

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. arch. Giovanni Carofei, nell'Esecuzione Immobiliare **1389/2016**
del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Cespite Pignorato Via dei Mazzanti n. 78, edif. C, sc. B, p. 3-4, int. 13



p.4

p.3

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
Precisazioni.....	6
Patti	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali	13
Stima / Formazione lotti	14
Altri allegati Riepilogo bando d'asta	18
Lotto Unico	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1389/2016 del R.G.E.	19

All'udienza del 19/12/2017, il sottoscritto arch. Carofei Giovanni, con studio in Via del Calice, 39, 00178, Roma (RM), **mail** arch.giovannicarofei@gmail.com, **pec** arch.giovanni.carofei@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/05/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

- Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

Lotto Unico - Appartamento e soprastante soffitta, in Roma - Via dei Mazzanti n. 78, edif. C, sc. B, int. 13, p. 3-4.

Il cespite pignorato, oggetto di valutazione, (*appartamento ad uso abitativo p. 3 e soprastante soffitta p.4, non ad uso abitativo*), risulta ubicato nel Comune di Roma, località Casetta Mattei, Via dei Mazzanti n. 78, parte del fabbricato condominiale denominato "Colle dei Fauni". La località, posta nel quadrante ovest della città, è completamente urbanizzata e caratterizzata dalla prevalente presenza di edifici ad uso residenziale non di pregio, alcuni di recente realizzazione, così come l'edificio dove risulta ubicata l'unità immobiliare pignorata, oggetto di valutazione. La sua struttura viaria è impostata sull'asse costituito da Via dei Mazzanti, collegata alle altre strade secondarie della zona, sulle quali sono innestati gli altri edifici. Detta arteria, è considerata di basso scorrimento. La zona è raggiungibile tramite la via Portuense e Via Casetta Mattei (strade di alto scorrimento). A ridosso di Via dei Mazzanti è ubicato il Centro Commerciale "Casetta Mattei". Su Via dei Mazzanti non sono presenti esercizi commerciali, raggiungibili con l'automobile, oppure nel vicino Centro Commerciale. La zona è dotata di tutti i servizi primari, scuole, banche, ufficio postale, edifici di culto. L'edificio contenente il cespite oggetto valutazione, risulta ultimato il 12.04.2011, tipologia edificio in linea, con più corpi scala, serviti da proprio accesso e civico. L'accesso all'edificio è posto sotto una pensilina in c.a. contenente il cancello esterno dell'edif. C della scala B (u.i. pignorata, p. 3-4 int. 13) e quello dell'edificio contiguo). Oltrepassato, il cancello esterno, dove sono ubicati i citofoni, ci si immette in un piccolo vialetto pavimentato, con rampa di scala di collegamento con il piano autorimessa ed il portone vero e proprio di comunicazione con il vano scala condominiale e l'ascensore. La palazzina in esame, identificata come edificio "C" scala B, si compone di un piano terra con abitazioni, tre piani in elevazione con altri appartamenti, un piano quarto con soffitte, lavatoi e soprastante lastrico solare (raggiungibile tramite scala a chiocciola, dal locale lavatoio), dove risultano posizionati i pannelli solari. Un piano seminterrato, contenente i locali cantina e l'autorimessa condominiale con i posti auto coperti. Tutti i piani (ad eccezione del p.S1), sono serviti dal vano scala e dall'ascensore. L'autorimessa al piano seminterrato è servita anche da rampa carrabile con serranda azionata elettricamente e da un vano scala esterno. Struttura portante dell'edificio in cemento armato con tamponature in laterizio, finite ad intonaco tinte.

Il cespite pignorato, al suo interno, risulta così distribuito:

Abitazione p. 3: soggiorno pranzo con angolo cottura; stanza da letto matrimoniale; stanza da letto singola; bagno con areazione forzata; balcone a livello.

Locale tecnico/soffitta p. 4: stanza, terrazzo a livello per due lati (fronte e lato).

I due livelli sono indipendenti, serviti ognuno da accesso proprio.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Lotto Unico** - Appartamento e soprastante soffitta, in Roma - Via dei Mazzanti n. 78, edif. C, sc. B, int. 13, p. 3-4.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

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)

L'immobile Pignorato, risulta pervenuto al Debitore Esecutato **** Omissis **** giusto Atto di Compravendita del 11.04.2013, Rep. n. 5038, racc. n. 4285, rogante Dott. Pietro Marzano Notaio in Roma. Registrato con modalità telematica presso Ag. delle Entrate di ROMA 1 in data 18/04/2013, N. 11015 serie 1T Trascritto a RM1 il 19/04/2013 al n. 29684 di formalità.

