
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Ciancitto Carmelita, nell'Esecuzione Immobiliare 1206/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Stato conservativo	7
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Stima / Formazione lotti.....	14
Riepilogo bando d'asta.....	20
Lotto Unico	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1206/2023 del R.G.E.....	21
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 197.000,00	21

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

All'udienza del 29/08/2024, il sottoscritto Arch. Ciancitto Carmelita, con studio in Via dei Marsi, 42 - 00185 - Roma (RM), email carmelita.ciancitto@gmail.com, PEC c.ciancitto@pec.archrm.it, Fax 0761 325 078, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Prenestina, n. 364, scala B, interno 7, piano T (Coord. Geografiche: N. 41,89392; E. 12.55571)

DESCRIZIONE

Il bene in esecuzione consta di un'abitazione, che insiste in un fabbricato, con accesso alla parte residenziale, posto al civico 364 di via Prenestina. Lo stabile, si eleva per 6 livelli fuori terra, oltre ad un livello interrato (localmente semi-interrato) ed un livello super attico.

Il processo edificatorio dello stabile, avviato nel 1957 a seguito del rilascio della pertinente Licenza Edilizia, appariva concluso nel 1960, con il rilascio del Certificato di Abitabilità. Lo stabile presenta le caratteristiche architettoniche e costruttive tipiche del periodo di edificazione. La struttura in elevazione è costituita da intelaiatura di travi e pilastri in cemento armato, gli orizzontamenti sono costituiti da solai in latero-cemento, la copertura è del tipo a terrazzo, le chiusure esterne sono realizzate con muratura a cassa vuota in laterizio, rifinite con intonaco e pittura. Fa eccezione il solo piano terra, che si presenta rifinito con lastre in pietra di travertino sui fronti del prospetto.

L'accesso all'abitazione pignorata avviene dall'atrio condominiale a servizio della scala B. L'unità immobiliare consta di due camere, una cucina abitabile, un ingresso, due piccoli disimpegni e due bagni. Completa la consistenza dell'immobile un ridotto balconcino.

Il fabbricato, in base alla nuova ripartizione del territorio comunale, ricade nel Municipio V Roma Capitale, istituito in attuazione dello Statuto e della deliberazione dell'Assemblea Comunale n. 11/2013. L'area urbana di pertinenza della costruzione, è posta nel quadrante orientale del territorio capitolino, del quale la via Prenestina, costituisce l'arteria principale. Detta porzione urbana, mostra una densità edilizia medio alta, con fabbricati che per altezza, volumetria ed epoca di costruzione si palesano per lo più analoghi a quello in oggetto. Con le foto 1 e 2 dell'Allegato 5, si forniscono differenti visioni satellitari del contesto dello stabile, di maggiore e minore ampiezza, in cui la costruzione è stata evidenziata con cerchio di colore rosso.

La localizzazione del bene in esecuzione, nel contesto urbano del Municipio di appartenenza, si rileva come apprezzabile, sia poiché prospettante la principale via commerciale, con conseguente facilità di accesso ai servizi ed al trasporto pubblico, sia perché prossima al complesso di Villa Gordiani, parco pubblico cittadino, che si sviluppa sui due fronti di via Prenestina nell'immediata adiacenza dello stabile in oggetto.

Il collegamento tra il quartiere Prenestino e gli altri poli di interesse urbano tramite il trasporto pubblico è attuabile, sia in superficie, con la linea di tram 5 o bus 14, entrambi transitanti lungo via Prenestina e capolinea in piazza dei Cinquecento, sia nel sottosuolo, per mezzo della linea C della metropolitana (con la fermata più prossima, Teano, posta a circa 800 metri dallo stabile), che a S. Giovanni permette il collegamento con la linea A.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Prenestina, n. 364, scala B, interno 7, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Per la verifica richiesta, si è analizzata la certificazione notarile depositata agli atti redatta dalla Dottorssa Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone (PA). Il documento è risultato completo ed esaustivo, tanto in merito alla ricostruzione della provenienza (si è risaliti sino ad atto del 16/01/1989), quanto nelle formalità pregiudizievoli a carico del bene (ispezione eseguita a copertura del ventennio antecedente il pignoramento). Relativamente alla cronistoria catastale del bene, quanto riportato nel certificato notarile è stato ulteriormente integrato dall'Esperto, come illustrato negli appositi punti della presente perizia.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

I dati circa la titolarità sull'immobile oggetto della procedura, sono stati riportati come espressi nel certificato notarile agli atti. Nel certificato è espresso che il diritto pignorato, sul bene posto in esecuzione, è interamente riconducibile in capo alla signora **** Omissis **** avendo la stessa acquistato la piena proprietà dell'appartamento, dal signor **** Omissis ****, con atto di compravendita del 27/03/2008, ai rogiti Notaio Belli Tommaso repertorio 19589 (qui fornito come Allegato 4b), trascritto a Roma 1, il 03/04/2008 ai numeri 21064 di Registro Particolare e 40328 di Registro Generale.

Si è conseguentemente provveduto a reperire presso i pubblici uffici, la documentazione utile a verificare lo stato civile della debitrice, al momento del rogito. Si fornisce con l'Allegato 8a copia del Certificato contestuale di Residenza, Anagrafico di nascita, di Stato di famiglia, di Cittadinanza e di Stato civile, dell'esecutata. Dalla visione del documento è emerso che la signora **** Omissis **** è di stato civile libero.

CONFINI

Il fabbricato del quale l'appartamento pignorato è parte, non possiede muri in aderenza con altre costruzioni, pertanto l'abitazione pignorata confinerà esclusivamente con altre unità immobiliari del medesimo stabile, o con le parti comuni, coperte o scoperte, a servizio degli immobili della palazzina.

Per una migliore comprensione della descrizione dei confini, si veda quanto rappresentato, nel rilievo architettonico costituente l'Allegato 3A e nello stralcio del foglio di mappa 642, Allegato 2b. L'abitazione in esecuzione possiede uno sviluppo planimetrico sommariamente rettangolare, con orientamento dei lati che, con una certa approssimazione si può far coincidere con gli assi cartesiani. In virtù della suddetta premessa si può asserire che l'appartamento in oggetto confina per il lato Nord, in ugual misura, sia con l'androne

condominiale, sia con il vialetto pedonale scoperto di accesso allo stesso (evidenziato in verde chiaro nell'Allegato 2b); per il lato Est con il grande atrio comune a servizio del piano terra; per il lato Sud, in misura minore, con il pianerottolo della scala B e per la maggiore estensione con altra abitazione della costruzione; per il lato Ovest, con distacco da altri fabbricati, nella porzione antistante l'area scoperta a servizio di altre unità immobiliari della costruzione, individuata dalla particella X968 del medesimo foglio di mappa (particella evidenziata in azzurro nell'Allegato 2b).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	56,43 mq	66,86 mq	1	66,86 mq	2,95 m	Terra
Balcone	3,25 mq	3,96 mq	0,3	1,19 mq	2,95 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				68,05 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				68,05 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

A seguito dell'accesso ai luoghi, come da Allegato 7b documentato, si sono potuti reperire i dati utili alla determinazione della consistenza del bene. Nell'occasione si eseguiva il rilievo dimensionale dell'abitazione e se ne acquisiva la relativa documentazione fotografica (Allegato 5). Si rilevavano le principali caratteristiche tipologiche, costruttive e conservative dell'appartamento. Le informazioni acquisite sono state riportate nell'Allegato 3. Nello specifico nell'Allegato 3A (rilievo architettonico) si sono riportati gli esiti del rilievo in relazione alla distribuzione interna, alle differenti tipologie di pavimentazioni presenti, alle altezze dei singoli ambienti, oltre alla posizione delle principali dotazioni impiantistiche tra le quali si segnalano quelle dei sanitari dell'impianto idrico del bagno e dei radiatori. Nell'Allegato 3B (rilievo dimensionale), si sono riportate le misure del rilievo eseguito, permettendo l'esatto calcolo delle consistenze sopra definite.

