilizio n. Progressivo 500167, prot. 147323 del 21/11/2003.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Roma, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, trascritto il 27/10/2022 ai nn. 139678/98515, nascente da verbale di pignoramento immobili del 07/10/2022, Tribunale di Roma, rep. n° 34666, a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena - codice fiscale 00884060526 e contro il signor nato a il codice fiscale avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di
 - Abitazione in villini (A7) in Roma foglio 1177 particella 107 sub. 502
- IPOTECA VOLONTARIA, iscritta il 07/06/2019 ai nn. 67447/12341, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 06/06/2019 ai rogiti del Notaio Pinchi Filippo da Civita Castellana, rep. n° 3400/2550, a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SOCIETA' PER AZIONI con sede in Siena - codice fiscale 00884060526, domicilio ipotecario eletto Siena Piazza Salimbeni, 3 e contro nato a codice fiscale per un montante ipotecario di € 306.000,00 ed un capitale di € 153.000,00. Durata 22 anni avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di
 - Abitazione in villini (A7) in Roma foglio 1177 particella 107 sub. 502

Si rileva tra l'altro la seguente formalità:

- TRASCRIZIONE del 18/06/2021 ai nn. 80707/56167, nascente dal contratto di locazione ad uso abitativo a canone agevolato, stipulato con scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Filippo Pinchi di Civita Castellana (VT) il 08/06/2021, rep. 6082, racc. 4455

Ai fini della presente attività peritale si valuta quanto segue:

- la mancanza della certificazione di agibilità relativa alla concessione edilizia in sanatoria n. 299606 in data 30 maggio 2003, domanda prot. 22012 del 22/02/1995
- il mancato rilascio della concessione edilizia in sanatoria relativa alla domanda di concessione edilizia in sanatoria n. progressivo 500167, prot. 147323 del 21/11/2003
- il preavviso di rigetto della domanda di concessione edilizia in sanatoria n. progressivo 560842, prot. 11532 del 03/02/2005, che riguarda la realizzazione di corpi scala esterni al fabbricato condominiale, tra cui quello che permette di raggiungere l'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione immobiliare. In proposito, considerando i procedimenti edilizi conclusi e pendenti esaminati nel paragrafo "Regolarità edilizia", si sottolinea il rischio di diniego della concessione in sanatoria per il corpo scala di interesse del bene immobile esecutato, con possibili oneri sanzionatori e di ripristino dello stato legittimo.

Per i motivi sopra esposti, si ritiene opportuno applicare una decurtazione forfettaria del 10% al valore di stima del bene immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Inoltre, si evidenzia che l'altezza interna dell'appartamento, misurata fino all'intradosso della copertura, originariamente variabile da un minimo di di m 2,53 circa ad un massimo di m 3,60 circa, è stata ridotta in alcuni ambienti a m 2,20 circa, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti, per la realizzazione di un soppalco in legno, a cui si accede dalla scala installata in una porzione dell'ingresso-soggiorno e che si estende al di sopra dei vani adibiti a disimpegno, due bagni e cameretta.

In tal modo, né l'altezza inferiore al soppalco, né quella superiore, risultano conformi al vigente Regolamento generale edilizio del Comune di Roma, articoli 40, lettera g) (Abitazioni) e 41, lettera b) (Cucine, bagni e gabinetti), che fissano l'altezza minima interna utile rispettivamente a m 2,70 e m 2,40.

Per tale motivo, si considera necessario prevedere la rimozione del soppalco in legno e della relativa scala di accesso, per ripristinare l'altezza interna originaria.

A tal fine si, si ritiene opportuno applicare una ulteriore decurtazione forfettaria di € 10.000,00 al valore di stima del bene oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura, confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici e situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame della documentazione ufficiale raccolta ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- LOTTO UNICO

- Piena proprietà del seguente immobile, sito in Roma via Francolise n. 100, e precisamente:

- appartamento sito al piano secondo, distinto con numero di interno tre, composto da ingresso-soggiorno, due camere, cameretta, cucina, due bagni, disimpegno e balcone