**** Omissis ****. (il debitore esecutato nell'atto di compravendita si dichiarava Legalmente separato).

nel suindicato atto di vendita, il Sig. **** Omissis ****, debitore esecutato, acquistava:

- appartamento in Roma, loc. Casetta Mattei, parte del centro denominato Colle dei Fauni, Via dei Mazzanti n. 78, edif. C, sc. B, p. 3-4, int. 13;
- Posto auto coperto in utorimessa, Via dei Mazzanti n. 78, edif. C, p. S1, int. 58.

N.B. Il Posto auto coperto in autorimessa, avendo una propria identificazione catastale, e non essendo stato incluso nell'atto di pignoramento immobiliare, rimane escluso dalla presente valutazione di stima.

CONFINI

l'appartamento pignorato Edif. C, sc. B, p. 3-4, int. 13, con annessi balconi al piano III° e terrazzi al piano IV°, confina in un solo corpo: u.i. distinta con il sub. 158; u.i. distinta con il sub. 141; u.i. distinta con il sub. 281; u.i. distinta con il sub. 155; u.i. distinta con il sub. 250; salvo altri; salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
appartamento	47,00 mq	57,00 mq	1,00	57,00 mq	2,70 m	3
balcone	10,30 mq	13,00 mq	0,25	3,20 mq	0,00 m	3
locale tecnico	15,70 mq	19,80 mq	0,20	3,90 mq	2,20 m	4
terrazzo	23,00 mq	25,80 mq	0,30	7,70 mq	0,00 m	4
Totale superficie convenzionale:				71,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				71,80 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/07/2005 al 07/03/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 446, Part. 1218, Sub. 155, Zc. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 836,66 Piano 3-4
Dal 07/03/2013 al 11/04/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 446, Part. 1218, Sub. 155, Zc. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 836,66 Piano 3-4
Dal 11/04/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 446, Part. 1218, Sub. 155, Zc. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 71 mq. mq Rendita € 836,66 Piano 3-4

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	446	1218	155	5	A2	2	4,5 vani	71 mq	836,66 €	3-4		

Corrispondenza catastale

L'abitazione al p.3, risulta conforme alla pianta catastale ed al progetto approvato.

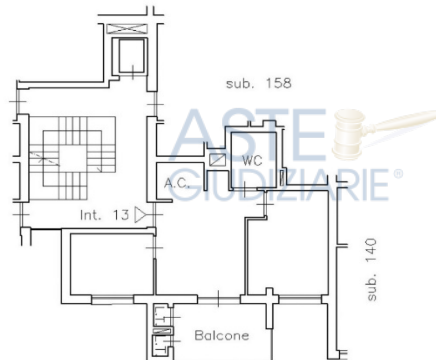
Il locale tecnico/soffitta, al p.4, presenta alcune difformità, rispetto al progetto approvato ed alla pianta catastale. Al momento del sopralluogo, risultavano apportate modifiche interne non dichiarate. Consistenti: Tamponatura nella parte interna, della porta di ingresso principale al locale soffitta. Creazione di un varco di collegamento, con la soffitta attigua (*sub. 158, fuori dal pignoramento in esame*), a formare un unico ambiente, servito dalla porta di accesso del solo sub. 158. Allo stato attuale, anche se danneggiata, la porta metallica della soffitta pignorata (int. 13), risulta esistente.

Il locale soffitta, presenta una altezza utile interna, di ml. 2,20, priva, del requisito minimo per l'ottenimento dell'agibilità per un uso abitativo.

Abitazione

Edif. C, sc. B, p. 3 - int. 13

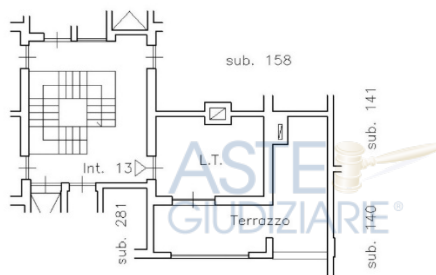
H = ml. 2,70



Loc. Tecnico/soffitta

Edif. C, sc. B, p. 4 - int. 13

H = ml. 2,20



PRECISAZIONI

Nell'atto di Compravendita del 11.04.2013 Rep. n. 5038/4285, Notaio Dott. Pietro Marzano Roma, il Sig. **** Omissis ****, debitore esecutato, acquistava:

- appartamento in Roma, loc. Casetta Mattei, parte del centro denominato Colle dei Fauni,

Via dei Mazzanti n. 78, edif. C, sc. B, p. 3-4, int. 13;

- posto auto in locale autorimessa, Via dei Mazzanti n. 78, edif. C, p. S1, int. 58.

N.B. Il Posto auto coperto in autorimessa, avendo una propria identificazione catastale, e non essendo stato incluso nell'atto di pignoramento immobiliare, rimane escluso dalla presente valutazione di stima.

