

Perizia dell'Esperto ex art. 568 CPC Geom. Marco D'Alesio, nell'Esecuzione Immobiliare RGE
165/2023. Giudice dell'Esecuzione Dott. Romolo Ciufolini

Promossa da

***** Srl

Partita IVA: *****

con sede in Via *****

20131 – Milano (MI)

rappresentata e difesa

dagli avvocati

e

PEC: *****

PEC: *****

Contro

***** Srl

Partita IVA: *****

sede legale in Via *****

00*** – Roma (RM)

in persona legale rappresentante pro tempore signor*****

rappresentata e difesa dall'avv. *****

PEC: *****

Intervenuti

Custode

Dott.ssa Elisa Puglielli, notaio in Roma

PEC: elisa.puglielli@postacertificata.notariato.it

SOMMARIO

INCARICO.....	4
PREMESSA.....	4
DESCRIZIONE.....	8
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567	13
TITOLARITÀ.....	13
PARTI COMUNI.....	14
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI.....	19
PROVENIENZE VENTENNALI.....	20
PATTI.....	21
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	21
NORMATIVA URBANISTICA.....	37
STATO DI OCCUPAZIONE.....	39
STATO CONSERVATIVO.....	39
VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI	40
SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI.....	41
INFORMAZIONI GENERALI CIRCA LA SITUAZIONE EDILIZIA	41
LOTTI.....	45
PREMESSE ALLA STIMA.....	46
Lotto 1	48
Stima lotto 1.....	54
Lotto 2	58
STIMA LOTTO 2.....	63
Lotto 3.....	67
STIMA LOTTO 3.....	72
Lotto 4.....	76
STIMA LOTTO 4.....	81
Lotto 5.....	84
STIMA LOTTO 5.....	89
Lotto 6.....	93
STIMA LOTTO 6.....	98
Lotto 7.....	101
STIMA LOTTO 7.....	106
Lotto 8.....	110
STIMA LOTTO 8.....	114
Lotto 9.....	117
STIMA LOTTO 9.....	121
Lotto 10.....	124
STIMA LOTTO 10.....	129
Lotto 11.....	132



STIMA LOTTO 11	137
Lotto 12.....	141
STIMA LOTTO 12	146
Lotto 13.....	149
STIMA LOTTO 13	154
Lotto 14.....	158
STIMA LOTTO 14	163
Lotto 15.....	167
STIMA LOTTO 15	173
Lotto 16.....	176
STIMA LOTTO 16	180
Lotto 17.....	183
STIMA LOTTO 17	188
Lotto 18.....	191
STIMA LOTTO 18	196
Lotto 19.....	200
STIMA LOTTO 19	206
Lotto 20.....	209
STIMA LOTTO 20	211
Lotto 21.....	214
STIMA LOTTO 21	216
Lotto 22.....	219
STIMA LOTTO 22	221
Tabella riepilogativa del valore dei lotti.....	224
Limiti dell'incarico.....	224
Elenco degli allegati	226

INCARICO

Con provvedimento del 20 dicembre 2023 del Giudice dell'Esecuzione dott. Romolo Ciufolini, il sottoscritto Geom. Marco D'Alesio, con studio in Viale della Tecnica, 205 – 00144 – Roma (RM), email: aiuti.dalesio@adconsult.it, PEC marco.dalesio@geopec.it, Tel. 0645447366, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri laureati di Roma al n. 7363, veniva nominato Esperto ex art. 568 CPC, ed in data 10 gennaio 2024 prestava giuramento di rito con il deposito del relativo documento nel fascicolo della Procedura.

PREMESSA

Il pignoramento che ha dato impulso alla Procedura Esecutiva RGE 165/2023, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 in data 14 febbraio 2023, Reg. Gen. n. 17869, Reg. Part. n. 12648, ha ad oggetto le porzioni immobiliari di proprietà della

***** Srl “... nel Comune di Roma, Località Massimina, Via Carlo Tincani snc:

- 1) Abitazione (A/2), di 3 vani, piano terra, censita al N.C.E.U. al Foglio 410, Particella 4230, sub. 12, cui risulta graffata la Particella 4230 sub. 13;
- 2) Abitazione (A/2), di 3,5 vani, piani S1 e T, censita al N.C.E.U. al Foglio 410, Particella 4230, sub. 16, cui risulta graffata la Particella 4230 sub. 17;
- 3) Abitazione (A/2), di 3,5 vani, piani S1 e T, censita al N.C.E.U. al Foglio 410, Particella 4230, sub. 18, cui risulta graffata la Particella 4230 sub. 19;
- 4) Abitazione (A/2), di 3,5 vani, piani 1 e 2, censita al N.C.E.U. al Foglio 410, Particella 4230, sub. 20;
- 5) Abitazione (A/2), di 3,5 vani, piani 1 e 2, censita al N.C.E.U. al Foglio 410, Particella 4230, sub. 21;
- 6) Abitazione (A/2), di 3,5 vani, piani 1 e 2, censita al N.C.E.U. al Foglio 410, Particella 4230, sub. 22;
- 7) Abitazione (A/2), di 3,5 vani, piani 1 e 2, censita al N.C.E.U. al Foglio 410, Particella 4230, sub. 23;
- 8) Abitazione (A/2), di 3 vani, piano terra, censita al N.C.E.U. al Foglio 410, Particella 4230, sub. 24, cui risulta graffata la Particella 4230, sub.25;
- 9) Abitazione (A/2), di 3 vani, piano terra, censita al N.C.E.U. al Foglio 410, Particella 4230, sub. 26, cui risulta graffata la Particella 4230, sub.27;
- 10) Abitazione (A/2), di 3,5 vani, piani S1 e T, censita al N.C.E.U. al Foglio 410, Particella 4230, sub .28, cui risulta graffata la Particella 4230, sub.29;
- 11) Abitazione (A/2), di 3,5 vani, piani S1 e T, censita al N.C.E.U. al Foglio 410, Particella 4230, sub. 30, cui risulta graffata la Particella 4230, sub.31;
- 12) Abitazione (A/2), di 3,5 vani, piani 1 e 2, censita al N.C.E.U. al Foglio 410, Particella 4230, sub. 32;
- 13) Abitazione (A/2), di 3,5 vani, piani 1 e 2, censita al N.C.E.U. al Foglio 410, Particella 4230, sub. 33;
- 14) Abitazione (A/2), di 3,5 vani, piani 1 e 2, censita al N.C.E.U. al Foglio 410, Particella 4230, sub. 34;
- 15) Abitazione (A/2), di 3,5 vani, piani 1 e 2, censita al N.C.E.U. al Foglio 410, Particella 4230, sub. 35;
- 16) Abitazione (A/2), di 3 vani, piano terra, censita al N.C.E.U. al Foglio 410, Particella 4230, sub. 36, cui risulta graffata la Particella 4230, sub. 37;

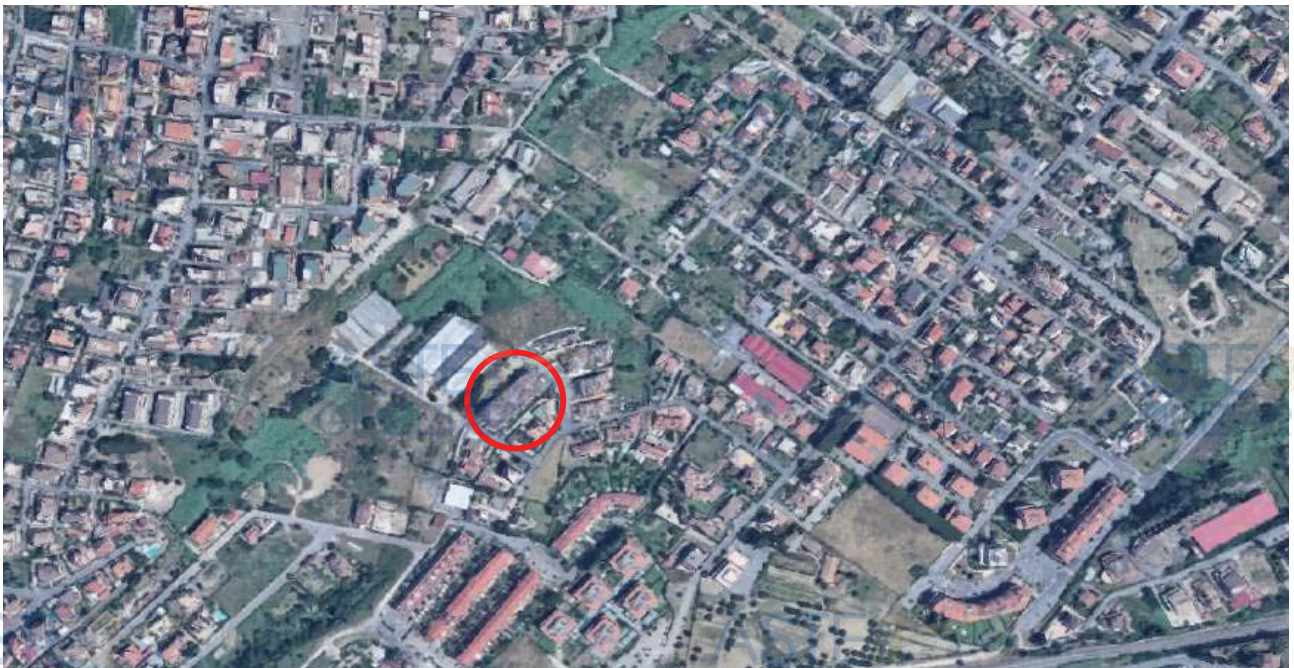


- 17) Abitazione (A/2), di 3,5 vani, piani S1 e T, censita al N.C.E.U. al Foglio 410, Particella 4230, sub. 42, cui risulta graffata la Particella 4230, sub. 43;
- 18) Abitazione (A/2), di 3,5 vani, piani 1 e 2, censita al N.C.E.U. al Foglio 410, Particella 4230, sub. 44;
- 19) Abitazione (A/2), di 3,5 vani, piani 1 e 2, censita al N.C.E.U. al Foglio 410, Particella 4230, sub. 47;
- 20) Locale garage (C/6), di mq. 14, piano S1, censito al N.C.E.U. al Foglio 410, Particella 4230, sub. 48;
- 21) Locale garage (C/6), di mq. 23, piano S1, censito al N.C.E.U. al Foglio 410, Particella 4230, sub. 49;
- 22) Locale garage (C/6), di mq. 28, piano S1, censito al N.C.E.U. al Foglio 410, Particella 4230, sub. 50;
- 23) Locale garage (C/6), di mq. 28, piano S1, censito al N.C.E.U. al Foglio 410, Particella 4230, sub. 52;
- 24) Locale garage (C/6), di mq. 26, piano S1, censito al N.C.E.U. al Foglio 410, Particella 4230, sub. 53;
- 25) Locale garage (C/6), di mq. 26, piano S1, censito al N.C.E.U. al Foglio 410, Particella 4230, sub. 54;
- 26) Locale garage (C/6), di mq. 28, piano S1, censito al N.C.E.U. al Foglio 410, Particella 4230, sub. 55;
- 27) Locale garage (C/6), di mq. 19, piano S1, censito al N.C.E.U. al Foglio 410, Particella 4230, sub. 56;
- 28) Locale garage (C/6), di mq. 28, piano S1, censito al N.C.E.U. al Foglio 410, Particella 4230, sub. 57;
- 29) Locale garage (C/6), di mq. 26, piano S1, censito al N.C.E.U. al Foglio 410, Particella 4230, sub. 58;
- 30) Locale garage (C/6), di mq. 19, piano S1, censito al N.C.E.U. al Foglio 410, Particella 4230, sub. 59;
- 31) Locale garage (C/6), di mq. 26, piano S1, censito al N.C.E.U. al Foglio 410, Particella 4230, sub. 60;
- 32) Locale garage (C/6), di mq. 28, piano S1, censito al N.C.E.U. al Foglio 410, Particella 4230, sub. 61;
- 33) Locale garage (C/6), di mq. 19, piano S1, censito al N.C.E.U. al Foglio 410, Particella 4230, sub. 62;
- 34) Locale garage (C/6), di mq. 14, piano S1, censito al N.C.E.U. al Foglio 410, Particella 4230, sub. 65;
- 35) Locale garage (C/6), di mq. 21, piano S1, censito al N.C.E.U. al Foglio 410, Particella 4230, sub. 68;
- 36) Locale garage (C/6), di mq. 17, piano S1, censito al N.C.E.U. al Foglio 410, Particella 4230, sub. 69;
- 37) Locale garage (C/6), di mq. 21, piano S1, censito al N.C.E.U. al Foglio 410, Particella 4230, sub. 70;
- 38) Locale garage (C/6), di mq. 21, piano S1, censito al N.C.E.U. al Foglio 410, Particella 4230, sub. 71;
- 39) Locale garage (C/6), di mq. 21, piano S1, censito al N.C.E.U. al Foglio 410, Particella 4230, sub. 72;
- 40) Locale garage (C/6), di mq. 21, piano S1, censito al N.C.E.U. al Foglio 410, Particella 4230, sub. 73;
- Che** i predetti immobili sono gravati da ipoteca volontaria iscritta, a garanzia delle obbligazioni derivanti dal contratto di mutuo sopra descritto, in data 02 marzo 2012, presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma 1, al n. 2838 di formalità, rettificata in data 29 marzo 2012, form. 4218;
- Che** la società *****s.r.l. risulta altresì proprietaria dei seguenti immobili: **nel Comune di Roma, Località Massimina, Via Anna Lorenzetto snc:**
- 41) Locale garage (C/6), di mq. 12, piano S1, censito al N.C.E.U. al Foglio 410, Particella 4230, sub. 74;
- 42) Locale garage (C/6), di mq. 11, piano S1, censito al N.C.E.U. al Foglio 410, Particella 4230, sub. 75;
- 43) Locale garage (C/6), di mq. 10, piano S1, censito al N.C.E.U. al Foglio 410, Particella 4230, sub. 76;
- 44) Locale garage (C/6), di mq. 15, piano S1, censito al N.C.E.U. al Foglio 410, Particella 4230, sub. 77...".

In seguito ai vari sopralluoghi eseguiti è emerso che le porzioni immobiliari pignorate costituiscono la maggior consistenza dell'edificio ubicato nel quadrante ovest del territorio comunale di Roma Capitale, all'interno del perimetro di competenza amministrativa del Municipio XII (ex Municipio XVI), nel quartiere denominato "Massimina": il tessuto edilizio si sviluppa sul lato



sud della via Aurelia, poco al di fuori del Grande Raccordo Anulare. Detto tessuto edilizio risulta di natura eterogenea: è infatti costituito da edifici residenziali, che si articolano per 2-3 livelli fuori terra, oltre a quelli nel sottosuolo, realizzati in assenza di titolo edilizio e poi regolarizzati con le leggi sulla sanatoria edilizia che nel tempo si sono succedute ed altri realizzati sulla base delle previsioni del piano di recupero adottato successivamente alla Legge regionale n. 28/80; una limitata porzione del tessuto, tra cui quello che ricomprende le porzioni immobiliari in argomento, è stato realizzato sulla base delle previsioni edificatorie del Piano Regolatore Generale del 1962/1965 e confermate dalla variante generale del 2003/2008, seppur con limitazioni edificatorie. L'area in cui ricade l'immobile di cui le porzioni pignorate sono parte meglio si evince dall'inquadramento territoriale di seguito riportato e dal successivo ingrandimento.



Inquadramento territoriale



Ingrandimento dell'inquadramento territoriale

L'edificio è articolato in tre corpi scala, identificati con le lettere A, B e C e ciascun corpo scala ricomprende otto unità residenziali di cui quattro ubicate al piano terreno e quattro al piano primo: alcune delle abitazioni presenti al piano terreno, che risultano dotate di giardino, sono in diretto collegamento, per il tramite di una scala interna, con dei locali ubicato al piano nel sottosuolo mentre quelle al piano primo sono tutte dotate di superfici accessorie ubicate al piano secondo. Nel piano nel sottosuolo sono altresì presenti le autorimesse servite da un lungo corridoio di accesso fruibile da due rampe che esitano su Via Anna Lorenzetto e Via Carlo Tincani: anche l'accesso pedonale all'edificio, che è caratterizzato da un doppio accesso sulle medesime strade, è costituito da un lungo camminamento scoperto dal quale è possibile accedere ai tre corpi scala; dal civico n. 13 di Via Anna Lorenzetto è possibile accedere ad uno spazio scoperto utilizzabile come parcheggio.

Di seguito si riportano le fotografie scattate all'edificio e alle aree limitrofe nel corso dei sopralluoghi effettuati in data 26 febbraio 15 e 16 luglio e 21 agosto 2024.



L'edificio visto da Via Anna Lorenzetto con l'ingresso pedonale al civico 6, l'ingresso all'autorimessa, al civico 11 e l'ingresso all'area di sosta al civico 13



L'edificio visto da Via Carlo Tincani con l'ingresso e l'ingresso all'autorimessa



L'edificio di cui le porzioni pignorate sono parte è identificato presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto Terreni di Roma al foglio 410 con la particella 4230 come si evince dall'estratto dalle mappe catastali di seguito riportato in cui la citata particella è evidenziata con un perimetro di colore rosso; l'estratto di mappa e l'elaborato planimetrico che individua le porzioni immobiliari che costituiscono l'edificio è allegato al presente elaborato sotto la lettera "A".





Stralcio dalla mappa catastale del foglio 410 particella 4230 (non in scala)

DESCRIZIONE

In seguito ai sopralluoghi effettuati e dalla documentazione catastale presa in visione è risultato che i beni oggetto della Procedura Esecutiva RGE 165/2023 sono così costituiti:

Bene n. 1 - unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano terra dell'edificio sito in Roma, Via Carlo Tincani, Via Anna Lorenzetto, n. 9 e identificata con il numero interno 1A scala A, censita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 410, particella 4230, subalterno 12, graffato al subalterno 13 (corte esclusiva);

Bene n. 2 - unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano terra e seminterrato dell'edificio sito in Roma, Via Carlo Tincani, Via Anna Lorenzetto, n. 9 e identificata con il numero interno 3A scala A, censita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 410, particella 4230, subalterno 16, graffato al subalterno 17 (corte esclusiva), oltre alla cantina;

Bene n. 3 - unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano terra e seminterrato dell'edificio sito in Roma Via Carlo Tincani, Via Anna Lorenzetto, n. 9 e identificata con il numero interno 4A scala A, censita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 410, particella 4230, subalterno 18, graffato al subalterno 19 (corte esclusiva), oltre la cantina;

Bene n. 4 - unità immobiliare ad uso residenziale posta al primo e secondo dell'edificio sito in Roma, Via Carlo Tincani, Via Anna Lorenzetto, n. 9 e identificata con il numero interno 6A scala A, censita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 410, particella 4230, subalterno 20;

Bene n. 5 - unità immobiliare ad uso residenziale posta al primo e secondo dell'edificio sito in Roma, Via Carlo Tincani, Via Anna Lorenzetto, n. 9 e identificata con il numero interno 7A scala A,



censita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 410, particella 4230, subalterno 21;

Bene n. 6 - unità immobiliare ad uso residenziale posta al primo e secondo dell'edificio sito in Roma, Via Carlo Tincani, Via Anna Lorenzetto, n. 9 e identificata con il numero interno 8A scala A, censita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 410, particella 4230, subalterno 22;

Bene n. 7 - unità immobiliare ad uso residenziale posta al primo e secondo dell'edificio sito in Roma, Via Carlo Tincani, Via Anna Lorenzetto, n. 9 e identificata con il numero interno 5A scala A, censita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 410, particella 4230, subalterno 23;

Bene n. 8 - unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano terra dell'edificio sito in Roma, Via Carlo Tincani, Via Anna Lorenzetto, n. 9 e identificata con il numero interno 1B scala B censita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 410, particella 4230, subalterno 24 graffato al subalterno 25 (corte esclusiva);

Bene n. 9 - unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano terra dell'edificio sito in Roma, Via Carlo Tincani, Via Anna Lorenzetto, n. 9 e identificata con il numero interno 2B scala B censita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 410, particella 4230, subalterno 26 graffato al subalterno 27 (corte esclusiva);

Bene n. 10 - unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano terra e seminterrato dell'edificio sito in Roma, Via Carlo Tincani, Via Anna Lorenzetto, n. 9 e identificata con il numero interno 3B scala B censita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 410, particella 4230, subalterno 28 graffato al subalterno 29 (corte esclusiva);

Bene n. 11 - unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano terra e seminterrato dell'edificio sito in Roma, Via Carlo Tincani, Via Anna Lorenzetto, n. 9 e identificata con il numero interno 4B scala B censita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 410, particella 4230, subalterno 30 graffato al subalterno 31 (corte esclusiva);

Bene n. 12 - unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano primo e secondo dell'edificio sito in Roma, Via Carlo Tincani, Via Anna Lorenzetto, n. 9 e identificata con il numero interno 6B scala B censita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 410, particella 4230, subalterno 32;

Bene n. 13 - unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano primo e secondo dell'edificio sito in Roma, Via Carlo Tincani, Via Anna Lorenzetto, n. 9 e identificata con il numero interno 7B scala B censita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 410, particella 4230, subalterno 33;

Bene n. 14 - unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano primo e secondo dell'edificio sito in Roma, Via Carlo Tincani, Via Anna Lorenzetto, n. 9 e identificata con il numero interno 8B scala B censita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 410, particella 4230, subalterno 34;

Bene n. 15 - unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano primo e secondo dell'edificio sito in Roma, Via Carlo Tincani, Via Anna Lorenzetto, n. 9 e identificata con il numero interno 5B scala B censita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 410, particella 4230, subalterno 35;

Bene n. 16 - unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano terra dell'edificio sito in Roma, Via Carlo Tincani, Via Anna Lorenzetto, n. 9 e identificata con il numero interno 1C scala C censita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 410, particella 4230, subalterno 36 graffato al subalterno 37 (corte esclusiva);

Bene n. 17 - unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano terra e seminterrato dell'edificio sito in Roma, Via Carlo Tincani, Via Anna Lorenzetto, n. 9 e identificata con il numero interno 4C scala C censita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 410, particella 4230, subalterno 42 graffato al subalterno 43(corte esclusiva);

Bene n. 18 - unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano primo e secondo dell'edificio sito in Roma, Via Carlo Tincani, Via Anna Lorenzetto, n. 9 e identificata con il numero interno 6C scala C censita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 410, particella 4230, subalterno 44;

Bene n. 19 - unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano primo e secondo dell'edificio sito in Roma, Via Carlo Tincani, Via Anna Lorenzetto, n. 9 e identificata con il numero interno 5C scala C censita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 410, particella 4230, subalterno 47;

Bene n. 20 - unità immobiliare ad uso box auto posta al piano seminterrato dell'edificio sito in Roma, Via Carlo Tincani, Via Anna Lorenzetto, n. 9 e identificata con il numero interno A censita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 410, particella 4230, subalterno 48;

Bene n. 21 - unità immobiliare ad uso box auto posta al piano seminterrato dell'edificio sito in Roma, Via Carlo Tincani, Via Anna Lorenzetto, n. 9 e identificata con il numero interno 1 censita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 410, particella 4230, subalterno 49;

Bene n. 22 - unità immobiliare ad uso box auto posta al piano seminterrato dell'edificio sito in Roma, Via Carlo Tincani, Via Anna Lorenzetto, n. 9 e identificata con il numero interno 2 censita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 410, particella 4230, subalterno 50;

Bene n. 23 - unità immobiliare ad uso box auto posta al piano seminterrato dell'edificio sito in Roma, Via Carlo Tincani, Via Anna Lorenzetto, n. 9 e identificata con il numero interno 4 censita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 410, particella 4230, subalterno 52;

Bene n. 24 - unità immobiliare ad uso box auto posta al piano seminterrato dell'edificio sito in Roma, Via Carlo Tincani, Via Anna Lorenzetto, n. 9 e identificata con il numero interno 5 censita



presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 410, particella 4230, subalterno 53;

Bene n. 25 - unità immobiliare ad uso box auto posta al piano seminterrato dell'edificio sito in Roma, Via Carlo Tincani, Via Anna Lorenzetto, n. 9 e identificata con il numero interno 6 censita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 410, particella 4230, subalterno 54;

Bene n. 26 - unità immobiliare ad uso box auto posta al piano seminterrato dell'edificio sito in Roma, Via Carlo Tincani, Via Anna Lorenzetto, n. 9 e identificata con il numero interno 7 censita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 410, particella 4230, subalterno 55;

Bene n. 27 - unità immobiliare ad uso box auto posta al piano seminterrato dell'edificio sito in Roma, Via Carlo Tincani, Via Anna Lorenzetto, n. 9 e identificata con il numero interno 8 censita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 410, particella 4230, subalterno 56;

Bene n. 28 - unità immobiliare ad uso box auto posta al piano seminterrato dell'edificio sito in Roma, Via Carlo Tincani, Via Anna Lorenzetto, n. 9 e identificata con il numero interno 9 censita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 410, particella 4230, subalterno 57;

Bene n. 29 - unità immobiliare ad uso box auto posta al piano seminterrato dell'edificio sito in Roma, Via Carlo Tincani, Via Anna Lorenzetto, n. 9 e identificata con il numero interno 10 censita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 410, particella 4230, subalterno 58;

Bene n. 30 - unità immobiliare ad uso box auto posta al piano seminterrato dell'edificio sito in Roma, Via Carlo Tincani, Via Anna Lorenzetto, n. 9 e identificata con il numero interno 11 censita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 410, particella 4230, subalterno 59;

Bene n. 31 - unità immobiliare ad uso box auto posta al piano seminterrato dell'edificio sito in Roma, Via Carlo Tincani, Via Anna Lorenzetto, n. 9 e identificata con il numero interno 12 censita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 410, particella 4230, subalterno 60;

Bene n. 32 - unità immobiliare ad uso box auto posta al piano seminterrato dell'edificio sito in Roma, Via Carlo Tincani, Via Anna Lorenzetto, n. 9 e identificata con il numero interno 13 censita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 410, particella 4230, subalterno 61;

Bene n. 33 - unità immobiliare ad uso box auto posta al piano seminterrato dell'edificio sito in Roma, Via Carlo Tincani, Via Anna Lorenzetto, n. 9 e identificata con il numero interno 14 censita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 410, particella 4230, subalterno 62;



Bene n. 34 - unità immobiliare ad uso box auto posta al piano seminterrato dell'edificio sito in Roma, Via Carlo Tincani, Via Anna Lorenzetto, n. 9 e identificata con il numero interno B censita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 410, particella 4230, subalterno 65;

Bene n. 35 - unità immobiliare ad uso box auto posta al piano seminterrato dell'edificio sito in Roma, Via Carlo Tincani, Via Anna Lorenzetto, n. 9 e identificata con il numero interno 19 censita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 410, particella 4230, subalterno 68;

Bene n. 36 - unità immobiliare ad uso box auto posta al piano seminterrato dell'edificio sito in Roma, Via Carlo Tincani, Via Anna Lorenzetto, n. 9 e identificata con il numero interno 20 censita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 410, particella 4230, subalterno 69;

Bene n. 37 - unità immobiliare ad uso box auto posta al piano seminterrato dell'edificio sito in Roma, Via Carlo Tincani, Via Anna Lorenzetto, n. 9 e identificata con il numero interno 21 censita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 410, particella 4230, subalterno 70;

Bene n. 38 - unità immobiliare ad uso box auto posta al piano seminterrato dell'edificio sito in Roma, Via Carlo Tincani, Via Anna Lorenzetto, n. 9 e identificata con il numero interno 22 censita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 410, particella 4230, subalterno 71;

Bene n. 39 - unità immobiliare ad uso box auto posta al piano seminterrato dell'edificio sito in Roma, Via Carlo Tincani, Via Anna Lorenzetto, n. 9 e identificata con il numero interno 23 censita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 410, particella 4230, subalterno 72;

Bene n. 40 - unità immobiliare ad uso box auto posta al piano seminterrato dell'edificio sito in Roma, Via Carlo Tincani, Via Anna Lorenzetto, n. 9 e identificata con il numero interno 24 censita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 410, particella 4230, subalterno 73;

Bene n. 41 - Unità immobiliare ad uso posto auto scoperto, identificata con l'interno C e posta nell'area al livello del piano seminterrato dell'edificio sito in Roma, con accesso da Via Carlo Tincani e da Via Anna Lorenzetto, area avente accesso dal civico n. 13 di detta ultima via, censita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio **410, particella 4230, subalterno 74;**

Bene n. 42 - Unità immobiliare ad uso posto auto scoperto, identificata con l'interno D e posta nell'area al livello del piano seminterrato dell'edificio sito in Roma, con accesso da Via Carlo Tincani e da Via Anna Lorenzetto, area avente accesso dal civico n. 13 di detta ultima via, censita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio **410, particella 4230, subalterno 75;**



Bene n. 43 - Unità immobiliare ad uso posto auto scoperto, identificata con il numero interno E e posta nell'area al livello del piano seminterrato dell'edificio sito in Roma, con accesso da Via Carlo Tincani e da Via Anna Lorenzetto, area avente accesso dal civico n. 13 di detta ultima via, censita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio **410, particella 4230, subalterno 76**;

Bene n. 44 - Unità immobiliare ad uso posto auto scoperto, identificata con il numero interno F e posta nell'area al livello del piano seminterrato dell'edificio sito in Roma, con accesso da Via Carlo Tincani e da Via Anna Lorenzetto, area avente accesso dal civico n. 13 di detta ultima via, censita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio **410, particella 4230, subalterno 77**;

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 CPC risulta completa e costituita dalla certificazione notarile, redatta dal Notaio Niccolò Tiecco di Perugia, attestante, alla data del 27 giugno 2023, le risultanze delle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma Territorio e il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1.

TITOLARITÀ

Le unità immobiliari oggetto dell'esecuzione appartengono a:

- *****Srl con sede in Roma, CF ***** , per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Le porzioni immobiliari vengono poste in vendita per i seguenti diritti:

- ***** Srl con sede in Roma, CF ***** , per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

La titolarità delle porzioni immobiliari oggetto di pignoramento è in capo alla ***** s.r.l. per averle costruite sul terreno acquistato dal sig. ***** con atto a rogito Notaio Stefania Giacalone di Roma del 28 luglio 2011, rep. 13304, racc. 8696: con il citato atto la società debitrice ha acquistato “... - *appezamento di terreno edificabile della superficie catastale di mq 2935 (duemilanovecentotrentacinque), confinante con particelle 4023, 3786, 1501 e 3598 del foglio 410, salvo altri. Detto terreno è censito in Catasto Terreni di Roma alla sezione D, foglio 410, particella 4022, porz. A, ha 00.12.07, Reddito Domenicale Euro 8,10, Reddito Agrario Euro 3,43, porz. B ha 00.17.28, Reddito Domenicale Euro 46,41, Reddito Agrario Euro 16,51;* - *diritti di edificazione (cubatura), al netto di quanto già edificato e quali risultanti dopo effettuata la demolizione del fabbricato insistente sulla particella 3640 del foglio 410, relativi alle aree distinte in Catasto come segue: Catasto Terreni di Roma foglio 410, particelle:*

- 3640 di ha 00.01.57 - ente urbano senza reddito;
- 1502 di ha 00.01.06 - ente urbano senza reddito;
- 1501 di ha 00.22.54 - ente urbano senza reddito;



ed al Catasto Fabbricati di Roma foglio 410, particella 1501, subalterni:

- 506 (accorpata al subalterno 505);

- 507 (accorpata al subalterno 2);

- 509, via Carlo Tincani n. 24 piano T, area urbana senza reddito, bene comune non censibile ai soli subalterni delle particelle 1502 e 3640;

- 510, via Carlo Tincani n. 24 n. 26 piano T, area urbana senza reddito, bene comune non censibile a tutti i subalterni delle particelle 1501, 1502, 3640.

*Dette aree sono confinanti nel complesso con la mezzeria di Via Carlo Tincani, con la mezzeria della strada interpoderale e con le particelle 4022, 3774, 3775, 3776 del foglio 410 e risultano graficamente rappresentate nell'elaborato planimetrico che, in copia, si allega al presente atto con la **lettera "A"** ...".*

La copia dell'atto a rogito Notaio Stefania Giacalone di Roma del 28 luglio 2011, rep. 13304, è allegata alla presente relazione sotto la lettera **"B"**.

Al sig. ~~*****~~ la titolarità del terreno su cui sono state edificate le porzioni immobiliari pignorate è pervenuta in parte per successione al sig. ~~*****~~ e in parte per morte della di lui moglie e madre del sig. ~~*****~~, sig.ra ~~*****~~; al già citato sig. ~~*****~~ la proprietà era pervenuta in parte per averla acquistata con atto a rogito del notaio Francesco Farisella del 17 ottobre 1951, rep. 5895, racc. 3062, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 3 in data 24 ottobre 1951, al Reg. Gen. n. 39697, reg. Part. 27841 e in parte con atto a rogito del notaio Alfredo Spezzano di Castelnuovo di Porto del 29 aprile 1964, rep. 10302, racc. 4626, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 3 in data 9 maggio 1964, al Reg. Gen. n. 38342, reg. Part. 26570, le cui copie sono allegate alla presente relazione rispettivamente sotto le lettere **"C"** e **"D"**.

PARTI COMUNI

L'edificio che ricomprende le porzioni pignorate è gestito in condominio e risulta disciplinato dal regolamento depositato agli atti del notaio Stefania Giacalone di Roma con verbale del 15 settembre 2015, rep. n. 17057, racc. n. 11049. All'art. 2 del detto regolamento è contenuta la "Descrizione del complesso edilizio e delle proprietà individuali" mentre al successivo art. 3 vengono individuate le "Cose comuni indivisibili del complesso condominiale" che sono così indicate: "... Sono proprietà comune dell'intero Condominio tutte le parti, locali, cose, impianti, servizi che, in base agli atti di acquisto, non risultino di proprietà singola ed individuale di ciascun Condomino e in comunione parziale con gruppi di Condomini. Tali parti, locali, cose, impianti e servizi sono pure di uso comune a tutti i Condomini solo nel caso in cui non risultino assegnati, in base agli atti di acquisto, in uso esclusivo e perpetuo ai singoli Condomini o a gruppi di Condomini. La proprietà e l'uso di tutti i Condomini devono intendersi indivisibili e irrinunciabili. Per il complesso edilizio costituiscono proprietà comune ed indivisibile di tutti i singoli Condomini le parti comuni, considerate tali dalle vigenti norme di legge (art. 1117 C.C.) ed ogni altra opera, installazione, costruzione, manufatto che



sia, per destinazione obiettiva, indispensabile all'uso, al godimento ed alla conservazione dell'edificio stesso ed in particolare:

- L'area su cui sorge il complesso condominiale, le fondazioni, le strutture in cemento armato, i muri d'ambito, le recinzioni;
- La rete delle fognature ed i relativi pozzetti di ispezione, i tubi di scarico delle acque delle materie di rifiuto, nonché i tubi e le canalette delle acque piovane, escluse quante di ciascun corpo di fabbrica;
- Le reti elettrica, idrica e per il gas fino ai singoli contatori;
- Gli impianti di illuminazione comune (camminamenti, cortile, chiostrine, spazi di manovra interni ed esterni, l'impianto citofonico, con l'esclusione dell'apparecchio) ...".

Per tutti gli altri contenuti del regolamento di condominio si rimanda alla copia dello stesso che è allegata alla relazione sotto la lettera "E", unitamente alla documentazione fornita dall'amministratore di condominio in data 26 agosto 2024.