Si specifica che per superficie lorda si è intesa la somma della superficie calpestabile dei singoli vani dell'abitazione, delle tramezzature interne, dell'intera estensione dei muri di prospetto (esterno) sino allo spessore massimo di 50 cm, oltre all'emi-superficie dei muri in comunione con altre unità immobiliari o ambienti condominiali (appartamenti confinanti, vano scala e androne ecc.). A ciò si è aggiunta, opportunamente ragguagliata secondo le indicazioni del dpr 138/98, la superficie del balcone a servizio dell'abitazione.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/05/1983 al 16/01/1989	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 642, Part. 263, Sub. 35, Zc. 4 Categoria A3

		Cl.2, Cons. 3,5 Rendita € 0,90 Piano T
Dal 16/01/1989 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 642, Part. 263, Sub. 35, Zc. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3,5 Rendita € 0,90 Piano Terra
Dal 01/01/1992 al 27/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 642, Part. 263, Sub. 35, Zc. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3,5 Rendita € 542,28 Piano Terra
Dal 27/03/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 642, Part. 263, Sub. 35, Zc. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3,5 Rendita € 542,28 Piano Terra
Dal 09/11/2015 al 05/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 642, Part. 263, Sub. 35, Zc. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3,5 Superficie catastale 68 mq Rendita € 542,28 Piano Terra

Le tabelle sopra compilate, ed i relativi archi temporali, fanno riferimento alle variazioni catastali che hanno inciso sui dati previsti dai campi predisposti dal programma (proprietà, particella, subalterno, categoria, classe, rendita) come riportati nella visura storica fornita con l'Allegato 1, aggiornata alla data del 05/09/2024.

Relativamente agli intestati del bene, si segnala un'anomalia relativa al periodo intercorrente tra il 16/01/1989 ed il 27/03/2008, nel quale la titolarità del bene, era riconducibile al signor **** Omissis ****. Nella visura, il signor **** Omissis **** però, non è identificato con la data di nascita ed il codice fiscale, come usuale per le persone fisiche, ma con la specifica 'sede in **** Omissis ****'. Nelle note dell'aggiornamento a favore di detto intestatario dal precedente, signor **** Omissis ****, è riportato che la variazione è conseguente all'atto di compravendita del 16/01/1989, repertorio 20786 ai rogiti del Notaio Operamolla Susanna, anziché Operamolla Nicodemo, come espresso nella certificazione notarile agli atti.

In merito alla superficie catastale, si specifica che il dato riportato in tabella è comprensivo della quota ponderata della superficie scoperta del terrazzino pertinenziale, in assenza della quale la superficie catastale dell'appartamento si riduce a mq 67.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

642	263	35	4	A3	2	3,5	68 mq	542,28 €	Terra	
-----	-----	----	---	----	---	-----	-------	----------	-------	--

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Come da visura storica costituente l'Allegato 1, alla data del pignoramento, l'immobile in esecuzione era correttamente intestato alla debitrice, signora **** Omissis **** ed individuato con corretti identificativi catastali. L'immobile è indicato in visura, come sito al piano terra della scala B (interno 7), dello stabile avente accesso dal civico 364 di via Prenestina, il tutto come conformemente riscontrato sui luoghi.

Si è quindi acquisita la piantina catastale attuale dell'immobile, che è risultata essere ancora quella di impianto, depositata in data 11/08/1962. Copia del documento estratto viene qui fornito come Allegato 2a. Con l'Allegato 2b si fornisce stralcio del foglio catastale 642 nel quale la particella 263 che identifica lo stabile di appartenenza è stata evidenziata con colorazione verde scuro (in verde chiaro il vialetto condominiale, che dalla strada conduce alla costruzione).

Come meglio descritto al punto della perizia 'Regolarità edilizia', l'abitazione al sopralluogo si è mostrata difforme dalla sua rappresentazione catastale. L'immobile, contrariamente a quanto raffigurato sulla piantina depositata, è apparso dotato di due bagni, il secondo dei quali ricavato a discapito dell'ingresso e della cucina, le cui estensioni superficiali sono state conseguentemente ridotte. La creazione del nuovo locale igienico, ha determinato lo spostamento della posizione della porta della cucina e la creazione di un nuovo disimpegno a servizio della sola zona giorno. Anche il tramezzo posto tra la camera da letto ed il soggiorno, è stato marginalmente spostato dalla posizione originaria. Dalla ricerca esperita presso i pubblici uffici, non sono emerse pratiche edilizie (Allegato 9d), sottese alla legittimazione delle varianti apportate allo stato originario dell'immobile.

Si segnala inoltre che, nella piantina catastale depositata, non sono raffigurati i gradini interni, che dalla quota di ingresso all'immobile, conducono a quella della parte maggioritaria dell'abitazione. Si ritiene che detta lacuna, sia ascrivibile ad una carenza di dettaglio dell'elaborato catastale (nel quale non si sono neanche differenziate le finestre lucifere, da quelle a tipologia ordinaria, presenti nel prospetto), presumibilmente redatto dal tecnico incaricato, sulla sola base del progetto approvato e non a seguito del sopralluogo sul bene.

Ottenuto il titolo in sanatoria, legittimante la nuova distribuzione, si dovrà pertanto provvedere al deposito presso il N.C.E.U. di Roma e Provincia, tramite la procedura DOCFA, della nuova piantina catastale dell'unità immobiliare. A seguito della variazione, in virtù del maggior numero di vani presenti ora nell'immobile, rispetto a quelli dallo stesso originariamente posseduti, verrà conseguentemente aggiornata la rendita catastale del bene.

I costi per la pratica catastale comprensivi delle spese tecniche e dei diritti è indicativamente quantificabile in € 650,00, che verranno pertanto conseguentemente detratti dal valore immobiliare.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile come testimoniato dalla documentazione fotografica fornita nell'Allegato 5, si mostra in buono stato conservativo, non rilevandosi a vista fenomeni di degrado, né sugli intonaci, ben rasati e con pitture recenti, né in relazione agli impianti. Riguardo a questi ultimi, si segnala che l'impianto di riscaldamento condominiale è stato adeguato con la contabilizzazione del calore, l'impianto per la produzione di acqua calda sanitaria, è stato rinnovato con la sostituzione dell'originario generatore, con nuovo generatore a gas e l'impianto idrico sanitario è, almeno relativamente al secondo bagno, relativamente recente. I serramenti esterni, non sono più quelli originari con vetro singolo, ma sono stati sostituiti con tipologia dotata di doppi

vetri. I nuovi serramenti, sebbene non recentissimi e non consoni agli attuali standard richiesti dal mercato, costituiscono comunque una miglioria rispetto allo stato originario.

PARTI COMUNI

Per la gestione dello stabile in cui insiste il bene in esecuzione, è stato redatto apposito Regolamento di Condominio, depositato in data 25 settembre 1959, presso il Notaio Alessandro Massacci, che lo acquisiva ai propri rogiti, con il numero di repertorio 547, ed il numero di raccolta 209. Copia del Regolamento, come inoltrato dall'Amministrazione condominiale, viene qui fornito come Allegato 14a. Dal timbro apposto nel frontespizio del documento, si evince che lo stesso è stato registrato in Roma in data 1 ottobre 1959 al numero 3229 volume 147/4.

Lo stabile consta di una parte residenziale, composta dagli appartamenti e dagli ambienti ed ulteriori impianti funzionali a questi (scale, ascensori, centrale termica, ripostigli eccetera) e di una parte commerciale, composta dai negozi fronte strada, con i relativi locali pertinenziali da questi direttamente accessibili, posti nell'interrato.