PATTI

L'appartamento e la soprastante soffitta pertinenziale, risultano distinti e perfettamente autonomi, seppur, identificati catastalmente, con il medesimo subalterno.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento al p. 3, al momento della presa di possesso, risultava in stato normale manutentivo. Sul soffitto della stanza da letto matrimoniale, in corrispondenza della finestra, sono presenti macchie di umidità. Allo stato asciutte. Presumibilmente, imputabili, ad infiltrazioni provenienti dalla soprastante terrazza della soffitta pertinenziale.

Il locale soffitta al p. 4, risultava in stato normale manutentivo.

PARTI COMUNI

L'appartamento pignorato, è parte di un edificio condominiale, composto da parti comuni all'intero fabbricato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnalano l'esistenza di vincoli artistici, storici o alberghieri, vincoli di inalienabilità o indivisibilità.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio contenente l'u.i. pignorata, presenta una ossatura portante in cemento armato; Solai in latero-cemento; pareti di tamponamento ad intonaco tinteggiato; copertura piana contenente i pannelli solari;

i balconi sono tutti a sbalzo con ringhiera metallica e vetro. Un lato del balcone in muratura, servente da contenitore; pareti divisorie interne in laterizio. Pavimenti interni in monocottura; ceramiche e rivestimenti nel bagno e angolo cottura e nella soffitta la p. 4. Nelle due stanze da letto al p. 3, pavimento in parquet; Infissi interni in legno con vetro camera e avvogibili in pvc. L'appartamento risulta dotato di tutti gli impianti principali. (acqua, corrente elettrica, gas). Impianto elettrico sottotraccia a 220 V; Impianto di allarme; rubinetto acqua sul balcone; Impianto citofonico sul cancello esterno e interno prima del vano scala condominiale; Impianto termico centralizzato, radiatori in anodizzato in tutti gli ambienti, dotati di valvole (come per legge); l'u.i. risulta allacciata all'acquedotto cittadino ed alla rete fognante comunale. Nel soggiorno e nelle due stanze, sono presenti split per il raffrescamento, allo stato attuale non funzionanti. Balcone a livello al p. 3, con solaio a sbalzo; nello stesso presente una armadiatura in muratura servita da sportelli scorrevoli in metallo, dedicato alla postazione della lavatrice e dell'unità esterna di climatizzazione da un lato e dall'altro ripostiglio. La soffitta, con terrazza a sviluppo ad elle; La soffitta al p. 4, formata da una sola stanza, risulta dotata di solo impianto di climatizzazione con uno split (non funzionante). Sia il balcone al p. 3 che la terrazza al p. 4, sono pavimentate. L'edificio a sviluppo lineare con più accessi ai singoli copi scala, è dotata di ascensore che raggiunge tutti i piani, incluso quello seminterrato contenente l'autorimessa, escluso il p. 4, raggiungibile dal vano scala condominiale. Il piano soffitte, presenta gli accessi alle singole proprietà, tra le quali quella dell'u.i. pignorata (int. 13). A detto piano, risulta ubicato anche il lavatoio condominiale, contenente una rampa di scala a chiocciola che conduce al soprastante lastrico solare contenente i pannelli solari dell'edificio. Il condominio non risulta dotato di guardiola del portiere. Presenta un cancello esterno in ferro con i citofoni, attraversato il quale, ci si immette nell'androne scoperto, contenente anche la rampa di scala esterna, di collegamento con l'autorimessa, ed il portone in anodizzato, che consente l'accesso al vano scala condominiale, della scala B, edificio C. Complessivamente, l'edificio, risulta in buono stato manutentivo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'abitazione al p. 3, risulta occupata dal debitore esecutato e dalla compagna (come dichiarato dallo stesso). La soffitta al p. 4, risulta libera, con la sola presenza di arredi (letto, armadio e comò).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/03/2013 al 11/04/2013	**** Omissis ****	Atto Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Noatio Dott. Luigi D'Alessandro	07/03/2013	27922	20210
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Roma	20/03/2013	21240	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma3	20/03/2013	7280	

Dal 11/04/2013	**** Omissis ****	Atto Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Pietro Marzano di Roma	11/04/2013	5038	4285
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Roma	19/04/2013	29684	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

cronistoria passaggi di proprietà lotto di terreno sul quale edificato il fabbricato oggetto di pignoramento:

Terreno in Roma loc. "Casetta Mattei"

in catasto terreni al Comune di Roma al Fg. 446, part.lla 841, 60 e 61 di ha 1, are 95, ca 76 risultava di proprietà della Sig.ra **** Omissis ****, giusta legittima titoli ultraventennali debitamente registrati e trascritti;