L'ingresso pedonale su Via Anna Lorenzetto e su Via Carlo Tincani



L'ingresso carrabile allo spazio di sosta su Via Anna Lorenzetto





L'ingresso carrabile su Via Anna Lorenzetto e su Via Carlo Tincani



Lo spazio comune di accesso alle autorimesse



L'ingresso al vano scala "A" dal cominamento scoperto e gli interni

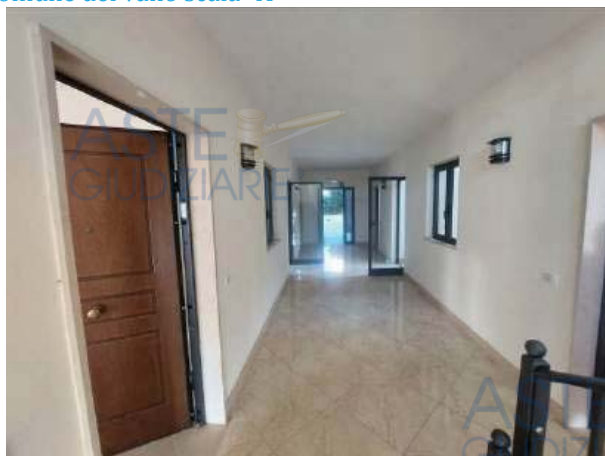


L'ingresso al vano scala "A" dallo spazio di sosta scoperto e dallo spazio comune di accesso alle autorimesse





Il lavatoio e lo stenditoio comune del vano scala "A"



L'ingresso al vano scala "B" dal cominamento scoperto e gli interni



L'ingresso al vano scala "B" dallo spazio di sosta scoperto e dallo spazio comune di accesso alle autorimesse



Il lavatoio e lo stenditoio comune del vano scala "B"





L'ingresso al vano scala "C" dal cominamento scoperto e gli intrerni



L'ingresso al vano scala "C" dallo spazio di sosta scoperto e dallo spazio comune di aceso alle autorimesse



Il lavatoio e lo stenditoio comune del vano scala "C"



Al successivo art. 6 del regolamento di condominio è disciplinato l' "Uso degli impianti e locali comuni": il tenore del detto articolo è di seguito riportato: "**... Uso dei lavatoi e terrazze di ogni Palazzina**

L'uso dei lavatoi e delle terrazze per stendere è riservato ai Condomini; eventualmente a seconda del turno stabilito. Dopo l'uso ogni condomino dovrà provvedere alla pulizia delle vasche dei locali, al trasporto dei residui, nonché assicurarsi sotto la propria personale responsabilità, che i rubinetti siano ben chiusi e gli impianti non ostruiti.

Uso delle autorimesse

Ogni Condomino è tenuto:

- *a chiudere le porte e i cancelli di accesso;*

- a spegnere l'illuminazione comune;
- a non effettuare il lavaggio degli autoveicoli nei disimpegni, nonché nell'autorimessa allorché il sistema di lavaggio possa comunque deteriorare i locali o causare umidità alle pareti;
- a non sostare con gli autoveicoli nelle parti comuni e a non disporre gli stessi in modo che siano di intralcio ad altri;
- a non sostare gli autoveicoli con combustibile a GPL nelle aree coperte del Condominio;
- a non arrecare danni alla pavimentazione e alle pareti comuni e non produrre rumori molesti ...”.

Ogni vano scala ha accesso dal camminamento scoperto, dallo spazio di sosta a cielo aperto e dallo spazio di accesso alle autorimesse site al piano nel sottosuolo: in ogni vano scala è altresì presente un lavatoio comune ed uno stenditoio coperto stamponato, oltre ad un ambiente con accesso posto nel pianerottolo intermedio tra l'ultimo piano abitabile e detti locali accessori. Nella parte di vano scala ubicata al livello dell'autorimessa sono altresì presenti degli armadi atti ad alloggiare gli *inverter* dell'impianto fotovoltaico che non sono stati ancora installati, ad eccezioni di quelli relativi alle unità immobiliari già alienate.



Gli armadi per l'alloggiamento degli *inverter*

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio che ricomprende le porzioni immobiliari pignorate è realizzato con una struttura di tipo puntiforme in conglomerato di calcestruzzo armato con i solai in latero cemento e le tamponature esterne di tipo a cassetta con interposta coibentazione per il contenimento dei consumi energetici; la copertura è costituita in parte da tetti a falde inclinate e in parte da lastrici solari. L'edificio presenta le facciate rifinite con intonaco tinteggiato per lo più nei colori della gamma delle terre e in parte in colore grigio: l'accesso principale ai vani scala, quello dal camminamento scoperto, è protetto con un portoncino in alluminio di colore nero e della stessa finitura sono gli altri serramenti delle parti comuni. La pavimentazione interna dei pianerottoli è costituita da materiale ceramico, di qualità migliore per i piani in elevazione, mentre quella delle scale è costituita da pietra naturale. I camminamenti esterni hanno una pavimentazione in ceramica mentre lo spazio comune dell'autorimessa è rifinito con un pavimento di tipo industriale che è posto in opera anche all'interno dei box; lo spazio di sosta scoperto ha una pavimentazione in asfalto. Le



abitazioni hanno una pavimentazione di grande formato in ceramica, simile alle fattezze del legno, in tutti gli ambienti, compresi quelli nel sottosuolo o al piano secondo che sono in diretta comunicazione con le abitazioni, con la sola eccezione dei bagni e dei locali indicati come lavatoi, che al momento del sopralluogo avevano i medesimi impianti riscontrati nei bagni, dove la pavimentazione è costituita da ceramica che è stata posta in opera anche nel rivestimento; il resto delle pareti è rifinito con intonaco tintecciato di colore bianco. Tutte le abitazioni sono dotate di portoncino di tipo blindato con gli infissi esterni in legno e dotati di persiane in metallo mentre le porte interne sono in legno tamburato o similare: le abitazioni al piano terra che sono esposte verso il camminamento pedonale comune hanno la possibilità di fruire, attraverso una porta finestra, di un'area scoperta esclusiva che per buona parte è mantenuta a verde e in minima parte pavimentata; la stessa possibilità è riservata alle abitazioni che hanno in diretta comunicazione lo spazio nel sottosuolo. I box auto sono protetti da una porta di tipo basculante in metallo. Quanto sopra descritto meglio si evince dalle foto relative alle parti comuni sopra riportate e da quelle relative a ciascuna porzione immobiliare che saranno esposte nelle successive pagine di questa relazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28 luglio 2011 all'attualità	*****Srl con sede in ROMA (RM), CF: *****	Compravendita			
		Rogante	Data	Rep. n.	Racc. n.
		Not. Stefania Giacalone	28 luglio 2011	13304	8696
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Roma 1	4 agosto 2011	91497	56899
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 4	1° agosto 2011	16336	Serie 1

Si precisa che i riferimenti contenuti nella tabella sono relativi all'atto di compravendita con il quale la ***** Srl ha acquistato il terreno sul quale è stato costruito il complesso edilizio che ricomprende le porzioni immobiliari oggetto del pignoramento. Al dante causa della citata società, sig. ***** la proprietà era così pervenuta:

- quanto ad 1/2 del diritto di proprietà per successione presentata all'ufficio dei Registri di Roma il 9 maggio 1985 al n. 39 vol. 10820, in morte del padre ***** , deceduto il ***** , per il quale si rileva accettazione tacita di eredità trascritta in data 6 giugno 2023, ai nn. 70320/51296, nascente da atto a rogito del notaio Stefania Giacalone di Roma del 28 luglio 2011 rep. n. 13304;



- quanto ad 1/2 del diritto di proprietà per successione non trascritta, alla madre ***** deceduta il per la quale si rileva accettazione tacita di eredità nascente da atto a rogito del notaio Stefania Giacalone di Roma del 28 luglio 2011, rep. n. 13304, debitamente trascritto in data 4 agosto 2011, reg. gen. n. 91496 reg. part. n. 56898. Alla citata sig.ra ***** Capondi la quota di 1/2 del diritto di proprietà era pervenuta per successione al marito sig. *****
***.

Circa i titoli in virtù dei quali il sig. ***** deteneva il diritto di proprietà si rimanda al precedente paragrafo "Titolarità".

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

- Circa la continuità delle trascrizioni si rileva che **non risulta trascritta, sui beni in argomento, l'accettazione tacita dell'eredità della sig.ra ***** per la successione al marito sig. *******, benché sia stata rilevata l'accettazione, su altri beni, in forza di atto di compravendita a rogito notaio Davide Reposo di Roma del 28 luglio 2003, rep. 26891, racc. 7352, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Roma 1 in data 5 agosto 2003 al n. particolare 48638, che ha ad oggetto altri beni caduti in successione;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà non risulta attualmente invariata.

La ricostruzione della titolarità sopra riportata è stata eseguita sulla base della certificazione notarile agli atti della Procedura Esecutiva e sulla base degli accertamenti effettuati dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 3.

PATTI

Con l'atto a rogito notaio Stefania Giacalone di Roma, rep. n. 13304, racc. n. 8696 avente ad oggetto "Compravendita", viene precisato che la parte venditrice, sig. *****: *"a seguito della presente cessione di cubatura, si impegna - a propria cura e spese - a demolire il corpo di fabbrica di sua proprietà insistente sulla particella 3640 prima dell'inizio della nuova costruzione di cui al progetto per il quale è stato richiesto il permesso di costruire ..."*.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

In aggiornamento della certificazione notarile agli atti della Procedura Esecutiva è stata effettuata una ispezione ipotecaria sul conto della società ***** Srl, aggiornata al 6 agosto 2024, il cui esito, relativamente alle porzioni immobiliari pignorate, è di seguito riportato mentre l'esito integrale dell'ispezione è allegato alla presente relazione sotto la lettera "F".

Trascrizioni

Compravendita

Titolo: Atto notarile pubblico del 28 luglio 2011 Rep. 13304/8696

Rogante: Stefania Giacalone, notaio in Roma

Trascritto a Roma 1, il 4 agosto 2011, reg. gen. 91497, reg. part. 56899

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

A favore di: *_***** Srl con sede in Roma, CF:*****, relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;

Contro: ***** nato il ***** CF: *****, relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in regime di bene personale
Unità negoziale 1:

Immobile n. 1: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Terreni al foglio 410, particella 4022, sub -, Natura T – terreno, Consistenza -, Via Carlo Tincani.

Nella sezione D della presente nota di trascrizione è indicato che “... *Quanto in oggetto viene compravenduto = nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo e non a misura; = con ogni accessione, pertinenza, servitù attiva e passiva inerente, anche se qui non specificata ed in particolare con la servitù attiva a non edificare, a favore dell'area distinta al foglio 410 con la particella 4022, a carico delle aree urbane distinte al foglio 410 con la particella 1501, subalterni 506, 507 e 510, costituita con il citato atto a rogito notaio Bruno Cesarini di Roma del 27 aprile 2010, registrato a Roma il 25 maggio 2010 al n. 5929 serie 1t e trascritto a Roma 1 il 26 maggio 2010 al n. 37559 di formalità; = libero da qualsiasi vincolo, privilegio, anche fiscale, trascrizione od iscrizione pregiudizievole, oneri reali e gravami in genere, volendo la parte alienante, in caso contrario, garantire per l'evizione come per legge; = con ogni diritto derivante dalla richiesta di rilascio del permesso di demolizione e ricostruzione sulle aree in oggetto, inoltrata al comune di Roma in data 27 maggio 2010 prot. QI/2010/35249, nel quale la parte acquirente subentra ad ogni titolo. La parte venditrice precisa che, al fine di ottenere il rilascio del permesso di costruire, è stato stipulato a favore del comune di Roma atto d'obbligo per vincolo del lotto, parcheggi, alberature e piano servizi, a mio rogito in data 8 giugno 2011 rep. 13128/8561, registrato a Roma 4 il 9 giugno 2011 al n. 11706 serie 1t e trascritto a Roma 1 il 10 giugno 2011 al n. 39923 di formalità, che la parte acquirente dichiara di bene conoscere ed accettare. Nel possesso di quanto compravenduto la parte acquirente ad ogni effetto sia utile che oneroso, viene immessa dalla data odierna e pertanto da detta data decorreranno a favore ed a carico della parte acquirente gli effetti attivi e passivi del presente atto, restando a carico della parte alienante qualunque spesa, imposta, onere o aventi causa anteriori ad oggi, anche se non ancora accertati o liquidati. il resto come dall'atto ...”.*

Diritti di edificazione

Titolo: Atto notarile pubblico del 28 luglio 2011 rep. 13304/8696

Rogante: Stefania Giacalone, notaio in Roma

Trascritto a Roma 1, il 4 agosto 2011, reg. gen. 91498, reg. part. 56900

A favore di: ***** Srl con sede in Roma, CF: *****, relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota di - del diritto di -;

Contro: ***** nato il ***** CF: *****, relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota di - del diritto di -;

Unità negoziale 1:

Immobile n. 1: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Terreni al foglio 410, particella 3640, subalterno -, Natura EU - ente urbano consistenza 1 are 57 centiare, Via Carlo Tincani, n. civico -;

Immobile n. 2: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Terreni al foglio 410, particella 1502, subalterno -, Natura EU - ente urbano consistenza 1 are 6 centiare, in Via Carlo Tincani n. civico -;

Immobile n. 3: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Terreni al foglio 410, particella 1501, subalterno -, natura EU - ente urbano consistenza 22 are 54 centiare, in Via Carlo Tincani n. civico -;

Immobile n. 4: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 410, particella 1501, subalterno 506, Natura F1 - area urbana, consistenza -, in Via Carlo Tincani n. civico -;

Immobile n. 5: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 410, particella 1501, subalterno 507, Natura F1 area urbana, consistenza -, in Via Carlo Tincani n. civico -;

Immobile n. 6: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 410, particella 1501, subalterno 509, Natura F1 - area urbana, consistenza -, in Via Carlo Tincani n. civico 24;

Immobile n. 7: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 410, particella 1501, subalterno 510, Natura F1 - area urbana, consistenza -, in Via Carlo Tincani n. civico 24/26;

Nella sezione D della presente nota di trascrizione è indicato che “... Con l'atto che si trascrive, si vendono i diritti di edificazione (cubatura), al netto di quanto già edificato e quali risultanti dopo effettuata la demolizione del fabbricato insistente sulla particella 3640 del foglio 410, relativi alle aree distinte in catasto come segue: catasto terreni di Roma foglio 410, particelle: - 3640 di ha 00.01.57 - ente urbano senza reddito; - 1502 di ha 00.01.06 - ente urbano senza reddito; - 1501 di ha 00.22.54 - ente urbano senza reddito; ed al catasto fabbricati di Roma foglio 410, particella 1501, subalterni: - 506 (accorpata al subalterno 505); - 507 (accorpata al subalterno 2); - 509, Via Carlo Tincani n. 24 piano t, area urbana senza reddito, bene comune non censibile ai soli subalterni delle particelle 1502 e 3640; - 510, Via Carlo Tincani n. 24 n. 26 piano t, area urbana senza reddito, bene comune non censibile a tutti i subalterni delle particelle 1501, 1502, 3640. dette aree sono confinanti nel complesso con la mezzeria di Via Carlo Tincani, con la mezzeria della strada interpoderale e con le particelle 4022, 3774, 3775, 3776 del foglio 410 e risultano graficamente rappresentate nell'elaborato planimetrico che, si trova allegato con lettera "a" all'atto che si trascrive. La parte venditrice signor ***** , a seguito della presente cessione di cubatura, si impegna - a propria cura e spese - a demolire il corpo di fabbrica di sua proprietà insistente sulla particella 3640 prima dell'inizio della nuova costruzione di cui al progetto per il quale è stato richiesto il permesso di costruire di cui innanzi. Il resto come dall'atto ...”.

Costituzione di diritti reali a titolo oneroso

Titolo: Atto notarile pubblico del 28 luglio 2011 Rep. 13304/8696

Rogante: Stefania Giacalone, notaio in Roma

Trascritto a Roma 1, il 4 agosto 2011, reg. gen. 91499, reg. part. 56901

A favore di: ***** Srl con sede in Roma, CF: ***** , relativamente all'unità negoziale n.1 per la quota di 1/1 del diritto di servitù di passaggio pedonale e carrabile;

Contro: ***** nato il ***** CF: ***** , relativamente

all'unità negoziale n.2 per la quota di 1/1 del diritto di servitù di passaggio pedonale e carrabile;

Unità negoziale 1:

Immobile n. 1: fondo dominante - immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Terreni al foglio 410, particella 4022, subalterno -, Natura: T - terreno, consistenza -, Via Carlo Tincani n. civico -;

Immobile n. 2: fondo servente - immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Terreni al foglio 410, particella 3640, subalterno -, Natura EU - ente urbano consistenza -, in Via Carlo Tincani n. civico -;

Nella sezione D della presente nota di trascrizione è indicato che “... Servitù perpetua di passaggio pedonale e carrabile, con ogni mezzo, da esercitarsi sulla strada della larghezza di circa m 5 (cinque) che dalla Via Carlo Tincani giunge sino al fondo dominante, lungo il confine con le particelle 3774, 3775 e 3776 del foglio 410, a carico dell'area distinta in catasto terreni al foglio 410, particella 3640 e dell'area urbana distinta in catasto fabbricati al foglio 410, particella 1501, subalterno 509 (fondo servente) ed favore dell'area distinta in catasto terreni al foglio 410, particella 4022 (fondo



dominante), il cui tracciato risulta graficamente rappresentato in colore blu nella piantina allegata atto con lettera "B" all'atto che si trascrive ...".

Costituzione di diritti reali a titolo oneroso

Titolo: Atto notarile pubblico del 28 luglio 2011 rep. 13304/8696

Rogante: Stefania Giacalone, notaio in Roma

Trascritto a Roma 1, il 4 agosto 2011, reg. gen. 91500, reg. part. 56902

A favore di: ***** Srl con sede in Roma, CF: ***** , relativamente all'unità negoziale n. 2 per la quota di 1/1 del diritto di servitù a non edificare;

Contro: ***** nato il ***** CF: ***** , relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota di 1/1 del diritto di servitù a non edificare;

Unità negoziale 1:

Immobile n. 1: fondo servente - immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Terreni al foglio 410, particella 1502, subalterno -, Natura EU - ente urbano consistenza -, Via Carlo Tincani n. civico -;

Immobile n. 2: fondo servente - immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 410, particella 3640, subalterno 509, Natura F1 - area urbana, consistenza -, in Via Carlo Tincani n. civico -;

Immobile n. 3: fondo servente - immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Terreni al foglio 410, particella 3640, subalterno -, natura EU -ente urbano, consistenza -, in Via Carlo Tincani n. civico -;

Unità negoziale 2:

Immobile n. 1: fondo dominante - immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Terreni al foglio 410, particella 4022, subalterno -, Natura T - terreno, consistenza -, in Via Carlo Tincani n. civico -;

Nella sezione D della presente nota di trascrizione è indicato che "... Servitù perpetua a non edificare a carico delle aree distinte in catasto terreni al foglio 410, particelle 1502 e 3640 e dell'area urbana distinta in catasto fabbricati al foglio 410, particella 1501, subalterno 509 (fondo servente) ed a favore dell'area distinta in catasto terreni al foglio 410, particella 4022 (fondo dominante) ...".

Costituzione di diritti reali a titolo oneroso

Titolo: Atto notarile pubblico del 28 luglio 2011 Rep. 13304/8696

Rogante: Stefania Giacalone, notaio in Roma

Trascritto a Roma 1, il 4 agosto 2011, reg. gen. 91501, reg. part. 56903

A favore di: ***** Srl con sede in Roma, CF: ***** , relativamente all'unità negoziale n. 2 per la quota di 1/3 del diritto di servitù di passaggio pedonale e carrabi

Contro: ***** nato il ***** CF: ***** , relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota di 1/3 del diritto di servitù di passaggio pedonale e carrabil

Unità negoziale 1:

Immobile n. 1: fondo servente - immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 410, particella 1501, subalterno 510, Natura - F1 area urbana, consistenza -, Via Carlo Tincani n. civico -;

Unità negoziale 2:

Immobile n. 2: fondo dominante - immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Terreni al foglio 410, particella 4022, subalterno -, Natura T- terreno, consistenza -, in Via Carlo Tincani n. civico -;

Nella sezione D della presente nota di trascrizione è indicato che "... Servitù perpetua di passaggio pedonale e carrabile, con ogni mezzo, da esercitarsi sulla strada interpoderale già esistente che dal civico 30 (trenta) della Via Carlo Tincani giunge sino al fondo dominante, lungo il confine con



le particelle 1512 e 3598 del foglio 410, a carico dell'area urbana distinta in catasto fabbricati al foglio 410, particella 1501 subalterno 510 (fondo servente) ed a favore dell'area distinta in catasto terreni al foglio 410, particella 4022 (fondo dominante)...".

Regolamento di condominio

Titolo: Atto notarile pubblico del 15 settembre 2015

Rogante: Stefania Giacalone notaio in Roma

Trascritto a Roma 1, il 22 settembre 2015, reg. gen. 96815, reg. part. 70766

A favore di: ***** CF: ***** , relativamente

all'unità negoziale n.1 per la quota di 1/1 del diritto proprietà.

Contro: ***** Srl con sede in Roma, CF: ***** , relativamente all'unità negoziale n.1 per la quota di 1/1 del diritto proprietà.

Unità negoziale 1:

Immobile n. 1: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 410, particella 4230, subalterno 12-13, Natura A2 - abitazione di tipo civile, consistenza -, Via Carlo Tincani, n. civico 30 interno 1°, piano T;

Immobile n. 2: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 410, particella 4230, subalterno 14-15, Natura A2 - abitazione di tipo civile, consistenza -, Via Carlo Tincani, n. civico 30 interno 2°, piano T;

Immobile n. 3: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 410, particella 4230, subalterno 16-17, Natura A2 - abitazione di tipo civile, consistenza -, Via Carlo Tincani, n. civico 30 interno 3A piano T S1;

Immobile n. 4: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 410, particella 4230, subalterno 18-19, Natura A2 - abitazione di tipo civile, consistenza -, Via Carlo Tincani, n. civico 30 interno 4A, piano T S1;

Immobile n. 5: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 410, particella 4230, subalterno 20, Natura A2 - abitazione di tipo civile, consistenza -, Via Carlo Tincani, n. civico 30 interno 5A, piano 1-2;

Immobile n. 6: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 410, particella 4230, subalterno 21, Natura A2 - abitazione di tipo civile, consistenza -, Via Carlo Tincani, n. civico 30 interno 6A, piano 1- 2;

Immobile n. 7: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 410, particella 4230, subalterno 22, Natura A2 - abitazione di tipo civile, consistenza -, Via Carlo Tincani, n. civico 30 interno 7A, piano 1- 2;

Immobile n. 8: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 410, particella 4230, subalterno 23, Natura A2 - abitazione di tipo civile, consistenza -, Via Carlo Tincani, n. civico 30 interno 8A, piano 1- 2;

Immobile n. 9: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 410, particella 4230, subalterno 24 – 25, Natua A2 - abitazione di tipo civile, consistenza -, Via Carlo Tincani, n. civico 30 interno 1B, piano T;

Immobile n. 10: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 410, particella 4230, subalterno 26 – 27, Natura A2 - abitazione di tipo civile, consistenza -, Via Carlo Tincani, n. civico 30 interno 2B, piano T;

Immobile n. 11: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 410, particella 4230, subalterno 28 – 29, Natura A2 - abitazione di tipo civile, consistenza -, Via Carlo Tincani, n. civico 30 interno 3B, piano T S1;

Immobile n. 12: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 410, particella 4230, subalterno 30 – 31, Natura A2 - abitazione di tipo civile, consistenza -, Via Carlo Tincani, n. civico 30, interno 4B, piano T S1;

Immobile n. 13: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 410, particella 4230, subalterno 32, Natura A2 - abitazione di tipo civile, consistenza -, Via Carlo Tincani, n. civico 30, interno 5B, piano 1 - 2;

Immobile n. 14: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 410, particella 4230, subalterno 33, Natura A2 - abitazione di tipo civile, consistenza -, Via Carlo Tincani, n. civico 30, interno 6B, piano 1 - 2;

Immobile n. 15: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 410, particella 4230, subalterno 34, natura A2 - abitazione di tipo civile, consistenza -, Via Carlo Tincani, n. civico 30, interno 7B, piano 1 - 2;

Immobile n. 16: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 410, particella 4230, subalterno 35, Natura A2 - abitazione di tipo civile, consistenza -, Via Carlo Tincani, n. civico 30, interno 8B, piano 1 - 2;

Immobile n. 17: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 410, particella 4230, subalterno 36-37, Natura A2 - abitazione di tipo civile, consistenza -, Via Carlo Tincani, n. civico 30, interno 1C, piano T;

Immobile n. 18: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 410, particella 4230, subalterno 38-39, Natura A2 - abitazione di tipo civile, consistenza -, Via Carlo Tincani, n. civico 30, interno 2C, piano T;

Immobile n. 19: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 410, particella 4230, subalterno 40-41, Natura A2 - abitazione di tipo civile, consistenza -, Via Carlo Tincani, n. civico 30, interno 3C, piano T S1;

Immobile n. 20: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 410, particella 4230, subalterno 42-43, Natura A2 - abitazione di tipo civile, consistenza -, Via Carlo Tincani, n. civico 30, interno 4C, piano T S1;

Immobile n. 21: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 410, particella 4230, subalterno 44, Natura A2 - abitazione di tipo civile, consistenza -, Via Carlo Tincani, n. civico 30, interno 5C, piano 1-2;

Immobile n. 22: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 410, particella 4230, subalterno 45, Natura A2 - abitazione di tipo civile, consistenza -, Via Carlo Tincani, n. civico 30, interno 6C, piano 1-2;

Immobile n. 23: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 410, particella 4230, subalterno 46, Natura A2 - abitazione di tipo civile, consistenza -, Via Carlo Tincani, n. civico 30, interno 7C, piano 1-2;

Immobile n. 24: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 410, particella 4230, subalterno 47, Natura A2 - abitazione di tipo civile, consistenza -, Via Carlo Tincani, n. civico 30, interno 8C, piano 1-2;

Immobile n. 25: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 410, particella 4230, subalterno 48, Natura C6 - stalle scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza -, Via Carlo Tincani, n. civico 30, interno A, piano S1;

Immobile n. 26: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 410, particella 4230, subalterno 49, Natura C6 - stalle scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza -, Via Carlo Tincani, n. civico 30, interno 1, piano S1;

Immobile n. 27: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 410, particella 4230, subalterno 50, Natura C6 - stalle scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza -, Via Carlo Tincani, n. civico 30, interno 2, piano S1;

Immobile n. 28: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 410, particella 4230, subalterno 51, C6 stalle scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza - Via Carlo Tincani, n. civico 30, interno 3, piano S1;

Immobile n. 29: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 410, particella 4230, subalterno 52, Natura C6 - stalle scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza -, Via Carlo Tincani, n. civico 30, interno 4, piano S1;

Immobile n. 30: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 410, particella 4230, subalterno 53, Natura C6 - stalle scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza -, Via Carlo Tincani, n. civico 30, interno 5, piano S1;

Immobile n. 31: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 410, particella 4230, subalterno 54, Natura C6 - stalle scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza -, Via Carlo Tincani, n. civico 30, interno 6, piano S1;

Immobile n. 32: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 410, particella 4230, subalterno 55, Natura C6 - stalle scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza -, Via Carlo Tincani, n. civico 30, interno 7, piano S1;

Immobile n. 33: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 410, particella 4230, subalterno 56, natura C6 - stalle scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza -, Via Carlo Tincani, n. civico 30, interno 8, piano S1;

Immobile n. 34: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 410, particella 4230, subalterno 57, Natura C6 - stalle scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza -, Via Carlo Tincani, n. civico 30, interno 9, piano S1;

Immobile n. 35: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 410, particella 4230, subalterno 58, Natura C6 - stalle scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza -, Via Carlo Tincani, n. civico 30, interno 10, piano S1;

Immobile n. 36: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 410, particella 4230, subalterno 59, Natura C6 - stalle scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza -, Via Carlo Tincani, n. civico 30, interno 11, piano S1;

Immobile n. 37: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 410, particella 4230, subalterno 60, Natura C6 stalle scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza -, Via Carlo Tincani, n. civico 30, interno 12, piano S1;

Immobile n. 38: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 410, particella 4230, subalterno 61, Natura C6 - stalle scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza -, Via Carlo Tincani, n. civico 30, interno 13, piano S1;

Immobile n. 39: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 410, particella 4230, subalterno 62, Natura C6 - stalle scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza -, Via Carlo Tincani, n. civico 30 interno 14, piano S1;

Immobile n. 40: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 410, particella 4230, subalterno 63, Natura C6 stalle scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza -, Via Carlo Tincani, n. civico 30, interno 15, piano S1;

Immobile n. 41: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 410, particella 4230, subalterno 64, Natura C6 - stalle scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza -, Via Carlo Tincani, n. civico 30, interno 16, piano S1;

Immobile n. 42: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 410, particella 4230, subalterno 65, Natura C6 - stalle scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza -, Via Carlo Tincani, n. civico 30, interno B, piano S1;

Immobile n. 43: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 410, particella 4230, subalterno 66, Natura C6 - stalle scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza -, Via Carlo Tincani, n. civico 30, interno 17, piano S1;

Immobile n. 44: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 410, particella 4230, subalterno 67, Natura C6 - stalle scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza -, Via Carlo Tincani, n. civico 30, interno 18, piano S1;

Immobile n. 45: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 410, particella 4230, subalterno 68, Natura C6 - stalle scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza -, Via Carlo Tincani, n. civico 30, interno 19, piano S1;

Immobile n. 46: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 410, particella 4230, subalterno 69, Natura C6 - stalle scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza -, Via Carlo Tincani, n. civico 30, interno 20, piano S1;

Immobile n. 47: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 410, particella 4230, subalterno 70, Natura C6 - stalle scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza -, Via Carlo Tincani, n. civico 30, interno 21, piano S1;

Immobile n. 48: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 410, particella 4230, subalterno 71, Natura C6 - stalle scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza -, Via Carlo Tincani, n. civico 30, interno 22, piano S1;

Immobile n. 49: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 410, particella 4230, subalterno 72, Natura C6 - stalle scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza -, Via Carlo Tincani, n. civico 30, interno 23, piano S1;

Immobile n. 50: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 410, particella 4230, subalterno 73, Natura C6 - stalle scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza -, Via Carlo Tincani, n. civico 30, interno 24, piano S1;

Immobile n. 51: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 410, particella 4230, subalterno 74, Natura C6 - stalle scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza -, Via Anna Lorenzetto n. civico 13, interno C, piano S1;

Immobile n. 52: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 410, particella 4230, subalterno 75, Natura C6 - stalle scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza -, Via Anna Lorenzetto n. civico 13, interno D, piano S1;

Immobile n. 53: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 410, particella 4230, subalterno 76, Natura C6 - stalle scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza -, Via Anna Lorenzetto n. civico 13, interno E, piano S1;

Immobile n. 54: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 410, particella 4230, subalterno 77, Natura C6 - stalle scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza -, Via Anna Lorenzetto n. civico 13, interno F, piano S1;

Immobile n. 55: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 410, particella 4230, subalterno 1, Natura E - ente comune, consistenza -, Via Anna Lorenzetto n. civico 9, piano T;

Immobile n. 56: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 410, particella 4230, subalterno 2, Natura E - ente comune, consistenza -, Via Anna Lorenzetto n. civico 9, piano T;

Immobile n. 57: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 410, particella 4230, subalterno 3, Natura E - ente comune, consistenza -, via Anna Lorenzetto n. civico 9;

Immobile n. 58: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 410, particella 4230, subalterno 4, Natura E - ente comune, consistenza -, Via Anna Lorenzetto n. civico 9;

Immobile n. 59: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 410, particella 4230, subalterno 5, Natura E - ente comune, consistenza -, Via Anna Lorenzetto n. civico 9;

Immobile n. 60: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 410, particella 4230, subalterno 6, Natura E - ente comune, consistenza -, Via Anna Lorenzetto n. civico 9, piano T;

Immobile n. 61: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 410, particella 4230, subalterno 7, Natura E - ente comune, consistenza -, Via Anna Lorenzetto n. civico 9, piano S1;

Immobile n. 62: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 410, particella 4230, subalterno 8, Natura E ente comune, consistenza -, Via Anna Lorenzetto n. civico 9, piano S1;

Immobile n. 63: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 410, particella 4230, subalterno 9, Natura E - ente comune, consistenza -, Via Anna Lorenzetto n. civico 9, piano S1;

Immobile n. 64: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 410, particella 4230, subalterno 10, Natura E - ente comune, consistenza -, Via Anna Lorenzetto n. civico 9, piano S1;

Immobile n. 65: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 410, particella 4230, subalterno 11, natura E - ente comune, consistenza -, Via Anna Lorenzetto n. civico 9, piano S1;

Per i contenuti della Sezione D della nota di trascrizione si rimanda alla documentazione allegata alla presente relazione sotto la lettera "F"

Verbale di pignoramento

Titolo: Atto giudiziario del 23 gennaio 2023, n. repertorio 1181/2023

Autorità emittente: Tribunale di Roma

Trascritto a Roma 1, il 14 febbraio 2023, reg. gen. 17869, reg. part. 12648

A favore di: ***** Srl con sede in Milano, CF: ***** , relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;

Contro: ***** Srl con sede in Roma, CF: ***** relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;

Unità negoziale 1:

Immobile n. 1: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 410, particella 4230, subalterno 12-13, Natura A2 - abitazione di tipo civile, consistenza 3 vani, Via Carlo Tincani, n. civico -, piano T;

Immobile n. 2: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 410, particella 4230, subalterno 16-17, Natura A2 - abitazione di tipo civile, consistenza 3,5 vani, Via Carlo Tincani, n. civico, - piano S1 T;

Immobile n. 3: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 410, particella 4230, subalterno 18-19, natura A2 - abitazione di tipo civile, consistenza 3,5 vani, Via Carlo Tincani, n. civico -, piano S1 -T;

Immobile n. 4: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 410, particella 4230, subalterno 20, Natura A2 - abitazione di tipo civile, consistenza 3,5 vani, Via Carlo Tincani, n. civico -, piano 1-2;

Immobile n. 5: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 410, particella 4230, subalterno 21, Natura A2 - abitazione di tipo civile, consistenza 3,5, Via Carlo Tincani, n. civico -, piano 1- 2;

Immobile n. 6: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 410, particella 4230, subalterno 22, Natura A2 - abitazione di tipo civile, consistenza 3,5, Via Carlo Tincani, n. civico -, piano 1- 2;

Immobile n. 7: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 410, particella 4230, subalterno 23, Natura A2 - abitazione di tipo civile, consistenza 3,5, Via Carlo Tincani, n. civico -, piano 1- 2;

Immobile n. 8: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 410, particella 4230, subalterno 24 – 25, Natura A2 - abitazione di tipo civile, consistenza 3 vani, Via Carlo Tincani, n. civico -, piano T;

Immobile n. 9: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 410, particella 4230, subalterno 26 – 27, Natura A2 - abitazione di tipo civile, consistenza 3 vani, Via Carlo Tincani, n. civico -, piano T;

Immobile n. 10: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 410, particella 4230, subalterno 28 – 29, Natura A2 - abitazione di tipo civile, consistenza 3,5 vani, Via Carlo Tincani, n. civico -, piano S1-T;

Immobile n. 11: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 410, particella 4230, subalterno 30 – 31, Natura - A2 abitazione di tipo civile, consistenza 3,5 vani, Via Carlo Tincani, n. civico -, piano S1-T;

Immobile n. 12: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 410, particella 4230, subalterno 32, natura A2 - abitazione di tipo civile, consistenza 3,5 vani, Via Carlo Tincani, n. civico -, piano 1 – 2;

Immobile n. 13: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 410, particella 4230, subalterno 33, Natura A2 - abitazione di tipo civile, consistenza 3,5 vani, Via Carlo Tincani, n. civico -, piano 1 – 2;