- DATI CATASTALI

- Catasto fabbricati Comune di Roma, Foglio: 1177 Particella: 107 Sub.: 502, Zona Censuaria 6, Categoria A/7, Classe 3, Consistenza 6 vani, Superficie Catastale Totale: 84 mq Totale:escluse aree scoperte**: 82 mq, Rendita Euro 759,19, Indirizzo VIA FRANCOLISE n. 100 Interno 3 Piano 2

- CONFINI

- Vano scale, proprietà suoi eredi od aventi causa, proprietà condominiale, detta via

- SUPERFICIE COMMERCIALE POSTA A BASE DELLA VENDITA

- mq 84

- TITOLI EDILIZI

- Concessione in sanatoria n. 299606 in data 30 maggio 2003, domanda prot. 22012 del 22/02/1995

- Domanda di concessione edilizia in sanatoria n. progressivo 500167, prot. 147323 del 21/11/2003 - Frazionamento di immobile da una a due unità indipendenti senza esecuzione di opere - La concessione edilizia in sanatoria non risulta rilasciata

- Per il fabbricato condominiale in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione immobiliare sono stati reperiti i seguenti procedimenti e titoli edilizi:

- Domanda di concessione edilizia in sanatoria n. progressivo 560842, prot. 11532 del 03/02/2005 - Riguarda la realizzazione di corpi scala esterni al fabbricato condominiale - La concessione edilizia in sanatoria non risulta rilasciata - È pendente il preavviso di rigetto - Si sottolinea il rischio di diniego della concessione in sanatoria per il corpo scala di interesse del bene immobile esecutato, con possibili oneri sanzionatori e di ripristino dello stato legittimo.
- DIA Prot. CN 30578 del 09/05/2006 e successiva comunicazione integrativa Prot. CN 47460 del 25/07/2006 e fine lavori Prot. CN 8438 del 05/02/2008 - Riguarda la realizzazione di un'autorimessa interrata a servizio delle abitazioni
- Prot. CN 7399 del 09/02/2004 - Segnalazione di difformità Via Francolise 100 - Pratica non reperita presso il Municipio Roma IX
- Prot. CN 75254 del 24/12/2004 - Variazione Catastale n. 458549/03 per frazionamento via Francolise n. 100 sig. - Pratica non reperita presso il Municipio Roma IX
- Prot. CN 35104 del 26/05/2006 - Integrazione Dia prot. CN 30578/2006 Via Francolise n. 100 - Pratica non reperita presso il Municipio Roma IX
- Altri procedimenti edilizi in sanatoria, aventi ad oggetto altre unità immobiliari del fabbricato condominiale oppure intestate a terzi estranei al presente procedimento esecutivo

- STATO DI OCCUPAZIONE

- L'immobile è occupato in forza di contratto di locazione ad uso abitativo a canone agevolato, non opponibile alla procedura esecutiva.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

STIMA DEL LOTTO

Il lotto è stato valutato come segue:

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE SITO IN ROMA
VIA FRANCOLISE n. 100

Determinazione del valore di stima in base ai valori unitari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Anno 2023 - Semestre 2 - Provincia: ROMA - Comune: ROMA - Fascia/zona: Suburbana/CASTEL DI DECIMA-CASTEL ROMANO (VIA NAZZARENO STRAMPELLI) - Codice zona: E39 - Microzona: 219

Tipologia	Sup. commerciale (mq)	Minimo	Medio	Massimo
Abitazioni civili	84,00	1.600,00 €	2.000,00 €	2.400,00 €
		134.400,00 €	168.000,00 €	201.600,00 €

Determinazione del valore di stima in base ai valori unitari della Borsa Immobiliare di Roma I numero 2024 - Z26 Castel di Decima (Municipio: IX - ex Municipio XII)

Tipologia	Sup. commerciale (mq)	Minimo	Medio	Massimo
Abitazioni - I-II fascia	84,00	1.700,00 €	1.900,00 €	2.100,00 €
		142.800,00 €	159.600,00 €	176.400,00 €

Determinazione del valore di stima in base ai valori unitari reperiti nel sito internet borsinoimmobiliare.it - Settembre 2024 - Periferia - ZONA LAURENTINA CASTEL DI DECIMA CASTEL ROMANO VIA NAZZARENO STRAMPELLI

Tipologia	Sup. commerciale (mq)	Minimo	Medio	Massimo
Abitazioni in stabili di fascia media	84,00	1.582,00 €	1.965,00 €	2.348,00 €
		132.888,00 €	165.060,00 €	197.232,00 €