*** è deceduta la Sig.ra **** Omissis **** lasciando a succedere erede legittimo, il figlio **** Omissis **** nato a *****, , denuncia di successione n. 17 vol. 4460, registrata a Roma il 10.06.1964;

*** deceduto Sig. **** Omissis ****, *** e le figlie **** Omissis **** nata a *****, e **** Omissis **** nata a *****. Verbale di pubblicazione testamento olografo a rogito Notaio Migliori di Roma del 06.03.2001, Rep. n. 49913/6089; Dichiarazione di Successione n. 17 Vol. 18 registrata a Roma il 20.03.2001, Trascritta a Roma1 il 05.10.2004 al n. 75966 di formalità e successive dichiarazioni modificative registrate a Roma il 30.07.2001 al n. 8 vol 102, Trascritta a Roma1 del 25.01.2005 al n. 6481 di formalità ed il 16.05.2005 al n. 41 vol. 310, Trascritta a Roma1 il 14.12.2005 al n. 97712 di formalità.

Atto di Compravendita Notaio Franco Formica (RM) del 06.07.2005, Rep. n. 24397/8415, Registrato AG Entrate RM1 del 15/07/2005 n. 17349 serie IT e Trascritto il 16.07.2005 n. 56007 di formalità; le Sigg.re **** Omissis ****, hanno venduto il terreno in Catasto Terreni in Comune di Roma al Fg. **** Omissis **** di ha 1, are 95, ca 76 alla Società ****, **** Omissis ****, Su detto terreno *** (proprietaria dal 06/07/2005 al 07/03/2013 del lotto in esame) edifica un fabbricato, di cui l'appartamento pignorato è parte, con i titoli edilizi elenacati alla voce Regolarità Edilizia del presente elaborato peritale.

Nel suindicato Atto di Compravendita del 11.4.2013, Rep. 5038/4285, il debitore esecutato Sig. **** Omissis ****, acquistava dalla *** , l'appartamento ed il box auto (quest'ultimo fuori da pignoramento).

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 13/08/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Roma il 22/04/2008
Reg. gen. 10311 - Reg. part. 00000
Importo: € 330.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: - ipoteca volontaria iscritta a Roma1 del 22/04/2008 n. 10311 di formalità a favore:
Cassa Di Risparmio di Parma e Piacenza - Sede Parma c.f. 02113530345; annotato di
frazionamento in data 30.05.2011 n. 11222 di formalità. Derivante da mutuo fondiario
quota ipoteca €. 495.000, quota mutuo € 330.000,00 contro ***
- **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
Iscritto a Roma il 06/08/2015
Reg. gen. 14244 - Reg. part.
Importo: € 25.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Sentenza di Condanna €. 25.000; sorte €. 18.730,74
- **ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma il 01/10/2015
Reg. gen. 16527 - Reg. part.
Importo: € 25.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Decreto Ingiuntivo €. 25.000,00; sorte €. 15.006,18
- **ipoteca giudiziale** derivante da verbale di separazione consensuale omologato
Iscritto a Roma il 04/02/2016
Reg. gen. 1686 - Reg. part.
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Roma il 28/09/2016
Reg. gen. 73354 - Reg. part. 0000
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Lo strumento urbanistico del Comune di Roma, Nuovo P.R.G. approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008 prevede: (*visura P.R.G. IX DIP. Roma Capitale, Ricevuta pagamento n.: 4949268 del 18.08.2021*).

P.R.G.: Sistemi e Regole 1:5.000

Tav. 10 - Sistema insediativo - Città della Trasformazione. Ambiti a pianificazione particolareggiata definita. Art. 62 NTA

Rete Ecologica Nessuna prescrizione.

Carta Qualità nessuna prescrizione

Standard: nessuna prescrizione

Strumento attuativo: programma di recupero urbano ex art. 11 Legge n. 493/1993. Piano di Recupero Corviale approvato con D.C.C. n. 82 del 27/04/2005. Destinazione del Piano Attuativo, aree fondiarie residenziali comparto "Z".

Dalle informazioni reperite alla Regione Lazio (edizioni 2021)

P.T.P.R. - Tav. A: Sistemi e ambiti del paesaggio; Paesaggio degli insediamenti in evoluzione.

Tav. B: Beni paesaggistici: nessuna prescrizione.