Immobile n. 14: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 410, particella 4230, subalterno 34, natura A2 - abitazione di tipo civile, consistenza 3,5 vani, Via Carlo Tincani, n. civico -, piano 1 – 2;

Immobile n. 15: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 410, particella 4230, subalterno 35, natura A2 - abitazione di tipo civile, consistenza 3,5 vani, Via Carlo Tincani, n. civico -, piano 1 – 2;

Immobile n. 16: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 410, particella 4230, subalterno 36-37, Natura A2 - abitazione di tipo civile, consistenza 3 vani, Via Carlo Tincani, n. civico -, piano T;

Immobile n. 17: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 410, particella 4230, subalterno 42-43, Natura A2 - abitazione di tipo civile, consistenza 3,5, Via Carlo Tincani, n. civico -, piano S1-T;

Immobile n. 18: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 410, particella 4230, subalterno 44, Natura A2 - abitazione di tipo civile, consistenza 3,5 vani, Via Carlo Tincani, n. civico -, piano 1-2;

Immobile n. 19: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 410, particella 4230, subalterno 47, Natura A2 - abitazione di tipo civile, consistenza 3,5 vani, Via Carlo Tincani, n. civico -, piano 1-2;

Immobile n. 20: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 410, particella 4230, subalterno 48, Natura C6 - stalle scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 14 mq, Via Carlo Tincani, n. civico -, piano S1;

Immobile n. 21: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 410, particella 4230, subalterno 49, Natura C6 - stalle scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 23 metri quadri, Via Carlo Tincani, n. civico -, piano S1;

Immobile n. 22: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 410, particella 4230, subalterno 50, Natura C6 - stalle scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 28 metri quadri, Via Carlo Tincani, n. civico -, piano S1;

Immobile n. 23: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 410, particella 4230, subalterno 52, Natura C6 - stalle scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 28 metri quadri, Via Carlo Tincani, n. civico -, piano S1;

Immobile n. 24: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 410, particella 4230, subalterno 53, Natura C6 stalle scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 26 metri quadri, Via Carlo Tincani, n. civico -, piano S1;

Immobile n. 25: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 410, particella 4230, subalterno 54, Natura C6 - stalle scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 26 metri quadri, Via Carlo Tincani, n. civico -, piano S1;

Immobile n. 26: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 410, particella 4230, subalterno 55, Natura C6 - stalle scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 28 metri quadri, Via Carlo Tincani, n. civico -, piano S1;

Immobile n. 27: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 410, particella 4230, subalterno 56, Natura C6 - stalle scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 19 metri quadri, Via Carlo Tincani, n. civico -, piano S1;

Immobile n. 28: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 410, particella 4230, subalterno 57, Natura C6 - stalle scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 28 metri quadri, Via Carlo Tincani, n. civico -, piano S1;

Immobile n. 29: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 410, particella 4230, subalterno 58, Natura C6 - stalle scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 26 metri quadri, Via Carlo Tincani, n. civico -, piano S1;

Immobile n. 30: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 410, particella 4230, subalterno 59, Natura C6 - stalle scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 19 metri quadri, Via Carlo Tincani, n. civico -, piano S1;

Immobile n. 31: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 410, particella 4230, subalterno 60, Natura C6 - stalle scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 26 metri quadrati, Via Carlo Tincani, n. civico -, piano S1;

Immobile n. 32: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 410, particella 4230, subalterno 61, Natura C6 - stalle scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 28 metri quadrati, Via Carlo Tincani, n. civico -, piano S1;

Immobile n. 33: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 410, particella 4230, subalterno 62, Natura C6 - stalle scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 19 metri quadri, Via Carlo Tincani, n. civico -, piano S1;

Immobile n. 34: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 410, particella 4230, subalterno 65, Natura C6 - stalle scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 14 metri quadri, Via Carlo Tincani, n. civico -, piano S1;

Immobile n. 35: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 410, particella 4230, subalterno 68, Natura C6 stalle scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 21 metri quadri, Via Carlo Tincani, n. civico -, piano S1;

Immobile n. 36: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 410, particella 4230, subalterno 69, Natura C6 - stalle scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 17 m etri quadri, Via Carlo Tincani, n. civico -, piano S1;

Immobile n. 37: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 410, particella 4230, subalterno 70, Natura C6 stalle scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 21 metri quadri, Via Carlo Tincani, n. civico -, piano S1;

Immobile n. 38: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 410, particella 4230, subalterno 71, Natura C6 stalle scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 21 metri quadri, Via Carlo Tincani, n. civico -, piano S1;

Immobile n. 39: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 410, particella 4230, subalterno 72, Natura C6 - stalle scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 21 metri quadri, Via Carlo Tincani, n. civico -, piano S1;

Immobile n. 40: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 410, particella 4230, subalterno 73, natura C6 - stalle scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 21 metri quadri, Via Carlo Tincani, n. civico -, piano S1;

Immobile n. 41: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 410, particella 4230, subalterno 74, Natura C6 - stalle scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 12 metri quadri, Via Anna Lorenzetto n. civico -, piano S1;

Immobile n. 42: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 410, particella 4230, subalterno 75, Natura C6 - stalle scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 11 metri quadri, Via Anna Lorenzetto n. civico -, piano S1;

Immobile n. 43: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 410, particella 4230, subalterno 76, Natura C6 - stalle scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 10 metri quadri, Via Anna Lorenzetto n. civico -, piano S1;

Immobile n. 44: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 410, particella 4230, subalterno 77, Natura C6 stalle scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 15 metri quadri, Via Anna Lorenzetto n. civico -, piano S1;

Nella sezione D della presente nota di trascrizione è indicato che “... Il pignoramento immobiliare è stato eseguito per il recupero del credito di euro 3.061.484,10 oltre interessi come dovuti, nonché spese di notifica ...”.

Iscrizioni

Ipoteca volontaria - concessione a garanzia di mutuo condizionato

Titolo: Atto notarile pubblico del 29 febbraio 2012 Rep. 13831/9053

Rogante: Stefania Giacalone notaio in Roma

Iscritta a Roma 1, il 2 marzo 2012, reg. gen. 21425, reg. part. 2838

A favore di: Cassa di Risparmio di Rieti Spa con sede in Rieti, CF: 00042440578, relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota di 1/1 del diritto proprietà (creditore ipotecario);

Contro: ***** Srl con sede in Roma, CF: ***** , relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota di 1/1 del diritto proprietà (debitore ipotecario).

Unità negoziale 1:

Immobile n. 1: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei terreni, Sez. D, al foglio 410, particella 4022, subalterno -, Natura T - terreno, consistenza 12 are 7 centiare, località Massimina - Via Carlo Tin, n. civico -;

Per i contenuti della Sezione D della nota di trascrizione si rimanda alla documentazione allegata alla presente relazione sotto la lettera “F” in cui sono ricomprese le annotazioni di seguito riportate.

Annotazioni:

1. presentata il 25 maggio 2012
registro particolare n. 7265, registro generale n. 54710
tipo di atto: 0809 – erogazione parziale
2. presentata il 7 gennaio 2013
registro particolare n. 159, registro generale n. 1057
tipo di atto: 0809 – erogazione parziale
3. presentata il 9 gennaio 2014
registro particolare n. 443, registro generale n. 1734
tipo di atto: 0809 – erogazione parziale
4. presentata il 14 marzo 2014
registro particolare n. 7158, registro generale n. 28888
tipo di atto: 0809 – erogazione parziale
5. presentata il 24 giugno 2014
registro particolare n. 14354, registro generale n. 69526



- tipo di atto: 0809 – erogazione parziale
6. presentata il 4 novembre 2015
registro particolare n. 12343, registro generale n. 113048
tipo di atto: 0819 – restrizione di beni
7. presentata il 4 novembre 2015
registro particolare n. 12345, registro generale n. 113050
tipo di atto: 0821 – riduzione di somma
8. presentata il 22 agosto 2016
registro particolare n. 13555, registro generale n. 99325
tipo di atto: 0821 - riduzione di somma
9. presentata il 22 agosto 2016
registro particolare n. 13557, registro generale n. 99327
tipo di atto: 0819 - restrizione di beni
10. presentata il 22 agosto 2016
registro particolare n. 13559, registro generale n. 99329
tipo di atto: 0800 - proroga del preammortamento
Rettifiche
Iscrizione presentata il 29 marzo 2012
registro particolare n. 4218, registro generale n. 33808
tipo di atto: 0170 – concessione a garanzia di mutuo condizionato

Ipoteca volontaria-. Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Titolo: Atto notarile pubblico del 29 febbraio 2012 Rep. 13831/9053
Rogante: Stefania Giacalone notaio in Roma

Iscritta a Roma 1, il 29 marzo 2012, reg. gen. 33808, reg. part. 4218

A favore di: Cassa di Risparmio di Rieti Spa con sede in Rieti, CF: 00042440578, relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota di 1/1 del diritto proprietà (creditore ipotecario);

Contro: ***** Srl con sede in Roma, CF: ***** , relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota di 1/1 del diritto proprietà (debitore ipotecario).

Unità negoziale 1:

Immobile n. 1: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei terreni, Sez. D, al foglio 410, particella 4022, subalterno -, Natura T - terreno, consistenza 29 are 35 centiare, Via Carlo Tincani, n. civico -;

Per i contenuti della Sezione D della nota di trascrizione si rimanda alla documentazione allegata alla presente relazione sotto la lettera “F” in cui sono ricomprese le annotazioni di seguito riportate.

Annotazioni:

1. presentata il 25 maggio 2012
registro particolare n. 7266, registro generale n. 54711
tipo di atto: 0809 – erogazione parziale
2. presentata il 7 gennaio 2013
registro particolare n. 160, registro generale n. 1058
tipo di atto: 0809 – erogazione parziale
3. presentata il 9 gennaio 2014
registro particolare n. 444, registro generale n. 1735
tipo di atto: 0809 – erogazione parziale
4. presentata il 14 marzo 2014
registro particolare n. 7159, registro generale n. 28889
tipo di atto: 0809 – erogazione parziale
5. presentata il 24 giugno 2014



- registro particolare n. 14355, registro generale n. 69527
tipo di atto: 0809 – erogazione parziale
6. presentata il 4 novembre 2015
registro particolare n. 12344, registro generale n. 113049
tipo di atto: 0819 – restrizione di beni
7. presentata il 4 novembre 2015
registro particolare n. 12346, registro generale n. 113051
tipo di atto: 0821 – riduzione di somma
8. presentata il 22 agosto 2016
registro particolare n. 13556, registro generale n. 99326
tipo di atto: 0821 - riduzione di somma
9. presentata il 22 agosto 2016
registro particolare n. 13558, registro generale n. 99328
tipo di atto: 0819 - restrizione di beni
10. presentata il 22 agosto 2016
registro particolare n. 13560, registro generale n. 99330
tipo di atto: 0800 - proroga del preammortamento

In aggiornamento della certificazione notarile agli atti della Procedura Esecutiva è stata effettuata una ispezione ipotecaria sul conto del sig. *****, aggiornata al 6 agosto 2024, il cui esito, relativamente alle porzioni immobiliari pignorate, è di seguito riportato mentre l'esito integrale dell'ispezione, con le limitazioni sopra indicate, è allegato alla presente relazione sotto la lettera "G".

Trascrizioni

Titolo: Successione registrata il 9 maggio 1985 al n. 39, vol. 10820

Trascritto a Roma 1, il 28 marzo 1987, reg. gen. 30708, reg. part. 19361

A favore di: ***** nato il *****, CF: *****, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà;

A favore di: ***** nata a ***** il *****, CF: *****, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà;

Contro: ***** nato a ***** il *****, CF: *****,

Corpo della trascrizione: "... Terreno sito nel Comune di Roma, sez.D della superficie di HA 1 37 27 in Catasto al foglio 410 alleg. 865 particelle 1501-1502-1503-61-73, Red Dom. 256,47 Red. Agr. 56,48. Sul terreno esiste una costruzione di abitazione composta di due appartamenti e accessori accatastati all'ufficio Tecnico il 21/2/1980 sez. C Foglio 410 all. 865 particella n. 1501-1502 con i numeri 001865 – 001866 – 001867 – 001868 – 001869 – 001870 – 001871 – 001872 – per un valore totale di lire 12 ...". L'eredità del suddetto sig. ***** è devoluta in virtù di legge.

Trascrizioni

Atto unilaterale d'obbligo edilizio

Titolo: Atto notarile pubblico dell'8 giugno 2011

Rogante: Stefania Giacalone notaio in Roma

Trascritto a Roma 1, il 10 giugno 2011, reg. gen. 64903, reg. part. 39923

A favore di: Comune di Roma, CF 02438750586, per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1;



Contro: ***** nato il ***** CF: ***** , relativamente alla quota di 1/1 il diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1;

Unità negoziale 1:

Immobile n. 1: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Terreni, al foglio 410, particella 4022, subalterno -, Natura T – Terreno, Consistenza -, Via Carlo Tincani numero civico -;

Per i contenuti della Sezione D della nota di trascrizione si rimanda alla documentazione allegata alla presente relazione sotto la lettera “G”.

Accettazione tacita di eredità

Titolo: Atto notarile pubblico del 28 luglio 2011 Rep. 13304/8696

Rogante: Stefania Giacalone notaio in Roma

Trascritto a Roma 1, il 4 agosto 2011, reg. gen. 91496, reg. part. 56898

A favore di: ***** nato il ***** , CF: ***** , per la quota di

1/2 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1;

Contro: ***** nata a ***** il ***** , CF: ***** , per la quota di 1/2 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1;

Unità negoziale 1:

Immobile n. 1: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Terreni, al foglio 410, particella 3640, subalterno -, Natura EU – Ente Urbano, Consistenza 1 are 56 centiare, Via Carlo Tincani numero civico -;

Immobile n. 2: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Terreni, al foglio 410, particella 1502, subalterno -, Natura T – Terreno, Consistenza 1 are 6 centiare, Via Carlo Tincani numero civico -;

Immobile n. 3: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Terreni, al foglio 410, particella 1501, subalterno -, Natura T – Terreno, Consistenza 22 are 54 centiare, Via Carlo Tincani numero civico -;

Immobile n. 4: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati, al foglio 410, particella 1501, subalterno 506, Natura F1 – Area Urbana, Consistenza -, Via Carlo Tincani numero civico -;

Immobile n. 5: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati, al foglio 410, particella 1501, subalterno 507, Natura F1 – Area Urbana, Consistenza -, Via Carlo Tincani numero civico -;

Immobile n. 6: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati, al foglio 410, particella 1501, subalterno 509, Natura F1 – Area Urbana, Consistenza -, Via Carlo Tincani numero civico 24;

Immobile n. 7: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati, al foglio 410, particella 1501, subalterno 510, Natura F1 – Area Urbana, Consistenza -, Via Carlo Tincani numero civico 24/26;

Immobile n. 8: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Terreni, al foglio 410, particella 4022, subalterno -, Natura T – Terreno, Consistenza -, Via Carlo Tincani numero civico -.

Nella Sezione D della presente nota di trascrizione è indicato che “...con la presente formalità si provvede a trascrivere, ai soli fini della continuità delle trascrizioni, l'accettazione tacita di eredità del defunto ***** nato a ***** il ***** e deceduto in Roma il *****

**** da parte del figlio ***** nato a **** il ***** , infatti con l'atto di compravendita rogato dal notaio Giacalone Stefania in data 28 luglio 2011 - repertorio 13304, debitamente registrato e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Roma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 il giorno 4 agosto 2011 ai numeri 91 497 r.g. e 56899 r.p., il signor ***** ha venduto alla società ***** s.r.l. con sede in Roma,

la piena proprietà del terreno in Roma distinto in catasto al foglio 410 particella 4022 allo stesso pervenuto per i diritti pari ad 1/2 di piena proprietà in virtù della successione in morte del genitore ***** nato a ***** il ***** e deceduto il ***** la cui successione presentata all'Ufficio del Registro di Roma al n.39 vol.10820 in data 9 maggio 1985 e successivamente trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Roma - Territorio - Ser vizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 il giorno 28 marzo 1987 ai numeri 30708 r.g. e 19361 r.p.. Il titolo da cui trae origine la presente accettazione tacita di eredità risulta già depositato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Roma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1, trascritto il 4 agosto 2011 ai numeri 91497 r.g. e 56899 r.p. ...".

Per le formalità reg. gen. 91497, reg. part. 56899 del 4 agosto 2011, reg. gen. 91498, reg. part. 56900 del 4 agosto 2011, reg. gen. 91499, reg. part. 56901, reg. gen. 91500 del 4 agosto 2011, reg. part. 56902, reg. gen. 91501, reg. part. 56503 del 4 agosto 2011, rilevate anche sul conto della ***** Srl si rimanda a quanto riportato in merito all'ispezione effettuata sul conto della stessa ***** Srl.

In aggiornamento della certificazione notarile agli atti della Procedura Esecutiva è stata effettuata una ispezione ipotecaria sul conto della sig.ra ***** , aggiornata al 9 agosto 2024, il cui esito, relativamente alle porzioni immobiliari pignorate, è di seguito riportato mentre l'esito integrale dell'ispezione, con le limitazioni sopra indicate, è allegato alla presente relazione sotto la lettera "H".

Per le formalità reg. gen. 30708, reg. part. 19361 del 28 marzo 1987, reg. gen. 70774, reg. part. 41174 del 6 agosto 1990, reg. gen. 35548, reg. part. 23540 del 22 aprile 2003 reg. gen. 91496, reg. part. 56898 del 4 agosto 2011, rilevate anche sul conto del sig. ***** si rimanda a quanto riportato in merito all'ispezione effettuata sul conto dello stesso sig. *****.

Sul conto della sig.ra ***** si rileva la seguente formalità che ha ad oggetto l'accettazione tacita dell'eredità del sig. ***** , benché relativa ad altri immobili caduti in successione

Accettazione tacita di eredità

Titolo: Atto notarile pubblico del 28 luglio 2003, rep. 26891/7352

Rogante: Davide Reposo notaio in Roma

Trascritto a Roma 1, il 26 aprile 2013, reg. gen. 41449, reg. part. 31226

A favore di: ***** nata a ***** il ***** , CF ***** ,

per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1;

Contro: ***** nato il ***** a ***** , CF:

***** relativamente alla quota di 1/1 il diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1;

Unità negoziale 1:

Immobile n. 1: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Terreni, al foglio 410, particella 3508, subalterno -, Natura T – Terreno, Consistenza 68 centiare, località Massimina;

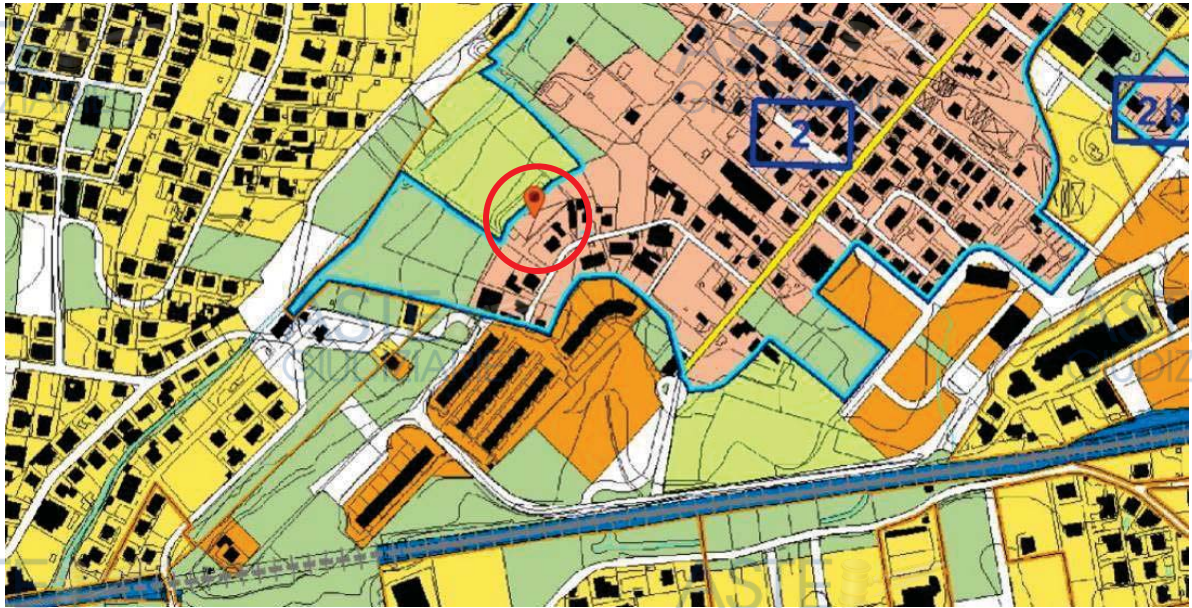
Nella Sezione D della presente nota di trascrizione è indicato che "... Si richiede la trascrizione dall'accettazione tacita a favore della signora ***** , contro il signor ***** nato a ***** il ***** e deceduto a ***** il ***** in forza di atto di compravendita a rogito notaio Davide Reposo di Roma del 28/07/2003 rep. 26891 racc. 7352 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Roma 1 in data 05/08/2003 al n. particolare 48638 ...".



NORMATIVA URBANISTICA

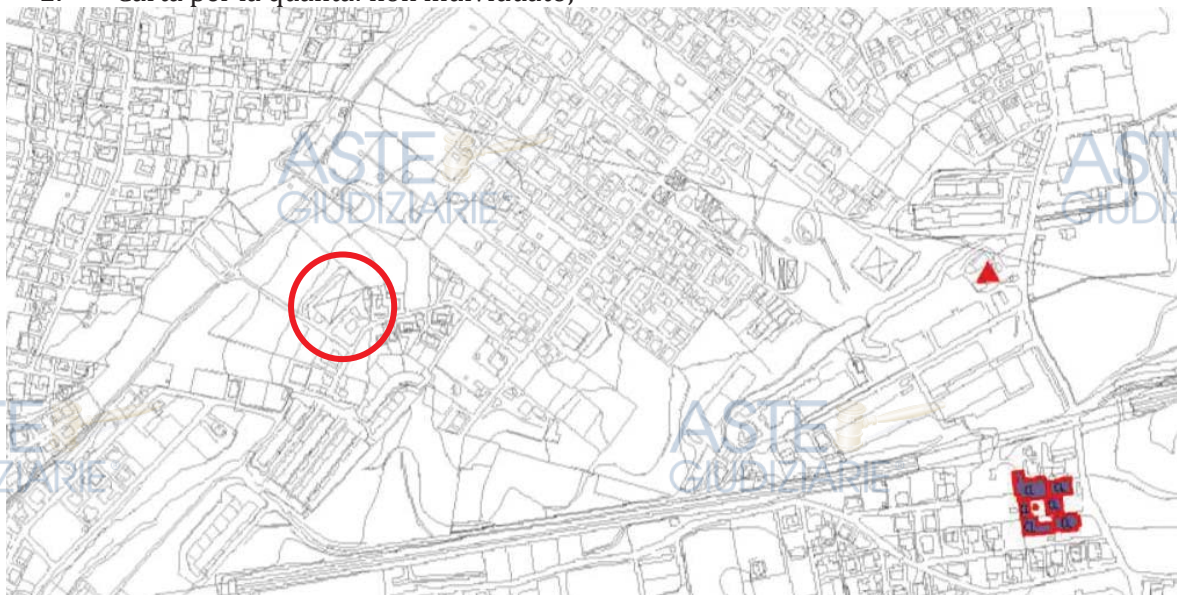
Sulla base degli accertamenti effettuati in data 31 luglio 2024, sul sito di Roma Capitale e con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole urbanistiche ivi presenti, secondo le previsioni del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Roma, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008 nonché della successiva Delibera del Commissario Straordinario con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 48 del 7 giugno 2016, recante, tra l'altro, "... a) *Disegno definitivo degli elaborati prescrittivi "Sistemi e regole" e "Rete ecologica" del PRG '08 ...*", l'immobile identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Terreni di Roma al foglio 410 con la particella 4230, ricade in:

1. Sistema insediativo - Città da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali.



Sistema insediativo - Città da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali
(non in scala)

2. Carta per la qualità: non individuato;



Carta per la qualità: non individuato (non in scala)

3. Rete ecologica: non individuato;



Rete ecologica: non individuato (non in scala)

Sulla base degli accertamenti effettuati in data 31 luglio 2024, sul sito della Regione Lazio, secondo le indicazioni degli strumenti urbanistici sovraordinati, risulta soggetto a:

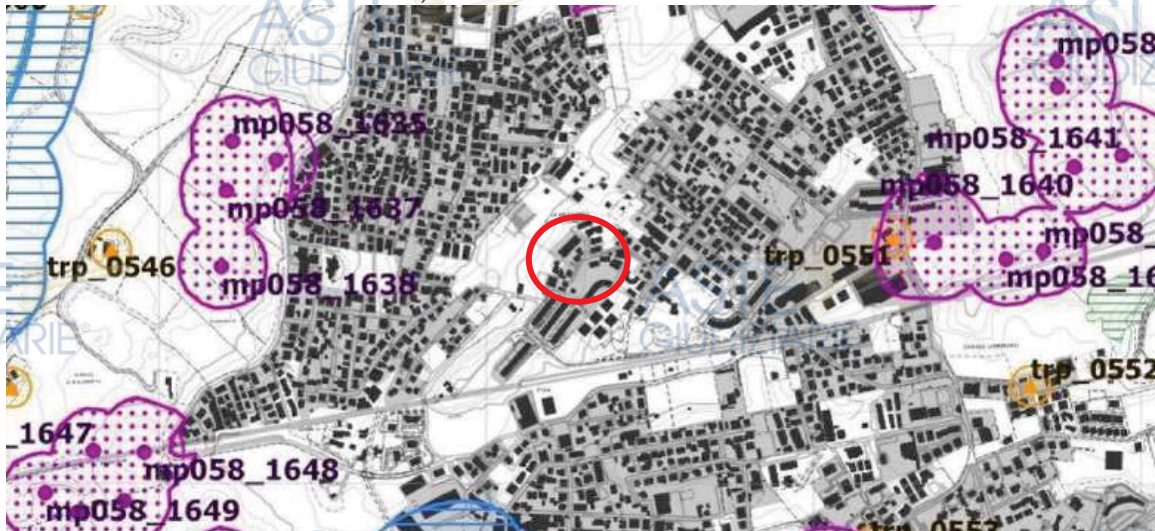
Piano Territoriale Paesistico Regionale, adottato con Delibere di Giunta Regionale n. 556 e 1025/2007 ed approvato con delibera del Consiglio regionale n. 5 del 2 agosto 2019:

4. PTPR A – Paesaggio degli insediamenti urbani



PTPR A – Paesaggio degli insediamenti urbani (non in scala)

5. PTPR B – Aree urbanizzate;



PTPR B – Aree urbanizzate (non in scala)

Le informazioni relative al PTPR sono state desunte dalla documentazione presente sul sito istituzionale della Regione Lazio. Si segnala inoltre che avverso la citata Deliberazione del Consiglio Regionale 2 agosto 2019, n. 5, è stato proposto ricorso per conflitto di attribuzione del 17 aprile 2020 dinanzi alla Corte costituzionale per “... *Denunciata assunzione unilaterale del provvedimento, senza il coinvolgimento dell'Amministrazione statale - Istanza di sospensione ...*”; con sentenza n. 240/2020 depositata in data 17 novembre 2020, la Corte costituzionale ha annullato la suddetta Deliberazione. Lo strumento di pianificazione territoriale è stato altresì interessato da ulteriore Deliberazione di Giunta regionale n. 50 del 13 febbraio 2020 recante “*Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR). Approvazione, ai fini dell'accordo di cui agli articoli 156, comma 3, e 143, comma 2, del d.lgs. 42/2004, del documento «02.01 - norme PTPR - testo proposto per l'accordo regione/Mibact», trasmesso dalla direzione generale archeologia, belle arti e paesaggio del ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo, sostitutivo delle norme del PTPR come approvate dalla deliberazione di consiglio regionale 5/2019*”. Il Piano Territoriale Paesistico Regionale è stato infine approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale 21 aprile 2021, n. 5.

STATO DI OCCUPAZIONE

Nel corso dei diversi accessi, per quanto si è potuto accertare, i beni pignorati sono risultati liberi da persone e cose nella disponibilità della parte eseguita e non risultano in alcun modo concessi in godimento a terzi con le seguenti eccezioni; una abitazione utilizzata come ufficio vendite ed è arredata con una scrivania, del mobilio da ufficio e un divano mentre in un box è stata rilevata la presenza di materiali da costruzione.

STATO CONSERVATIVO

Le porzioni immobiliari oggetto del pignoramento sono apparse, all'atto del sopralluogo, in ordinario stato di conservazione, anche in considerazione del fatto che dette porzioni immobiliari non sono state mai usate dall'ultimazione dei lavori di costruzione dell'edificio, ad eccezione dell'unità immobiliare identificata con il numero interno A1 che viene utilizzata come “ufficio vendite”: anche detta abitazione risulta in ordinario stato manutentivo. Nel corso del sopralluogo è stato accertato che tutte le porzioni immobiliari ad uso residenziale sono sprovviste della centrale termica che costituisce parte dell'impianto di riscaldamento autonomo e degli *inverter* dell'impianto fotovoltaico. Per le parti comuni lo stato di conservazione è anch'esso ordinario: è stata rilevata la presenza di alcune criticità che sono riferibili al normale deterioramento dovuto dagli agenti atmosferici, dal trascorrere del tempo e dall'uso. A titolo esemplificativo e non esaustivo si riportano delle foto scattate nel corso dei sopralluoghi che meglio possono rappresentare quanto detto in precedenza.

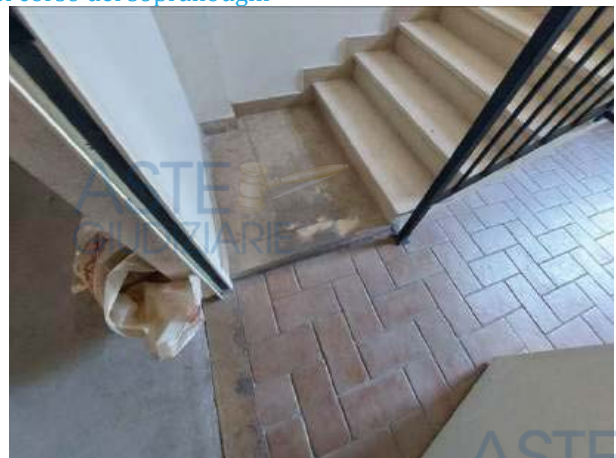




Le criticità riscontrate nel corso dei sopralluoghi



Le criticità riscontrate nel corso dei sopralluoghi



Le criticità riscontrate nel corso dei sopralluoghi

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Come accennato in precedenza l'edificio è gestito in condominio ed è dotato di un proprio regolamento di condominio che trovasi depositato agli atti del notaio Stefania Giacalone di Roma con verbale in data 15 settembre 2015 rep. n. 17057/11049, registrato a Roma 4 il 22 settembre 2015 al n. 22701/1T e trascritto a Roma 1 il 22 settembre 2015 al n. 70766 di formalità, allegato alla presente relazione sotto la lettera "E" ed al quale si rimanda per quanto contenuto. Si rappresenta altresì che tra la documentazione rinvenuta all'interno del fascicolo del progetto è presente la richiesta di adesione all'Associazione Consortile di Recupero Urbano "Solari".

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla documentazione presa in visione non è emersa la presenza di servitù, censo, livelli o usi civici ad eccezione di quanto di seguito riportato e contenuto nel più volte citato atto di compravendita del 2011, nel paragrafo "Servitù" che di seguito si riporta: "... *In inscindibile correlazione con la compravendita di cui al presente atto, i comparenti convengono la costituzione delle seguenti servitù per i diritti di spettanza del signor ***** sulle aree site in Comune di Roma, località Massimina, via Carlo Tincani e precisamente:*

- *servitù perpetua di passaggio pedonale e carrabile, con ogni mezzo, da esercitarsi sulla strada della larghezza di circa m 5 (cinque) che dalla via Carlo Tincani giunge sino al fondo dominante, lungo il confine con le particelle 3774, 3775 e 3776 del foglio 410, a carico dell'area distinta in Catasto Terreni al foglio 410, particella 3640 e dell'area urbana distinta in Catasto Fabbricati al foglio 410, particella 1501, subalterno 509 (fondo servente) ed a favore dell'area distinta in Catasto Terreni al foglio 410, particella 4022 (fondo dominante), il cui tracciato risulta graficamente rappresentato in colore blu nel rilievo che si allega al presente atto con lettera "B";*

- *servitù perpetua a non edificare a carico delle aree distinte in Catasto Terreni al foglio 410, particelle 1502 e 3640 e dell'area urbana distinta in Catasto Fabbricati al foglio 410, particella 1501, subalterno 509 (fondo servente) ed a favore dell'area distinta in Catasto Terreni al foglio 410, particella 4022 (fondo dominante);*

- *servitù perpetua di passaggio pedonale e carrabile, con ogni mezzo, da esercitarsi sulla strada interpodereale già esistente che dal civico 30 (trenta) della via Carlo Tincani giunge sino al fondo dominante, lungo il confine con le particelle 1512 e 3598 del foglio 410, a carico dell'area urbana distinta in Catasto Fabbricati al foglio 410, particella 1501 subalterno 510 (fondo servente) ed a favore dell'area distinta in Catasto Terreni al foglio 410, particella 4022 (fondo dominante) ...".*

Nel corso dei sopralluoghi è stata altresì accertata la presenza di canalizzazioni in PVC e di pozzetti all'interno delle parti esclusive: pertanto, non si può escludere la presenza delle ordinarie servitù presenti negli edifici multipiano.

INFORMAZIONI GENERALI CIRCA LA SITUAZIONE EDILIZIA

La realizzazione dell'edificio non è antecedente al 1° settembre 1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'edificio non risulta dotato del certificato di abitabilità con le eccezioni di seguito indicate.