Determinazione del valore di stima in base ai valori unitari NOMISMA - 2° semestre 2023 - microzona Colle dei Pini-Selvotta-Spregamore (via Bellosguardo - Via della Selvotta - Via di Spregamore)

Tipologia	Sup. commerciale (mq)	Minimo	Medio	Massimo
Abitazioni civili - usato	84,00	1.701,56 €	2.006,74 €	2.311,92 €
		142.931,04 €	168.566,16 €	194.201,28 €

Determinazione del valore medio di stima in base alla media dei dati precedenti

Tipologia	Sup. commerciale (mq)	Minimo	Medio	Massimo
Appartamento	84,00	138.254,76 €	165.306,54 €	192.358,32 €

- Valore commerciale dell'immobile = € 165.306,54
- Presumibili oneri di regolarizzazione
 - Decurtazione forfettaria per la regolarizzazione dei titoli edilizi in sanatoria = € 165.306,54 x 10% = 16.530,65
 - Decurtazione forfettaria per la rimozione del soppalco in legno e della relativa scala di accesso = € 10.000,00
- Valore commerciale ridotto dell'immobile = € (165.306,54 - 16.530,65 - 10.000,00) = € 138.775,89

VALORE DI STIMA FINALE DEL LOTTO = € 138.775,89

IN CIFRA TONDA = € 140.000,00

(EURO CENTOQUARANTAMILA/00)

A corpo e non a misura.

Salvo errori e/o omissioni.

- Eventuale decurtazione del bene ai sensi dell'articolo 568, secondo comma (riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto) = € 140.000,00 x 10% = € 14.000,00

- *La presente decurtazione consiste nell'adeguamento e correzione della stima, consistente nella "riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto", che il sottoscritto estimatore espone analiticamente ed in maniera distinta, ex art. 568, comma 2, c.p.c., e la cui quantificazione effettiva rimette alla valutazione discrezionale del Giudice dell'Esecuzione.*

Roma, 8 ottobre 2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Salvatore Fallica

ELENCO ALLEGATI

- mappa catastale
- planimetria catastale del 04-02-2005
- planimetria catastale del 18-04-2003
- elaborato planimetrico prot. n. RM0044992_02-02-2018
- elaborato planimetrico prot. n. RM0566951_27-11-2017
- elaborato planimetrico prot. n. RM0619321_27-12-2017
- elaborato planimetrico prot. n. RM0952450_24-09-2012
- elaborato planimetrico prot. n. RM0516548_02-05-2007
- elaborato planimetrico prot. n. RM0793088_17-10-2006
- elaborato planimetrico prot. n. RM0469187_08-06-2006
- elaborato planimetrico prot. n. M04607_26-11-1997
- visura catastale storica - Catasto Fabbricati - Foglio 1177 Particella 107 Sub 502
- visura catastale storica - Catasto Terreni - Sezione C Foglio 1177 Particella 107
- trascrizione n. 15071-1975 - atto di compravendita notaio Forleo 20-05-1975
- trascrizione n. 37498-1977 - atto di compravendita notaio Gaudenzi rep. 2718-1977
- atto di compravendita del notaio Mandato rep. 18358-2001 - trascrizione n. 48754-2001
- trascrizione n. 48754-2004 - atto di compravendita notaio Corigliano rep. 38831-2004
- trascrizione n. 47047-2019 - atto di compravendita notaio Pinchi rep. 3399-2019
- trascrizione n. 56167-2021 - contratto di locazione notaio Pinchi rep. 6082-2021
- fascicolo di condono edilizio prot. 22012 del 22/02/1995, concessione in sanatoria n. 299606 in data 30 maggio 2003
- fascicolo di condono edilizio n. progressivo 500167, prot. 147323 del 21/11/2003
- fascicolo di condono edilizio n. progressivo 560842, prot. 11532 del 03/02/2005,
- Prot. CN 30578 del 09/05/2006 – DIA completa di elaborato grafico
- Prot. CN 47460 del 25/07//2006 – Comunicazione Integrativa DIA
- Prot. CN 8438 del 05/02/2008 – Fine lavori DIA prot. CN 30578 del 09/05/2006
- Documentazione condominiale
- Rilievo fotografico