Tav. C: Beni del Patrimonio Culturale: Beni areali.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Il complesso edilizio di cui l'immobile pignorato ne è parte, risulta edificato, con i seguenti titoli edilizi:

- **Permesso di Costruire** n. 299 del 12/05/2010;
- **Permesso di Costruire** n. 123 del 23/02/2011 (variante);
- **D.I.A.** del 23/03/2011 prot. 15231;
- **Fine Lavori post DIA** del 12/04/2011, prot. n. 29127.
- **Istanza di Agibilità** presentata dal costruttore in data 12/05/2011 prot. 37830.
(Il tutto presentato al Comune di Roma)

VERIFICHE EFFETTUATE:

Dipartimento IX Roma Capitale, Archivio progetti approvato. visura del 06.09.2018 prot. 97364/2018; progetto visionato. L'appartamento oggetto di pignoramento, risulta conforme al progetto approvato, alla pianta catastale ed allo stato attuale dei luoghi.

Municipio XI (già XV), DIA e fine lavori suelencati, con richieste inoltrate per mezzo PEC del: 30.05.2018 prot. CP/2018/0068598 (nessuno sviluppo a seguito di sospensione delle operazioni peritali del G.E.); 13.08.2021 prot. CP/2021/0074984. Con risposta del 09/09/2021 prot. CP/8160, il Municipio comunicava allo scrivente, l'inesistenza nei loro archivi della DIA e fine lavori, probabilmente in quelli del IX Dip Programmazione e attuazione urbanistica.

Domanda Esistenza Fascicolo Agibilità, del 13.08.2021 prot. QI/2021/0147433 e integrazione della domanda in data 16.08.2021 - QI/2021/0147690.

Dip. IX (Programmazione Attuazione Urbanistica, DIA e fine lavori suelencati, con richieste inoltrate per mezzo PEC del: 09.09.2021. Protocollata in data 10.09.2021 prot. QI/2021/0156004

Con risposta del 13.09.2021, prot. 156004/2021, il IX Dip. Comunicava allo scrivente che la suindicata DIA e Fine lavori non appartengono ai loro protocolli. Pertanto rimandava al Municipio XI.

DIFFORMITA' RISCONTRATE

Il locale tecnico/soffitta, al p.4, presenta alcune difformità, rispetto al progetto approvato ed alla pianta catastale. Al momento del sopralluogo, sono state riscontrate modifiche interne non dichiarate, consistenti: Tamponatura nella parte interna, della porta di ingresso principale al locale soffitta. Creazione di un varco di collegamento, con la soffitta attigua (*sub. 158, fuori dal pignoramento in esame*), a formare un unico ambiente, servito dalla porta di accesso del sub. 158. Allo stato attuale, anche se danneggiata, la porta metallica della soffitta pignorata (int. 13), risulta esistente e visibile dal pianerottolo.

OPERE DI RIPRISTINO

- Tamponatura in muratura del varco di collegamento con l'attiguo sub. 158;
- Ripristino vano porta di accesso al locale soffitta int. 13 (sub. 155)

Si evidenzia che tali opere verranno deprezzate dal valore finale di stima, incluse quelle di manutenzione.



Porta ingr. soffitta p. 4



varco con soffitta attigua



unico vano soffitta



Ingresso soffitta tamponato al solo interno del vano.

Si precisa che non è stato possibile redigere l'APE (attestato di prestazione energetica), per mancata consegna, del libretto della caldaia dell'impianto termico centralizzato, e dei rispettivi rapporti di controllo tecnico di efficienza energetica, che la normativa vigente, impone di allegare all'APE. La mancanza di uno solo dei suelencati documenti, comporta l'improcedibilità del deposito dell'APE alla Regione Lazio.

Pertanto, la redazione dell'APE con deposito alla Regione Lazio, prima della vendita, rimarrà a carico dell'eventuale aggiudicatario del lotto in questione (spesa detratta alla voce deprezzamenti).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'amministratore, comunica allo scrivente esperto, che il debito maturato dal debitore esecutato, nei confronti del condominio, dal **31.12.2017** ad oggi, ammonta ad **€. 11.949,00** - di cui €. 9.349,17 per bilanci consuntivi già approvati ed €. 2.599,88€ per bilanci preventivi ancora aperti.

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

Lotto Unico - Appartamento in Roma (RM) - Via dei Mazzanti n. 78, edif. C, sc. B, int. 13, p. 3-4