Nell'atto a rogito del notaio Giuseppe Celeste di Latina del 21 ottobre 2015, rep. 82791, racc. 31760, con il quale sono state alienate delle porzioni immobiliari facenti parte dell'edificio che ricomprende le porzioni pignorate, e più precisamente all'art. 2, rubricato "Norma in materia di controllo della regolarità urbanistica ed edilizia" è riportato la seguente dichiarazione "... *La parte alienante, come sopra rappresentata, dichiara che quanto forma oggetto del presente atto, ed il compendio di cui esso è parte, è stato costruito, previa demolizione del fabbricato preesistente, in forza dei seguenti titoli abilitativi edilizi: a) permesso di costruire n. 577 rilasciato dal Comune di Roma in*



data 29 settembre 2011; b) denuncia di inizio attività in variante n. 26183 presentata, ai sensi degli art. 22 e 23 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, al Comune di Roma XII in data 1 aprile 2014. La parte alienante dichiara di aver presentato al Comune di Roma in data 6 novembre 2014 prot. 89124 richiesta di proroga fine lavori e di aver presentato in data 1 ottobre 2015 richiesta del rilascio del certificato di agibilità ai sensi del D.P.R. 380/01, corredata della documentazione di legge e garantisce che sussistono tutti i requisiti per il rilascio dell'agibilità/abitabilità ...". Sulla base delle indicazioni contenute nell'atto e delle altre fornite in sede di sopralluogo o desumibili dagli elementi agli atti della Procedura esecutiva, è stata presentata istanza di accesso agli atti registrata presso il Dipartimento di Programmazione ed Attuazione Urbanistica di Roma Capitale (di seguito "Dipartimento PAU") al protocollo n. QI/2024/12324 in data 19 gennaio 2024, con la quale è stato chiesto di prendere visione ed estrarre copia del fascicolo relativo al progetto per il quale è stato rilasciato il Permesso di Costruire n. 577/2011; in data 27 febbraio 2024 si è proceduto con la visura del fascicolo richiesto e se ne è estratta la documentazione relativa mentre la copia del citato Permesso di Costruire n. 577 del 29 settembre 2011 è allegata sotto la lettera "I". Il rilascio del citato Permesso di Costruire è stato preceduto dai pareri favorevoli dei responsabili del procedimento e dalla stipula dell'atto d'obbligo a favore del Comune di Roma per vincolo del lotto, parcheggi, alberature e piano servizi ai rogiti del notaio Stefania Giacalone di Roma, in data 8 giugno 2011 rep. 13128/8561, registrato a Roma 4 il 9 giugno 2011 al n. 11706 serie 1T e trascritto a Roma 1 il 10 giugno 2011 al n. 39923 di formalità, con il quale il richiedente si è impegnato a "... 1) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente il lotto di terreno di mq 5.203,90 (cinquemiladuecentotré e novanta) di sua proprietà descritto in premessa, al servizio della costruzione progettata ed ai due fabbricati preesistenti contraddistinti con le particelle 1501 e 1502 così, come risulta nella planimetria sopra allegata; 2) a destinare permanentemente una superficie di mq 541,00 (cinquecentoquarantuno) a parcheggio privato, e mq 254,00 (duecentocinquantaquattro) a parcheggio privato di uso pubblico assumendone a propria cura e spese la ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione ed a mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato ed a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60 (sessanta) , nonché a porre a dimora n. 20 (venti) alberi di altezza non inferiore a mt. 4,50 (quattro virgola cinquanta) e n. 54 (cinquantaquattro) arbusti come richiesto dalle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione) e il mantenimento dell'alberatura esistente, così come risulta nella planimetria sopra allegata, 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano seminterrato, al piano servizi, al servizio dell'edificio ed a mantenere a giorno e libera la superficie del portico del piano terra e a tutti i piani, così come risulta dalla planimetria sopra allegata; 4) a demolire il corpo di fabbrica identificato con la particella n. 3640 nel progetto presentato in data 27 maggio 2010 prot. n. 35249, prima dell'inizio della nuova costruzione di cui la progetto medesimo. Le obbligazioni anzidette, da trascriversi presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Roma 1, non potranno essere cancellate o modificate senza il benestare del Comune di Roma. Non ottemperando esso componente all'impegno che con il presente atto assume verso il Comune di Roma e che graverà come onere reale sulla proprietà, sarà facoltà del Comune di Roma provvedere a quanto forma oggetto



del presente atto avvalendosi delle spese incontrate contro esso comparente, suoi eredi o aventi causa

...”.

Con istanza registrata al prot. CQ/2024/5766 del /16/17 gennaio 2024, è stato chiesto al competente Municipio di prendere visione ed estrarre copia della documentazione relativa alla DIA registrata al prot. CQ/2014/26183 ed in seguito al sollecito inviato al responsabile dell'Ufficio Tecnico, è stata trasmessa al sottoscritto la documentazione richiesta ad eccezione dell'elaborato grafico per il quale è stato necessario recarsi di persona presso la sede del Municipio per poi riprodurre il grafico presso una cartoleria ubicata nelle vicinanze.

Con ulteriore istanza registrata al prot. QI/2024/14569 del 19/23 gennaio 2024 è stato chiesto di prendere visione ed estrarre copia della documentazione che costituisce la richiesta di rilascio del certificato di agibilità: in data 5 febbraio 2024 è stato possibile prendere visione del fascicolo ed estrarre la relativa documentazione.

Sulla base della documentazione presa in visione è possibile riferire quanto segue. Con l'istanza registrata al prot. QI/35249 del 27 maggio 2010 il sig. ***** ha richiesto il rilascio del Permesso di Costruire per la nuova costruzione di un edificio di civile abitazione sulla base del progetto sottoscritto dal Geom. ***** che ha assunto anche la direzione dei lavori: dalla relazione d'ufficio si evince che la costruzione riguarda un edificio articolato su un livello interrato e due livelli fuori terra oltre ad un piano ospitante i volumi tecnici a servizio dello stesso edificio: al piano interrato sono previsti 24 box auto accessibili dall'esterno mediante due rampe carrabili e internamente da tre vani scala; allo stesso livello sono presenti le cantine comprese nella sagoma dell'edificio e collegate, mediante un vano scala, alle soprastanti unità abitative. Sono altresì presenti un piano terra e un piano primo composti da un totale di n. 24 unità immobiliari e un piano secondo ospitante i volumi tecnici e i lavatoi sia di uso privato, collegati mediante scala alle sottostanti unità abitative, che ad uso condominiale a servizio dell'edificio. La copertura è di tipo misto in parte a tetto con falda inclinata di pendenza inferiore al 35% ed in parte piana con terrazze. Nella relazione è indicato anche che sono rispettati gli *standards* di parcheggio previsti dalla vigente normativa e che dovranno essere messe a dimora n. 20 nuove alberature di altezza all'impianto superiore a m 4,50 e verrà mantenuta la palma esistente nel lotto, oltre a n. 54 arbusti. Inoltre, con nota prot. 788 del 10 gennaio 2011 sono stati allegati al fascicolo “nuovi tipi” che eliminano alcune incongruenze riscontrate nel corso dell'istruttoria. Dalla documentazione fornita si evince inoltre che in data 4 agosto 2011 lo stesso sig. ***** ha presentato la documentazione aggiuntiva consistente nel già citato atto d'obbligo ai rogiti del notaio Stefania Giacalone di Roma e ha dichiarato di aver venduto il bene in argomento alla soc. ***** Srl e ha richiesto pertanto che il Permesso di Costruire venga rilasciato direttamente a detta società che ha anche presentato richiesta di adesione all'Associazione Consortile di Recupero Urbano “Solari”. La variante di cui alla DIA presentata presso il Municipio XII e registrata al prot. CQ/2014/26183 riguarda delle modifiche, meglio descritte nella relazione del professionista la cui conformità alla normativa edilizia e urbanistica è stata asseverata dal professionista stesso nella relazione che accompagna la DIA. L'inizio dei lavori è stato comunicato al competente Municipio in data 12 novembre 2011, con nota



registrata al prot. CQ/78975 mentre la comunicazione di fine lavori è stata presentata allo stesso Municipio in data 29 settembre 2015 e registrata al prot. CQ/201579731: a detta comunicazione è allegato il certificato di collaudo, che fa riferimento anche alla DIA del 1° aprile 2014 e alla richiesta di proroga per fine lavori del 6 novembre 2014, prot. 89124, a firma dello stesso Geom. *****

**** che attesta la conformità delle opere realizzate a quanto previsto dagli elaborati tecnici e alle relazioni asseverate presentate in allegato alla DIA. Nei termini previsti dal DPR 6 giugno 2001, n. 380 è stato richiesto il rilascio del certificato di abitabilità con istanza registrata al Dipartimento PAU al prot. QI/2015/156579 del 1° ottobre 2015: tra la documentazione fornita non è stato rinvenuto nessun atto interruttivo da parte della pubblica amministrazione e pertanto, trascorso il termine di giorni 60 dal deposito dell'istanza, l'agibilità si intende attestata sulla base di quanto disposto dall'art. 25 del più volte citato DPR 6 giugno 2001, n. 380, nel testo vigente al momento della presentazione dell'istanza; è stato indicato il termine di giorni 60 e non quello di giorni 30 previsto dai commi 3 e 4 del citato articolo perché alla richiesta di Permesso di Costruire è allegata l'autodichiarazione del progettista incaricato, prevista all'art. 20 del DPR citato, circa la rispondenza dell'intervento alle norme igienico-sanitarie. Sul sito di Roma Capitale non risulta rilasciata la certificazione di abitabilità.

Sulla base della documentazione presa in visione e, vista la dichiarazione circa la conformità delle opere oggetto della DIA in variante resa dal professionista incaricato e dei contenuti del certificato di collaudo allegato alla comunicazione di fine lavori, considerata altresì l'oggettiva responsabilità dello stesso professionista, possono essere espresse le considerazioni di seguito riportate sullo stato generale dell'edificio, mentre per le singole porzioni immobiliari si dirà nei successivi paragrafi. L'edificio presenta una sostanziale conformità al progetto approvato e a quello allegato alla DIA in variante con le seguenti eccezioni. Con l'atto d'obbligo ai rogiti del notaio Stefania Giacalone era stato assunto l'impegno di porre a dimora n. 20 alberi di altezza non inferiore a m 4,50 che non sono stati rilevati nel corso dei sopralluoghi effettuati così come non è stata rilevata la presenza dei n. 54 arbusti. Inoltre, alcune parti dell'area di distacco che dovevano essere mantenute a verde, sono state pavimentate benché di tali interventi vi è traccia nella variante depositata al Municipio. Infine, nei locali al piano secondo, indicati con la destinazione "volumi tecnici", non è stata riscontrata la presenza degli impianti tecnologici indicati nel progetto allegato alla DIA in variante; come meglio si dirà in seguito i locali indicati con la destinazione "lavatoio" sono stati trasformati in "bagno" con la posa in opera di un lavandino, un vaso, un bidet e una doccia e dei relativi impianti di adduzione, scarico, elettrico e termico. Altre lievi difformità riscontrate all'atto del sopralluogo si ritiene che siano ricomprese nelle tolleranze costruttive previste all'art. 34bis del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e pertanto non costituiscono violazione edilizia, considerato altresì che le strutture dell'edificio sono state collaudate dall'ing. Biagio Scazzuso che ha espressamente dichiarato "... la conformità delle opere collaudate alla normativa sismica ed al progetto approvato ...".

Gli oneri per la messa a dimora dei n. 20 alberi di alto fusto possono essere calcolati sulla base del prezzario della regione Lazio di cui alla Deliberazione della Giunta Regionale del 14 aprile 2023,



n. 101, recante “Approvazione della Tariffa dei prezzi per le opere pubbliche edili ed impiantistiche del Lazio – Edizione 2023”, la cui validità è stata prorogata fino al 31 dicembre 2024 con Deliberazione di Giunta regionale del Lazio n. 503 approvata nella seduta del 4 luglio 2024, che prevede per la “*Magnolia Grandiflora*”, di altezza pari a m 4,00/4,50 un costo di € 2.334,79 (voce C 2.01.24) che comprende tutte le operazioni e i materiali necessari per la corretta messa in opera della specie; nel prezzario è indicato che, se l'impianto è a completamento di opere edili, i prezzi riportati subiscono un aumento del 30% e pertanto. Pertanto, per ciascuno degli alberi deve essere considerato un costo per la messa a dimora di € 3.035,23 (€ 2.334,79 + 30%) da cui consegue che il costo complessivo per la messa a dimora delle n. 20 alberature è pari ad € 60.704,60 (€ 3.035,23 x n. 20); si precisa che è stata scelta la “*Magnolia Grandiflora*” perché nel progetto di variante allegato alla DIA erano indicate le varietà di “*Magnolia*” o “*Olivio*” ma nel citato prezzario non è presente la quotazione dell'olivo avente un'altezza di m 4,50.

Per gli arbusti, di cui nel progetto non viene indicata la specie, si è tenuto conto della “*Thuja occidentalis*” di altezza compresa tra m 1,25/1,50 il cui costo è indicato in € 136,75 che maggiorato del 30% e moltiplicato per i n. 54 arbusti da mettere a dimora dà luogo ad un costo complessivo di € 9.599,85 ((€ 136,75 + 30%) x 54). Conseguentemente il costo complessivo per gli interventi relativi alla messa a dimora degli alberi e degli arbusti è pari ad € 70.304,45 (€ 60.704,60 + € 9.599,85) che, gravando come “... onere reale sulla proprietà ...”, come indicato nell'atto d'obbligo, si ritiene che debba essere sostenuto da tutti i proprietari delle n. 24 unità abitative: pertanto l'onere per ciascuna unità residenziale è pari ad € 2.929,35 (€ 70.304,45: 24). Nei locali nel sottotetto dovrà essere ripristinata la funzione di “locale tecnico” indicata nei grafici di progetto.

LOTTE

Edificio in Roma, Via Anna Lorenzetto - Via Carlo Tincani												
Lotti - abbinamento abitazioni/box												
Lotto	Fogl.	Part.	Sub	Interno	N. Bene	Destinazione	Fogl.	Part.	Sub	Interno	N. Bene	Destinazione
1	410	4230	12-13	1A	1	Abitazione	410	4230	48-49	A-1	20-21	Box
2			16-17	3A	2				72	23	39	
3			18-19	4A	3				73	24	40	
4			20	6A	4				52	4	23	
5			21	7A	5				53	5	24	
6			22	8A	6				58	10	29	
7			23	5A	7				59	11	30	
8			24-25	1B	8				69	20	36	
9			26-27	2B	9				50	2	22	
10			28-29	3B	10				70	21	37	
11			30-31	4B	11				71	22	38	
12			32	6B	12				54	6	25	
13			33	7B	13				55	7	26	
14			34	8B	14				56	8	27	
15			35	5B	15				57	9	28	
16			36-37	1C	16				62	14	33	
17			42-43	4C	17				68	19	35	
18			44	6C	18				60	12	31	
19			47	5C	19				61	13	32	
20									65	B	34	
21									74 - 75	C - D	41 - 42	
22									76 - 77	E - F	43 - 44	Posto auto scoperto

In considerazione del fatto che i beni pignorati sono rappresentati da unità immobiliari ad uso residenziale e da box e posti auto, si è ritenuto opportuna la formazione di tanti lotti quante sono le unità residenziali pignorate a ciascuna delle quali è stato associato un box auto; sono stati inoltre creati dei lotti che hanno ad oggetto i rimanenti box auto e i posti auto scoperti non abbinati alle unità residenziali perché in eccedenza; l'abbinamento delle unità residenziali ai box e la formazione complessiva dei lotti meglio si evince dal prospetto sopra riportato.

PREMESSE ALLA STIMA

Gli Standards Internazionali di Valutazione (IVS – *International Valuation Standards*) definiscono per valore di mercato l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente ed un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. All'interno della definizione sono contenuti dei riferimenti al principio dell'ordinarietà. Il venditore e l'acquirente devono essere soggetti non condizionati che hanno agito con eguale capacità e con interessi contrapposti, ed il prezzo deve formarsi sul mercato dopo una adeguata attività di marketing, proprio come avviene in condizioni ordinarie. Nel caso in questione, per addivenire alla determinazione del valore di mercato delle porzioni immobiliari in argomento è stato adottato il metodo della stima sintetico-comparativa monoparametrica, adottando quale parametro tecnico per la comparazione, il mq di superficie commerciale.

Al fine di trovare un comparabile adeguato alle operazioni di stima si è tenuto in considerazione il fatto che non tutte le unità presenti nell'edificio sono state oggetto del pignoramento che ha dato luogo alla Procedura Esecutiva 165/2023: alcune unità immobiliari sono state alienate dalla ***** Srl nel 2016 a soggetti dai quali aveva acquistato il lotto di terreno o i diritti edificatori del lotto adiacente, mentre l'abitazione identificata con il numero interno 2A e con i subalterni 14 e 15 graffiati, unitamente al box identificato con il subalterno 51, sono stati venduti, nel 2015, per il prezzo di € 185.000,00; dai rilievi effettuati nelle porzioni immobiliari similari, a dette unità alienate è stata attribuita una consistenza commerciale di mq 67,00: dividendo il prezzo dichiarato nell'atto ai rogiti del notaio Stefania Giacalone di Roma in € 185.000,00 per la consistenza così individuata si ottiene un valore di €/mq 2.761,19 ($\text{€ } 185.000,00 : \text{mq } 67,00$); detto valore si posiziona di poco al di sopra del valore massimo registrato dall'OMI nel secondo semestre del 2015 (valore massimo €/mq 2.750,00): detta circostanza è da ascriversi al fatto che trattasi di unità immobiliari di recente costruzione. I valori registrati dall'OMI sono quelli di seguito riportati con l'indicazione che la tipologia di riferimento è quella delle "Civili abitazioni".



Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre 2

Provincia: ROMA

Comune: ROMA

Fascia/zona: Suburbana/MASSIMINA-CASAL LUMBROSO (VIA MASSIMILLA)

Codice di zona: E73

Microzona catastale n.: 137

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1950	2750	L	8	11,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1750	2500	L	7,3	10,5	L
Box	NORMALE	1400	1900	L	6,5	8,8	L
Posti auto coperti	NORMALE	1000	1400	L	5	7	L
Posti auto scoperti	NORMALE	650	850	L	3,3	4,5	L
Ville e Villini	NORMALE	2250	3000	L	9	12,3	L

Ai fini dell'individuazione della superficie commerciale la consistenza lorda dei box è stata raggugliata per il coefficiente 0,35, le cantine/lavatoio e il volume tecnico con il coefficiente 0,35, l'ambiente sottotetto 0,30 le aree scoperte per il coefficiente 0,08, mentre i balconi e le aree pavimentate per il coefficiente 0,20.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: ROMA

Comune: ROMA

Fascia/zona: Suburbana/MASSIMINA-CASAL LUMBROSO (VIA MASSIMILLA)

Codice di zona: E73

Microzona catastale n.: 137

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1650	2400	L	8	11,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1300	1900	L	6,8	9,8	L
Ville e Villini	NORMALE	1400	2100	L	7,8	11,3	L

Dal 2015 all'attualità il mercato immobiliare nella zona ha registrato una diminuzione dei valori come registrato dall'OMI nel secondo semestre 2023, l'ultimo disponibile: per le civili abitazioni i valori registrati vanno da un minimo di €/mq 1.650,00 ad un massimo di €/mq 2.400,00, come risulta dall'interrogazione di seguito riportata. I valori registrati relativamente alle "Civili abitazioni" si sono ridotti mediamente del 14%: applicando detta riduzione al valore determinato in precedenza in ragione di €/mq 2.761,19 si ottiene, all'attualità, un valore di €/mq 2.374,62 (€/mq 2.761,19 - 14%). Conseguentemente, ai fini della valutazione delle porzioni immobiliari oggetto del pignoramento, si terrà conto del valore di €/mq 2.374,62 determinato con le modalità sopra indicate.



LOTTO 1

Il Lotto n. 1 è costituito dai seguenti beni:

Bene n. 1 – Unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano terra dell'edificio sito in Roma, con accesso da Via Carlo Tincani, 30 e da Via Anna Lorenzetto, 9 e identificata con il numero interno 1A, censita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma **al foglio 410, particella 4230, subalterno 12** (abitazione), graffato con **il subalterno 13** (giardino);

Bene n. 20 – Unità immobiliare adibita a box auto posta al piano nel sottosuolo dell'edificio sito in Roma, con accesso da Via Carlo Tincani, 30 e da Via Anna Lorenzetto, 11 e identificata con il numero interno A, censita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio **410, particella 4230, subalterno 48**.

Bene n. 21 – Unità immobiliare adibita a box auto posta al piano nel sottosuolo dell'edificio sito in Roma, con accesso da Via Carlo Tincani, 30 e da Via Anna Lorenzetto, 11 e identificata con il numero interno 1, censita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio **410, particella 4230, subalterno 49**.

CONFINI

A seguito del sopralluogo effettuato in data 26 febbraio 2024 si può affermare che:

- l'abitazione identificata con il numero interno 1A confina con il vano scala A dal quale ha accesso, con il vialetto pedonale e con il cortile comune identificato con il subalterno 3, salvo altri e più precisi confini;
- il box auto identificato con il numero interno A confina con il terrapieno su più lati, lo spazio di manovra dal quale ha accesso e con il box auto identificato con il numero interno 1, salvo altri e più precisi confini.
- il box auto identificato con il numero interno 1 confina con lo spazio di manovra dal quale ha accesso, con il box auto identificato con il numero interno A e con il box auto interno 2 salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Abitazione	53,60 mq	1,00	53,60 mq	T
Area esterna	106,56 mq	0,08	8,52 mq	T
Area pavimentata, balcone, stenditoio scoperto, intercapedine stamponata	16,50 mq	0,20	3,30 mq	T
Box A	23,97 mq	0,35	8,39 mq	S1
Box 1	28,27 mq	0,35	9,89 mq	S1
Superficie convenzionale complessiva:			83,71 mq	

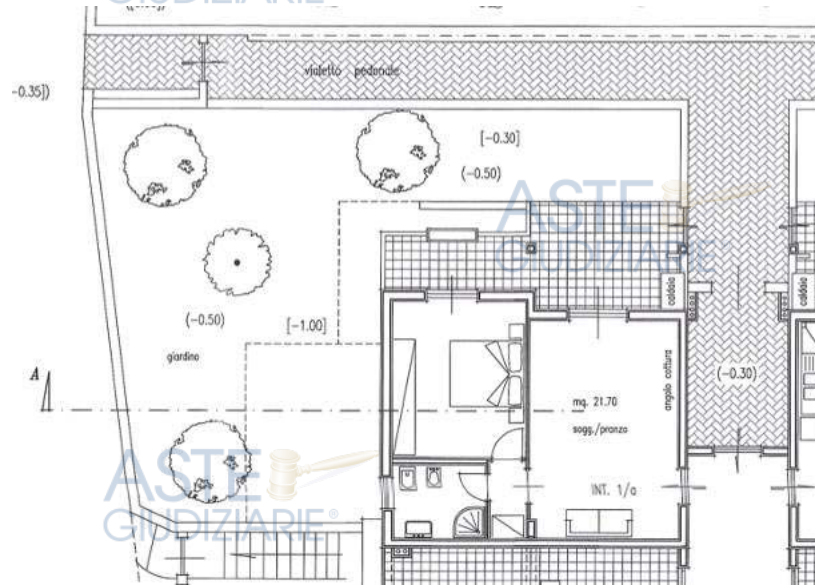
La consistenza riportata nel prospetto che precede è quella rilevata all'atto del sopralluogo: circa la legittimità edilizia di detta consistenza meglio si dirà nel paragrafo "Regolarità edilizia".

L'abitazione è costituita da un soggiorno con posto di cottura in cui insiste la porta d'ingresso



e quella che consente di raggiungere il disimpegno della zona notte costituita, oltre al detto disimpegno, da un bagno e una camera dal quale è possibile accedere ad un'area pavimentata esterna ed al giardino di pertinenza fruibile anche dal soggiorno tramite una porta finestra. L'area scoperta è altresì fruibile, attraverso un cancello pedonale, dallo spazio scoperto comune ubicato allo stesso livello.

Lo stato dei luoghi riscontrato all'atto del sopralluogo meglio si evince dalle fotografie scattate ed è sostanzialmente riportato nell'immagine che segue, tratta dal grafico allegato alla variante registrata al protocollo CQ/26183 del 1° aprile 2014, presentata presso il competente Municipio.



Stralcio dal grafico allegato alla DIA presentata al Municipio XII al prot. 26183 del 1° aprile 2014 (non in scala)



Il soggiorno con il posto di cottura



Il disimpegno





Il bagno



La camera da letto



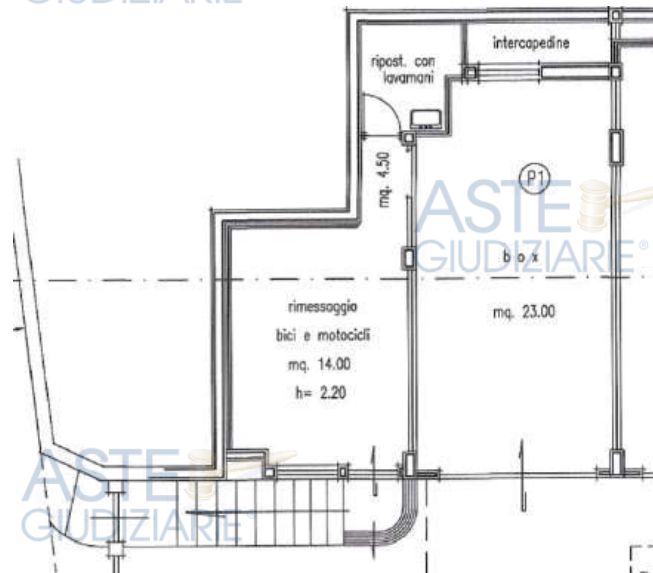
L'area esterna



L'area esterna



Per i locali accessori ubicati nel piano nel sottosuolo la consistenza è stata calcolata sulla base delle misurazioni effettuate all'atto del sopralluogo ed è sostanzialmente riportata nell'immagine che segue, tratta dal grafico allegato alla variante registrata al protocollo CQ/26183 del 1° aprile 2014, presentata presso il competente Municipio, con l'eccezione che il locale ripostiglio con lavamani è dotato degli impianti che abitualmente si trovano in un bagno, ivi compreso il piatto doccia, e una parte del box auto ha la pavimentazione a quota inferiore rispetto a quella dello spazio di manovra e quindi alla stessa quota del locale rimessaggio bici e motocicli, con il quale è messo in comunicazione attraverso una porta.



Stralcio dal grafico allegato alla DIA presentata al Municipio XII al prot. 26183 del 1° aprile 2014 (non in scala)



Il box interno A



Il box interno A





Il box interno 1

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Abitazione

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 7 maggio 2015 all'attualità	***** S.R.L. sede in ROMA (RM) CF *****	Catasto Fabbricati Fg. 410, Part. 4230, sub. 12 graffata con sub 13 zona cens. 6, categoria A/2, classe 5, 3 vani, Consistenza catastale 56 mq, Superficie catastale escluse aree scoperte 50 mq. Rendita € 418,33 Via Carlo Tincani Edificio A Interno 1A; Via Anna Lorenzetto Edificio A Interno 1A Piano T (classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione)

Box A

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 7 maggio 2015 all'attualità	***** S.R.L. sede in ROMA (RM) CF *****	Catasto Fabbricati Fg. 410, Part. 4230, sub. 48 zona cens. 6, categoria C/6, classe 12 consistenza 14 mq, superficie catastale 24 mq Rendita € 56,40; Via Carlo Tincani , Interno A; Via Anna Lorenzetto Interno A Piano S1 (classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione)

Box 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 7 maggio 2015 all'attualità	***** S.R.L. sede in ROMA (RM) CF*****	Catasto Fabbricati Fg. 410, Part. 4230, sub. 49 zona cens. 6, categoria C/6, classe 12 consistenza 23 mq, superficie catastale 27 mq Rendita € 92,65 Via Carlo Tincani , Interno 1; Via Anna Lorenzetto Interno 1 Piano S1 (classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	ZC	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	410	4230	12-13	6	A/2	5	3	56 / 50	418,33	T

	410	4230	48	6	C/6	12	14 mq	24	56,40	S1
	410	4230	49	6	C/6	12	23 mq	27	92,65	S1

La documentazione catastale relativa alle porzioni immobiliari che costituiscono il Lotto n. 1 è allegata alla presente relazione sotto il numero “1” ed alla quale si rimanda per la completa indicazione della cronistoria catastale.

Corrispondenza catastale

Con riferimento all’abitazione, il confronto tra la planimetria catastale agli atti e lo stato dei luoghi evidenzia una sostanziale conformità.

Nella planimetria catastale dell’unità immobiliare censita con il sub 48, è indicata la destinazione di “rimessaggio bici e motocicli” e il confronto tra la planimetria catastale e quanto rilevato all’atto del sopralluogo mette in evidenza che il ripostiglio è stato dotato degli impianti propri di un bagno, ivi compreso il piatto doccia. Per il box auto identificato con il numero interno 1 si evidenzia la difformità costituita da una parte della pavimentazione che è a quota più bassa rispetto a quella della parte di locale più prossima alla porta di ingresso.

PRECISAZIONI

La consistenza indicata è stata dedotta dai rilievi eseguiti e deve ritenersi indicativa: la vendita viene effettuata a corpo e non a misura.

SERVITÙ

Oltre a quanto riferito in precedenza nella parte della presente relazione che ha carattere generale, in diversi box auto è stata riscontrata la presenza di tubazioni di scarico e/o di pozzetti; non si può escludere la presenza di ulteriori servitù ordinariamente presenti negli edifici multipiano.

STATO CONSERVATIVO

Come si evince dalle fotografie riportate nel paragrafo “Consistenza”, le porzioni immobiliari risultano in ordinario stato di conservazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

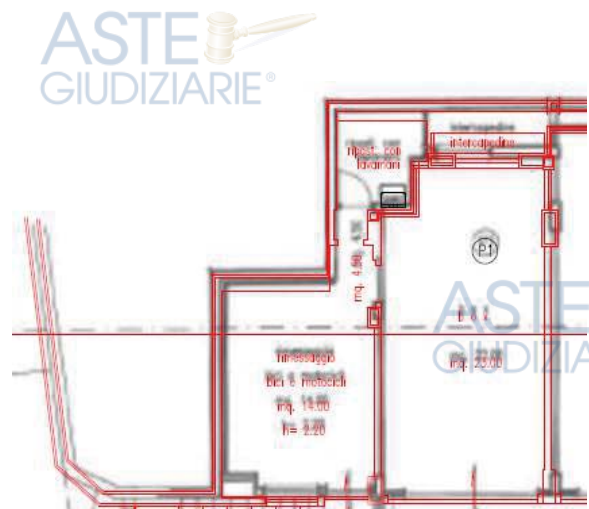
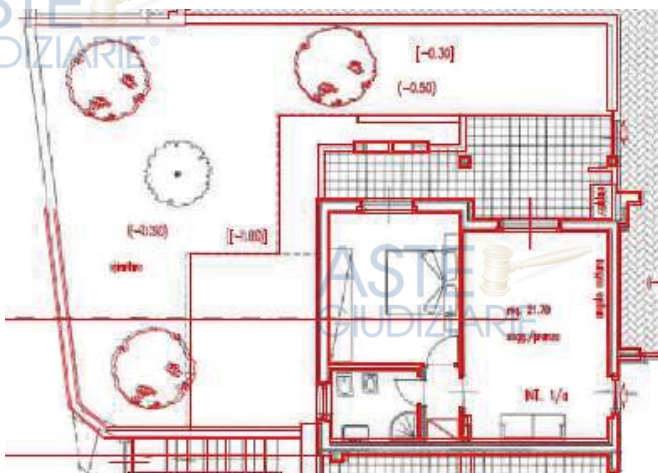
Oltre a quanto già riferito nella parte della presente relazione che ha carattere generale, il confronto tra quanto rappresentato nel grafico allegato alla variante di cui alla SCIA depositata presso il competente Municipio in data 1° aprile 2014 al prot. n. CQ/26183 e la restituzione dei rilievi effettuati mette in evidenza una sostanziale conformità delle porzioni immobiliari che costituiscono il Lotto n. 1, con le seguenti



eccezioni. Una parte dell’area di distacco che doveva essere mantenuta a verde, quella soprastante il box per il rimessaggio di cicli e motocicli, è stata pavimentata nonostante gli impegni assunti con



l'atto d'obbligo di cui si è detto in precedenza. I due box atto sono stati fusi mediante l'apertura di una porta e l'abbassamento della quota di calpestio di parte del box auto, oltre alla modifica della funzione dello spazio indicato come "ripostiglio con lavamani" che è stato dotato degli impianti che abitualmente sono presenti in un locale bagno. L'affermazione che precedere circa la conformità dell'opera al progetto tiene anche conto della dichiarazione sottoscritta dal direttore dei lavori, Geom. *****, ed allegata alla dichiarazione di abitabilità di cui si è detto in precedenza, nella quale il citato professionista certifica che l'opera è stata realizzata in conformità al progetto approvato e delle tolleranze in materia di edilizia indicate all'art. 34 bis del DPR 6 giugno 2001, n. 380 per le opere realizzate prima del 24 maggio 2024. La sovrapposizione del rilievo effettuato allo stralcio della pianta del progetto di variante sopra citato è di seguito riportata. Circa la possibilità di regolarizzare o meno dette difformità meglio si dira nel successivo paragrafo "Oneri per la regolarizzazione urbanistica".



La sovrapposizione del rilievo eseguito al grafico allegato alla DIA prot. 26183 del 1° aprile 2014 (non in scala)

Circa la possibilità di regolarizzare o meno dette difformità meglio si dira nel successivo paragrafo "Oneri per la regolarizzazione urbanistica".

STIMA LOTTO 1

Il Lotto n. 1 è costituito dai seguenti beni:

Bene n. 1 – Unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano terra dell'edificio sito in Roma, con accesso da Via Carlo Tincani, 30 e da Via Anna Lorenzetto, 9 e identificata con il numero interno 1A, censita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al **foglio 410, particella 4230, subalterno 12** (abitazione), graffato con il **subalterno 13** (giardino);

Bene n. 20 – Unità immobiliare adibita a box auto posta al piano nel sottosuolo dell'edificio sito in Roma, con accesso da Via Carlo Tincani, 30 e da Via Anna Lorenzetto, 11 e identificata con il numero interno A, censita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio **410, particella 4230, subalterno 48**.

Bene n. 21 – Unità immobiliare adibita a box auto posta al piano nel sottosuolo dell'edificio sito in Roma, con accesso da Via Carlo Tincani, 30 e da Via Anna Lorenzetto, 11 e identificata con il

numero interno 1, censita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio **410, particella 4230, subalterno 49.**

Come accennato in precedenza alle consistenze edilizie indicate nel prospetto che precede, pari a mq 83,71, sarà applicato il valore unitario di €/mq 2.374,62 da cui consegue che il valore delle porzioni immobiliari che costituiscono il Lotto n. 1 è determinabile in ragione di € 198.779,44 (€/mq 2.374,62 x mq 83,71 mq): il valore individuato è riferibile alle porzioni immobiliari se fossero vendute in condizioni di ordinarietà: è opportuno operare le aggiunte e detrazioni del caso che, in ottemperanza al disposto dell'art. 568 CPC, sono di seguito analiticamente esposte.

RIDUZIONE PER L'ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI

La riduzione per l'assenza di garanzia per vizi può essere quantificata in ragione del 10% del valore individuato, trattandosi di porzioni immobiliari facenti parte di un edificio realizzato in virtù del Permesso di Costruire n. 577 del 29 settembre 2011 e della successiva DIA in variante del 1° aprile 2014, prot. CQ/26183 e per il quale l'agibilità è attestata per il silenzio dell'amministrazione sull'istanza registrata al prot. QI/156579 del 1° ottobre 2015 (art. 24 del DPR 6 giugno 2001, n. 380 *ratione temporis*) anche se dal rilascio del certificato non vi è evidenza sul sito di Roma Capitale; pertanto, la detrazione da operare è pari ad € 19.877,94 (€ 198.779,44 x 10%).

ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Dal confronto tra il grafico allegato alla DIA registrata presso il Municipio XII al prot. n. 26183 del 1° aprile 2014, in variante al Permesso di Costruire n. 577 del 29 settembre 2011, e lo stato dei luoghi, è emersa una difformità al piano seminterrato consistente nella realizzazione di un bagno in luogo del locale ripostiglio annesso al box auto interno A: l'intervento non è suscettibile di regolarizzazione e pertanto sarà necessario procedere alla riduzione in pristino con l'eliminazione dei sanitari e dei relativi impianti; l'intervento comporta la demolizione dei pavimenti e dei rivestimenti oltre alle opere accessorie e al costo per la realizzazione del muro di separazione tra i due box identificati con gli interni 1 e A, oltre al riempimento di una parte del piano di calpestio del box auto identificato con il numero interno 1 per ripristinare lo stato indicato nel progetto allegato alla DIA. Il costo per detti interventi è stato stimato, in cifra tonda, in ragione di € 6.500,00 sulla base del Prezziario della regione Lazio di cui alla Deliberazione della Giunta Regionale del 14 aprile 2023, n. 101, recante "Approvazione della Tariffa dei prezzi per le opere pubbliche edili ed impiantistiche del Lazio – Edizione 2023", la cui validità è stata prorogata fino al 31 dicembre 2024 con Deliberazione di Giunta regionale del Lazio n. 503, approvata nella seduta del 4 luglio 2024; l'importo così determinato ricomprende, oltre alle opere, gli imprevisti e gli oneri di discarica. A detto importo devono essere aggiunti gli onorari del professionista incaricato della procedura edilizia e i diritti di segreteria relativi che possono essere stimati in € 3.000,00. Pertanto, gli oneri per la regolarizzazione edilizia ammontano complessivamente ad € 9.500,00. All'importo così determinato deve essere aggiunto quello in precedenza individuato per la messa a dimora degli alberi e degli arbusti previsti nel grafico di progetto, pari ad € 2.929,35. Infine, dovrà essere ripristinata la coltre vegetale prevista nel progetto di variante al di sopra della copertura



dell'autorimessa, in luogo della pavimentazione esistenza: detto intervento comporterà la demolizione della pavimentazione, la realizzazione di uno strato impermeabile costituito da guaine e la posa in opera della citata coltre: il costo per detti interventi è pari ad € 3.000,00 che comprendono anche il trasporto a discarica e gli oneri relativi; pertanto gli oneri per la regolarizzazione edilizia sono determinati complessivamente in ragione di € 15.429,35

STATO D'USO E MANUTENZIONE

Come accennato in precedenza le porzioni immobiliari si trovano in ordinario stato di manutenzione: occorre però tenere in considerazione il fatto che dal 2015, anno in cui è stato venduto l'immobile preso a riferimento per la determinazione del valore unitario, l'immobile ha subito un deprezzamento per la vetustà che può essere determinato nell'1% in ragione di anno, considerando una vita utile dell'immobile pari a 100 anni: pertanto la detrazione da operare è pari ad € 17.890,15 ($€ 198.779,44 \times 9\%$). Per l'installazione della caldaia e dell'inverter, può essere individuato un onere di € 2.000,00 considerando che per entrambi gli impianti è presente la predisposizione. Pertanto, la detrazione da operare è pari ad € 19.890,15.

STATO DI POSSESSO

Le porzioni che costituiscono il Lotto n. 1 erano nella disponibilità del debitore esecutato al momento del sopralluogo e pertanto dovranno ritenersi libere in seguito all'aggiudicazione, motivo per cui non è opportuno operare aggiunte o detrazioni al valore in precedenza determinato.

VINCOLI OD ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI

In seguito agli accertamenti effettuati non sono emersi vincoli o oneri giuridici che possono influire sulla determinazione del valore dei beni oppure che non siano presenti nelle porzioni immobiliari prese a riferimento ai fini della valutazione.

SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Con messaggio mail del 26 agosto 2024 è stato richiesto all'amministrazione del condominio notizie circa le spese di gestione e ad eventuali morosità: in pari data lo stesso amministratore ha comunicato che il bilancio di gestione ammonta a circa € 12.000,00 annui e che per le porzioni immobiliari non vendute, e quindi ricomprese nel pignoramento, non sono presenti morosità.

CONCLUSIONI

Sulla base di quanto sopra esposto, il valore delle unità immobiliari, facenti parte dell'edificio sito in Roma, con accesso da Via Carlo Tincani e da Via Anna Lorenzetto, costituenti il Lotto n.1, è determinato in ragione di € 143.582,00 come di seguito specificato:

Valore individuato:	€	198.779,44	
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi:	€	19.877,94	-
Oneri per la regolarizzazione urbanistica:	€	15.429,35	-
Stato d'uso e manutenzione:	€	19.890,15	-
Stato di possesso:	€	0,00	-
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili:	€	0,00	-



Spese condominiali insolute: € 0,00 =

Valore totale € 143.582,00

Pari in cifra tonda ad € 144,000,00 (euro centoquarantaquattromila/00), salvo errori, oltre l'IVA, come per Legge, se dovuta.



LOTTO 2

Il Lotto n. 2 è costituito dai seguenti beni:

Bene n. 2 – Unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano terra e seminterrato dell'edificio sito in Roma, con accesso da Via Carlo Tincani, 30 e da Via Anna Lorenzetto, 9 e identificata con il numero interno 3A, censita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma **al foglio 410, particella 4230, subalterno 16** (abitazione), graffato con il **subalterno 17** (giardino);

Bene n. 39 – Unità immobiliare adibita a box auto posta al piano nel sottosuolo dell'edificio sito in Roma, con accesso da Via Carlo Tincani, 30 e da Via Anna Lorenzetto, 11 e identificata con il numero interno 23, censita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio **410, particella 4230, subalterno 72**.

CONFINI

A seguito del sopralluogo effettuato in data 26 febbraio 2024 si può affermare che:

- l'abitazione identificata con il numero interno 3A confina con il vano scala A dal quale ha accesso, con il cortile comune identificato con il subalterno 3 e con l'abitazione identificata con il numero interno 4B salvo altri e più precisi confini;
- il box auto identificato con il numero interno 23 confina con lo spazio di manovra comune dal quale ha accesso, con i locali al piano nel sottosuolo annessi all'abitazione identificata con il numero interno 3A e con il box identificato con il numero interno 22, salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

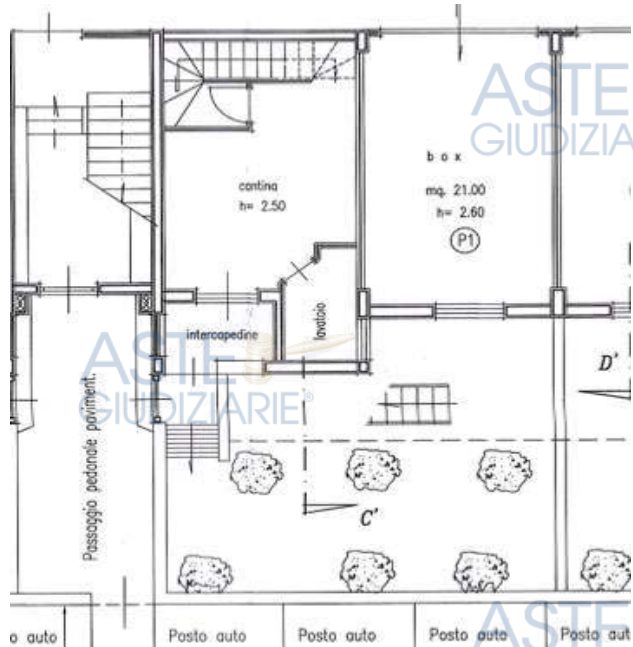
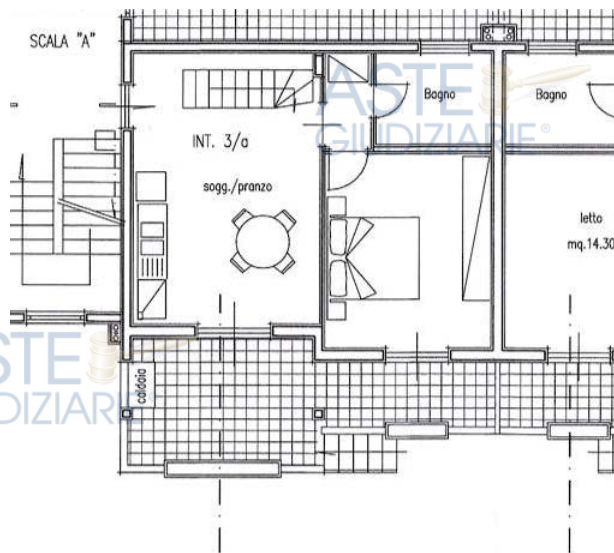
Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Abitazione	51,70 mq	1,00	51,70 mq	T
Cantina/Lavatoio	25,80 mq	0,35	9,03 mq	S1
Area esterna	42,70 mq	0,08	3,42 mq	T
Area pavimentata, balcone, stenditoio scoperto, intercapedine stamponata	20,20 mq	0,20	4,04 mq	T
Box	23,65 mq	0,35	8,28 mq	S1
Superficie convenzionale complessiva:			76,46 mq	

La consistenza riportata nel prospetto che precede è quella rilevata all'atto del sopralluogo: circa la legittimità edilizia di detta consistenza meglio si dirà nel paragrafo "Regolarità edilizia".

L'abitazione è costituita da un soggiorno con posto di cottura in cui insiste la porta d'ingresso e quella che consente di raggiungere il disimpegno della zona notte costituita, oltre al detto disimpegno, da un bagno e una camera dal quale è possibile accedere al balcone fruibile anche dal soggiorno; in detto ultimo ambiente è presente la scala che sconsente di accedere al livello nel sottosuolo nel quale è presente un bagno e una cantina dalla quale, per il tramite di una porta finestra, è possibile accedere all'area scoperta di pertinenza fruibile anche, attraverso una scala, dal

balcone ubicato al piano terreno. L'area scoperta è altresì fruibile, attraverso un cancello pedonale, dallo spazio scoperto ubicato al livello del sottosuolo.

Lo stato dei luoghi riscontrato all'atto del sopralluogo meglio si evince dalle fotografie scattate ed è sostanzialmente riportato nell'immagine che segue, tratta dal grafico allegato alla variante registrata al protocollo CQ/26183 del 1° aprile 2014, presentata presso il competente Municipio.



Stralcio dal grafico allegato alla DIA presentata al Municipio XII al prot. 26183 del 1° aprile 2014 (non in scala)



Il soggiorno con il posto di cottura



Il bagno



La camera da letto



Il balcone



La cantina



Il bagno nel sottosuolo



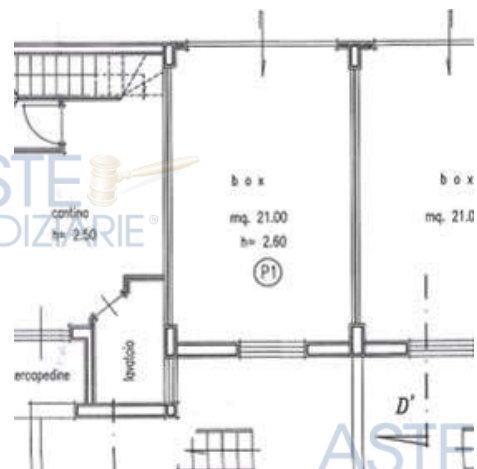


L'area scoperta di pertinenza



L'area scoperta di pertinenza

Il box auto è ubicato nel piano nel sottosuolo ed è costituito da un vano di forma regolare: la consistenza del box è stata calcolata sulla base delle misurazioni effettuate all'atto del sopralluogo ed è sostanzialmente riportata nell'immagine che segue, tratta dal grafico allegato alla variante registrata al protocollo CQ/26183 del 1° aprile 2014, presentata presso il competente Municipio.



Stralcio dal grafico allegato alla DIA presentata al Municipio XII al prot. 26183 del 1° aprile 2014 (non in scala)



Il box



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Abitazione

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 7 maggio 2015 all'attualità	*****S.R.L. sede in ROMA (RM) CF *****	Catasto Fabbricati Fg. 410, Part. 4230, sub. 16 graffata con sub 17 zona cens. 6, categoria A/2, classe 5, consistenza 3,5 vani, Superficie catastale 71 mq, Superficie catastale escluse aree scoperte 62 mq, Rendita € 488,05, Via Carlo Tincani Edificio A Interno 3A; Via Anna Lorenzetto Edificio A Interno 3A – Piano T-S1, (classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione)

Box

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 7 maggio 2015 all'attualità	*****S.R.L. sede in ROMA (RM) CF*****	Catasto Fabbricati Fg. 410, Part. 4230, sub. 72 zona cens. 6, categoria C/6, classe 12 consistenza 21 mq, superficie catastale 24 mq, Rendita € 84,60, Via Carlo Tincani interno 23; Via Anna Lorenzetto interno 23 piano S1 (classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	ZC	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	410	4230	16-17	6	A/2	5	3,5	71/62	488,05	T-S1
	410	4230	72	6	C/6	12	21 mq	24	84,60	S1

La documentazione catastale relativa alle porzioni immobiliari che costituiscono il Lotto n. 2 è allegata alla presente relazione sotto il numero “2” ed alla quale si rimanda per la completa indicazione della cronistoria catastale.

Corrispondenza catastale

Con riferimento all'abitazione, il confronto tra la planimetria catastale agli atti e lo stato dei luoghi evidenzia delle difformità dovute a grafismo oltre all'indicazione del locale lavatoio al piano nel sottosuolo dove invece è stata rilevata la presenza di un bagno. La planimetria del box auto è sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.

STATO CONSERVATIVO

Come si evince dalle fotografie riportate nel paragrafo “Consistenza”, le porzioni immobiliari risultano in ordinario stato di conservazione.

PRECISAZIONI

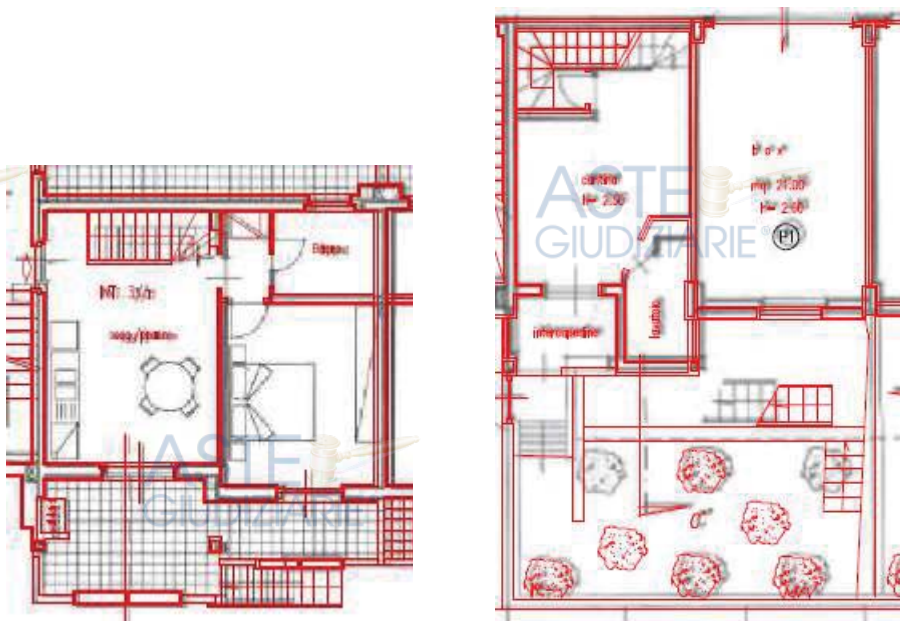
La consistenza indicata è stata dedotta dai rilievi eseguiti e deve ritenersi indicativa: la vendita viene effettuata a corpo e non a misura.

SERVITÙ

Oltre a quanto riferito in precedenza nella parte della presente relazione che ha carattere generale, in diversi box auto è stata riscontrata la presenza di tubazioni di scarico e/o di pozzetti; non si può escludere la presenza di ulteriori servitù ordinariamente presenti negli edifici multipiano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Oltre a quanto già riferito nella parte della presente relazione che ha carattere generale, il confronto tra quanto rappresentato nel grafico allegato alla variante di cui alla SCIA depositata presso il competente Municipio in data 1° aprile 2014 al prot. n. CQ/26183 mette in evidenza una sostanziale conformità delle porzioni immobiliari allo stato dei luoghi con l'eccezione rilevata in precedenza circa la realizzazione del locale bagno al piano nel sottosuolo in luogo del locale lavatoio. L'affermazione che precedere circa la conformità dell'opera al progetto tiene anche conto della dichiarazione sottoscritta dal direttore dei lavori, Geom. ******, ed allegata alla dichiarazione di abitabilità di cui si è detto in precedenza, nella quale il citato professionista certifica che l'opera è stata realizzata in conformità al progetto approvato e delle tolleranze in materia di edilizia indicate all'art. 34 bis del DPR 6 giugno 2001, n. 380 per le opere realizzate prima del 24 maggio 2024. La sovrapposizione del rilievo effettuato allo stralcio della pianta del progetto di variante sopra citato è di seguito riportata.



La sovrapposizione del rilievo eseguito al grafico allegato alla DIA prot. 26183 del 1° aprile 2014 (non in scala)

Circa la possibilità di regolarizzare o meno dette difformità meglio si dira nel successivo paragrafo “Oneri per la regolarizzazione urbanistica”.

STIMA LOTTO 2

Il Lotto n. 2 è costituito ai seguenti beni:

Bene n. 2 – Unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano terra e seminterrato dell'edificio sito in Roma, con accesso da Via Carlo Tincani, 30 e da Via Anna Lorenzetto, 9 e

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



identificata con il numero interno 3A, censita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 410, particella 4230, subalterno 16 (abitazione), graffato con il subalterno 17 (giardino);

Bene n. 39 – Unità immobiliare adibita a box auto posta al piano nel sottosuolo dell'edificio sito in Roma, con accesso da Via Carlo Tincani, 30 e da Via Anna Lorenzetto, 11 e identificata con il numero interno 23, censita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 410, particella 4230, subalterno 72.

Come accennato in precedenza alle consistenze edilizie indicate nel prospetto che precede, pari a mq 76,46, sarà applicato il valore unitario di €/mq 2.374,62 da cui consegue che il valore delle porzioni immobiliari che costituiscono il Lotto n. 2 è determinabile in ragione di € 181.563,45 (€/mq 2.374,62 x mq 76,46): il valore individuato è riferibile alle porzioni immobiliari se fossero vendute in condizioni di ordinarietà: è opportuno operare le aggiunte e detrazioni del caso che, in ottemperanza al disposto dell'art. 568 CPC, sono di seguito analiticamente esposte.

RIDUZIONE PER L'ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI

La riduzione per l'assenza di garanzia per vizi può essere quantificata in ragione del 10% del valore individuato, trattandosi di porzioni immobiliari facenti parte di un edificio realizzato in virtù del Permesso di Costruire n. 577 del 29 settembre 2011 e della successiva DIA in variante del 1° aprile 2014, prot. CQ/26183 e per il quale l'agibilità è attestata per il silenzio dell'amministrazione sull'istanza registrata al prot. QI/156579 del 1° ottobre 2015 (art. 24 del DPR 6 giugno 2001, n. 380 *ratione temporis*) anche se del rilascio del certificato non vi è evidenza sul sito di Roma Capitale; pertanto, la detrazione da operare è pari ad € 18.156,35 (€ 181.563,45 x 10%)

ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Dal confronto tra il grafico allegato alla DIA registrata presso il Municipio XII al prot. n. 26183 del 1° aprile 2014, in variante al Permesso di Costruire n. 577 del 29 settembre 2011, e lo stato dei luoghi è emersa una difformità al piano seminterrato consistente nella realizzazione di un bagno in luogo del locale lavatoio previsto nel detto grafico: l'intervento non è suscettibile di regolarizzazione e pertanto sarà necessario procedere alla riduzione in pristino con l'eliminazione dei sanitari e dei relativi impianti, lasciando solamente quelli necessari alla funzione del lavatoio e pertanto un impianto per l'adduzione dell'acqua e uno per lo scarico; l'intervento comporta la demolizione dei pavimenti e dei rivestimenti e la successiva nuova posa in opera, oltre alle opere accessorie. Il costo per detti interventi è stato stimato, in cifra tonda, in ragione di € 5.500,00 sulla base del Prezziario della regione Lazio di cui alla Deliberazione della Giunta Regionale del 14 aprile 2023, n. 101, recante "Approvazione della Tariffa dei prezzi per le opere pubbliche edili ed impiantistiche del Lazio – Edizione 2023", la cui validità è stata prorogata fino al 31 dicembre 2024 con Deliberazione di Giunta regionale del Lazio n. 503 approvata nella seduta del 4 luglio 2024; l'importo così determinato ricomprende, oltre alle opere, gli imprevisti e gli oneri di discarica. A detto importo devono essere aggiunti gli onorari del professionista incaricato della procedura edilizia e i diritti di segreteria relativi che possono essere stimati in € 3.000,00. Pertanto, gli oneri per la



regolarizzazione edilizia ammontano complessivamente ad € 8.500,00. All'importo così determinato deve essere aggiunto quello in precedenza individuato per la messa a dimora degli alberi e degli arbusti previsti nel grafico di progetto, pari ad € 2.929,35; pertanto gli oneri per la regolarizzazione edilizia sono determinati complessivamente in ragione di € 11.429,35.

STATO D'USO E MANUTENZIONE

Come accennato in precedenza le porzioni immobiliari si trovano in ordinario stato di manutenzione: occorre però tenere in considerazione il fatto che dal 2015, anno in cui è stato venduto l'immobile preso a riferimento per la determinazione del valore unitario, l'immobile ha subito un deprezzamento per la vetustà che può essere determinato nell'1% in ragione di anno, considerando una vita utile dell'immobile pari a 100 anni: pertanto la detrazione da operare è pari ad 16.340,71 (€ 181.563,45 x 9%). Per l'installazione della caldaia e dell'inverter, può essere individuato un onere di € 2.000,00 considerando che per entrambi gli impianti è presente la predisposizione. Pertanto, la detrazione da operare è pari ad € 18.340,71.

STATO DI POSSESSO

Le porzioni che costituiscono il Lotto n. 2 erano nella disponibilità del debitore esecutato al momento del sopralluogo e pertanto dovranno ritenersi libere in seguito all'aggiudicazione, motivo per cui non è opportuno operare aggiunte o detrazioni al valore in precedenza determinato.

VINCOLI OD ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI

In seguito agli accertamenti effettuati non sono emersi vincoli o oneri giuridici che possono influire sulla determinazione del valore dei beni oppure che non siano presenti nelle porzioni immobiliari prese a riferimento ai fini della valutazione.

SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Con messaggio mail del 26 agosto 2024 è stato richiesto all'amministrazione del condominio notizie circa le spese di gestione e ad eventuali morosità: in pari data lo stesso amministratore ha comunicato che il bilancio di gestione ammonta a circa € 12.000,00 annui e che per le porzioni immobiliari non vendute, e quindi ricomprese nel pignoramento, non sono presenti morosità.

CONCLUSIONI

Sulla base di quanto sopra esposto, il valore delle unità immobiliari facenti parte dell'edificio sito in Roma, con accesso da Via Carlo Tincani e da Via Anna Lorenzetto, costituenti il Lotto n. 2, è determinato in ragione di € 133.637,04 come di seguito specificato:

Valore individuato:	€	181.563,45	
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi:	€	18.156,35	-
Oneri per la regolarizzazione urbanistica:	€	11.429,35	-
Stato d'uso e manutenzione:	€	18.340,71	-
Stato di possesso:	€	0,00	-
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili:	€	0,00	-

Spese condominiali insolute: € 0,00 =

Valore totale € 133.637,04

Pari in cifra tonda ad € 134.000,00 (euro centotrentaquattromila/00), salvo errori, oltre l'IVA, come per Legge, se dovuta.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



LOTTO 3

Il Lotto n. 3 è costituito dai seguenti beni:

Bene n. 3 – Unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano terra e seminterrato dell'edificio sito in Roma, con accesso da Via Carlo Tincani, 30 e da Via Anna Lorenzetto, 9 e identificata con il numero interno 4A, censita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma **al foglio 410, particella 4230, subalterno 18** (abitazione), graffato con il **subalterno 19** (giardino);

Bene n. 40 – Unità immobiliare adibita a box auto posta al piano nel sottosuolo dell'edificio sito in Roma, con accesso da Via Carlo Tincani, 30 e da Via Anna Lorenzetto, 11 e identificata con il numero interno 24, censita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio **410, particella 4230, subalterno 73**.

CONFINI

- A seguito del sopralluogo effettuato in data 15 luglio 2024 si può affermare che:
- l'abitazione identificata con il numero interno 4A confina con il vano scala A dal quale ha accesso, con il cortile comune identificato con il subalterno 3 e con l'area di distacco su due lati, salvo altri e più precisi confini;
- il box auto identificato con il numero interno 24 confina con lo spazio di manovra comune dal quale ha accesso, la cantina annessa all'abitazione identificata con il numero interno 4A e con la corte di pertinenza di detta abitazione, salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

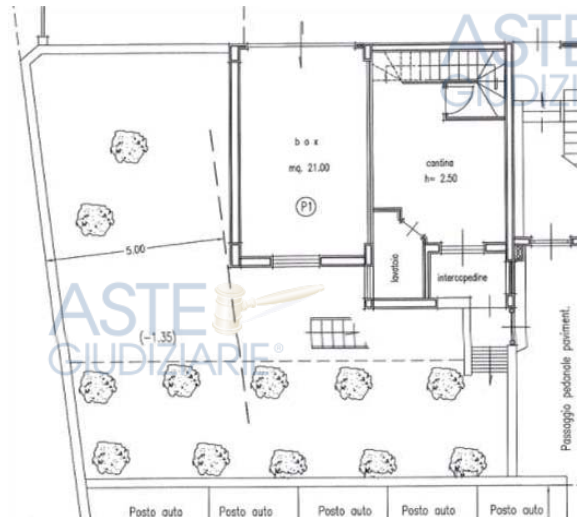
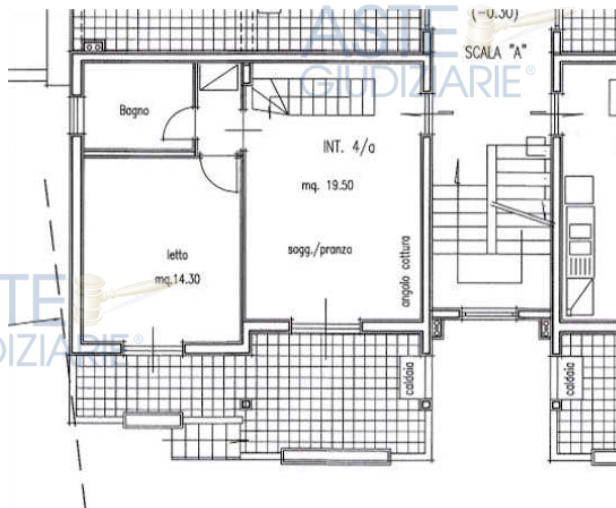
Destinazione	Superficie	Coefficiente	Superficie	Piano
	Lorda		Convenzionale	
Abitazione	53,60 mq	1,00	53,60 mq	T
Cantina/Lavatoio	25,80 mq	0,35	9,03 mq	S1
Area esterna	108,48 mq	0,08	8,68 mq	T
Area pavimentata, balcone, stenditoio scoperto, intercapedine stamponata	20,20 mq	0,20	4,04 mq	T
Box	24,80 mq	0,35	8,68 mq	S1
Superficie convenzionale complessiva:			84,03 mq	

La consistenza riportata nel prospetto che precede è quella rilevata all'atto del sopralluogo: circa la legittimità edilizia di detta consistenza meglio si dirà nel paragrafo "Regolarità edilizia".

L'abitazione è costituita da un soggiorno con posto di cottura in cui insiste la porta d'ingresso e quella che consente di raggiungere il disimpegno della zona notte costituita, oltre al detto disimpegno, da un bagno e una camera dal quale è possibile accedere al balcone fruibile anche dal soggiorno; in detto ultimo ambiente è presente la scala che consente di accedere al livello nel sottosuolo nel quale è presente un bagno e una cantina dalla quale, per il tramite di una porta finestra, è possibile accedere all'area scoperta di pertinenza fruibile anche, attraverso una scala, dal

balcone ubicato al piano terreno. L'area scoperta è altresì fruibile, attraverso un cancello pedonale, dallo spazio scoperto ubicato al livello del sottosuolo.

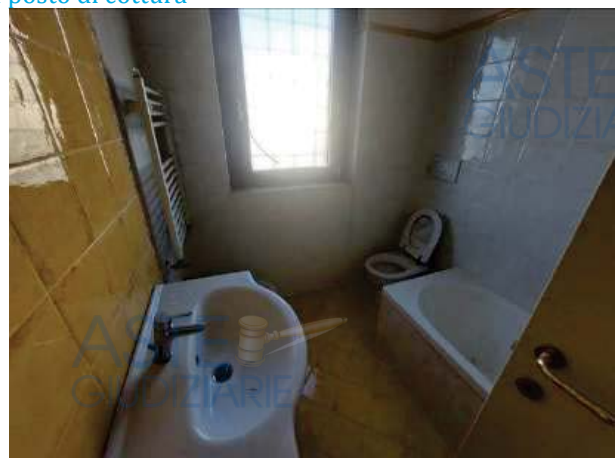
Lo stato dei luoghi riscontrato all'atto del sopralluogo meglio si evince dalle fotografie scattate ed è sostanzialmente riportato nell'immagine che segue, tratta dal grafico allegato alla variante registrata al protocollo CQ/26183 del 1° aprile 2014, presentata presso il competente Municipio ad eccezione del lavatoio che è dotato degli impianti e sanitari che caratterizzano un bagno.



Stralcio dal grafico allegato alla DIA presentata al Municipio XII al prot. 26183 del 1° aprile 2014 (non in scala)



Il soggiorno con il posto di cottura



Il bagno



La camera da letto



Il balcone



L'area esterna



L'area esterna





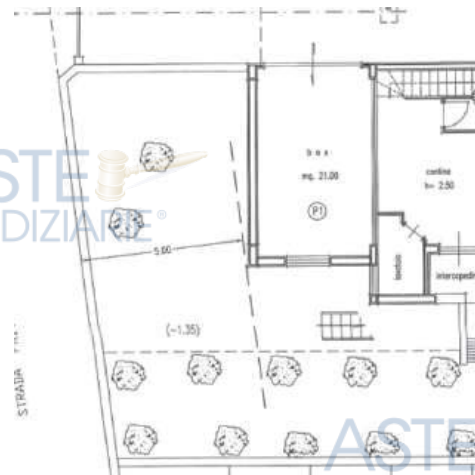
La cantina



Il bagno nel sottosuolo

Il box auto è ubicato nel piano nel sottosuolo ed è costituito da un vano di forma rettangolare: la consistenza del box è stata calcolata sulla base delle misurazioni effettuato all'atto del sopralluogo ed è sostanzialmente riportata nell'immagine che segue, tratta dal grafico allegato alla variante registrata al protocollo CQ/26183 del 1° aprile 2014, presentata presso il competente Municipio.

Stralcio dal grafico allegato alla DIA presentata al Municipio XII al prot. 26183 del 1° aprile 2014 (non in scala)



Il box



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Abitazione

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 7 maggio 2015 all'attualità	***** S.R.L. sede in ROMA (RM) CF *****	Catasto Fabbricati Fg. 410, Part. 4230, sub. 18 graffata con sub 19 zona cens. 6, categoria A/2, classe 5, 3,5 vani, Superficie catastale 74 mq escluse aree scoperte 63 mq Rendita € 488,05 Via Carlo Tincani Edificio A Interno 4A; Via Anna Lorenzetto Edificio A Interno 4° (classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione)

Box

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 7 maggio 2015 all'attualità	***** S.R.L. sede in ROMA (RM) CF *****	Catasto Fabbricati Fg. 410, Part. 4230, sub. 73 zona cens. 6, categoria C/6, classe 12 consistenza 21 mq, superficie catastale 25 mq Rendita € 84,60, Via Carlo Tincani Interno 24; Via Anna Lorenzetto Interno 24 Piano S1 (classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	ZC	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	410	4230	18-19	6	A/2	5	3,5	74/63	488,05	T-S1
	410	4230	73	6	C/6	12	21 mq	25	84,60	S1

La documentazione catastale relativa alle porzioni immobiliari che costituiscono il Lotto n. 3 è allegata alla presente relazione sotto il numero “3” ed alla quale si rimanda per la completa indicazione della cronistoria catastale.

Corrispondenza catastale

Con riferimento all'abitazione, il confronto tra la planimetria catastale agli atti e lo stato dei luoghi evidenzia delle difformità dovute a grafismo oltre all'indicazione del locale lavatoio al piano nel sottosuolo dove invece è stata rilevata la presenza di un bagno; si rileva inoltre l'errata indicazione dei confini: la limitrofa cantina è identificata con il subalterno 72 e non con il subalterno 73 come indicato in planimetria.

PRECISAZIONI

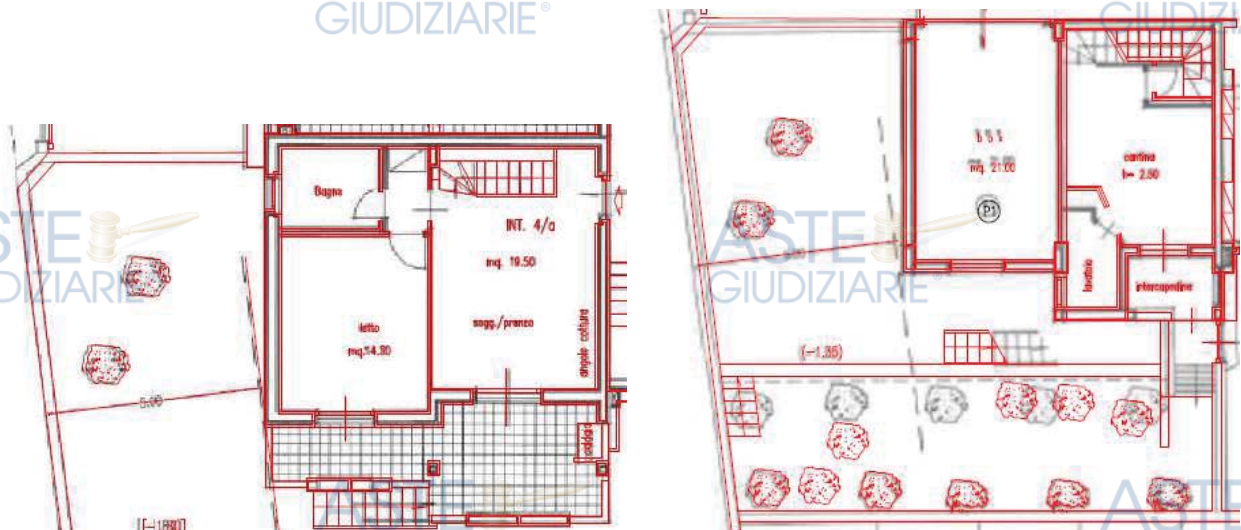
La consistenza indicata è stata dedotta dai rilievi eseguiti e deve ritenersi indicativa: la vendita viene effettuata a corpo e non a misura.

SERVITÙ

Oltre a quanto riferito in precedenza nella parte della presente relazione che ha carattere generale, in diversi box auto è stata riscontrata la presenza di tubazioni di scarico e/o di pozzetti; non si può escludere la presenza di ulteriori servitù ordinariamente presenti negli edifici multipiano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Oltre a quanto già riferito nella parte della presente relazione che ha carattere generale, il confronto tra quanto rappresentato nel grafico allegato alla variante di cui alla SCIA depositata presso il competente Municipio in data 1° aprile 2014 al prot. n. CQ/26183 e la restituzione dei rilievi effettuati mette in evidenza una sostanziale conformità delle porzioni immobiliari che costituiscono il Lotto n. 3, con l'eccezione rilevata in precedenza circa la realizzazione del locale bagno al piano nel sottosuolo in luogo del locale lavatoio. L'affermazione che precedere circa la conformità dell'opera al progetto tiene conto della dichiarazione sottoscritta dal direttore dei lavori, Geom. ***** ed allegata alla dichiarazione di abitabilità di cui si è detto in precedenza, nella quale il citato professionista certifica che l'opera è stata realizzata in conformità al progetto approvato e delle tolleranze in materia di edilizia indicate all'art. 34 bis del DPR 6 giugno 2001, n. 380 per le opere realizzate prima del 24 maggio 2024. La sovrapposizione del rilievo effettuato allo stralcio della pianta del progetto di variante sopra citato è di seguito riportata.



La sovrapposizione del rilievo eseguito al grafico allegato alla DIA prot. 26183 del 1° aprile 2014 (non in scala)

Circa la possibilità di regolarizzare o meno dette difformità meglio si dira nel successivo paragrafo “Oneri per la regolarizzazione urbanistica”.

STIMA LOTTO 3

Il Lotto n. 3 è costituito dai seguenti beni:

Bene n. 3 – Unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano terra e seminterrato dell'edificio sito in Roma, con accesso da Via Carlo Tincani, 30 e da Via Anna Lorenzetto, 9 e identificata con il numero interno 4A, censita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati

di Roma al foglio 410, particella 4230, subalterno 18 (abitazione), graffato con il subalterno 19 (giardino);

Bene n. 40 – Unità immobiliare adibita a box auto posta al piano nel sottosuolo dell'edificio sito in Roma, con accesso da Via Carlo Tincani e da Via Anna Lorenzetto ed identificata con il numero interno 24, censita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 410, particella 4230, subalterno 73.