I dettagli circa le parti comuni dello stabile, sono riportati all'articolo 3 del Regolamento di Condominio, che a maggior chiarimento dell'articolo 1117 del C.C., scinde le stesse in due gruppi, quelle comuni a tutte le unità immobiliari della costruzione, ovvero tanto ai negozi che alle abitazioni e quelle comuni alle sole abitazioni.

Tra le prime si riportano, l'area su cui sorge lo stabile, la copertura, le fondazioni, i muri maestri ed i muri d'ambito, la rete fognaria eccetera, tra le seconde si riportano l'ingresso dal civico 364 di via Prenestina, la guardiola e l'abitazione del portiere, con giardino annesso, i locali lavanderia, gli androni ed i vani scala, gli ascensori, il locale caldaia, quello per il deposito del combustibile ecc.

Nel Regolamento, i millesimi generali della proprietà comuni a tutti gli immobili sono espressi nella tabella A, quelli relativi alle sole abitazioni nella tabella B. Vengono poi dettagliate con due ulteriori tabelle C e D, le quote millesimali relative agli ascensori e quelle inerenti il riscaldamento (entrambe afferenti ai soli immobili della parte abitativa). Nello specifico si segnala che la ripartizione del riscaldamento non è effettuata su base millesimale, ma ripartita in 369,15 parti.

Si fornisce con l'Allegato 14b, l'estratto del Regolamento con le tabelle millesimali suddette e le quote relative all'interno 7 della scala B, che sono risultate essere pari a: 13/1.000 della proprietà generale; 14/1.000 della proprietà delle parti comuni alle sole abitazioni; 4/1.000 relativamente alle spese degli ascensori (assicurazione e manutenzione); 5,32/369,15 relativamente alle spese del riscaldamento (recentemente adeguato con sistema di contabilizzazione, con conseguenti nuovi criteri di ripartizione, non forniti dall'Amministrazione).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Circa l'eventuale presenza di usi civici sul bene in esecuzione, l'Esperto ha provveduto ad effettuare una ricognizione della relativa tavola del P.T.P.R. a seguito della quale nulla è emerso in merito.

Relativamente alla risposta agli altri quesiti relativi al presente punto della perizia, si è allo scopo analizzato il Regolamento di Condominio, Allegato 14a ed inoltrata apposita istanza all'Amministrazione. Dagli esiti dell'analisi e da quanto comunicato dall'Amministrazione, nulla è emerso il relazione alla presenza di eventuali servitù gravanti sull'immobile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Sul bene oggetto di stima, venivano esperiti due tentativi di sopralluogo, il secondo dei quali in data 21 novembre 2024, si risolveva con esito positivo, consentendo l'accesso ai luoghi all'Esperto estimatore, come da verbale costituente l'Allegato 7b documentato. Venivano quindi rilevate le caratteristiche tipologiche,

costruttive e dimensionali dell'unità immobiliare e prodotta idonea documentazione fotografica, qui fornita come Allegato 5. Gli esiti del rilievo sono stati sintetizzati nell'Allegato 3A, rilievo architettonico e nell'Allegato 3B, rilievo dimensionale.

L'abitazione in esecuzione è parte di un più ampio fabbricato che si eleva per un lato, lungo il fronte stradale di via Prenestina. Per una migliore individuazione della posizione dell'edificio di appartenenza nel contesto urbano, si vedano le foto 1 e 2 dell'Allegato 5, che rappresentano due immagini satellitari della porzione cittadina limitrofa allo stabile, di maggiore e di minore estensione. In entrambe le immagini la palazzina di via Prenestina 364, è stata evidenziata con cerchio di colore rosso.

La costruzione si eleva per più livelli fuori terra, che rispetto al fronte stradale della pubblica via, possono essere individuati come un piano terra, ad uso commerciale, quattro piani tipo, superiori a questo ed un piano attico, tutti ad uso abitativo. Lo stabile è completato da un livello interrato (parzialmente abitativo) e da un livello super attico, originariamente destinato a locali cassoni e lavatoi. Con le foto 3 e 4, si forniscono due immagini del prospetto della costruzione lungo via Prenestina, riprese da angolazioni opposte. Esternamente la palazzina si mostra rifinita ad intonaco e pittura, ad eccezione del piano terra che nel, fronte stradale e nella porzione di prospetto antistante gli spazi condominiali, si mostra rifinito con rivestimento in pietra costituito da lastre di travertino. L'accesso al Condominio, è regolato da un duplice cancello in ferro, pedonale e carrabile (foto 5), sito al civico 364 della pubblica via. Da qui, tramite un vialetto che fiancheggia un'area lasciata a verde (foto 6), si raggiunge il portone dello stabile.

Come rappresentato nel rilievo architettonico costituente l'Allegato 3A, l'abitazione in esecuzione, si sviluppa al piano terra, proprio in detta porzione della costruzione, in prossimità dell'ingresso. Per una migliore individuazione della posizione dell'appartamento, nelle foto 7 e 8, si sono evidenziati con lieve colorazione gialla, i muri di perimetro dell'abitazione pignorata. Varcato il cancello comune, ci si immette nell'ingresso condominiale e quindi nell'ampio androne comune (foto 9), posto a servizio delle due scale A e B, in cui si articola la costruzione. Il soffitto di detto ambiente comune (foto 10), posto al centro dello stabile in posizione sottostante la chiostrina condominiale, presenta altezza minore dell'interpiano lordo del livello. All'esterno, la volta suddetta, appare arretrata rispetto al fronte delle abitazioni che vi prospettano (foto 11), consentendo quindi la dotazione di un affaccio lucifero (a circa 2 metri di quota), anche agli appartamenti del piano terra (foto 12), che vi confinano con i locali di servizio, ingresso, bagni e cucina, come da foto 13 testimoniato.

L'unità immobiliare pignorata, sebbene appartenga alla scala B, non ne è direttamente servita stante che il portone dell'abitazione prospetta direttamente l'androne condominiale, in posizione immediatamente antecedente alla prima ridotta rampa di scale a servizio delle altre abitazioni del piano terra. Dall'ingresso dell'abitazione, superati alcuni gradini, si raggiunge il pianerottolo della casa (posto alla quota pavimentale del resto dell'abitazione, foto 14) sul quale prospettano le porte di due ridotti disimpegni, funzionali rispettivamente alla zona notte ed alla zona giorno. Dal primo dei due (foto 15), tramite un varco privo di serramento, è possibile accedere alla camera da letto (foto 16 e 17) ed al bagno (foto 19). Dal secondo (foto 20), si può accedere al secondo bagno (foto 21), o tramite un passaggio, anch'esso privo di serramento, al soggiorno (foto 22 e 23). I bagni dell'appartamento, sono dotati dei canonici sanitari, water, bidet, lavabo e doccia e mostrano pareti rivestite con maioliche preincise ad imitazione del mosaico, con tonalità prevalente di colore rosa. Anche le piastrelle del pavimento, dei due servizi sanitari, di formato quadrato e lato di cm 20 con posa diagonale, sono di colore rosa. La camera da letto ed il soggiorno, così come i disimpegni, sono rifiniti al suolo con laminato ad imitazione del parquet (dettaglio nell'immagine di sinistra di foto 30).

Dal soggiorno si giunge alla cucina, vano a forma di L (vedi foto 24 e 25), la cui parete attrezzata con le utenze (piano cottura e lavello), è realizzata con bancone in muratura. La struttura mostra rivestimento murario in piastrelle, della stessa tipologia, ma di formato minore di quelle utilizzate a pavimento (10x10 cm in un caso, 33x33 nell'altro). Completa la consistenza dell'abitazione il balcone, accessibile dalla sala a mezzo di una porta finestra a due ante (foto 26). Nel balcone, è alloggiato lo scaldabagno a gas a servizio dell'appartamento (marca Ariston, foto 28), funzionale alla produzione di acqua calda ad uso sanitario. Il pavimento della pertinenza è rifinito con elementi quadrati in cemento e graniglia di marmo (immagine di destra della foto 30). Tutti i serramenti esterni dell'unità immobiliare sono protetti contro le intrusioni da inferriate dotate di serratura (foto 27).