Il cespite pignorato, oggetto di valutazione, (*appartamento ad uso abitativo p. 3 e soprastante soffitta p.4, non ad uso abitativo*), risulta ubicato nel Comune di Roma, località Casetta Mattei, Via dei Mazzanti n. 78, parte del fabbricato condominiale denominato "Colle dei Fauni". La località, posta nel quadrante ovest della città, è completamente urbanizzata e caratterizzata dalla prevalente presenza di edifici ad uso residenziale non di pregio, alcuni di recente realizzazione, così come l'edificio dove risulta ubicata l'unità immobiliare pignorata, oggetto di valutazione. La sua struttura viaria è impostata sull'asse costituito da Via dei Mazzanti, collegata alle altre strade secondarie della zona, sulle quali sono innestati gli altri edifici. Detta arteria, è considerata di basso scorrimento. La zona è raggiungibile tramite la via Portuense e Via Casetta Mattei (strade di alto scorrimento). A ridosso di Via dei Mazzanti è ubicato il Centro Commerciale "Casetta Mattei". Su Via dei Mazzanti non sono presenti esercizi commerciali, raggiungibili con l'automobile, oppure nel vicino Centro Commerciale. La zona è dotata di tutti i servizi primari, scuole, banche, ufficio postale, edifici di culto. L'edificio contenente il cespite oggetto valutazione, risulta ultimato il 12.04.2011, tipologia edificio in linea, con più corpi scala, serviti da proprio accesso e civico. L'accesso all'edificio è posto sotto una pensilina in c.a. contenente il cancello esterno dell'edif. C della scala B (u.i. pignorata, p. 3-4 int. 13) e quello dell'edificio contiguo). Oltrepassato, il cancello esterno, dove sono ubicati i citofoni, ci si immette in un piccolo vialetto pavimentato, con rampa di scala di collegamento con il piano autorimessa ed il portone vero e proprio di comunicazione con il vano scala condominiale e l'ascensore. La palazzina in esame, identificata come edificio "C" scala B, si compone di un piano terra con abitazioni, tre piani in elevazione con altri appartamenti, un piano quarto con soffitte, lavatoi e soprastante lastrico solare (raggiungibile tramite scala a chiocciola, dal locale lavatoio), dove risultano posizionati i pannelli solari. Un piano seminterrato, contenente i locali cantina e l'autorimessa condominiale con i posti auto coperti. Tutti i piani (ad eccezione del p.S1), sono serviti dal vano scala e dall'ascensore. L'autorimessa al piano seminterrato è servita anche da rampa carrabile con serranda azionata elettricamente e da un vano scala esterno. Struttura portante dell'edificio in cemento armato con tamponature in laterizio, finite ad intonaco tinteggiato.

Il cespite pignorato, al suo interno, risulta così distribuito:

Abitazione p. 3: soggiorno pranzo con angolo cottura; stanza da letto matrimoniale; stanza da letto singola; bagno con areazione forzata; balcone a livello.

Locale tecnico/soffitta p. 4: stanza, terrazzo a livello per due lati (fronte e lato).

I due livelli sono indipendenti, serviti ognuno da accesso proprio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 446, Part. 1218, Sub. 155, Zc. 5, Categoria A2

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

Motivazioni valori di Stima

Il compendio immobiliare è stato valutato avvalendosi del Metodo sintetico-comparativo che fa riferimento per ogni singolo immobile alla superficie commerciale, espressa in mq, moltiplicata per il valore medio unitario desunto dai prezzi medi di compravendita, con le correzioni apportate dai coefficienti correttivi K, considerando, inoltre, la riduzione del valore di mercato data dai costi da sostenere per la loro regolarizzazione edilizia-urbanistica, ivi compresa la riduzione di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi di ogni bene venduto, pari al 10% del valore di stima, da quanto sopra:

VALORE DI STIMA = V_m * coeff. Correttivo K * Sup. Comm.le - Costo regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o ripristino e/o manutenzione - 10% del valore di stima.

Dove:

V_m = valore medio unitario in €/mq, ottenuto dalla media aritmetica dei valori rilevati attraverso le banche dati consultate (OMI Agenzia Entrate; ricerca sul mercato di beni analoghi per caratteristica e posizione);

Sup. Comm.le = deriva dalla sommatoria di tutte le superfici lorde dell'immobile, opportunamente corrette da coefficienti di ragguaglio, ove necessario, desumibili dal sito dell'Agenzia delle Entrate;

K = coeff. Correttivo globale (può essere del tipo riduttivo, ininfluenza o maggiorativo), in grado di rappresentare le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione, rispetto alle caratteristiche ordinarie degli immobili oggetto di rilevazione;

C = importo da detrarre al valore di stima per la regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o ripristino e/o manutenzione

10% = importo da detrarre per l'assenza di vizi della garanzia.