Come accennato in precedenza alle consistenze edilizie indicate nel prospetto che precede, pari a mq 84,03, sarà applicato il valore unitario di €/mq 2.374,62 da cui consegue che il valore delle porzioni immobiliari che costituiscono il Lotto n. 3 è determinabile in ragione di € 199.539,32 (€/mq 2.374,62 x mq 84,03): il valore individuato è riferibile alle porzioni immobiliari se fossero vendute in condizioni di ordinarietà: è opportuno operare le aggiunte e detrazioni del caso che, in ottemperanza al disposto dell'art. 568 CPC, sono di seguito analiticamente esposte.

RIDUZIONE PER L'ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI

La riduzione per l'assenza di garanzia per vizi può essere quantificata in ragione del 10% del valore individuato, trattandosi di porzioni immobiliari facenti parte di un edificio realizzato in virtù del Permesso di Costruire n. 577 del 29 settembre 2011 e della successiva DIA in variante del 1° aprile 2014, prot. CQ/26183 e per il quale l'agibilità è attestata per il silenzio dell'amministrazione sull'istanza registrata al prot. QI/156579 del 1° ottobre 2015 (art. 24 del DPR 6 giugno 2001, n. 380 *ratione temporis*) anche se del rilascio del certificato non vi è evidenza sul sito di Roma Capitale; pertanto, la detrazione da operare è pari ad € 19.953,93 (€ 199.539,32 x 10%)

ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Dal confronto tra il grafico allegato alla DIA registrata presso il Municipio XII al prot. n. 26183 del 1° aprile 2014, in variante al Permesso di Costruire n. 577 del 29 settembre 2011, e lo stato dei luoghi è emersa una difformità al piano seminterrato consistente nella realizzazione di un bagno in luogo del locale lavatoio previsto nel detto grafico: l'intervento non è suscettibile di regolarizzazione e pertanto sarà necessario procedere alla riduzione in pristino con l'eliminazione dei sanitari e dei relativi impianti, lasciando solamente quelli necessari alla funzione del lavatoio e pertanto un impianto per l'adduzione dell'acqua e uno per lo scarico; l'intervento comporta la demolizione dei pavimenti e dei rivestimenti e la successiva nuova posa in opera, oltre alle opere accessorie. Il costo per detti interventi è stato stimato, in cifra tonda, in ragione di € 5.500,00 sulla base del Prezziario della regione Lazio di cui alla Deliberazione della Giunta Regionale del 14 aprile 2023, n. 101, recante "Approvazione della Tariffa dei prezzi per le opere pubbliche edili ed impiantistiche del Lazio – Edizione 2023", la cui validità è stata prorogata fino al 31 dicembre 2024 con Deliberazione di Giunta regionale del Lazio n. 503 approvata nella seduta del 4 luglio 2024; l'importo così determinato ricomprende, oltre alle opere, gli imprevisti e gli oneri di discarica. A detto importo devono essere aggiunti gli onorari del professionista incaricato della procedura edilizia e i diritti di segreteria relativi che possono essere stimati in € 3.000,00. Pertanto, gli oneri per la regolarizzazione edilizia ammontano complessivamente ad € 8.500,00. All'importo così determinato



deve essere deve essere aggiunto quello in precedenza individuato per la messa a dimora degli alberi e degli arbusti previsti nel grafico di progetto, pari ad € 2.929,35; pertanto gli oneri per la regolarizzazione edilizia sono determinati complessivamente in ragione di € 11.429,35.

STATO D'USO E MANUTENZIONE

Come accennato in precedenza le porzioni immobiliari si trovano in ordinario stato di manutenzione: occorre però tenere in considerazione il fatto che dal 2015, anno in cui è stato venduto l'immobile preso a riferimento per la determinazione del valore unitario, l'immobile ha subito un deprezzamento per la vetustà che può essere determinato nell'1% in ragione di anno, considerando una vita utile dell'immobile pari a 100 anni: pertanto la detrazione da operare è pari ad € 17.958,54 (€ 199.539,32 x 9%). Per l'installazione della caldaia e dell'inverter, può essere individuato un onere di € 2.000,00 considerando che per entrambi gli impianti è presente la predisposizione. Pertanto, la detrazione da operare è pari ad € 19.958,54.

STATO DI POSSESSO

Le porzioni che costituiscono il Lotto n. 3 erano nella disponibilità del debitore esecutato al momento del sopralluogo e pertanto dovranno ritenersi libere in seguito all'aggiudicazione, motivo per cui non è opportuno operare aggiunte o detrazioni al valore in precedenza determinato.

VINCOLI OD ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI

In seguito agli accertamenti effettuati non sono emersi vincoli o oneri giuridici che possono influire sulla determinazione del valore dei beni oppure che non siano presenti nelle porzioni immobiliari prese a riferimento ai fini della valutazione.

SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Con messaggio mail del 26 agosto 2024 è stato richiesto all'amministrazione del condominio notizie circa le spese di gestione e ad eventuali morosità: in pari data lo stesso amministratore ha comunicato che il bilancio di gestione ammonta a circa € 12.000,00 annui e che per le porzioni immobiliari non vendute, e quindi ricomprese nel pignoramento, non sono presenti morosità.

CONCLUSIONI

Sulla base di quanto sopra esposto, il valore delle unità immobiliari, facenti parte dell'edificio sito in Roma, in Via Carlo Tincani, Via Anna Lorenzetto, costituenti il Lotto 3, è determinato in ragione di € 148.197,50 come di seguito specificato:

Valore individuato:	€	199.539,32	-
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi:	€	19.953,93	-
Oneri per la regolarizzazione urbanistica:	€	11.429,35	-
Stato d'uso e manutenzione:	€	19.958,54	-
Stato di possesso:	€	0,00	-
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili:	€	0,00	-
Spese condominiali insolute:	€	0,00	=



Valore totale

€ 148.197,50

Pari in cifra tonda ad € 148.000,00 (euro centoquarantottomila/00), salvo errori, oltre l'IVA, come per Legge, se dovuta.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



LOTTO 4

Il Lotto n. 4 è costituito dai seguenti beni:

Bene n. 4 – Unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano primo e secondo dell'edificio sito in Roma con accesso da Via Carlo Tincani, 30 e da Via Anna Lorenzetto, 9 e identificata con il numero interno 6A, censita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma **al foglio 410, particella 4230, subalterno 20;**

Bene n. 23 – Unità immobiliare adibita a box auto posta al piano nel sottosuolo dell'edificio sito in Roma, con accesso da Via Carlo Tincani, 30 e da Via Anna Lorenzetto, 11 e identificata con il numero interno 4, censita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma **al foglio 410, particella 4230, subalterno 52.**

CONFINI

A seguito del sopralluogo effettuato in data 15 luglio 2024 si può affermare che:

- l'abitazione identificata con il numero interno 6A confina con il vano scala A dal quale ha accesso, con il cortile comune identificato con il subalterno 3 e con distacco su due lati, salvo altri e più precisi confini;
- il box auto identificato con il numero interno 4 confina con lo spazio di manovra comune dal quale ha accesso, con i box auto identificati con i numeri interni 3 e 5, salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

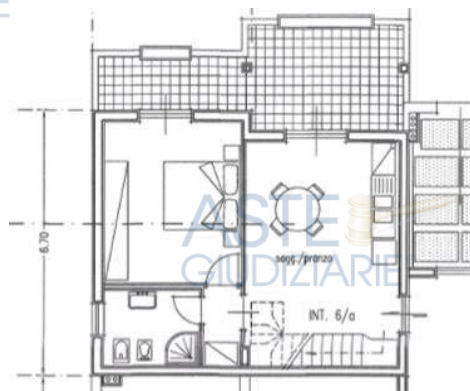
Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Abitazione	53,60 mq	1,00	53,60 mq	1
Locale tecnico/Lavatoio	28,00 mq	0,35	9,80 mq	2
Ambiente sottotetto	12,00 mq	0,30	3,60 mq	2
Area pavimentata, balcone, stenditoio scoperto, intercapedine stamponata	25,70 mq	0,20	5,14 mq	1-2
Box	31,40 mq	0,35	10,99 mq	S1
Superficie convenzionale complessiva:			83,13 mq	

La consistenza riportata nel prospetto che precede è quella rilevata all'atto del sopralluogo: circa la legittimità edilizia di detta consistenza meglio si dirà nel paragrafo "Regolarità edilizia".

L'abitazione, al piano primo, è costituita da un soggiorno con posto di cottura in cui insiste la porta d'ingresso e quella che consente di raggiungere il disimpegno della zona notte costituita, oltre al detto disimpegno, da un bagno e una camera dalla quale è possibile accedere al balcone fruibile anche dal soggiorno tramite una porta finestra. Nel soggiorno è presente la scala che sconsente di accedere al livello superiore nel quale è presente un ambiente (ex locale tecnico) con un bagno (ex lavatoio) oltre ad un balcone che funge da stenditoio stamponato ed un ambiente sottotetto. Lo stato dei luoghi riscontrato all'atto del sopralluogo meglio si evince dalle fotografie scattate ed è sostanzialmente riportato nell'immagine che segue, tratta dal grafico allegato alla variante registrata al protocollo CQ/26183 del 1° aprile 2014, presentata presso il competente Municipio ad eccezione



delle destinazioni dei locali al piano secondo ed alla presenza del locale nel sottotetto la cui posizione è indicata, con approssimazione, da un perimetro di colore rosso.



Stralcio dal grafico allegato alla DIA presentata al Municipio XII al prot. 26183 del 1° aprile 2014 (non in scala)



Il soggiorno con il posto di cottura



Il bagno



La camera da letto





Il balcone



L'ambiente sottotetto



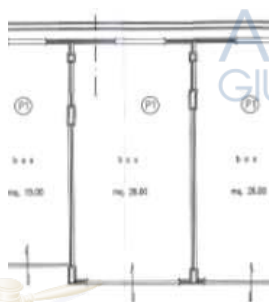
Il locale tecnico



Il bagno al piano secondo



Il box auto è ubicato nel piano nel sottosuolo ed è costituito da un vano di forma rettangolare: la consistenza del box è stata calcolata sulla base delle misurazioni effettuate all'atto del sopralluogo ed è sostanzialmente riportata nell'immagine che segue, tratta dal grafico allegato alla variante registrata al protocollo CQ/26183 del 1° aprile 2014, presentata presso il competente Municipio.



Stralcio dal grafico allegato alla DIA presentata al Municipio XII al prot. 26183 del 1° aprile 2014 (non in scala)





Il box

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Abitazione

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 7 maggio 2015 all'attualità	***** S.R.L. sede in ROMA (RM) CF *****	Catasto Fabbricati Fg. 410, Part. 4230, sub. 20 zona cens. 6, categoria A/2, classe 5, 3,5 vani, Superficie catastale 71, escluse aree scoperte mq 64 Rendita € 488,05 Via Carlo Tincani Edificio A Interno 6A Via Anna Lorenzetto Edificio A Interno 6A Piano 1-2 (classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione)

Box

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 7 maggio 2015 all'attualità	*****S.R.L. sede in ROMA (RM) CF *****	Catasto Fabbricati Fg. 410, Part. 4230, sub. 52 zona cens. 6, categoria C/6, classe 12 consistenza 28 mq, superficie catastale 31 mq Rendita € 112,79 Via Carlo Tincani Interno 4 Via Anna Lorenzetto 4 Interno 4 Piano S1 (classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi					Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	ZC	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	410	4230	20	6	A/2	5	3,5	71/64	488,05	1-2
	410	4230	52	6	C/6	12	28	31	112,79	S1

La documentazione catastale relativa alle porzioni immobiliari che costituiscono il Lotto n. 4 è allegata alla presente relazione sotto il numero “4” ed alla quale si rimanda per la completa indicazione della cronistoria catastale.

Corrispondenza catastale

Con riferimento all'abitazione, il confronto tra la planimetria catastale agli atti e lo stato dei luoghi evidenzia delle difformità dovute a grafismo oltre all'indicazione del locale lavatoio al piano secondo dove invece è stata rilevata la presenza di un bagno, la mancata installazione degli impianti



tecnologici nell'ambiente ubicato al medesimo livello e la presenza del locale sottotetto non graficizzato in planimetria.

PRECISAZIONI

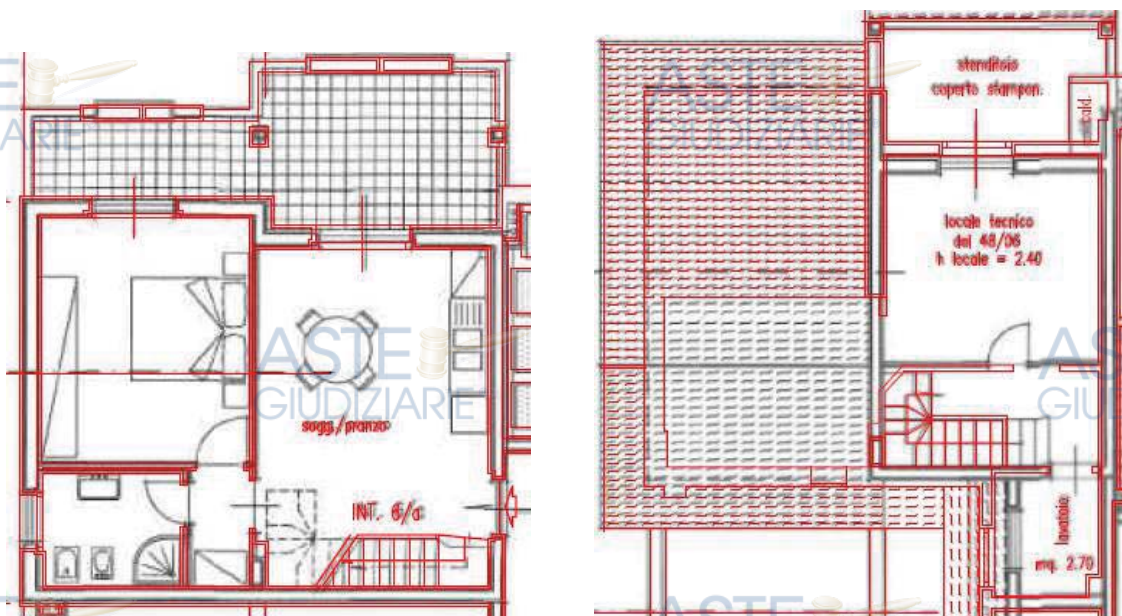
La consistenza indicata è stata dedotta dai rilievi eseguiti e deve ritenersi indicativa: la vendita viene effettuata a corpo e non a misura.

SERVITÙ

Oltre a quanto riferito in precedenza nella parte della presente relazione che ha carattere generale, in diversi box auto è stata riscontrata la presenza di tubazioni di scarico e/o di pozzetti; non si può escludere la presenza di ulteriori servitù ordinariamente presenti negli edifici multipiano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il confronto tra quanto rappresentato nel grafico allegato alla variante di cui alla SCIA depositata presso il competente Municipio in data 1° aprile 2014 al prot. n. CQ/26183 e la restituzione dei rilievi effettuati mette in evidenza una sostanziale conformità delle porzioni immobiliari che costituiscono il Lotto n. 4, con le seguenti eccezioni: è stata rilevata al piano secondo la modifica della destinazione del locale lavatoio dove è ora presente un bagno, il locale allo stesso livello, dove non sono presenti gli impianti tecnologici, ed è stato messo in comunicazione con un ambiente. L'affermazione che precedere circa la conformità dell'opera al progetto tiene conto della dichiarazione sottoscritta dal direttore dei lavori, Geom. *****, ed allegata alla dichiarazione di abitabilità di cui si è detto in precedenza, nella quale il citato professionista certifica che l'opera è stata realizzata in conformità al progetto approvato e delle tolleranze in materia di edilizia indicate all'art. 34 bis del DPR 6 giugno 2001, n. 380 per le opere realizzate prima del 24 maggio 2024. La sovrapposizione del rilievo effettuato allo stralcio della pianta del progetto di variante sopra citato è di seguito riportata. Le difformità sopra descritte non sono suscettibili di sanatoria: sarà pertanto necessario procedere a degli interventi finalizzati al ripristinare la situazione legittima. Detti interventi consisteranno nel ripristino della destinazione d'uso a lavatoio nel locale bagno e nella realizzazione di un muro per separare l'ambiente nel sottotetto oltre all'installazione di alcuni impianti tecnologici nel locale al secondo livello.



La sovrapposizione del rilievo eseguito al grafico allegato alla DIA prot. 26183 del 1° aprile 2014 (non in scala)

Successivamente agli interventi sopra descritti la consistenza delle porzioni immobiliari sarà quella indicata nella tabella di seguito riportata. Circa gli “Oneri per la regolarizzazione urbanistica” meglio si dirà nel successivo paragrafo.

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Abitazione	53,60 mq	1,00	53,60 mq	1
Locale tecnico/Lavatoio	28,00 mq	0,35	9,80 mq	2
Area pavimentata, balcone, stenditoio scoperto, intercapedine stamponata	25,70 mq	0,20	5,14 mq	1-2
Box	31,40 mq	0,35	10,99 mq	S1
Superficie convenzionale complessiva:			79,53 mq	

STIMA LOTTO 4

Il Lotto n. 4 è costituito dai seguenti beni:

Bene n. 4 – Unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano primo e secondo dell’edificio sito in Roma con accesso da Via Carlo Tincani, 30 e da Via Anna Lorenzetto, 9 e identificata con il numero interno 6A, censita presso l’Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio **410, particella 4230, subalterno 20;**

Bene n. 23 – Unità immobiliare adibita a box auto posta al piano nel sottosuolo dell’edificio sito in Roma, con accesso da Via Carlo Tincani, 30 e da Via Anna Lorenzetto, 11 e identificata con il numero interno 4, censita presso l’Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio **410, particella 4230, subalterno 52.**

Come accennato in precedenza alle consistenze edilizie indicate nel prospetto che precede, pari a mq 79,53 mq, sarà applicato il valore unitario di €/mq 2.374,62 da cui consegue che il valore delle porzioni immobiliari che costituiscono il Lotto n. 4 è determinabile in ragione di € 188.853,53 (€/mq 2.374,62 x mq 79,53); il valore individuato è riferibile alle porzioni immobiliari se fossero

vendute in condizioni di ordinarietà: è opportuno operare le aggiunte e detrazioni del caso che, in ottemperanza al disposto dell'art. 568 CPC, sono di seguito analiticamente esposte.

RIDUZIONE PER L'ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI

La riduzione per l'assenza di garanzia per vizi può essere quantificata in ragione del 10% del valore individuato, trattandosi di porzioni immobiliari facenti parte di un edificio realizzato in virtù del Permesso di Costruire n. 577 del 29 settembre 2011 e della successiva DIA in variante del 1° aprile 2014, prot. CQ/26183 e per il quale l'agibilità è attestata per il silenzio dell'amministrazione sull'istanza registrata al prot. QI/156579 del 1° ottobre 2015 (art. 24 del DPR 6 giugno 2001, n. 380 *ratione temporis*) anche se del rilascio del certificato non vi è evidenza sul sito di Roma Capitale; pertanto, la detrazione da operare è pari ad € 18.885,35 (€ 188.853,53 x 10%).

ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Dal confronto tra il grafico allegato alla DIA registrata presso il Municipio XII al prot. n. 26183 del 1° aprile 2014, in variante al Permesso di Costruire n. 577 del 29 settembre 2011, e lo stato dei luoghi, è emersa una difformità al piano secondo consistente nella realizzazione di un bagno in luogo del locale lavatoio previsto nel detto grafico mentre l'ampio ambiente non è risultato dotato di impianti tecnologici ed è stato messo in comunicazione con un ambiente sottotetto non previsto nel progetto e non rappresentato nella planimetria catastale dell'unità immobiliare: dette difformità non sono suscettibili di regolarizzazione e pertanto sarà necessario procedere alla riduzione in pristino con l'eliminazione dei sanitari e dei relativi impianti, lasciando solamente quelli necessari alla funzione del lavatoio e pertanto un impianto per l'adduzione dell'acqua e uno per lo scarico. L'intervento comporta la demolizione dei pavimenti e dei rivestimenti e la successiva nuova posa in opera, oltre alle opere accessorie. Dovrà essere ripristinato il muro che separava il locale tecnico dall'ambiente di sottotetto. Il costo per detti interventi è stato stimato, in cifra tonda, in ragione di € 6.500,00 sulla base del Prezziario della regione Lazio di cui alla Deliberazione della Giunta Regionale del 14 aprile 2023, n. 101, recante "Approvazione della Tariffa dei prezzi per le opere pubbliche edili ed impiantistiche del Lazio – Edizione 2023", la cui validità è stata prorogata fino al 31 dicembre 2024 con Deliberazione di Giunta regionale del Lazio n. 503 approvata nella seduta del 4 luglio 2024; l'importo così determinato ricomprende, oltre alle opere, gli imprevisti e gli oneri di discarica. A detto importo devono essere aggiunti gli onorari del professionista incaricato della procedura edilizia e i diritti di segreteria relativi che possono essere stimati in € 3.000,00. Pertanto, gli oneri per la regolarizzazione edilizia ammontano complessivamente ad € 9.500,00. Agli importi così determinati deve essere aggiunto quello in precedenza individuato per la messa a dimora degli alberi e degli arbusti previsti nel grafico di progetto, pari ad € 2.929,35; pertanto gli oneri per la regolarizzazione edilizia sono determinati complessivamente in ragione di € 12.429,35.

STATO D'USO E MANUTENZIONE

Come accennato in precedenza le porzioni immobiliari si trovano in ordinario stato di manutenzione: occorre però tenere in considerazione il fatto che dal 2015, anno in cui è stato venduto l'immobile preso a riferimento per la determinazione del valore unitario, l'immobile ha



subito un deprezzamento per la vetustà che può essere determinato nell'1% in ragione di anno, considerando una vita utile dell'immobile pari a 100 anni: pertanto la detrazione da operare è pari ad € 16.996,82 ($€ 188.853,53 \times 9\%$). Per l'installazione della caldaia e dell'inverter, può essere individuato un onere di € 2.000,00 considerando che per entrambi gli impianti è presente la predisposizione, mentre, anche ai fini del ripristino della destinazione di "locale tecnico" nell'ambiente al piano secondo dovrà essere installato il boiler indicato nel progetto: l'onere per detto ultimo intervento può essere determinato in ragione di € 3.500,00 e comprende anche le opere murarie relative. Pertanto, la detrazione da operare è pari ad € 22.496,82.

STATO DI POSSESSO

Le porzioni che costituiscono il Lotto n. 4 erano nella disponibilità del debitore esecutato al momento del sopralluogo e pertanto dovranno ritenersi libere in seguito all'aggiudicazione, motivo per cui non è opportuno operare aggiunte o detrazioni al valore in precedenza determinato.

VINCOLI OD ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI

In seguito agli accertamenti effettuati non sono emersi vincoli o oneri giuridici che possono influire sulla determinazione del valore dei beni oppure che non siano presenti nelle porzioni immobiliari prese a riferimento ai fini della valutazione.

SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Con messaggio mail del 26 agosto 2024 è stato richiesto all'amministrazione del condominio notizie circa le spese di gestione e ad eventuali morosità: in pari data lo stesso amministratore ha comunicato che il bilancio di gestione ammonta a circa € 12.000,00 annui e che per le porzioni immobiliari non vendute, e quindi ricomprese nel pignoramento, non sono presenti morosità.

CONCLUSIONI

Sulla base di quanto sopra esposto, il valore delle unità immobiliari, facenti parte dell'edificio sito in Roma, con accesso da Via Carlo Tincani e da Via Anna Lorenzetto, costituenti il Lotto n. 4, è determinato in ragione di € 135.042,01, come di seguito specificato:

Valore individuato:	€	188.853,53	-
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi:	€	18.885,35	-
Oneri per la regolarizzazione urbanistica:	€	12.429,35	-
Stato d'uso e manutenzione:	€	22.496,82	-
Stato di possesso:	€	0,00	-
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili:	€	0,00	-
Spese condominiali insolute:	€	0,00	=
Valore totale	€	135.042,01	

Pari in cifra tonda ad € 135.000,00 (euro centotrentacinquemila/00), salvo errori, oltre l'IVA, come per Legge, se dovuta.

LOTTO 5

Il Lotto n. 5 è costituito dai seguenti beni:

Bene n. 5 – Unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano primo e secondo dell'edificio sito in Roma, con accesso da Via Carlo Tincani, 30 e da Via Anna Lorenzetto, 9 e identificata con il numero interno 7A, censita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma **al foglio 410, particella 4230, subalterno 21;**

Bene n. 24 – Unità immobiliare adibita a box auto posta al piano nel sottosuolo dell'edificio sito in Roma, con accesso da Via Carlo Tincani, 30 e da Via Anna Lorenzetto, 11 e identificata con il numero interno 5, censita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma **al foglio 410, particella 4230, subalterno 53.**

CONFINI

A seguito del sopralluogo effettuato in data 15 luglio 2024 si può affermare che:

- l'abitazione identificata con il numero interno 7A confina con il vano scala A dal quale ha accesso, con il cortile comune identificato con il subalterno 3 e con l'abitazione identificata con il numero interno 6B, salvo altri e più precisi confini;
- il box auto identificato con il numero interno 5 confina con lo spazio di manovra comune dal quale ha accesso, con i box auto identificati con i numeri interno 4 e 6, salvo altri e più precisi confini.

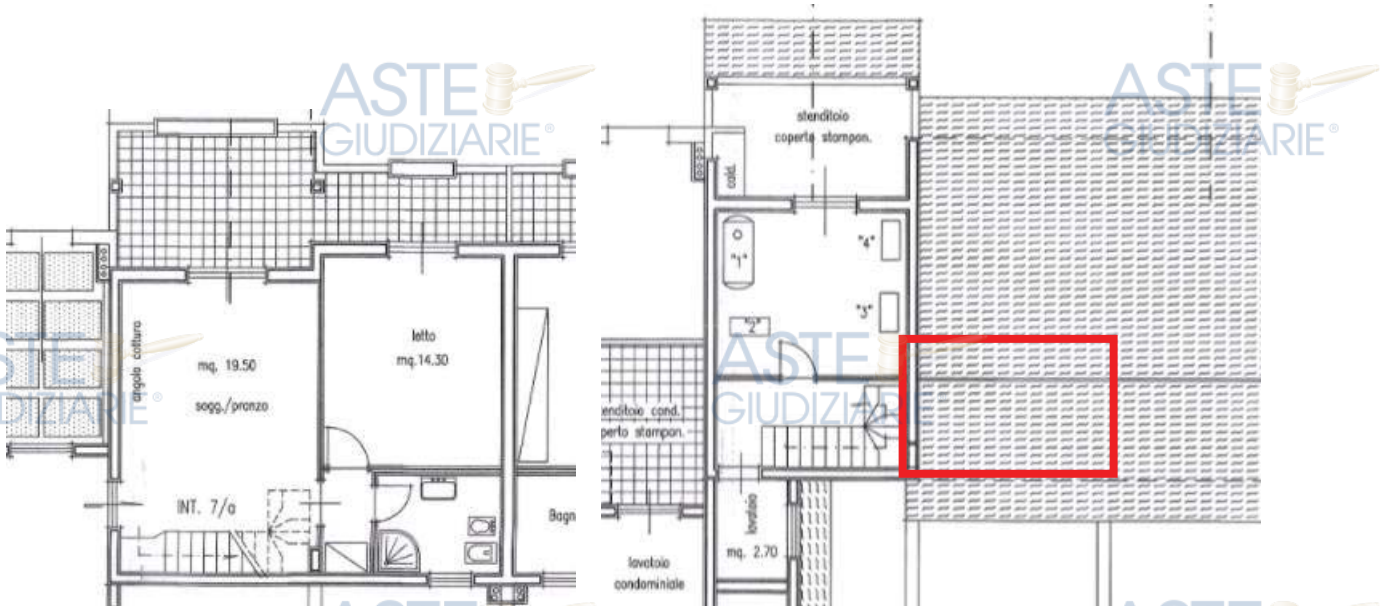
CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Abitazione	51,70 mq	1,00	51,70 mq	1
Locale tecnico/Lavatoio	28,00 mq	0,35	9,80 mq	2
Ambiente sottotetto	12,00 mq	0,30	3,60 mq	2
Area pavimentata, balcone, stenditoio scoperto, intercapedine stamponata	25,70 mq	0,20	5,14 mq	1-2
Box	29,62 mq	0,35	10,37 mq	S1
Superficie convenzionale complessiva:			80,61 mq	

La consistenza riportata nel prospetto che precede è quella rilevata all'atto del sopralluogo: circa la legittimità edilizia di detta consistenza meglio si dirà nel paragrafo "Regolarità edilizia".

L'abitazione, al piano primo, è costituita da un soggiorno con posto di cottura in cui insiste la porta d'ingresso e quella che consente di raggiungere il disimpegno della zona notte costituita, oltre al detto disimpegno, da un bagno e una camera dalla quale è possibile accedere al balcone fruibile anche dal soggiorno tramite una porta finestra. Nel soggiorno è presente la scala che consente di accedere al livello superiore nel quale è presente un ambiente (ex locale tecnico) con un bagno (ex lavatoio) oltre ad un balcone che funge da stenditoio stamponato ed un ambiente sottotetto. Lo stato dei luoghi riscontrato all'atto del sopralluogo meglio si evince dalle fotografie scattate ed è

sostanzialmente riportato nell'immagine che segue, tratta dal grafico allegato alla variante registrata al protocollo CQ/26183 del 1° aprile 2014, presentata presso il competente Municipio ad eccezione delle destinazioni dei locali al piano secondo ed alla presenza del locale nel sottotetto la cui posizione è indicata, con approssimazione, da un perimetro di colore rosso.



Stralcio dal grafico allegato alla DIA presentata al Municipio XII al prot. 26183 del 1° aprile 2014 (non in scala)



Il soggiorno con il posto di cottura



La camera da letto





Il balcone



L'ambiente sottotetto



Il locale tecnico

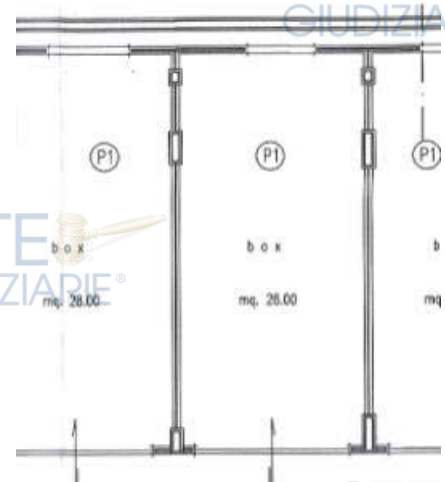


Il bagno (ex lavatoio)



Il box auto è ubicato nel piano nel sottosuolo ed è costituito da un vano di forma rettangolare: la consistenza del box è stata calcolata sulla base delle misurazioni effettuato all'atto del sopralluogo, e sostanzialmente riportata nell'immagine che segue, tratta dal grafico allegato alla variante registrata al protocollo CQ/26183 del 1° aprile 2014, presentata presso il competente Municipio.

Stralcio dal grafico allegato alla DIA presentata al Municipio XII al prot. 26183 del 1° aprile 2014 (non in scala)





Il box

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Abitazione

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 7 maggio 2015 all'attualità	*****S.R.L. sede in ROMA (RM) CF *****	Catasto Fabbricati Fg. 410, Part. 4230, sub. 21 zona cens. 6, categoria A/2, classe 5, 3,5 vani, Superficie catastale 70 mq escluse aree scoperte 63 mq Rendita € 488,05. Via Carlo Tincani Edificio A Interno 7A; Via Anna Lorenzetto Edificio A Interno 7° Piano 1-2 (classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione)

Box

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 7 maggio 2015 all'attualità	***** S.R.L. sede in ROMA (RM) CF *****	Catasto Fabbricati Fg. 410, Part. 4230, sub. 53 zona cens. 6, categoria C/6, classe 12 consistenza 26 mq, superficie catastale 30 mq ; Rendita € 104,74 ; Via Carlo Tincani Interno 5; Via Anna Lorenzetto Interno 5 Piano S1 (classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	ZC	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	410	4230	21	6	A/2	5	3,5	70/63	488,05	1-2
	410	4230	53	6	C/6	12	26	30	104,74	S1

La documentazione catastale relativa alle porzioni immobiliari che costituiscono il Lotto n. 5 è allegata alla presente relazione sotto il numero “5” ed alla quale si rimanda per la completa indicazione della cronistoria catastale.

Corrispondenza catastale

Con riferimento all’abitazione, il confronto tra la planimetria catastale agli atti e lo stato dei luoghi evidenzia delle difformità dovute a grafismo oltre all’indicazione del locale lavatoio al piano secondo dove invece è stata rilevata la presenza di un bagno, la mancata installazione degli impianti

tecnologici nell'ambiente ubicato al medesimo livello e la presenza del locale sottotetto non graficizzato in planimetria.

PRECISAZIONI

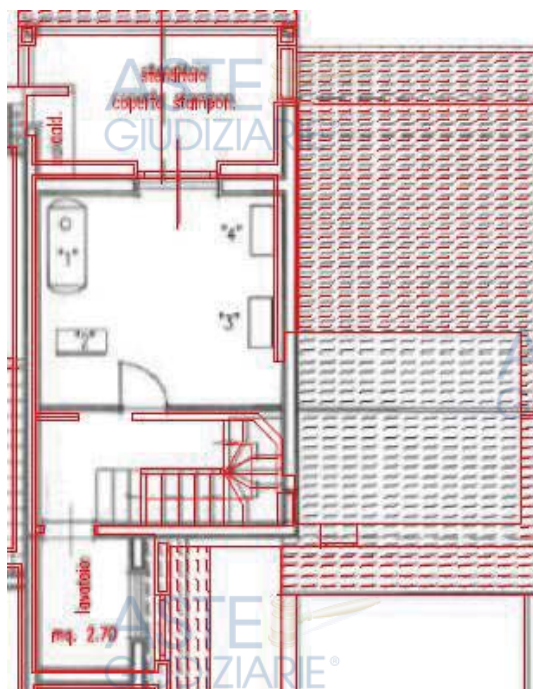
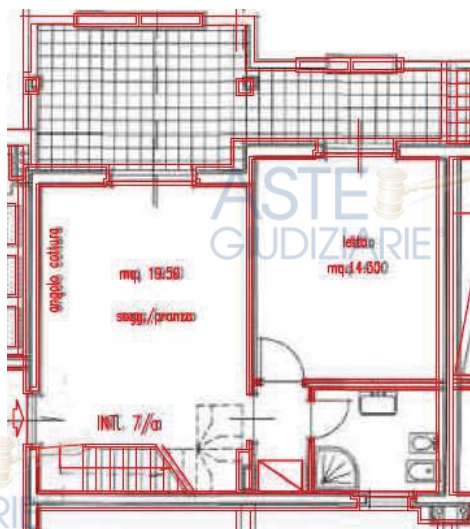
La consistenza indicata è stata dedotta dai rilievi eseguiti e deve ritenersi indicativa: la vendita viene effettuata a corpo e non a misura.