Al momento del sopralluogo, come da Allegato 7b documentato, l'unità immobiliare era nella disponibilità della signora **** Omissis ****, che dichiarava di adibire il bene a residenza propria e della propria famiglia.

Si è pertanto acquisito dai pubblici uffici il Certificato contestuale di Residenza, di Stato di famiglia, Anagrafico di nascita, di Cittadinanza e di Stato civile dell'esecutata, qui fornito come Allegato 8a. Dalla visione del documento si rileva che all'indirizzo di via Prenestina 364 scala B interno 7, è iscritta la famiglia anagrafica composta dalla debitrice e dal figlio minore **** Omissis **** nato a Roma il **** Omissis ****.

L'Esperto ha provveduto quindi ad inoltrare presso pubblici uffici apposita interrogazione, per sapere se, relativamente all'immobile in esecuzione, risultassero registrati eventuali contratti di locazione nei quali la debitrice fosse intervenuta come dante causa. L'ispezione compiuta dall'ufficio ha fornito esito negativo come da Allegato 8b documentato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/01/1989 al 27/03/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Nicodemo Operamolla	16/01/1989	20786	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	26/01/1989	9481	6016
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 27/03/2008 al 05/12/2023	**** Omissis ****	Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Belli Tommaso	27/03/2008			19589	8558
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Roma 1	03/04/2008			40328	21064
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

Si è sopra ricostruita la cronistoria della provenienza ultra ventennale al pignoramento, del bene in esecuzione, come espressa nel certificato notarile agli atti, aggiornato alla data del 05/12/2023 (come da ultima tabella compilata).

L'Esperto ha quindi provveduto a richiedere all'Archivio Notarile di Roma, copia dell'atto di compravendita dell'appartamento pignorato, ai rogiti Notaio Operamolla, del 16/01/1989, che ne costituisce la provenienza ultra ventennale (Allegato 4a).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 05/12/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 03/04/2008

Reg. gen. 40329 - Reg. part. 8448

Quota: 1/1

Importo: € 360.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Rogante: Notaio Belli Tommaso

Data: 27/03/2008

N° repertorio: 19590

N° raccolta: 8559

Note:

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 05/12/2023

Reg. gen. 147953 - Reg. part. 109214

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Verbale di Pignoramento Immobili atto Uff. Giud. Unep Corte D'Appello Di Roma del 07/11/2023, repertorio 36248

L'elenco delle formalità pregiudizievoli presenti sul bene oggetto della procedura nel ventennio antecedente il pignoramento, è stato riassunto nelle tabelle soprastanti, come espresso nel certificato notarile agli atti redatto dalla Dottoressa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone (PA), aggiornato alla data del 05/12/2023.

NORMATIVA URBANISTICA

In base alle previsioni del nuovo Piano Regolatore Generale approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 12 del 12.02.2008, dall'elaborato prescrittivo 'Sistemi e Regole' si evince che l'immobile ricade nell'ambito del Sistema Insediativo - CITTA' CONSOLIDATA - Tessuti di Espansione Novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità insediativa - T1. In merito si produce come Allegato 6a stralcio della tavola citata, cui si è aggiunto come Allegato 6b stralcio dell'analoga tavola del PRG adottato nel 2003. In tali allegati il fabbricato di appartenenza è stato evidenziato con cerchio di colore fucsia. Lo stabile in questione, non è oggetto di specifiche, nella Carta per la Qualità.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

La storia edilizia della costruzione della quale l'unità immobiliare pignorata è parte, ha inizio il 26 aprile 1957, quando le signore **** Omissis ****, depositano presso l'ufficio comunale competente, un progetto per l'edificazione di una palazzina residenziale, da realizzarsi su un terreno di loro proprietà, sito lungo la via Prenestina. Al progetto, redatto a firma dell'Architetto **** Omissis **** verrà attribuito il numero di protocollo 15174. In data 25 giugno 1957, si riuniva per la valutazione di quanto presentato la Commissione Edilizia che esprimeva per il progetto parere favorevole. L'iter per il rilascio del titolo edificatorio si concludeva in data 31 luglio 1957, quando veniva rilasciata la Licenza Edilizia numero 2051, che estratta in copia viene qui fornita come Allegato 9a. Nel documento, è erroneamente indicato come progettista dell'opera l'Ingegnere **** Omissis ****, che invece nell'ambito del processo edilizio, aveva assunto il ruolo di Direttore dei Lavori. La sottoscritta si è pertanto recata presso gli Uffici del IX dipartimento, dove ha potuto prendere visione del fascicolo e dell'elaborato progettuale. Si fornisce con l'Allegato 9b, stralcio del fascicolo progettuale, composto: dal frontespizio dello stesso; dalla relazione tecnica dell'opera di prevista realizzazione, a firma dell'Architetto **** Omissis ****; dal verbale del 25 giugno 1957 della riunione della Commissione Edilizia, nella quale la stessa esprime parere favorevole alla realizzazione dell'opera; dalla denuncia di costruzione, presentata alla Prefettura di Roma all'indomani dell'ottenimento del titolo edilizio; da ulteriore documento attestante le date di inizio e fine dei lavori dello stabile, svolti tra l'agosto del 1957 ed il luglio 1959.

Con gli Allegati 9c' e 9c'', si forniscono stralci dell'elaborato progettuale autorizzato. Nello specifico l'Allegato 9c' si compone del frontespizio del progetto (con il timbro di approvazione della C.E.), della planimetria dell'intero piano terra della costruzione, oltre che dei quattro prospetti dello stabile. L'Allegato 9c'', è stato composto con la sezione longitudinale della costruzione e con un dettaglio del piano terra, nel quale è evidenziata, lasciandola priva di contrasto, la parte del livello relativa all'abitazione pignorata. Per una migliore individuazione della stessa nel contesto, si sono evidenziati con lieve campitura verde, gli spazi comuni della distribuzione interna (androne, atrio, vano scala) e con lieve campitura celeste, il vialetto condominiale scoperto, che dal civico 364 posto lungo la via, conduce all'ingresso dello stabile.

Ad edificazione ultimata, con protocollo 41673/1959, veniva presentata dalla proprietà, presso la Ripartizione XV, Ispettorato Edilizio, apposita istanza per il rilascio del pertinente Certificato di Abitabilità. Gli Ispettori incaricati del sopralluogo, appuravano la conformità tra la costruzione edificata ed il progetto 15174/57 sotteso al titolo edilizio. Constatato l'assolvimento degli ulteriori oneri propedeutici al rilascio della certificazione, relativi al collaudo delle opere in cemento armato, all'autorizzazione all'imbocco in fogna delle condutture delle acque reflue ed al pagamento degli oneri e dei tributi previsti, per la costruzione di via Prenestina 364, veniva rilasciato il Certificato di Abitabilità numero 910, in data 6 agosto 1960. Copia del documento estratto in copia dall'Esperto, viene fornito come Allegato 11a. Si fornisce poi con l'Allegato 11b, stralcio del Fascicolo di abitabilità visionato, comprensivo della Relazione di abitabilità, degli esiti delle visite compiute dagli Ispettori e della scheda appositamente compilata, con lo schema delle unità immobiliari costituenti la costruzione.

Per l'unità immobiliare, veniva depositata in data 11 agosto 1962, la pertinente piantina catastale (Allegato 2a), tutt'ora in atti, che raffigura l'immobile in modo conforme alla rappresentazione di progetto.

A seguito del sopralluogo, come da Allegato 7b documentato, si è potuto constatare che l'unità immobiliare

pignorata, è stata sottoposta ad alcuni lavori di trasformazione, che ne hanno alterato l'originaria distribuzione interna e quindi la consistenza.