Dal Listino ufficiale OMI Agenzia Entrate

Banca Dati OMI Agenzia Entrate II° sem. 2020

(cod. zona D73 Fascia periferica: Casetta Mattei (Via degli Adimari))

Abitazioni civili (*stato normale*)

€/mq. 2.150 (min) – €/mq. 3.000 (max)

K = $K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6$

V_u = (valore unitario medio ponderato)

K_1 = caratteristiche estrinseche (in funzione ubicazione edificio; qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerate circostante; accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano; disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto; rumorosità strada di accesso; distanza da strade comunali e di grande traffico; reperibilità di parcheggi);

K_2 = caratteristiche intrinseche (contesto nel quale è inserito l'immobile; data di costruzione; eventuali servitù; livello di piano; dotazione accessori; livello di piano; difficoltà di accesso; dimensione; aspetto; design; età effettiva; condizioni di conservazione; altezza dei locali, finiture; luminosità; orientamento);

K_3 = Tecnologie (dotazione impianti, loro funzionalità e stato);

K_4 = Produttive, attitudine di produrre reddito, ovvero utilizzo del cespite;

K_5 = stato di occupazione (durata, scadenza e importo annuo di locazione);

K_6 = appetibilità sul mercato

$K_1 = 0,95$; $K_2 = 0,95$; $K_3 = 1,00$; $K_4 = 1,00$; $K_5 = 1,00$; $K_6 = 1,00$ **K = 0,9025**

$V_u = V_m \times K = \text{€}.\text{mq. } 2.600 \times 0,9025 = \text{€}.\text{mq. } 2.400,00$ (Valore unitario medio ponderato appartamento)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via dei Mazzanti n. 78, edificio C, scala B, interno 13, piano 3-4	71,80 mq	2.400,00 €/mq	€ 172.320,00	100,00%	€ 172.320,00
				Valore di stima:	€ 172.320,00

Valore di stima: € 172.320,00

DEPREZZAMENTI

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.	10,00	%
Opere di Ripristino soffitta e manutenzione	5,00	%
Costo per redazione APE (attestato prestazione energetica)	250,00	€

Valore finale di stima: € 146.000,00



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 08.10.2021



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
arch. Giovanni Carofei



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Copia Atto di Compravendita
- ✓ N° 2 Estratti di mappa - copia estratto di Mappa
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - copia pianta catastale p. 3-4 int. 13
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - copia visura catastale
- ✓ N° 5 Foto - copia Rilievo Fotografico
- ✓ Altri allegati: -risposte Munic. XI e IX DIP. Roma Capitale; -Visure ipotecarie conservatoria;
- ✓ Verbali sopralluogo (2018 e 2021).



LOTTO UNICO

Lotto Unico - Appartamento in Roma (RM) - Via dei Mazzanti n. 78, edif. C, sc. B, int. 13, p. 3-4

Il cespite pignorato, oggetto di valutazione, (*appartamento ad uso abitativo p. 3 e soprastante soffitta p.4, non ad uso abitativo*), risulta ubicato nel Comune di Roma, località Casetta Mattei, Via dei Mazzanti n. 78, parte del fabbricato condominiale denominato "Colle dei Fauni". La località, posta nel quadrante ovest della città, è completamente urbanizzata e caratterizzata dalla prevalente presenza di edifici ad uso residenziale non di pregio, alcuni di recente realizzazione, così come l'edificio dove risulta ubicata l'unità immobiliare pignorata, oggetto di valutazione. La sua struttura viaria è impostata sull'asse costituito da Via dei Mazzanti, collegata alle altre strade secondarie della zona, sulle quali sono innestati gli altri edifici. Detta arteria, è considerata di basso scorrimento. La zona è raggiungibile tramite la via Portuense e Via Casetta Mattei (strade di alto scorrimento). A ridosso di Via dei Mazzanti è ubicato il Centro Commerciale "Casetta Mattei". Su Via dei Mazzanti non sono presenti esercizi commerciali, raggiungibili con l'automobile, oppure nel vicino Centro Commerciale. La zona è dotata di tutti i servizi primari, scuole, banche, ufficio postale, edifici di culto. L'edificio contenente il cespite oggetto valutazione, risulta ultimato il 12.04.2011, tipologia edificio in linea, con più corpi scala, serviti da proprio accesso e civico. L'accesso all'edificio è posto sotto una pensilina in c.a. contenente il cancello esterno dell'edif. C della scala B (u.i. pignorata, p. 3-4 int. 13) e quello dell'edificio contiguo). Oltrepassato, il cancello esterno, dove sono ubicati i citofoni, ci si immette in un piccolo vialetto pavimentato, con rampa di scala di collegamento con il piano autorimessa ed il portone vero e proprio di comunicazione con il vano scala condominiale e l'ascensore. La palazzina in esame, identificata come edificio "C" scala B, si compone di un piano terra con abitazioni, tre piani in elevazione con altri appartamenti, un piano quarto con soffitte, lavatoi e soprastante lastrico solare (raggiungibile tramite scala a chiocciola, dal locale lavatoio), dove risultano posizionati i pannelli solari. Un piano seminterrato, contenente i locali cantina e l'autorimessa condominiale con i posti auto coperti. Tutti i piani (ad eccezione del p. S1), sono serviti dal vano scala e dall'ascensore. L'autorimessa al piano seminterrato è servita anche da rampa carrabile con serranda azionata elettricamente e da un vano scala esterno. Struttura portante dell'edificio in cemento armato con tamponature in laterizio, finite ad intonaco tinteggiato.