SERVITÙ

Oltre a quanto riferito in precedenza nella parte della presente relazione che ha carattere generale, in diversi box auto è stata riscontrata la presenza di tubazioni di scarico e/o di pozzetti; non si può escludere la presenza di ulteriori servitù ordinariamente presenti negli edifici multipiano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il confronto tra quanto rappresentato nel grafico allegato alla variante di cui alla SCIA depositata presso il competente Municipio in data 1° aprile 2014 al prot. n. CQ/26183 e la restituzione dei rilievi effettuati mette in evidenza una sostanziale conformità delle porzioni immobiliari che costituiscono il Lotto n. 5, con le seguenti eccezioni: è stata rilevata al piano secondo la modifica della destinazione del locale lavatoio dove è ora presente un bagno, il locale allo stesso livello, dove non sono presenti gli impianti tecnologici, ed è stato messo in comunicazione con un ambiente. L'affermazione che precedere circa la conformità dell'opera al progetto tiene conto della dichiarazione sottoscritta dal direttore dei lavori, Geom. *****, ed allegata alla dichiarazione di abitabilità di cui si è detto in precedenza, nella quale il citato professionista certifica che l'opera è stata realizzata in conformità al progetto approvato e delle tolleranze in materia di edilizia indicate all'art. 34 bis del DPR 6 giugno 2001, n. 380 per le opere realizzate prima del 24 maggio 2024. La sovrapposizione del rilievo effettuato allo stralcio della pianta del progetto di variante sopra citato è di seguito riportata. Le difformità sopra descritte non sono suscettibili di sanatoria: sarà pertanto necessario procedere a degli interventi finalizzati al ripristinare la situazione legittima. Detti interventi consisteranno nel ripristino della destinazione d'uso a lavatoio nel locale bagno e nella realizzazione di un muro per separare l'ambiente nel sottotetto oltre all'installazione di alcuni impianti tecnologici nel locale al secondo livello.

ASTE
GIUDIZIARIE®

La sovrapposizione del rilievo eseguito al grafico allegato alla DIA prot. 26183 del 1° aprile 2014 (non in scala)

Successivamente agli interventi sopra descritti la consistenza delle porzioni immobiliari sarà quella indicata nella tabella di seguito riportata. Circa gli “Oneri per la regolarizzazione urbanistica” meglio si dirà nel successivo paragrafo.

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Abitazione	51,70 mq	1,00	51,70 mq	1
Locale tecnico/Lavatoio	28,00 mq	0,35	9,80 mq	2
Area pavimentata/balcone/stenditoio scoperto/intercapedine stamponata	25,70 mq	0,20	5,14 mq	1-2
Box	29,62 mq	0,35	10,37 mq	S1
Superficie convenzionale complessiva:			77,01 mq	

STIMA LOTTO 5

Il Lotto n. 5 è costituito dai seguenti beni:

Bene n. 5 – Unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano primo e secondo dell’edificio sito in Roma, con accesso da Via Carlo Tincani, 30 e da Via Anna Lorenzetto, 9 e identificata con il numero interno 7A, censita presso l’Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma **al foglio 410, particella 4230, subalterno 21;**

Bene n. 24 – Unità immobiliare adibita a box auto posta al piano nel sottosuolo dell’edificio sito in Roma, con accesso da Via Carlo Tincani, 30 e da Via Anna Lorenzetto, 11 e identificata con il numero interno 5, censita presso l’Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma **al foglio 410, particella 4230, subalterno 53.**



Come accennato in precedenza alle consistenze edilizie indicate nel prospetto che precede, pari a mq 77,01, sarà applicato il valore unitario di €/mq 2.374,62 da cui consegue che il valore delle porzioni immobiliari che costituiscono il Lotto n. 5 è determinabile in ragione di € 182.869,49 (€/mq 2.374,62 x mq 77,01): il valore individuato è riferibile alle porzioni immobiliari se fossero vendute in condizioni di ordinarietà: è opportuno operare le aggiunte e detrazioni del caso che, in ottemperanza al disposto dell'art. 568 CPC, sono di seguito analiticamente esposte.

RIDUZIONE PER L'ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI

La riduzione per l'assenza di garanzia per vizi può essere quantificata in ragione del 10% del valore individuato, trattandosi di porzioni immobiliari facenti parte di un edificio realizzato in virtù del Permesso di Costruire n. 577 del 29 settembre 2011 e della successiva DIA in variante del 1° aprile 2014, prot. CQ/26183 e per il quale l'agibilità è attestata per il silenzio dell'amministrazione sull'istanza registrata al prot. QI/156579 del 1° ottobre 2015 (art. 24 del DPR 6 giugno 2001, n. 380 *ratione temporis*) anche se del rilascio del certificato non vi è evidenza sul sito di Roma Capitale; pertanto, la detrazione da operare è pari ad € 18.286,95 (€ 182.869,49 x 10%).

ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Dal confronto tra il grafico allegato alla DIA registrata presso il Municipio XII al prot. n. 26183 del 1° aprile 2014, in variante al Permesso di Costruire n 577 del 29 settembre 2011, e lo stato dei luoghi, è emersa una difformità al piano secondo consistente nella realizzazione di un bagno in luogo del locale lavatoio previsto nel detto grafico mentre l'ampio ambiente non è risultato dotato di impianti tecnologici ed è stato messo in comunicazione con un ambiente sottotetto non previsto nel progetto e non rappresentato nella planimetria catastale dell'unità immobiliare: dette difformità non sono suscettibili di regolarizzazione e pertanto sarà necessario procedere alla riduzione in pristino con l'eliminazione dei sanitari e dei relativi impianti, lasciando solamente quelli necessari alla funzione del lavatoio e pertanto un impianto per l'adduzione dell'acqua e uno per lo scarico. L'intervento comporta la demolizione dei pavimenti e dei rivestimenti e la successiva nuova posa in opera, oltre alle opere accessorie. Dovrà essere ripristinato il muro che separava il locale tecnico dall'ambiente di sottotetto. Il costo per detti interventi è stato stimato, in cifra tonda, in ragione di € 6.500,00 sulla base del Prezziario della regione Lazio di cui alla Deliberazione della Giunta Regionale del 14 aprile 2023, n. 101, recante "Approvazione della Tariffa dei prezzi per le opere pubbliche edili ed impiantistiche del Lazio – Edizione 2023", la cui validità è stata prorogata fino al 31 dicembre 2024 con Deliberazione di Giunta regionale del Lazio n. 503 approvata nella seduta del 4 luglio 2024; l'importo così determinato ricomprende, oltre alle opere, gli imprevisti e gli oneri di discarica. A detto importo devono essere aggiunti gli onorari del professionista incaricato della procedura edilizia e i diritti di segreteria relativi che possono essere stimati in € 3.000,00. Pertanto, gli oneri per la regolarizzazione edilizia ammontano complessivamente ad € 9.500,00. Agli importi così determinati deve essere aggiunto quello in precedenza individuato per la messa a dimora degli alberi e degli arbusti previsti nel grafico di progetto, pari ad € 2.929,35; pertanto gli oneri per la regolarizzazione edilizia sono determinati complessivamente in ragione di € 12.429,35.



STATO D'USO E MANUTENZIONE

Come accennato in precedenza le porzioni immobiliari si trovano in ordinario stato di manutenzione: occorre però tenere in considerazione il fatto che dal 2015, anno in cui è stato venduto l'immobile preso a riferimento per la determinazione del valore unitario, l'immobile ha subito un deprezzamento per la vetustà che può essere determinato nell'1% in ragione di anno, considerando una vita utile dell'immobile pari a 100 anni: pertanto la detrazione da operare è pari ad € 16.458,25 (€ 182.869,49 x 9%). Per l'installazione della caldaia e dell'inverter, può essere individuato un onere di € 2.000,00 considerando che per entrambi gli impianti è presente la predisposizione, mentre, anche ai fini del ripristino della destinazione di "locale tecnico" nell'ambiente al piano secondo dovrà essere installato il boiler indicato nel progetto: l'onere per detto ultimo intervento può essere determinato in ragione di € 3.500,00 e comprende anche le opere murarie relative. Pertanto, la detrazione da operare è pari ad € 21.958,25.

STATO DI POSSESSO

Le porzioni che costituiscono il Lotto n. 5 erano nella disponibilità del debitore esecutato al momento del sopralluogo e pertanto dovranno ritenersi libere in seguito all'aggiudicazione, motivo per cui non è opportuno operare aggiunte o detrazioni al valore in precedenza determinato.

VINCOLI OD ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI

In seguito agli accertamenti effettuati non sono emersi vincoli o oneri giuridici che possono influire sulla determinazione del valore dei beni oppure che non siano presenti nelle porzioni immobiliari prese a riferimento ai fini della valutazione.

SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Con messaggio mail del 26 agosto 2024 è stato richiesto all'amministrazione del condominio notizie circa le spese di gestione e ad eventuali morosità: in pari data lo stesso amministratore ha comunicato che il bilancio di gestione ammonta a circa € 12.000,00 annui e che per le porzioni immobiliari non vendute, e quindi ricomprese nel pignoramento, non sono presenti morosità.

CONCLUSIONI

Sulla base di quanto sopra esposto, il valore delle unità immobiliari, facenti parte dell'edificio sito in Roma, con accesso da Via Carlo Tincani e da Via Anna Lorenzetto, costituenti il Lotto n. 5, è determinato in ragione di € 130.194,94 come di seguito specificato:

Valore individuato:	€	182.869,49	-
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi:	€	18.286,95	-
Oneri per la regolarizzazione urbanistica:	€	12.429,35	-
Stato d'uso e manutenzione:	€	€ 21.958,25	-
Stato di possesso:	€	0,00	-
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili:	€	0,00	-
Spese condominiali insolute:	€	€ 0,00	=

Valore totale

€ 130.194,94

Pari in cifra tonda ad € 130.000,00 (euro centotrentamila/00), salvo errori, oltre l'IVA, come per Legge, se dovuta.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



LOTTO 6

Il Lotto n. 6 è costituito dai seguenti beni:

Bene n. 6 – Unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano primo e secondo dell'edificio sito in Roma, con accesso da Via Carlo Tincani, 30 e da Via Anna Lorenzetto, 9 e identificata con il numero interno 8A, censita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma **al foglio 410, particella 4230, subalterno 22;**

Bene n. 29 – Unità immobiliare adibita a box auto posta al piano nel sottosuolo dell'edificio sito in Roma, con accesso con accesso da Via Carlo Tincani, 30 e da Via Anna Lorenzetto, 11 e identificata con il numero interno 10, censita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma **al foglio 410, particella 4230, subalterno 58.**

CONFINI

A seguito del sopralluogo effettuato in data 15 luglio 2024 si può affermare che:

- l'abitazione identificata con il numero interno 8A confina con il vano scala A dal quale ha accesso, con il cortile comune identificato con il subalterno 3 e con l'abitazione identificata con il numero interno 5B al piano secondo confina con stenditoio condominiale e con lavatoio condominiale salvo, altri e più precisi confini;
- il box auto identificato con il numero interno 10 confina con lo spazio di manovra comune dal quale ha accesso, con i box auto identificati con i numeri interno 9 e 11, salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

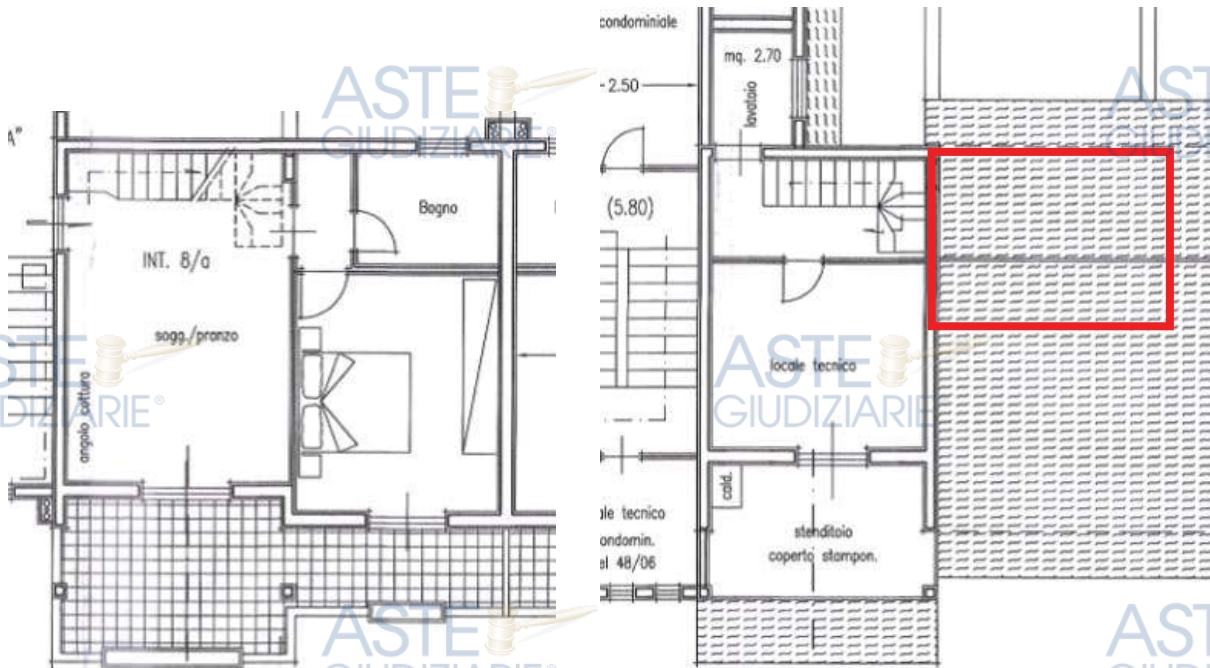
Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Abitazione	51,70 mq	1,00	51,70 mq	1
Locale tecnico/Lavatoio	28,00 mq	0,35	9,80 mq	2
Ambiente sottotetto	12,00 mq	0,30	3,60 mq	2
Area pavimentata, balcone, stenditoio scoperto, intercapedine stamponata	25,70 mq	0,20	5,14 mq	1-2
Box	29,63 mq	0,35	10,37 mq	S1
Superficie convenzionale complessiva:			80,61 mq	

La consistenza riportata nel prospetto che precede è quella rilevata all'atto del sopralluogo: circa la legittimità edilizia di detta consistenza meglio si dirà nel paragrafo "Regolarità edilizia".

L'abitazione, al piano primo, è costituita da un soggiorno con posto di cottura in cui insiste la porta d'ingresso e quella che consente di raggiungere il disimpegno della zona notte costituita, oltre al detto disimpegno, da un bagno e una camera dalla quale è possibile accedere al balcone fruibile anche dal soggiorno tramite una porta finestra. Nel soggiorno è presente la scala che sconsente di accedere al livello superiore nel quale è presente un ambiente (ex locale tecnico) con un bagno (ex lavatoio) oltre ad un balcone che funge da stenditoio stamponato ed un ambiente sottotetto. Lo stato



dei luoghi riscontrato all'atto del sopralluogo meglio si evince dalle fotografie scattate ed è sostanzialmente riportato nell'immagine che segue, tratta dal grafico allegato alla variante registrata al protocollo CQ/26183 del 1° aprile 2014, presentata presso il competente Municipio ad eccezione delle destinazioni dei locali al piano secondo ed alla presenza del locale nel sottotetto la cui posizione è indicata, con approssimazione, da un perimetro di colore rosso.



Stralcio dal grafico allegato alla DIA presentata al Municipio XII al prot. 26183 del 1° aprile 2014 (non in scala)



Il soggiorno con il posto di cottura



Il bagno



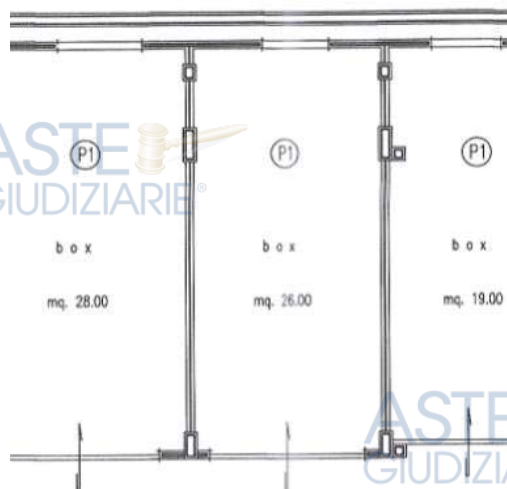


La camera da letto



Il balcone

Il box auto è ubicato nel piano nel sottosuolo ed è costituito da un vano di forma rettangolare: la consistenza del box è stata calcolata sulla base delle misurazioni effettuato all'atto del sopralluogo, ed è sostanzialmente riportata nell'immagine che segue, tratta dal grafico allegato alla variante registrata al protocollo CQ/26183 del 1° aprile 2014, presentata presso il competente Municipio.



Stralcio dal grafico allegato alla DIA presentata al Municipio XII al prot. 26183 del 1° aprile 2014 (non in scala)



Il box



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Abitazione

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 7 maggio 2015 all'attualità	***** S.R.L. sede in ROMA (RM) CF *****	Catasto Fabbricati Fg. 410, Part. 4230, sub. 22 zona cens. 6, categoria A/2, classe 5, 3,5 vani, Superficie catastale 69 mq escluse aree scoperte 62 mq Rendita € 488,05. Via Carlo Tincani Edificio A Interno 8A; Via Anna Lorenzetto Edificio A Interno 8A Piano 1-2 (classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione)

Box

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 7 maggio 2015 all'attualità	***** S.R.L. sede in ROMA (RM) CF *****	Catasto Fabbricati Fg. 410, Part. 4230, sub. 58 zona cens. 6, categoria C/6, classe 12 consistenza 26 mq, superficie catastale 30 mq; Rendita € 104,74; Via Carlo Tincani Interno 10; Via Anna Lorenzetto Interno 10 Piano S1(classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	ZC	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	410	4230	22	6	A/2	5	3,5	69/62	488,05	1-2
	410	4230	58	6	C/6	12	26	30	104,74	S1

La documentazione catastale relativa alle porzioni immobiliari che costituiscono il Lotto n. 6 è allegata alla presente relazione sotto il numero “6” ed alla quale si rimanda per la completa indicazione della cronistoria catastale.

Corrispondenza catastale

Con riferimento all'abitazione, il confronto tra la planimetria catastale agli atti e lo stato dei luoghi evidenzia delle difformità dovute a grafismo oltre all'indicazione del locale lavatoio al piano secondo dove invece è stata rilevata la presenza di un bagno, la mancata installazione degli impianti tecnologici nell'ambiente ubicato al medesimo livello e la presenza del locale sottotetto non graficizzato in planimetria.

PRECISAZIONI

La consistenza indicata è stata dedotta dai rilievi eseguiti e deve ritenersi indicativa: la vendita viene effettuata a corpo e non a misura.

SERVITÙ

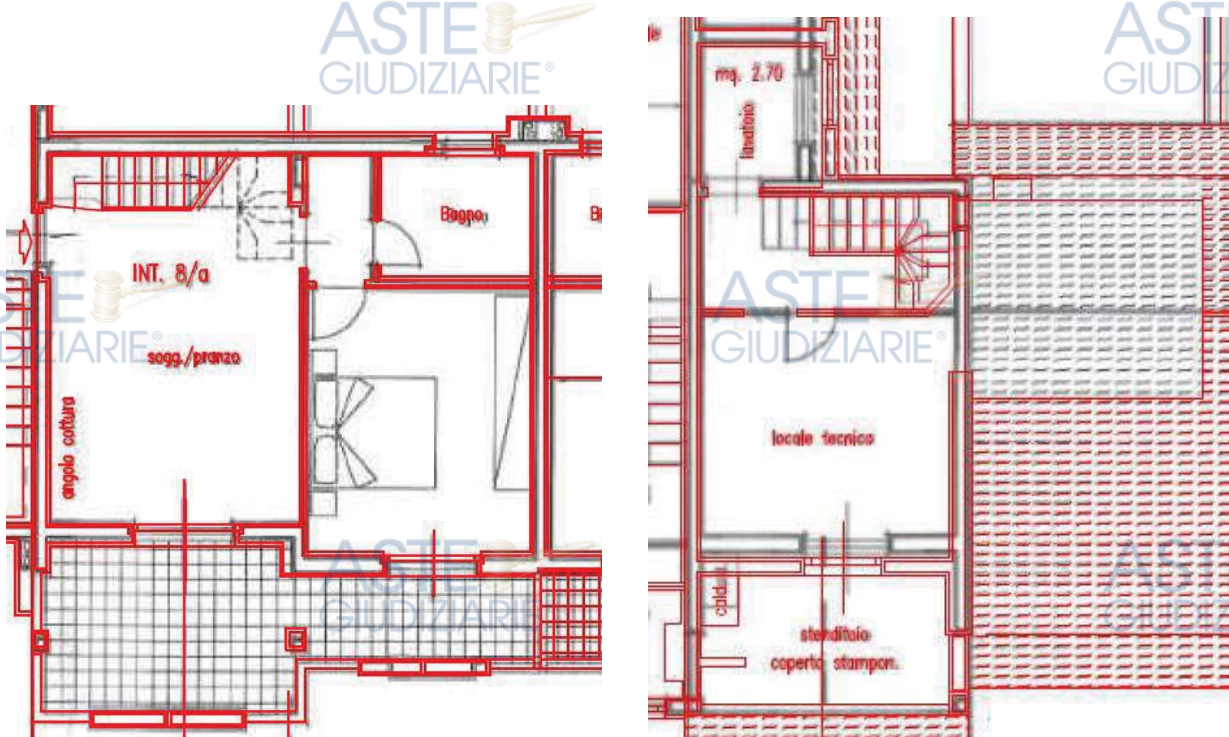
Oltre a quanto riferito in precedenza nella parte della presente relazione che ha carattere generale, in diversi box auto è stata riscontrata la presenza di tubazioni di scarico e/o di pozzetti;



non si può escludere la presenza di ulteriori servitù ordinariamente presenti negli edifici multipiano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il confronto tra quanto rappresentato nel grafico allegato alla variante di cui alla SCIA depositata presso il competente Municipio in data 1° aprile 2014 al prot. n. CQ/26183 e la restituzione dei rilievi effettuati mette in evidenza una sostanziale conformità delle porzioni immobiliari che costituiscono il Lotto n. 4, con le seguenti eccezioni: è stata rilevata al piano secondo la modifica della destinazione del locale lavatoio dove è ora presente un bagno, il locale allo stesso livello, dove non sono presenti gli impianti tecnologici, ed è stato messo in comunicazione con un ambiente. L'affermazione che precedere circa la conformità dell'opera al progetto tiene conto della dichiarazione sottoscritta dal direttore dei lavori, Geom. *****, ed allegata alla dichiarazione di abitabilità di cui si è detto in precedenza, nella quale il citato professionista certifica che l'opera è stata realizzata in conformità al progetto approvato e delle tolleranze in materia di edilizia indicate all'art. 34 bis del DPR 6 giugno 2001, n. 380 per le opere realizzate prima del 24 maggio 2024. La sovrapposizione del rilievo effettuato allo stralcio della pianta del progetto di variante sopra citato è di seguito riportata.



La sovrapposizione del rilievo eseguito al grafico allegato alla DIA prot. 26183 del 1° aprile 2014 (non in scala)

Le difformità sopra descritte non sono suscettibili di sanatoria: sarà pertanto necessario procedere a degli interventi finalizzati a ripristinare la situazione legittima. Detti interventi consisteranno nel ripristino della destinazione d'uso a lavatoio e nella realizzazione di un muro per separare l'ambiente nel sottotetto oltre all'installazione di alcuni impianti tecnologici nel locale al secondo livello. Successivamente agli interventi sopra descritti la consistenza delle porzioni immobiliari sarà quella indicata nella tabella di seguito riportata. Circa gli "Oneri per la regolarizzazione urbanistica" meglio si dirà nel successivo paragrafo.

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Abitazione	51,70 mq	1,00	51,70 mq	1
Locale tecnico/Lavatoio	28,00 mq	0,35	9,80 mq	2
Area pavimentata, balcone, stenditoio scoperto, intercapedine stamponata	25,70 mq	0,20	5,14 mq	1-2
Box	29,63 mq	0,35	10,37 mq	S1
Superficie convenzionale complessiva:			77,01 mq	

STIMA LOTTO 6

Il Lotto n. 6 è costituito dai seguenti beni:

Bene n. 6 – Unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano primo e secondo dell'edificio sito in Roma, con accesso da Via Carlo Tincani, 30 e da Via Anna Lorenzetto, 9 e identificata con il numero interno 8A, censita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma **al foglio 410, particella 4230, subalterno 22;**

Bene n. 29 – Unità immobiliare adibita a box auto posta al piano nel sottosuolo dell'edificio sito in Roma, con accesso da Via Carlo Tincani, 30 e da Via Anna Lorenzetto, 11 e identificata con il numero interno 10, censita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma **al foglio 410, particella 4230, subalterno 58.**

Come accennato in precedenza alle consistenze edilizie indicate nel prospetto che precede, pari a mq 77,01 mq, sarà applicato il valore unitario di €/mq 2.374,62 da cui consegue che il valore delle porzioni immobiliari che costituiscono il Lotto n. 6 è determinabile in ragione di € 182.869,49 (€/mq 2.374,62 x mq 77,01): il valore individuato è riferibile alle porzioni immobiliari se fossero vendute in condizioni di ordinarietà: è opportuno operare le aggiunte e detrazioni del caso che, in ottemperanza al disposto dell'art. 568 CPC, sono di seguito analiticamente esposte.

RIDUZIONE PER L'ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI

La riduzione per l'assenza di garanzia per vizi può essere quantificata in ragione del 10% del valore individuato, trattandosi di porzioni immobiliari facenti parte di un edificio realizzato in virtù del Permesso di Costruire n. 577 del 29 settembre 2011 e della successiva DIA in variante del 1° aprile 2014, prot. CQ/26183 e per il quale l'agibilità è attestata per il silenzio dell'amministrazione sull'istanza registrata al prot. QI/156579 del 1° ottobre 2015 (art. 24 del DPR 6 giugno 2001, n. 380 *ratione temporis*) anche se del rilascio del certificato non vi è evidenza sul sito di Roma Capitale; pertanto, la detrazione da operare è pari ad € 18.286,95 (€ 182.869,49 x 10%).

ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Dal confronto tra il grafico allegato alla DIA registrata presso il Municipio XII al prot. n. 26183 del 1° aprile 2014, in variante al Permesso di Costruire n. 577 del 29 settembre 2011, e lo stato dei luoghi, è emersa una difformità al piano secondo consistente nella realizzazione di un bagno in luogo del locale lavatoio previsto nel detto grafico mentre l'ampio ambiente non è risultato dotato di



impianti tecnologici ed è stato messo in comunicazione con un ambiente sottotetto non previsto nel progetto e non rappresentato nella planimetria catastale dell'unità immobiliare: dette difformità non sono suscettibili di regolarizzazione e pertanto sarà necessario procedere alla riduzione in pristino con l'eliminazione dei sanitari e dei relativi impianti, lasciando solamente quelli necessari alla funzione del lavatoio e pertanto un impianto per l'adduzione dell'acqua e uno per lo scarico. L'intervento comporta la demolizione dei pavimenti e dei rivestimenti e la successiva nuova posa in opera, oltre alle opere accessorie. Dovrà essere ripristinato il muro che separava il locale tecnico dall'ambiente di sottotetto. Il costo per detti interventi è stato stimato, in cifra tonda, in ragione di € 6.500,00 sulla base del Prezziario della regione Lazio di cui alla Deliberazione della Giunta Regionale del 14 aprile 2023, n. 101, recante "Approvazione della Tariffa dei prezzi per le opere pubbliche edili ed impiantistiche del Lazio – Edizione 2023", la cui validità è stata prorogata fino al 31 dicembre 2024 con Deliberazione di Giunta regionale del Lazio n. 503 approvata nella seduta del 4 luglio 2024; l'importo così determinato ricomprende, oltre alle opere, gli imprevisti e gli oneri di discarica. A detto importo devono essere aggiunti gli onorari del professionista incaricato della procedura edilizia e i diritti di segreteria relativi che possono essere stimati in € 3.000,00. Pertanto, gli oneri per la regolarizzazione edilizia ammontano complessivamente ad € 9.500,00. Agli importi così determinati deve essere aggiunto quello in precedenza individuato per la messa a dimora degli alberi e degli arbusti previsti nel grafico di progetto, pari ad € 2.929,35; pertanto gli oneri per la regolarizzazione edilizia sono determinati complessivamente in ragione di € 12.429,35.

STATO D'USO E MANUTENZIONE

Come accennato in precedenza le porzioni immobiliari si trovano in ordinario stato di manutenzione: occorre però tenere in considerazione il fatto che dal 2015, anno in cui è stato venduto l'immobile preso a riferimento per la determinazione del valore unitario, l'immobile ha subito un deprezzamento per la vetustà che può essere determinato nell'1% in ragione di anno, considerando una vita utile dell'immobile pari a 100 anni: pertanto la detrazione da operare è pari ad € 16.458,25 ($€ 182.869,49 \times 9\%$). Per l'installazione della caldaia e dell'inverter, può essere individuato un onere di € 2.000,00, considerando che per entrambi gli impianti è presente la predisposizione, mentre per il ripristino e la verifica degli impianti tecnologici boiler e solare termico può essere individuato un onere di € 3.500,00. Pertanto, la detrazione da operare è pari ad € 21.958,25.

STATO DI POSSESSO

Le porzioni che costituiscono il Lotto n. 6 erano nella disponibilità del debitore esecutato al momento del sopralluogo e pertanto dovranno ritenersi libere in seguito all'aggiudicazione, motivo per cui non è opportuno operare aggiunte o detrazioni al valore in precedenza determinato.

VINCOLI OD ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI

In seguito agli accertamenti effettuati non sono emersi vincoli o oneri giuridici che possono influire sulla determinazione del valore dei beni oppure che non siano presenti nelle porzioni immobiliari prese a riferimento ai fini della valutazione.



SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Con messaggio mail del 26 agosto 2024 è stato richiesto all'amministrazione del condominio notizie circa le spese di gestione e ad eventuali morosità: in pari data lo stesso amministratore ha comunicato che il bilancio di gestione ammonta a circa € 12.000,00 annui e che per le porzioni immobiliari non vendute, e quindi ricomprese nel pignoramento, non sono presenti morosità.

CONCLUSIONI

Sulla base di quanto sopra esposto, il valore delle unità immobiliari, facenti parte dell'edificio sito in Roma, con accesso da Via Carlo Tincani e da Via Anna Lorenzetto, costituenti il Lotto n. 6, è determinato in ragione di € 130.194,94 come di seguito specificato:

Valore individuato:	€	182.869,49	-
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi:	€	18.286,95	-
Oneri per la regolarizzazione urbanistica:	€	12.429,35	-
Stato d'uso e manutenzione:	€	21.958,25	-
Stato di possesso:	€	0,00	-
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili:	€	0,00	-
Spese condominiali insolute:	€	0,00	=
Valore totale	€	130.194,94	

Pari in cifra tonda ad € 130.000,00 (euro centotrentamila/00), salvo errori, oltre l'IVA, come per Legge, se dovuta.

LOTTO 7

Il Lotto n. 7 è costituito dai seguenti beni:

Bene n. 7 – Unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano primo e secondo dell'edificio sito in Roma, con accesso da Via Carlo Tincani, 30 e da Via Anna Lorenzetto, 9 e identificata con il numero interno 5A, censita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma **al foglio 410, particella 4230, subalterno 23;**

Bene n. 30 – Unità immobiliare adibita a box auto posta al piano nel sottosuolo dell'edificio sito in Roma, con accesso con accesso da Via Carlo Tincani, 30 e da Via Anna Lorenzetto, 11 e identificata con il numero interno 11, censita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma **al foglio 410, particella 4230, subalterno 59.**

CONFINI

A seguito del sopralluogo effettuato in data 15 luglio 2024 si può affermare che:

- l'abitazione identificata con il numero interno 5A confina con il vano scala A dal quale ha accesso, con il cortile comune identificato con il subalterno 3, e con distacco su due lati, salvo altri e più precisi confini;
- il box auto identificato con il numero interno 11 confina con lo spazio di manovra comune dal quale ha accesso, con i box auto identificati con i numeri interno 10 e 12 salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

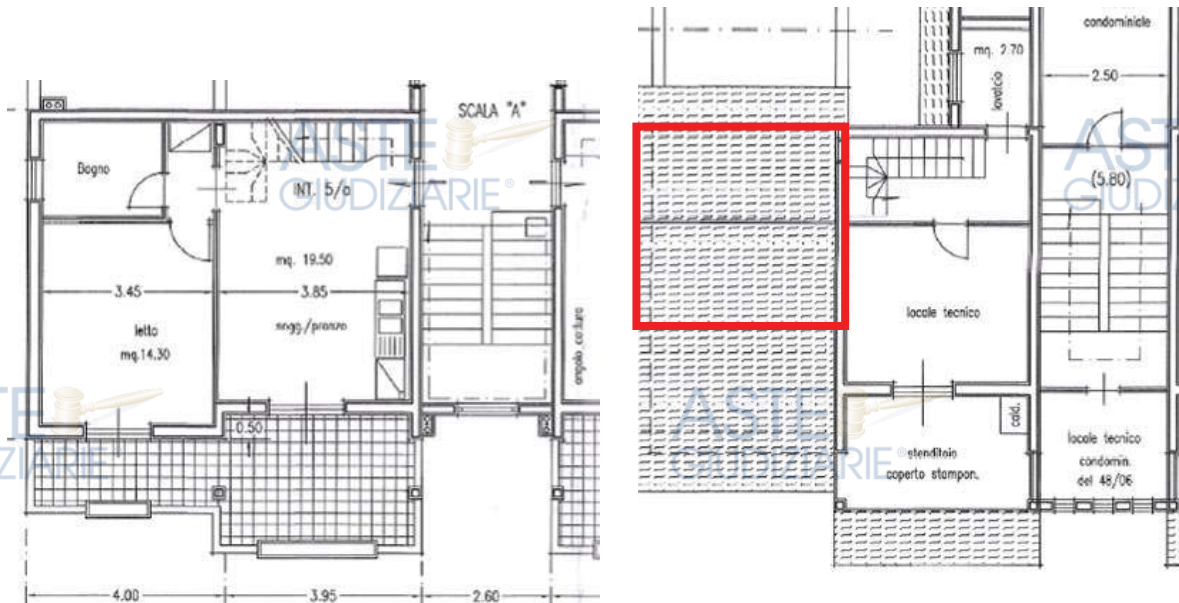
Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Abitazione	53,60 mq	1,00	53,60 mq	1
Locale tecnico/Lavatoio	28,00 mq	0,35	9,80 mq	2
Ambiente sottotetto	12,00 mq	0,30	3,60 mq	2
Area pavimentata, balcone, stenditoio scoperto, intercapedine stamponata	25,70 mq	0,20	5,14 mq	1-2
Box	23,32 mq	0,35	8,16 mq	S1
Superficie convenzionale complessiva:			80,30 mq	

La consistenza riportata nel prospetto che precede è quella rilevata all'atto del sopralluogo: circa la legittimità edilizia di detta consistenza meglio si dirà nel paragrafo "Regolarità edilizia".

L'abitazione, al piano primo, è costituita da un soggiorno con posto di cottura in cui insiste la porta d'ingresso e quella che consente di raggiungere il disimpegno della zona notte costituita, oltre al detto disimpegno, da un bagno e una camera dalla quale è possibile accedere al balcone fruibile anche dal soggiorno tramite una porta finestra. Nel soggiorno è presente la scala che sconsente di accedere al livello superiore nel quale è presente un ambiente (ex locale tecnico) con un bagno (ex lavatoio) oltre ad un balcone che funge da stenditoio stamponato ed un ambiente sottotetto. Lo stato dei luoghi riscontrato all'atto del sopralluogo meglio si evince dalle fotografie scattate ed è



sostanzialmente riportato nell'immagine che segue, tratta dal grafico allegato alla variante registrata al protocollo CQ/26183 del 1° aprile 2014, presentata presso il competente Municipio ad eccezione delle destinazioni dei locali al piano secondo ed alla presenza del locale nel sottotetto la cui posizione è indicata, con approssimazione, da un perimetro di colore rosso.