Nello specifico si rileva che nell'immobile è stato realizzato un secondo bagno, ricavando la superficie necessaria al nuovo vano, a discapito della cucina e dell'originario ingresso dell'immobile, entrambi ridotti nella loro estensione. A servizio del nuovo bagno con funzione di filtro, è stato creato un nuovo disimpegno. Anche l'originaria parete di divisione, posta tra la camera da letto ed il soggiorno, è stata lievemente spostata dalla sua posizione originaria. Le variazioni apportate all'immobile, sono state eseguite, in assenza di titolo (Allegato 9d). Trattasi di modifiche interne, che si possono legittimare con la presentazione di una CILA in sanatoria, presso l'ufficio tecnico del Municipio competente per territorio. I costi relativi alla pratica, comprensivi delle spese professionali per il tecnico incaricato, dei diritti e della sanzione, sono sommariamente quantificabili in € 3.500,00, importo che verrà detratto alla stima complessiva del bene.

Appare opportuna una specifica in merito ai quattro gradini posti nell'ingresso dell'abitazione, non raffigurati né nella pianta di progetto, né sulla piantina catastale. Dai disegni dei prospetti dell'elaborato progettuale approvato, si evince che l'appartamento pignorato, è sito alla medesima quota pavimentale delle altre abitazioni del piano terra della scala B, stante che tutti gli immobili suddetti, presentano le linee delle finestre e dei balconi (marcapiano e marca davanzale) perfettamente allineate. Detti altri appartamenti del piano, sono posti tutti ad una quota maggiore di quella dell'androne del Condominio, per raggiungere la quale, si deve salire la prima rampa della scala B, di complessivi 6 gradini (scala raffigurata negli elaborati progettuali e riscontrata sui luoghi). L'immobile in oggetto, ha accesso diretto dall'androne, in posizione antistante la scala comune, pertanto essendo posto alla medesima quota degli altri appartamenti (come da prospetto documentato) doveva implicitamente essere servito, sin dall'origine, da analoga scala (anche in questo caso di 6 gradini, due dei quali antistanti il portoncino e quattro interni). Gli elaborati progettuali approvati, contenevano quindi un'implicita incongruenza tra prospetto e pianta.

Nel corso del sopralluogo, sono stati acquisiti i dati dimensionali, tipologici ed impiantistici dell'unità immobiliare pignorata, utili alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

L'immobile è servito da impianto di riscaldamento centralizzato, con generatore di calore costituito da caldaia marca Riello, modello ALU 300 Pro Power, matricola 2310137910, della Potenza Termica Utile Nominale di 293,00 kW, alloggiata in apposito vano tecnico condominiale posto nel livello interrato. L'impianto utilizza gas metano, allacciato alla rete pubblica di distribuzione, quale fonte energetica primaria.

La distribuzione del fluido termovettore, è del tipo a colonne montanti. I terminali di erogazione sono costituiti da radiatori in alluminio, nelle camere del tipo ad elementi singoli montati in batteria (foto 18, immagine 1), nei bagni del tipo termo arredo (foto 19, immagine). Tutti i radiatori sono dotati di valvole e testine termostatiche e connessi al sistema di contabilizzazione condominiale. Non sono presenti impianti da fonti rinnovabili.

Le chiusure opache verticali dell'abitazione pignorata, sono costituite da muratura a cassa vuota di laterizi forati, rifinita in intonaco; quelle verso gli ambienti non riscaldati, ovvero verso l'androne ed il vano scala condominiale, presentano sezioni variabili. Le chiusure trasparenti sono realizzate con finestre e porte finestre, con telaio in alluminio e vetro camera (vedi foto 26), ad eccezione di quella della cucina, ancora originale, costituita da telaio in ferro e vetro semplice (foto 25).

Il servizio per la produzione di acqua calda sanitaria, è garantito da scaldabagno a gas della potenza di 19 kW, di marca Ariston modello Fast Evo, alloggiato nel balcone (vedi foto 28). La camera da letto ed il soggiorno, sono dotati di condizionatore con le rispettive unità esterne, alloggiati in facciata e sul balcone (nell'immagine 2 di foto 18, l'unità interna della camera da letto, nelle foto 29 e 30, l'unità interna ed esterna del condizionatore a servizio del soggiorno). Al sopralluogo non sono state fornite le schede tecniche di detti elementi, non valutati pertanto, nel calcolo della prestazione energetica dell'immobile, limitata ai servizi di riscaldamento invernale e produzione di acqua calda sanitaria.

L'abitazione consta di una superficie utile riscaldata di 56,43 mq, per un volume lordo riscaldato di 224,01 mc. La superficie disperdente complessiva è risultata essere di 91,82 mq.

E' stato fornito dall'Amministratore il libretto di impianto del generatore condominiale nonché l'ultimo rapporto di controllo eseguito sullo stesso. Quindi inseriti i dati metrici, tipologici ed impiantistici nel programma di calcolo (Master Klima Pro) è stato prodotto il pertinente Attestato di Prestazione Energetica dell'abitazione pignorata.

L'immobile è risultato ricadere in Classe Energetica D, con un indice di prestazione energetica globale da fonti non rinnovabili EP_{gl,nren} di 61,30 kWh/mq anno.

Si forniscono con l'Allegato 13a, copia del libretto dell'impianto in servizio nel Condominio, con l'Allegato 13b copia dell'ultimo rapporto di controllo effettuato sullo stesso e con l'Allegato 13c, copia dell'APE prodotto dall'Esperto, come elaborato dal sopra menzionato programma di calcolo.

Non è stato possibile inoltrare l'APE elaborato al pertinente ufficio regionale ed ottenere il conseguente codice identificativo, stante che il più recente rapporto di controllo eseguito sull'impianto risale al 30/01/2023 (vedi Allegato 13b), ovvero eccedeva il termine massimo di un anno previsto dalla norma per impianti della potenza termica come quello in oggetto.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

In merito agli oneri condominiali, si è richiesta all'Amministratore, la documentazione contabile inerente l'appartamento pignorato che, aggiornata alla data del 31 ottobre 2024 (8 novembre 2024 per il solo esercizio del riscaldamento), è stata da questi inoltrata all'Esperto ed è fornita come Allegato 14c.

Dalla visione dei documenti, si rileva che alla data suddetta, all'immobile in oggetto, erano ascrivibili rate condominiali insolute e già scadute, per un importo complessivo di € 1.039,16. Detta somma era integralmente imputabile all'esercizio straordinario inerente lavori compiuti sulla copertura e sul terrazzo condominiale, computati nella gestione dell'anno 2023 per la maggior quota (€ 834,16) e nella successiva gestione 2024 per la seguente integrazione (€ 205,00).

In relazione ai vincoli si è eseguita una ricognizione delle tavole del Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, ove il fabbricato in oggetto è rappresentato al 'foglio' 24.

Si sono estratti stralci delle quattro tavole costituenti il Piano, la cui sintesi è stata riassunta nell'Allegato 10 ove l'area di sedime del fabbricato è stata evidenziata con cerchio di colore giallo. Le tavole del P.T.P.R. analizzate sono: la Tavola A, SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO (art. 135, 143 e 156 D.lvo 42/04; art. 21, 22, 23 e 36, quater co. quater L.R. 24/98); la Tavola B, BENI PAESAGGISTICI (art. 134, co. 1, lettera a, b, c; D.lvo 42/04; art. 22 L.R. 24/98); la Tavola C, BENI DEL PATRIMONIO NATURALE E CULTURALE (art. 21, 22 e 23 L.R. 24/98), e la Tavola D, PROPOSTE COMUNALI DI MODIFICA DEI P.T.P. VIGENTI (art. 23 co. 1, art. 36, quater co. 1 ter L.R. 24/98).