Il cespite pignorato, al suo interno, risulta così distribuito:

Abitazione p. 3: soggiorno pranzo con angolo cottura; stanza da letto matrimoniale; stanza da letto singola; bagno con areazione forzata; balcone a livello.

Locale tecnico/soffitta p. 4: stanza, terrazzo a livello per due lati (fronte e lato).

I due livelli sono indipendenti, serviti ognuno da accesso proprio.

Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 446, Part. 1218, Sub. 155, Zc. 5, Cat. A2**

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

Prezzo base d'asta: €. 146.000,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 146.000,00

Lotto Unico - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via dei Mazzanti n. 78, edif. C, sc. B, int. 13, p. 3-4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento e soffitta soprastante Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 446, Part. 1218, Sub. 155, Zc. 5, Categoria A2	Superficie	71,80 mq
Stato conservativo:	L'u.i. pignorata, al momento della presa di possesso risultava in stato normale manutentivo. Sul soffitto della stanza da letto matrimoniale, in corrispondenza della finestra, sono presenti macchie di umidità. Allo stato asciutte. Presumibilmente imputabili ad infiltrazioni derivanti dalla soprastante terrazza della soffitta pertinenziale. Il locale soffitta, risultava in stato normale manutentivo. Entrambe i piani (3 e 4) necessitano di opere manutentive.		
Descrizione:	<p>Il cespite pignorato, oggetto di valutazione, (<i>appartamento ad uso abitativo p. 3 e soprastante soffitta p.4, non ad uso abitativo</i>), risulta ubicato nel Comune di Roma, località Casetta Mattei, Via dei Mazzanti n. 78, parte del fabbricato condominiale denominato "Colle dei Fauni". La località, posta nel quadrante ovest della città, è completamente urbanizzata e caratterizzata dalla prevalente presenza di edifici ad uso residenziale non di pregio, alcuni di recente realizzazione, così come l'edificio dove risulta ubicata l'unità immobiliare pignorata, oggetto di valutazione. La sua struttura viaria è impostata sull'asse costituito da Via dei Mazzanti, collegata alle altre strade secondarie della zona, sulle quali sono innestati gli altri edifici. Detta arteria, è considerata di basso scorrimento. La zona è raggiungibile tramite la via Portuense e Via Casetta Mattei (strade di alto scorrimento). A ridosso di Via dei Mazzanti è ubicato il Centro Commerciale "Casetta Mattei". Su Via dei Mazzanti non sono presenti esercizi commerciali, raggiungibili con l'automobile, oppure nel vicino Centro Commerciale. La zona è dotata di tutti i servizi primari, scuole, banche, ufficio postale, edifici di culto. L'edificio contenente il cespite oggetto valutazione, risulta ultimato il 12.04.2011, tipologia edificio in linea, con più corpi scala, serviti da proprio accesso e civico. L'accesso all'edificio è posto sotto una pensilina in c.a. contenente il cancello esterno dell'edif. C della scala B (u.i. pignorata, p. 3-4 int. 13) e quello dell'edificio contiguo). Oltrepastato, il cancello esterno, dove sono ubicati i citofoni, ci si immette in un piccolo vialetto pavimentato, con rampa di scala di collegamento con il piano autorimessa ed il portone vero e proprio di comunicazione con il vano scala condominiale e l'ascensore. La palazzina in esame, identificata come edificio "C" scala B, si compone di un piano terra con abitazioni, tre piani in elevazione con altri appartamenti, un piano quarto con soffitte, lavatoi e soprastante lastrico solare (raggiungibile tramite scala a chiocciola, dal locale lavatoio), dove risultano posizionati i pannelli solari. Un piano seminterrato, contenente i locali cantina e l'autorimessa condominiale con i posti auto coperti. Tutti i piani (ad eccezione del p.5), sono serviti dal vano scala e dall'ascensore. L'autorimessa al piano seminterrato è servita anche da rampa carrabile con serranda azionata elettricamente e da un vano scala esterno. Struttura portante dell'edificio in cemento armato con tamponature in laterizio, finite ad intonaco tinteggiato.</p> <p>Il cespite pignorato, al suo interno, risulta così distribuito:</p> <p>Abitazione p. 3: soggiorno pranzo con angolo cottura; stanza da letto matrimoniale; stanza da letto singola; bagno con areazione forzata; balcone a livello.</p> <p>Locale tecnico/soffitta p. 4: stanza, terrazzo a livello per due lati (fronte e lato).</p> <p>I due livelli sono indipendenti, serviti ognuno da accesso proprio</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato dal debitore esecutato		