L'area in oggetto è così indicata negli elaborati prescrittivi e descrittivi: nella Tavola A come appartenente al Sistema del Paesaggio Insediativo - Paesaggio degli Insediamenti Urbani; nella Tavola B quale area urbanizzata; Nella Tavola C è inserita tra i Beni del Patrimonio Culturale, nel Sistema dell'Insediamento Contemporaneo, come mero Tessuto Urbano; nella Tavola D l'area, priva di specifiche, non risulta tra quelle per le quali sono state avanzate proposte comunali di modifiche ai PTP. Si forniscono con l'Allegato 10, stralci delle sopra menzionate tavole del P.T.P.R. a documentazione di quanto sopra sintetizzato.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI



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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Prenestina, n. 364, scala B, interno 7, piano T
Il bene in esecuzione consta di un'abitazione, che insiste in un fabbricato, con accesso alla parte residenziale, posto al civico 364 di via Prenestina. Lo stabile, si eleva per 6 livelli fuori terra, oltre ad un livello interrato (localmente semi-interrato) ed un livello super attico. Il processo edificatorio dello stabile, avviato nel 1957 a seguito del rilascio della pertinente Licenza Edilizia, appariva concluso nel 1960, con il rilascio del Certificato di Abitabilità. Lo stabile presenta le caratteristiche architettoniche e costruttive tipiche del periodo di edificazione. La struttura in elevazione è costituita da intelaiatura di travi e pilastri in cemento armato, gli orizzontamenti sono costituiti da solai in latero-cemento, la copertura è del tipo a terrazzo, le chiusure esterne sono realizzate con muratura a cassa vuota in laterizio, rifinite con intonaco e pittura. Fa eccezione il solo piano terra, che si presenta rifinito con lastre in pietra di travertino sui fronti del prospetto. L'accesso all'abitazione pignorata avviene dall'atrio condominiale a servizio della scala B. L'unità immobiliare consta di due camere, una cucina abitabile, un ingresso, due piccoli disimpegni e due bagni. Completa la consistenza dell'immobile un ridotto balconcino. Il fabbricato, in base alla nuova ripartizione del territorio comunale, ricade nel Municipio V Roma Capitale, istituito in attuazione dello Statuto e della deliberazione dell'Assemblea Comunale n. 11/2013. L'area urbana di pertinenza della costruzione, è posta nel quadrante orientale del territorio capitolino, del quale la via Prenestina, costituisce l'arteria principale. Detta porzione urbana, mostra una densità edilizia medio alta, con fabbricati che per altezza, volumetria ed epoca di costruzione si palesano per lo più analoghi a quello in oggetto. Con le foto 1 e 2 dell'Allegato 5, si forniscono differenti visioni satellitari del contesto dello stabile, di maggiore e minore ampiezza, in cui la costruzione è stata evidenziata con cerchio di colore rosso. La localizzazione del bene in esecuzione, nel contesto urbano del Municipio di appartenenza, si rileva come apprezzabile, sia poiché prospiciente la principale via commerciale, con conseguente facilità di accesso ai servizi ed al trasporto pubblico, sia perché prossima al complesso di Villa Gordiani, parco pubblico cittadino, che si sviluppa sui due fronti di via Prenestina nell'immediata adiacenza dello stabile in oggetto. Il collegamento tra il quartiere Prenestino e gli altri poli di interesse urbano tramite il trasporto pubblico è attuabile, sia in superficie, con la linea di tram 5 o bus 14, entrambi transitanti lungo via Prenestina e capolinea in piazza dei Cinquecento, sia nel sottosuolo, per mezzo della linea C della metropolitana (con la fermata più prossima, Teano, posta a circa 800 metri dallo stabile), che a S. Giovanni permette il collegamento con la linea A.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 642, Part. 263, Sub. 35, Zc. 4, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 212.411,95

Per la stima dell'unità immobiliare in oggetto, intesa come determinazione del più probabile valore di mercato che l'operatore ordinario potrebbe attribuire allo specifico bene, si è scelto il cosiddetto procedimento sintetico di stima comparativo 'per punti di merito' con metodo moltiplicativo.

Il parametro impiegato per la valutazione degli immobili con tale metodo è il prezzo in euro al mq di superficie commerciale, da cui si desume il valore dell'immobile ordinario $V_{imm} = S_c \times V_{mq}$ (ove S_c indica la superficie commerciale e V_{mq} il valore medio unitario al mq), da tale valore si ottiene il valore specifico dell'immobile oggetto di stima $V_a = (k_1 \times k_2 \dots \times k_n) \times V_{imm}$ ove $k_1 \dots k_n$ sono coefficienti che tengono conto delle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Tale metodo consta di tre distinte fasi. La prima consiste nel determinare attraverso un'opportuna indagine di mercato, quale è il valore medio unitario di mercato, per beni con caratteristiche prossime a quello da stimare, da prendere a base di riferimento per il successivo calcolo di stima.

La seconda fase consiste nel determinare quali sono i coefficienti moltiplicatori del suddetto valore unitario da applicare all'immobile in oggetto. La terza fase consiste nel determinare il valore di stima moltiplicando il valore medio unitario corretto dai relativi coefficienti moltiplicatori per la superficie commerciale dell'unità immobiliare.

- Riferimenti bibliografici: F. Forte B. De Rossi (1974), Principi di economia e di estimo, Etas, Milano; A.

Realfonzo (1994), Teoria e metodo dell'estimo urbano, Nis Roma; Tecnoborsa (2000) Codice delle valutazioni immobiliari, Roma.

- Determinazione del valore medio unitario.

Il valore medio unitario, espresso in €/mq relativamente a beni analoghi a quello in oggetto, è stato ricavato a seguito di indagine di mercato svolta presso i principali operatori del settore immobiliare presenti in zona, in base ai dati della Borsa Immobiliare di Roma (del quale si fornisce il relativo listino nell'Allegato 12b, relativo all'ultima pubblicazione disponibile 2/2024, ed in base alle quotazioni riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Roma (del quale si fornisce il relativo listino nell'Allegato 12a, dati del primo semestre 2024). I borsini definiscono i valori degli immobili, nella ristretta zona urbana di appartenenza dell'appartamento in esecuzione, classificando i fabbricati presenti, in fasce distinte, in funzione delle loro caratteristiche tipologiche e costruttive. Nello specifico detta suddivisione si articola in due fasce per entrambi i borsini.

In base ai criteri applicativi indicati dall'OMI per le proprie valutazioni, in virtù delle caratteristiche dello stabile a cui appartiene l'immobile ed in base alla categoria catastale propria dell'abitazione pignorata, A3 Abitazioni di tipo economico, i valori di riferimento indicati dalle pubblicazioni, da prendere a base per la successiva stima, saranno quelli riferibili agli immobili di minor pregio, ovvero quelli identificati come 'Abitazioni di tipo economico' dall'OMI ed 'Abitazioni di Seconda fascia' dal BIR.

Anche l'indagine di mercato svolta presso gli operatori del settore presenti in zona, ha confermato per l'immobile l'appartenenza a dette fasce dei borsini (gli operatori indicavano per il nostro stabile un prezzo al mq tale da rientrare nella forbice fornita dai borsini per le categorie di fasce sopra menzionate).

Nello specifico la ricerca effettuata per toponomastica sul BIR ha individuato per l'abitazione pignorata l'appartenenza alla sottozona Q7 Prenestino Labicano. Il relativo dato economico fornito, indica per le 'Abitazioni di seconda fascia' un valore medio di 2.500,00 €/mq. I dati forniti dal borsino OMI per la micro-zona D1 Prenestino-Labicano, riportano per la categoria 'Abitazioni di tipo economico' un valore medio di 2.550,00 €/mq (in una forbice che va da un minimo di 2.150,00 ad un massimo di 2.950,00 €/mq). Si prenderà pertanto a base, per il successivo calcolo del valore commerciale dell'immobile pignorato, un valore medio unitario pari alla media dei valori emersi dai borsini, ovvero 2.525,00 €/mq.

- Determinazione dei coefficienti moltiplicatori (punti di merito).

Confrontando il bene da stimare con il bene ordinario cui i sopracitati valori medi fanno riferimento, possiamo in virtù delle sue caratteristiche, determinare i coefficienti moltiplicatori. Tali prerogative in relazione alla destinazione d'uso dell'immobile, possono suddividersi in caratteristiche posizionali estrinseche, riferite alla localizzazione specifica rispetto al contesto di zona, del fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte (in relazione ad una maggiore o minore qualificazione urbana, della dotazione di verde, della qualificazione infrastrutturale pubblica, inquinamento acustico, facilità di parcheggio etc.), caratteristiche posizionali intrinseche, riferite cioè alla sua localizzazione nel fabbricato di appartenenza (ovvero essenzialmente in funzione del piano di appartenenza e relativi affacci), caratteristiche intrinseche o tecnologiche, relative alla qualità edilizia, alla tipologia ed allo stato conservativo dell'unità immobiliare oggetto di stima, ed in caratteristiche produttive, relative alla capacità reddituale dell'immobile in rapporto alla sua estensione ed al suo stato (libero o occupato).

Ciò detto, tenendo presente che il valore medio da correggere è riferito ad un bene ordinario situato in un contesto prossimo a quello da stimare, adotteremo i seguenti coefficienti moltiplicatori: Coeff. posizionale estrinseco Kpe 1,150- nell'ambito della zona urbana cui i borsini fanno riferimento, la posizione dello stabile gode di alcune prerogative particolarmente favorevoli. La palazzina, è infatti direttamente prospettante via Prenestina, principale via commerciale ed arteria di collegamento del quartiere, ben servita dal trasporto pubblico, con alcune fermate poste a poca distanza dallo stabile di appartenenza. Per quanto si elevi in una zona densamente edificata, gli abitanti della costruzione, possono comodamente godere di verde pubblico attrezzato, stante la prossimità al parco di Villa Gordiani, che proprio in detta area del quartiere, si estende su ambo i lati di via Prenestina; coeff. posizionale intrinseco Kpi 0,975- L'abitazione è catastalmente indicata come sita al piano terra, ma stante la pendenza del lotto, sui luoghi si palesa sostanzialmente come un piano primo, essendo

integralmente soprastante un ulteriore livello abitativo. I prospetti esterni delle camere e del balcone, spiccano a circa 4 metri di altezza, sul giardino pertinenziale delle abitazioni sottostanti, sul quale affacciano. Detta porzione del prospetto inoltre, non è antistante la pubblica via, ma distaccata da altri fabbricati, non risentendo se non in modo marginale, dell'inquinamento acustico dovuto al traffico. Per detti motivi, si ritiene congruo applicare un coefficiente posizionale intrinseco, solo marginalmente negativo; coeff. intrinseco o tecnologico K_i 1,05- L'unità immobiliare si presenta in buono stato conservativo, frutto dei lavori che ne hanno modificato anche la distribuzione interna. Nell'occasione sono stati eseguiti sul bene degli interventi impiantistici che ne hanno migliorato l'efficienza energetica, quali la sostituzione del boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria, con nuovo scaldabagno a gas, marca Ariston, molto più performante. Anche l'impianto idrico sanitario è stato rinnovato, presumibilmente per l'intera abitazione e certamente almeno per il nuovo bagno. Relativamente agli impianti di riscaldamento e climatizzazione, si segnala che l'impianto centralizzato è stato adeguato con contabilizzazione del calore e che i vani principali dell'immobile sono stati dotati di nuovo climatizzatore. Per quanto sopra esposto si ritiene congruo applicare un coefficiente tecnologico positivo al bene; coeff. produttivo K_e 1,050- Si ritiene equa l'applicazione di un coefficiente lievemente premiante in quanto, l'immobile per taglio dimensionale, corrisponde a quello maggiormente richiesto nel mercato delle locazioni.

Da quanto sopra esposto consegue un coefficiente $K = (K_{pe} * K_{pi} * K_i * K_e) = 1,2362$ da cui deriva un valore unitario per l'immobile di $1,2362 \times 2.525,00 = 3.121,41 \text{ €/mq}$.

- Calcolo del valore di stima: superficie commerciale dell'unità immobiliare: 68,05 mq; valore unitario: 3.121,41 €/mq; - Valore di stima dell'immobile = $68,05 \times 3.121,41 = 212.411,95 \text{ €}$.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Prenestina, n. 364, scala B, interno 7, piano T	68,05 mq	3.121,41 €/mq	€ 212.411,95	100,00%	€ 212.411,95
				Valore di stima:	€ 212.411,95

Valore di stima: € 212.411,95

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3500,00	€
Costi di regolarizzazione catastale	650,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Oneri condominiali insoluti	1039,16	€

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Si è sopra espresso il valore del bene, al netto della riduzione per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, catastali e condominiali insoluti, come dettagliato ai punti 'Regolarità edilizia', 'Dati Catastali' e 'Vincoli e oneri condominiali' della presente perizia, oltre che per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto pari al 5% del valore di stima.

Pertanto ricordando che il bene viene venduto a corpo e non a misura possiamo affermare che allo stesso possa attribuirsi il più probabile valore di 197.000,00 €.

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

Roma, li 22/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Ciancitto Carmelita

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - 2a, 2b
- ✓ N° 2 Altri allegati - Rilievo architettonico, impiantistico e dimensionale - 3a, 3b
- ✓ N° 2 Altri allegati - Atto ultraventennale e atto di provenienza in capo al debitore - 4a, ab
- ✓ N° 1 Altri allegati - 5
- ✓ N° 2 Altri allegati - PRG e Carta della Qualità- 6a, 6b, 6c
- ✓ N° 2 Altri allegati - Verbali di sopralluogo - 7a, 7b
- ✓ N° 2 Altri allegati - Certificato contestuale Anagrafico, Istanza ed esito interrogazione AdE - 8a, 8b
- ✓ N° 5 Altri allegati - Licenza edilizia, Elaborato di progetto e stralcio documentazione allegata al fascicolo, Istanza ed esito accesso atti municipio - 9a, 9b, 9c', 9c'', 9d
- ✓ N° 1 Altri allegati - PTPR - 10
- ✓ N° 2 Altri allegati - Certificato di agibilità e stralcio documentazione allegata al fascicolo - 11a, 11b
- ✓ N° 2 Altri allegati - Stralcio banca dati BIR e OMI - 12a, 12b



- ✓ N° 3 Altri allegati - Libretto di impianto centrale termica condominiale, Rapporto di controllo, APE - 13a, 13b, 13c
- ✓ N° 3 Altri allegati - Regolamento di Condominio, Tabelle Millesimali, Documentazione fornita dall'Amministrazione condominiale inerente situazione debitoria - 14a, 14b, 14c
- ✓ N° 2 Altri allegati - Modulo controllo esperto, Perizia versione privacy - 15a, 15b
- ✓ N° 2 Altri allegati - Notula competenze e Ricevute spese - 16a, 16b



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Prenestina, n. 364, scala B, interno 7, piano T
Il bene in esecuzione consta di un'abitazione, che insiste in un fabbricato, con accesso alla parte residenziale, posto al civico 364 di via Prenestina. Lo stabile, si eleva per 6 livelli fuori terra, oltre ad un livello interrato (localmente semi-interrato) ed un livello super attico. Il processo edificatorio dello stabile, avviato nel 1957 a seguito del rilascio della pertinente Licenza Edilizia, appariva concluso nel 1960, con il rilascio del Certificato di Abitabilità. Lo stabile presenta le caratteristiche architettoniche e costruttive tipiche del periodo di edificazione. La struttura in elevazione è costituita da intelaiatura di travi e pilastri in cemento armato, gli orizzontamenti sono costituiti da solai in latero-cemento, la copertura è del tipo a terrazzo, le chiusure esterne sono realizzate con muratura a cassa vuota in laterizio, rifinite con intonaco e pittura. Fa eccezione il solo piano terra, che si presenta rifinito con lastre in pietra di travertino sui fronti del prospetto. L'accesso all'abitazione pignorata avviene dall'atrio condominiale a servizio della scala B. L'unità immobiliare consta di due camere, una cucina abitabile, un ingresso, due piccoli disimpegni e due bagni. Completa la consistenza dell'immobile un ridotto balconcino. Il fabbricato, in base alla nuova ripartizione del territorio comunale, ricade nel Municipio V Roma Capitale, istituito in attuazione dello Statuto e della deliberazione dell'Assemblea Comunale n. 11/2013. L'area urbana di pertinenza della costruzione, è posta nel quadrante orientale del territorio capitolino, del quale la via Prenestina, costituisce l'arteria principale. Detta porzione urbana, mostra una densità edilizia medio alta, con fabbricati che per altezza, volumetria ed epoca di costruzione si palesano per lo più analoghi a quello in oggetto. Con le foto 1 e 2 dell'Allegato 5, si forniscono differenti visioni satellitari del contesto dello stabile, di maggiore e minore ampiezza, in cui la costruzione è stata evidenziata con cerchio di colore rosso. La localizzazione del bene in esecuzione, nel contesto urbano del Municipio di appartenenza, si rileva come apprezzabile, sia poiché prospettante la principale via commerciale, con conseguente facilità di accesso ai servizi ed al trasporto pubblico, sia perché prossima al complesso di Villa Gordiani, parco pubblico cittadino, che si sviluppa sui due fronti di via Prenestina nell'immediata adiacenza dello stabile in oggetto. Il collegamento tra il quartiere Prenestino e gli altri poli di interesse urbano tramite il trasporto pubblico è attuabile, sia in superficie, con la linea di tram 5 o bus 14, entrambi transitanti lungo via Prenestina e capolinea in piazza dei Cinquecento, sia nel sottosuolo, per mezzo della linea C della metropolitana (con la fermata più prossima, Teano, posta a circa 800 metri dallo stabile), che a S. Giovanni permette il collegamento con la linea A.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 642, Part. 263, Sub. 35, Zc. 4, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: In base alle previsioni del nuovo Piano Regolatore Generale approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 12 del 12.02.2008, dall'elaborato prescrittivo 'Sistemi e Regole' si evince che l'immobile ricade nell'ambito del Sistema Insediativo - CITTA' CONSOLIDATA - Tessuti di Espansione Novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità insediativa - T1. In merito si produce come Allegato 6a stralcio della tavola citata, cui si è aggiunto come Allegato 6b stralcio dell'analogo tavola del PRG adottato nel 2003. In tali allegati il fabbricato di appartenenza è stato evidenziato con cerchio di colore fucsia. Lo stabile in questione, non è oggetto di specifiche, nella Carta per la Qualità.

Prezzo base d'asta: € 197.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1206/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 197.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Prenestina, n. 364, scala B, interno 7, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 642, Part. 263, Sub. 35, Zc. 4, Categoria A3	Superficie	68,05 mq
Stato conservativo:	L'immobile come testimoniato dalla documentazione fotografica fornita con l'Allegato 5, si mostra in buono stato conservativo, non rilevandosi a vista fenomeni di degrado, né sugli intonaci, ben rasati e con pitture recenti, né in relazione agli impianti. Riguardo a questi ultimi, si segnala che l'impianto di riscaldamento condominiale è stato adeguato con la contabilizzazione del calore, l'impianto per la produzione di acqua calda sanitaria, è stato rinnovato con la sostituzione dell'originario generatore, con nuovo generatore a gas e l'impianto idrico sanitario è, almeno relativamente al secondo bagno, relativamente recente. I serramenti esterni, non sono più quelli originari con vetro singolo, ma sono stati sostituiti con tipologia dotata di doppi vetri. I nuovi serramenti, sebbene non recentissimi e non consoni agli attuali standard richiesti dal mercato, costituiscono comunque una miglioria rispetto allo stato originario.		
Descrizione:	<p>Il bene in esecuzione consta di un'abitazione, che insiste in un fabbricato, con accesso alla parte residenziale, posto al civico 364 di via Prenestina. Lo stabile, si eleva per 6 livelli fuori terra, oltre ad un livello interrato (localmente semi-interrato) ed un livello super attico. Il processo edificatorio dello stabile, avviato nel 1957 a seguito del rilascio della pertinente Licenza Edilizia, appariva concluso nel 1960, con il rilascio del Certificato di Abitabilità. Lo stabile presenta le caratteristiche architettoniche e costruttive tipiche del periodo di edificazione. La struttura in elevazione è costituita da intelaiatura di travi e pilastri in cemento armato, gli orizzontamenti sono costituiti da solai in latero-cemento, la copertura è del tipo a terrazzo, le chiusure esterne sono realizzate con muratura a cassa vuota in laterizio, rifinite con intonaco e pittura. Fa eccezione il solo piano terra, che si presenta rifinito con lastre in pietra di travertino sui fronti del prospetto. L'accesso all'abitazione pignorata avviene dall'atrio condominiale a servizio della scala B. L'unità immobiliare consta di due camere, una cucina abitabile, un ingresso, due piccoli disimpegno e due bagni. Completa la consistenza dell'immobile un ridotto balconcino. Il fabbricato, in base alla nuova ripartizione del territorio comunale, ricade nel Municipio V Roma Capitale, istituito in attuazione dello Statuto e della deliberazione dell'Assemblea Comunale n. 11/2013. L'area urbana di pertinenza della costruzione, è posta nel quadrante orientale del territorio capitolino, del quale la via Prenestina, costituisce l'arteria principale. Detta porzione urbana, mostra una densità edilizia medio alta, con fabbricati che per altezza, volumetria ed epoca di costruzione si palesano per lo più analoghi a quello in oggetto. Con le foto 1 e 2 dell'Allegato 5, si forniscono differenti visioni satellitari del contesto dello stabile, di maggiore e minore ampiezza, in cui la costruzione è stata evidenziata con cerchio di colore rosso. La localizzazione del bene in esecuzione, nel contesto urbano del Municipio di appartenenza, si rileva come apprezzabile, sia poiché prospettante la principale via commerciale, con conseguente facilità di accesso ai servizi ed al trasporto pubblico, sia perché prossima al complesso di Villa Gordiani, parco pubblico cittadino, che si sviluppa sui due fronti di via Prenestina nell'immediata adiacenza dello stabile in oggetto. Il collegamento tra il quartiere Prenestino e gli altri poli di interesse urbano tramite il trasporto pubblico è attuabile, sia in superficie, con la linea di tram 5 o bus 14, entrambi transitanti lungo via Prenestina e capolinea in piazza dei Cinquecento, sia nel sottosuolo, per mezzo della linea C della metropolitana (con la fermata più prossima, Teano, posta a circa 800 metri dallo stabile), che a S. Giovanni permette il collegamento con la linea A.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Al momento del sopralluogo, come da Allegato 7b documentato, l'unità immobiliare era nella disponibilità della signora **** Omissis ****, che dichiarava di adibire il bene a residenza propria e della propria famiglia. Si è pertanto acquisito dai pubblici uffici il Certificato contestuale di Residenza, di Stato di famiglia, Anagrafico di nascita, di Cittadinanza e di Stato civile dell'esecutata, qui fornito come Allegato 8a. Dalla visione del documento si rileva che all'indirizzo di via Prenestina 364 scala B interno 7, è iscritta la famiglia anagrafica composta dalla debitrice e dal figlio minore **** Omissis **** nato a Roma il **** Omissis ****. L'Esperto ha provveduto quindi ad inoltrare presso pubblici uffici apposita interrogazione,		

per sapere se, relativamente all'immobile in esecuzione, risultassero registrati eventuali contratti di locazione nei quali la debitrice fosse intervenuta come dante causa. L'ispezione compiuta dall'ufficio ha fornito esito negativo come da Allegato 8b documentato.