Stralcio dal grafico allegato alla DIA presentata al Municipio XII al prot. 26183 del 1° aprile 2014 (non in scala)



Il soggiorno con il posto di cottura



La camera da letto





Il balcone



Il locale tecnico



Il bagno (ex lavatoio)

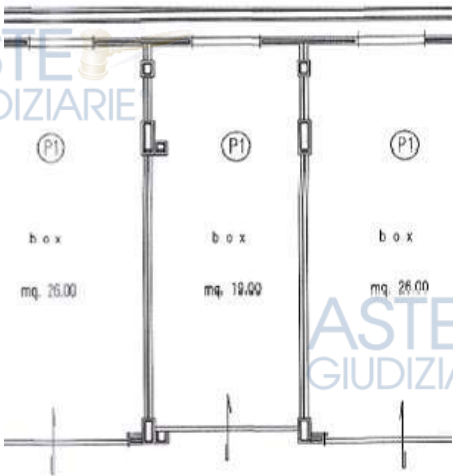


L'ambiente sottotetto e lo stenditoio stamponato



Il box auto è ubicato nel piano nel sottosuolo ed è costituito da un vano di forma rettangolare: la consistenza del box è stata calcolata sulla base delle misurazioni effettuato all’atto del sopralluogo, e sostanzialmente riportata nell’immagine che segue, tratta dal grafico allegato alla variante registrata al protocollo CQ/26183 del 1° aprile 2014, presentata presso il competente Municipio.

Stralcio dal grafico allegato alla DIA presentata al Municipio XII al prot. 26183 del 1° aprile 2014 (non in scala)



Il box

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Abitazione

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 7 maggio 2015 all'attualità	***** S.R.L. sede in ROMA (RM) CF *****	Catasto Fabbricati Fg. 410, Part. 4230, sub. 23 zona cens. 6, categoria A/2, classe 5, 3,5 vani, Superficie catastale 70 mq escluse aree scoperte 63 mq Rendita € 488,05. Via Carlo Tincani Edificio A Interno 5A; Via Anna Lorenzetto Edificio A Interno 5A Piano 1-2 (classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione)

Box

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 7 maggio 2015 all'attualità	*****S.R.L. sede in ROMA (RM) CF *****	Catasto Fabbricati Fg. 410, Part. 4230, sub. 59 zona cens. 6, categoria C/6, classe 12 consistenza 19 mq, superficie catastale 24 mq; Rendita € 76,54; Via Carlo Tincani Interno 11; Via Anna Lorenzetto Interno 11 Piano S1(classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)	
Dati identificativi	Dati di classamento

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	ZC	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	410	4230	23	6	A/2	5	3,5	70/63	488,05	1-2
	410	4230	59	6	C/6	12	19	24	104,74	S1

La documentazione catastale relativa alle porzioni immobiliari che costituiscono il Lotto n. 7 è allegata alla presente relazione sotto il numero “7” ed alla quale si rimanda per la completa indicazione della cronistoria catastale.

Corrispondenza catastale

Con riferimento all’abitazione, il confronto tra la planimetria catastale agli atti e lo stato dei luoghi evidenzia delle difformità dovute a grafismo oltre all’indicazione del locale lavatoio al piano secondo dove invece è stata rilevata la presenza di un bagno, la mancata installazione degli impianti tecnologici nell’ambiente ubicato al medesimo livello e la presenza del locale sottotetto non graficizzato in planimetria.

PRECISAZIONI

La consistenza indicata è stata dedotta dai rilievi eseguiti e deve ritenersi indicativa: la vendita viene effettuata a corpo e non a misura.

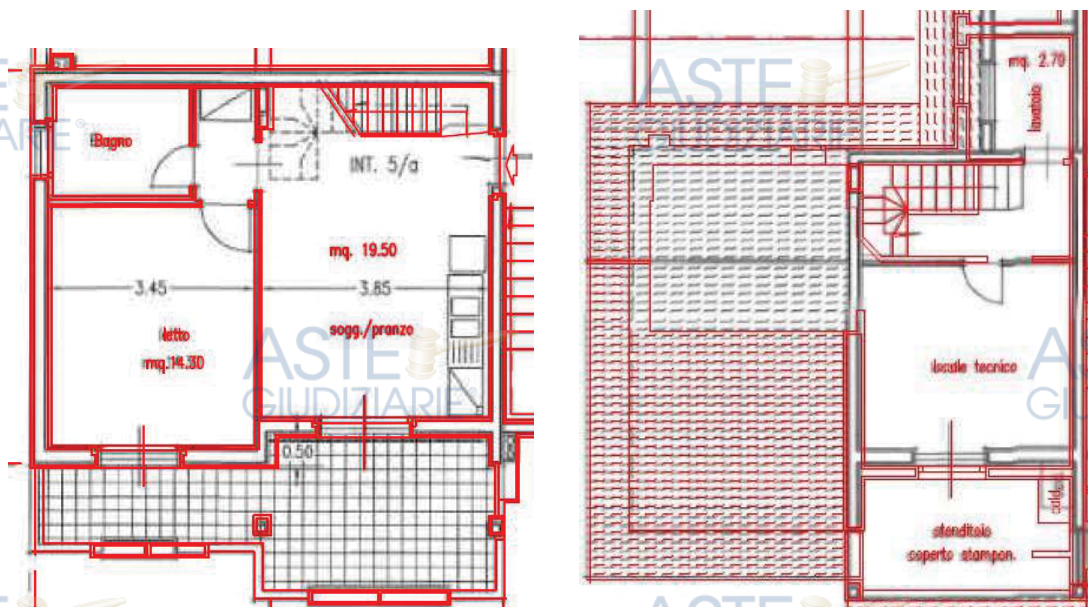
SERVITÙ

Oltre a quanto riferito in precedenza nella parte della presente relazione che ha carattere generale, in diversi box auto è stata riscontrata la presenza di tubazioni di scarico e/o di pozzetti; non si può escludere la presenza di ulteriori servitù ordinariamente presenti negli edifici multipiano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il confronto tra quanto rappresentato nel grafico allegato alla variante di cui alla SCIA depositata presso il competente Municipio in data 1° aprile 2014 al prot. n. CQ/26183 e la restituzione dei rilievi effettuati mette in evidenza una sostanziale conformità delle porzioni immobiliari che costituiscono il Lotto n. 7, con le seguenti eccezioni: è stata rilevata al piano secondo la modifica della destinazione del locale lavatoio dove è ora presente un bagno, il locale allo stesso livello, dove non sono presenti gli impianti tecnologici, ed è stato messo in comunicazione con un ambiente. L’affermazione che precedere circa la conformità dell’opera al progetto tiene conto della dichiarazione sottoscritta dal direttore dei lavori, Geom. *****, ed allegata alla dichiarazione di abitabilità di cui si è detto in precedenza, nella quale il citato professionista certifica che l’opera è stata realizzata in conformità al progetto approvato e delle tolleranze in materia di edilizia indicate all’art. 34 bis del DPR 6 giugno 2001, n. 380 per le opere realizzate prima del 24 maggio 2024. La sovrapposizione del rilievo effettuato allo stralcio della pianta del progetto di variante sopra citato è di seguito riportata.





La sovrapposizione del rilievo eseguito al grafico allegato alla DIA prot. 26183 del 1° aprile 2014 (non in scala)

Le difformità sopra descritte non sono suscettibili di sanatoria: sarà pertanto necessario procedere a degli interventi finalizzati a ripristinare la situazione legittima. Detti interventi consisteranno nel ripristino della destinazione d'uso a lavatoio e nella realizzazione di un muro per separare l'ambiente nel sottotetto oltre all'installazione di alcuni impianti tecnologici nel locale al secondo livello. Successivamente agli interventi sopra descritti la consistenza delle porzioni immobiliari sarà quella indicata nella tabella di seguito riportata. Circa gli "Oneri per la regolarizzazione urbanistica" meglio si dirà nel successivo paragrafo.

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Abitazione	51,70 mq	1,00	51,70 mq	1
Locale tecnico/Lavatoio	28,00 mq	0,35	9,80 mq	2
Area pavimentata/balcone/stenditoio scoperto/intercapedine stamponata	25,70 mq	0,20	5,14 mq	1-2
Box	23,32 mq	0,35	8,16 mq	S1
Superficie convenzionale complessiva:			74,80 mq	

Circa la possibilità di regolarizzare o meno dette difformità meglio si dirà nel successivo paragrafo "Oneri per la regolarizzazione urbanistica".

STIMA LOTTO 7

Il Lotto n. 7 è costituito dai seguenti beni:

Bene n. 7 – Unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano primo e secondo dell'edificio sito in Roma, con accesso da Via Carlo Tincani, 30 e da Via Anna Lorenzetto, 9 e identificata con il numero interno 5A, censita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma **al foglio 410, particella 4230, subalterno 23;**

Bene n. 30 – Unità immobiliare adibita a box auto posta al piano nel sottosuolo dell'edificio sito in Roma, con accesso con accesso da Via Carlo Tincani, 30 e da Via Anna Lorenzetto, 11 e identificata con il numero interno 11, censita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio **410, particella 4230, subalterno 59.**

Come accennato in precedenza alle consistenze edilizie indicate nel prospetto che precede, pari a mq 74,80 mq, sarà applicato il valore unitario di €/mq 2.374,62 da cui consegue che il valore delle porzioni immobiliari che costituiscono il Lotto n. 7 è determinabile in ragione di € 177.621,58 (€/mq 2.374,62 x mq 74,80): il valore individuato è riferibile alle porzioni immobiliari se fossero vendute in condizioni di ordinarietà: è opportuno operare le aggiunte e detrazioni del caso che, in ottemperanza al disposto dell'art. 568 CPC, sono di seguito analiticamente esposte.

RIDUZIONE PER L'ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI

La riduzione per l'assenza di garanzia per vizi può essere quantificata in ragione del 10% del valore individuato, trattandosi di porzioni immobiliari facenti parte di un edificio realizzato in virtù del Permesso di Costruire n. 577 del 29 settembre 2011 e della successiva DIA in variante del 1° aprile 2014, prot. CQ/26183 e per il quale l'agibilità è attestata per il silenzio dell'amministrazione sull'istanza registrata al prot. QI/156579 del 1° ottobre 2015 (art. 24 del DPR 6 giugno 2001, n. 380 ratione temporis) anche se del rilascio del certificato non vi è evidenza sul sito di Roma Capitale; pertanto, la detrazione da operare è pari ad € 17.762,16 (€ 177.621,58 x 10%).

ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Dal confronto tra il grafico allegato alla DIA registrata presso il Municipio XII al prot. n. 26183 del 1° aprile 2014, in variante al Permesso di Costruire n. 577 del 29 settembre 2011, e lo stato dei luoghi, è emersa una difformità al piano secondo consistente nella realizzazione di un bagno in luogo del locale lavatoio previsto nel detto grafico mentre l'ampio ambiente non è risultato dotato di impianti tecnologici ed è stato messo in comunicazione con un ambiente sottotetto non previsto nel progetto e non rappresentato nella planimetria catastale dell'unità immobiliare: dette difformità non sono suscettibili di regolarizzazione e pertanto sarà necessario procedere alla riduzione in pristino con l'eliminazione dei sanitari e dei relativi impianti, lasciando solamente quelli necessari alla funzione del lavatoio e pertanto un impianto per l'adduzione dell'acqua e uno per lo scarico. L'intervento comporta la demolizione dei pavimenti e dei rivestimenti e la successiva nuova posa in opera, oltre alle opere accessorie. Dovrà essere ripristinato il muro che separava il locale tecnico dall'ambiente di sottotetto. Il costo per detti interventi è stato stimato, in cifra tonda, in ragione di € 6.500,00 sulla base del Prezziario della regione Lazio di cui alla Deliberazione della Giunta Regionale del 14 aprile 2023, n. 101, recante "Approvazione della Tariffa dei prezzi per le opere pubbliche edili ed impiantistiche del Lazio – Edizione 2023", la cui validità è stata prorogata fino al 31 dicembre 2024 con Deliberazione di Giunta regionale del Lazio n. 503 approvata nella seduta del 4 luglio 2024; l'importo così determinato ricomprende, oltre alle opere, gli imprevisti e gli oneri di discarica. A detto importo devono essere aggiunti gli onorari del professionista incaricato della procedura edilizia e i diritti di segreteria relativi che possono essere stimati in € 3.000,00. Pertanto, gli oneri



per la regolarizzazione edilizia ammontano complessivamente ad € 9.500,00. Agli importi così determinati deve essere aggiunto quello in precedenza individuato per la messa a dimora degli alberi e degli arbusti previsti nel grafico di progetto, pari ad € 2.929,35; pertanto gli oneri per la regolarizzazione edilizia sono determinati complessivamente in ragione di € 12.429,35.

STATO D'USO E MANUTENZIONE

Come accennato in precedenza le porzioni immobiliari si trovano in ordinario stato di manutenzione: occorre però tenere in considerazione il fatto che dal 2015, anno in cui è stato venduto l'immobile preso a riferimento per la determinazione del valore unitario, l'immobile ha subito un deprezzamento per la vetustà che può essere determinato nell'1% in ragione di anno, considerando una vita utile dell'immobile pari a 100 anni: pertanto la detrazione da operare è pari ad € 15.985,94 ($€ 177.621,58 \times 9\%$). Per l'installazione della caldaia e dell'inverter, può essere individuato un onere di € 2.000,00 considerando che per entrambi gli impianti è presente la predisposizione, mentre, anche ai fini del ripristino della destinazione di "locale tecnico" nell'ambiente al piano secondo dovrà essere installato il boiler indicato nel progetto: l'onere per detto ultimo intervento può essere determinato in ragione di € 3.500,00 e comprende anche le opere murarie relative. Pertanto, la detrazione da operare è pari ad € 21.485,94.

STATO DI POSSESSO

Le porzioni che costituiscono il Lotto n. 7 erano nella disponibilità del debitore esecutato al momento del sopralluogo e pertanto dovranno ritenersi libere in seguito all'aggiudicazione, motivo per cui non è opportuno operare aggiunte o detrazioni al valore in precedenza determinato.

VINCOLI OD ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI

In seguito agli accertamenti effettuati non sono emersi vincoli o oneri giuridici che possono influire sulla determinazione del valore dei beni oppure che non siano presenti nelle porzioni immobiliari prese a riferimento ai fini della valutazione.

SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Con messaggio mail del 26 agosto 2024 è stato richiesto all'amministrazione del condominio notizie circa le spese di gestione e ad eventuali morosità: in pari data lo stesso amministratore ha comunicato che il bilancio di gestione ammonta a circa € 12.000,00 annui e che per le porzioni immobiliari non vendute, e quindi ricomprese nel pignoramento, non sono presenti morosità.

CONCLUSIONI

Sulla base di quanto sopra esposto, il valore delle unità immobiliari, facenti parte dell'edificio sito in Roma, con accesso da Via Carlo Tincani e da Via Anna Lorenzetto, costituenti il Lotto n. 7, è determinato in ragione di € 125.944,13 come di seguito specificato:

Valore individuato:	€	177.621,58	-
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi:	€	17.762,16	-
Oneri per la regolarizzazione urbanistica:	€	12.429,35	-
Stato d'uso e manutenzione:	€	21.485,94	-





Stato di possesso:	€	0,00	-
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili:	€	0,00	-
Spese condominiali insolute:	€	0,00	=
Valore totale	€	125.944,13	



Pari in cifra tonda ad € 126.000,00 (euro centoventiseimila/00), salvo errori, oltre l'IVA, come per Legge, se dovuta.



LOTTO 8

Il Lotto n. 8 è costituito dai seguenti beni:

Bene n. 8 – Unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano terra dell'edificio sito in Roma, con accesso da Via Carlo Tincani, 30 e da Via Anna Lorenzetto, 9 e identificata con il numero interno 1B, censita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma **al foglio 410, particella 4230, subalterno 24** (abitazione), graffato con **il subalterno 25** (giardino);

Bene n. 36 – Unità immobiliare adibita a box auto posta al piano nel sottosuolo dell'edificio sito in Roma, con accesso da Via Carlo Tincani, 30 e da Via Anna Lorenzetto, 11 e identificata con il numero interno 20, censita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio **410, particella 4230, subalterno 69**.

CONFINI

A seguito del sopralluogo effettuato in data 15 luglio 2024 si può affermare che:

- l'abitazione identificata con il numero interno 1B confina con il vano scala B dal quale ha accesso, con il vialetto pedonale e con il cortile comune identificato con il subalterno 4, salvo altri e più precisi confini;
- il box auto identificato con il numero interno 20 confina con, lo spazio di manovra dal quale ha accesso, con il box auto identificato con il numero interno 19 e con l'interno 21, salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Abitazione	51,70 mq	1,00	51,70 mq	T
Area esterna	21,40 mq	0,08	1,71 mq	T
Area pavimentata, balcone, stenditoio scoperto, intercapedine stamponata	20,00 mq	0,20	4,00 mq	T
Box	21,00 mq	0,35	7,35 mq	S1
Superficie convenzionale complessiva:			64,76 mq	

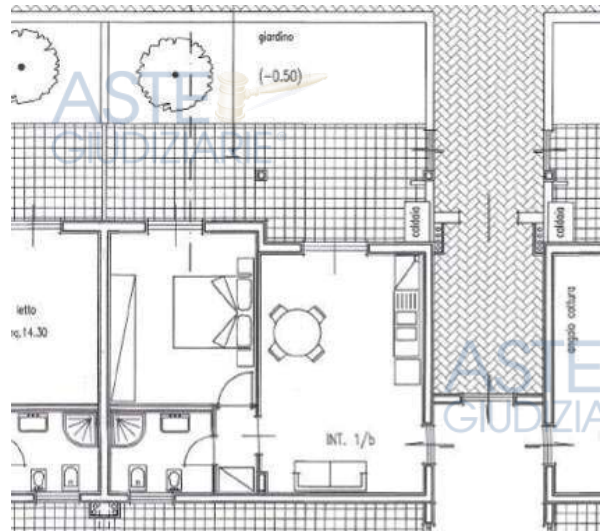
La consistenza riportata nel prospetto che precede è quella rilevata all'atto del sopralluogo: circa la legittimità edilizia di detta consistenza meglio si dirà nel paragrafo "Regolarità edilizia".

L'abitazione è costituita da un soggiorno con posto di cottura in cui insiste la porta d'ingresso e quella che consente di raggiungere il disimpegno della zona notte costituita, oltre al detto disimpegno, da un bagno e una camera dal quale è possibile accedere ad un'area pavimentata esterna ed al giardino di pertinenza fruibile anche dal soggiorno tramite una porta finestra. L'area scoperta è altresì fruibile, attraverso un cancello pedonale, dallo spazio scoperto comune ubicato allo stesso livello.



Lo stato dei luoghi riscontrato all'atto del sopralluogo meglio si evince dalle fotografie scattate ed è sostanzialmente riportato nell'immagine che segue, tratta dal grafico allegato alla variante registrata al protocollo CQ/26183 del 1° aprile 2014, presentata presso il competente Municipio.

Stralcio dal grafico allegato alla DIA presentata al Municipio XII al prot. 26183 del 1° aprile 2014 (non in scala)



Il soggiorno con il posto di cottura



Il bagno



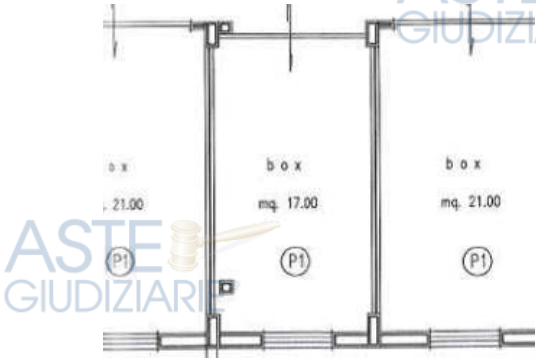
La camera da letto





L'area esterna

Per il box ubicato nel piano nel sottosuolo la consistenza è stata calcolata sulla base delle misurazioni effettuate all'atto del sopralluogo ed è sostanzialmente riportata nell'immagine che segue, tratta dal grafico allegato alla variante registrata al protocollo CQ/26183 del 1° aprile 2014.



Stralcio dal grafico allegato alla DIA presentata al Municipio XII al prot. 26183 del 1° aprile 2014 (non in scala)



Il box

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Abitazione

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 7 maggio 2015 all'attualità	***** S.R.L. sede in ROMA (RM) CF *****	Catasto Fabbricati Fg. 410, Part. 4230, sub. 24 graffata con sub 25 zona cens. 6, categoria A/2, classe 5, 3 vani, Consistenza catastale 53 mq, Superficie catastale escluse aree scoperte 49 mq. Rendita € 418,33 Via Carlo Tincani Edificio B Interno 1B; Via Anna Lorenzetto Edificio B Interno 1B Piano T (classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione)

Box

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 7 maggio 2015 all'attualità	***** S.R.L. sede in ROMA (RM) CF *****	Catasto Fabbricati Fg. 410, Part. 4230, sub. 69 zona cens. 6, categoria C/6, classe 12 consistenza 17 mq, superficie catastale 19 mq Rendita € 68,48; Via Carlo Tincani , Interno 20; Via Anna Lorenzetto Interno 20 Piano S1 (classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	ZC	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	410	4230	24-25	6	A/2	5	3	53/49	418,33	T
	410	4230	69	6	C/6	12	17 mq	19	68,48	S1

La documentazione catastale relativa alle porzioni immobiliari che costituiscono il Lotto n. 8 è allegata alla presente relazione sotto il numero “8” ed alla quale si rimanda per la completa indicazione della cronistoria catastale.

Corrispondenza catastale

Con riferimento all'abitazione, il confronto tra la planimetria catastale agli atti e lo stato dei luoghi evidenzia una sostanziale conformità.

PRECISAZIONI

La consistenza indicata è stata dedotta dai rilievi eseguiti e deve ritenersi indicativa: la vendita viene effettuata a corpo e non a misura.

SERVITÙ

Oltre a quanto riferito in precedenza nella parte della presente relazione che ha carattere generale, in diversi box auto è stata riscontrata la presenza di tubazioni di scarico e/o di pozzetti; non si può escludere la presenza di ulteriori servitù ordinariamente presenti negli edifici multipiano.

STATO CONSERVATIVO

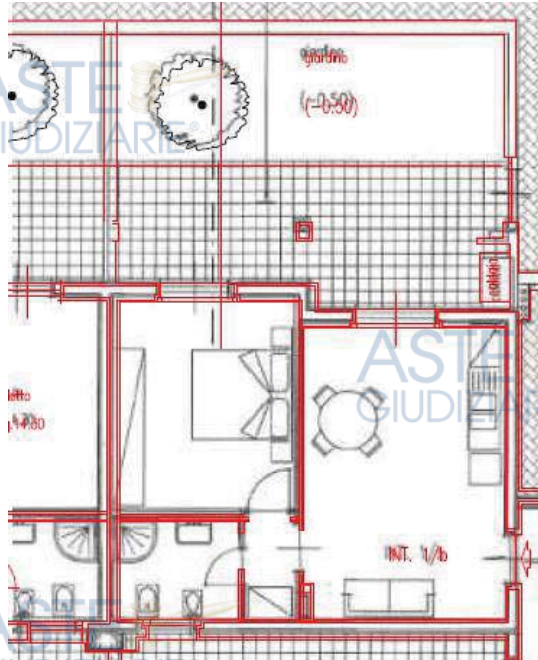
Come si evince dalle fotografie riportate nel paragrafo “Consistenza”, le porzioni immobiliari risultano in ordinario stato di conservazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Oltre a quanto già riferito nella parte della presente relazione che ha carattere generale, il confronto tra quanto rappresentato nel grafico allegato alla variante di cui alla SCIA depositata presso il competente Municipio in data 1° aprile 2014 al prot. n. CQ/26183 mette in evidenza una sostanziale conformità delle porzioni immobiliari allo stato dei luoghi. L'affermazione che precedere circa la conformità dell'opera al progetto tiene conto della dichiarazione sottoscritta dal direttore



dei lavori, Geom. *****, ed allegata alla dichiarazione di abitabilità di cui si è detto in precedenza, nella quale il citato professionista certifica che l'opera è stata realizzata in conformità al progetto approvato e delle tolleranze in materia di edilizia indicate all'art. 34 bis del DPR 6 giugno 2001, n. 380 per le opere realizzate prima del 24 maggio 2024. La sovrapposizione del rilievo effettuato allo stralcio della pianta del progetto di variante sopra citato è di seguito riportata.



La sovrapposizione del rilievo eseguito al grafico allegato alla DIA prot. 26183 del 1° aprile 2014 (non in scala) Circa la possibilità di regolarizzare o meno dette difformità meglio si dira nel successivo paragrafo “Oneri per la regolarizzazione urbanistica”.

STIMA LOTTO 8

Il Lotto n. 8 è costituito dai seguenti beni:

Bene n. 8 – Unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano terra dell'edificio sito in Roma, con accesso da Via Carlo Tincani, 30 e da Via Anna Lorenzetto, 9 e identificata con il numero interno 1B, censita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma **al foglio 410, particella 4230, subalterno 24** (abitazione), graffato con **il subalterno 25** (giardino);

Bene n. 36 – Unità immobiliare adibita a box auto posta al piano nel sottosuolo dell'edificio sito in Roma, con accesso da Via Carlo Tincani, 30 e da Via Anna Lorenzetto, 11 e identificata con il numero interno 20, censita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio **410, particella 4230, subalterno 69**.

Come accennato in precedenza alle consistenze edilizie indicate nel prospetto che precede, pari a mq 64,76, sarà applicato il valore unitario di €/mq 2.374,62 da cui consegue che il valore delle porzioni immobiliari che costituiscono il Lotto n. 8 è determinabile in ragione di € 153.780,39 (€/mq 2.374,62 x mq 64,76): il valore individuato è riferibile alle porzioni immobiliari se fossero vendute in condizioni di ordinarietà: è opportuno operare le aggiunte e detrazioni del caso che, in ottemperanza al disposto dell'art. 568 CPC, sono di seguito analiticamente esposte.

RIDUZIONE PER L'ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La riduzione per l'assenza di garanzia per vizi può essere quantificata in ragione del 10% del valore individuato, trattandosi di porzioni immobiliari facenti parte di un edificio realizzato in virtù del Permesso di Costruire n. 577 del 29 settembre 2011 e della successiva DIA in variante del 1° aprile 2014, prot. CQ/26183 e per il quale l'agibilità è attestata per il silenzio dell'amministrazione sull'istanza registrata al prot. QI/156579 del 1° ottobre 2015 (art. 24 del DPR 6 giugno 2001, n. 380 *ratione temporis*) anche se dal rilascio del certificato non vi è evidenza sul sito di Roma Capitale; pertanto, la detrazione da operare è pari ad € 15.378,04 ($153.780,39 \times 10\%$).

ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Dal confronto tra il grafico allegato alla DIA registrata presso il Municipio XII al prot. n. 26183 del 1° aprile 2014, in variante al Permesso di Costruire n. 577 del 29 settembre 2011, e lo stato dei luoghi, non sono emerse difformità che costituiscono violazioni edilizie. Deve invece operarsi la detrazione dell'importo sopra determinato per la messa a dimora degli alberi e degli arbusti previsti nel grafico di progetto, pari ad € 2.929,35.

STATO D'USO E MANUTENZIONE

Come accennato in precedenza le porzioni immobiliari si trovano in ordinario stato di manutenzione: occorre però tenere in considerazione il fatto che dal 2015, anno in cui è stato venduto l'immobile preso a riferimento per la determinazione del valore unitario, l'immobile ha subito un deprezzamento per la vetustà che può essere determinato nell'1% in ragione di anno, considerando una vita utile dell'immobile pari a 100 anni: pertanto la detrazione da operare è pari ad € 13.840,24 ($\text{€ } 153.780,39 - 9\%$). Per l'installazione della caldaia e dell'inverter, può essere individuato un onere di € 2.000,00 considerando che per entrambi gli impianti è presente la predisposizione. Pertanto, la detrazione da operare è pari ad € 15.840,24.

STATO DI POSSESSO

Le porzioni che costituiscono il Lotto n. 8 erano nella disponibilità del debitore esecutato al momento del sopralluogo e pertanto dovranno ritenersi libere in seguito all'aggiudicazione, motivo per cui non è opportuno operare aggiunte o detrazioni al valore in precedenza determinato.

VINCOLI OD ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI

In seguito agli accertamenti effettuati non sono emersi vincoli o oneri giuridici che possono influire sulla determinazione del valore dei beni oppure che non siano presenti nelle porzioni immobiliari prese a riferimento ai fini della valutazione.

SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Con messaggio mail del 26 agosto 2024 è stato richiesto all'amministrazione del condominio notizie circa le spese di gestione e ad eventuali morosità: in pari data lo stesso amministratore ha comunicato che il bilancio di gestione ammonta a circa € 12.000,00 annui e che per le porzioni immobiliari non vendute, e quindi ricomprese nel pignoramento, non sono presenti morosità.

CONCLUSIONI



Sulla base di quanto sopra esposto, il valore delle unità immobiliari, facenti parte dell'edificio sito in Roma, con accesso da Via Carlo Tincani e da Via Anna Lorenzetto, costituenti il Lotto n. 8, è determinato in ragione di € 119.632,76 come di seguito specificato:

Valore individuato:	€	153.780,39	
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi:	€	15.378,04	-
Oneri per la regolarizzazione urbanistica:	€	2.929,35	-
Stato d'uso e manutenzione:	€	15.840,24	-
Stato di possesso:	€	0,00	-
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili:	€	0,00	-
Spese condominiali insolute:	€	0,00	=
Valore totale	€	119.632,76	

Pari in cifra tonda ad € 120.000,00 (euro centoventimila/00), salvo errori, oltre l'IVA, come per Legge, se dovuta.

LOTTO 9

Il Lotto n. 9 è costituito dai seguenti beni:

Bene n. 9 – Unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano terra dell'edificio sito in Roma, con accesso da Via Carlo Tincani, 30 e da Via Anna Lorenzetto, 9 ed identificata con il numero interno 2B, censita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma **al foglio 410, particella 4230, subalterno 26**(abitazione), graffato con **il subalterno 27** (giardino);

Bene n. 22 – Unità immobiliare adibita a box auto posta al piano nel sottosuolo dell'edificio sito in Roma, con accesso da Via Carlo Tincani e da Via Anna Lorenzetto 11 e identificata con il numero interno 2, censita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio **410, particella 4230, subalterno 50**.

CONFINI

A seguito del sopralluogo effettuato in data 15 luglio 2024 si può affermare che:

- l'abitazione identificata con il numero interno 2B confina con il vano scala B dal quale ha accesso, con il camminamento che consente l'accesso ai diversi vani scala e con il cortile comune identificato con il subalterno 4, salvo altri e più precisi confini;
- il box auto identificato con il numero interno 2 confina con lo spazio di manovra dal quale ha accesso, con il box auto identificato con il numero interno 1, e con il box auto identificato con il numero interno 3, salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Abitazione	53,60 mq	1,00	53,60 mq	T
Area esterna	21,40 mq	0,08	1,71 mq	T
Area pavimentata, balcone, stenditoio scoperto, intercapedine stamponata	20,00 mq	0,20	4,00 mq	T
Box	32,00 mq	0,35	11,20 mq	S1
Superficie convenzionale complessiva:			70,51 mq	

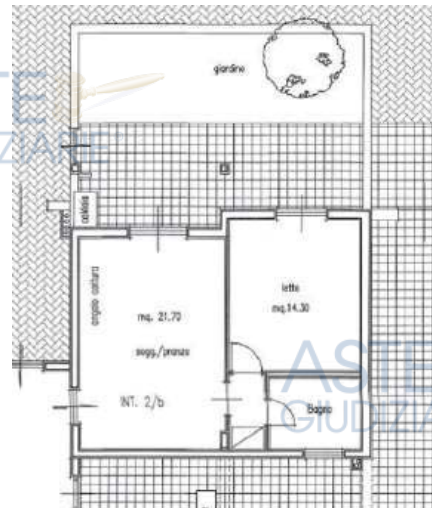
La consistenza riportata nel prospetto che precede è quella rilevata all'atto del sopralluogo: circa la legittimità edilizia di detta consistenza meglio si dirà nel paragrafo "Regolarità edilizia".

L'abitazione è costituita da un soggiorno con posto di cottura in cui insiste la porta d'ingresso e quella che consente di raggiungere il disimpegno della zona notte costituita, oltre al detto disimpegno, da un bagno e una camera dalla quale è possibile accedere ad un'area pavimentata esterna ed al giardino di pertinenza fruibile anche dal soggiorno tramite una porta finestra. L'area scoperta è altresì fruibile, attraverso un cancello pedonale, dallo spazio scoperto comune ubicato allo stesso livello.



Lo stato dei luoghi riscontrato all'atto del sopralluogo meglio si evince dalle fotografie scattate ed è sostanzialmente riportato nell'immagine che segue, tratta dal grafico allegato alla variante registrata al protocollo CQ/26183 del 1° aprile 2014, presentata presso il competente Municipio.

Stralcio dal grafico allegato alla DIA presentata al Municipio XII al prot. 26183 del 1° aprile 2014 (non in scala)



Il soggiorno con il posto di cottura



Il bagno



La camera da letto

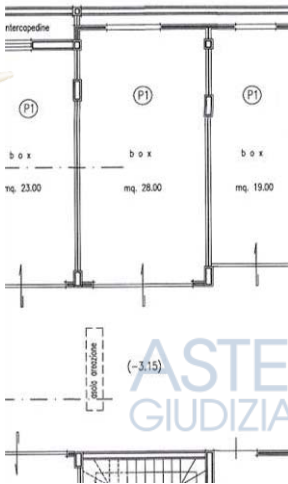




L'area esterna

Il box auto è ubicato nel piano nel sottosuolo ed è costituito da un vano di forma rettangolare: la consistenza del box è stata calcolata sulla base delle misurazioni effettuato all'atto del sopralluogo.

Stralcio dal grafico allegato alla DIA presentata al Municipio XII al prot.26183 del 1° aprile 2014 (non in scala)



Il box

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Abitazione

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 7 maggio 2015 all'attualità	***** S.R.L. sede in ROMA (RM) CF *****	Catasto Fabbricati Fg. 410, Part. 4230, sub. 26 graffata con sub 27 zona cens. 6, categoria A/2, classe 5, 3 vani, Consistenza catastale 53 mq, Superficie catastale escluse aree scoperte 49 mq. Rendita € 418,33 Via Carlo Tincani Edificio B Interno 2B; Via Anna Lorenzetto Edificio B Interno 2B Piano T (classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione)

Box

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 7 maggio 2015 all'attualità	***** S.R.L. sede in ROMA (RM) CF *****	Catasto Fabbricati Fg. 410, Part. 4230, sub. 50 zona cens. 6, categoria C/6, classe 12 consistenza 28 mq, superficie catastale 31 mq Rendita € 112,79 – Piano S1 int. 2 Via Carlo Tincani, Via Anna Lorenzetto (classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	ZC	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	410	4230	26-27	6	A/2	5	3	53 / 49	418,33	T
	410	4230	50	6	C/6	12	28 mq	31	112,79	S1

La documentazione catastale relativa alle porzioni immobiliari che costituiscono il Lotto n. 9 è allegata alla presente relazione sotto il numero “9” ed alla quale si rimanda per la completa indicazione della cronistoria catastale.

Corrispondenza catastale

Con riferimento all'abitazione, il confronto tra la planimetria catastale agli atti e lo stato dei luoghi evidenzia delle difformità dovute a grafismo.

PRECISAZIONI

La consistenza indicata è stata dedotta dai rilievi eseguiti e deve ritenersi indicativa: la vendita viene effettuata a corpo e non a misura.

SERVITÙ

Oltre a quanto riferito in precedenza nella parte della presente relazione che ha carattere generale, in diversi box auto è stata riscontrata la presenza di tubazioni di scarico e/o di pozzetti; non si può escludere la presenza di ulteriori servitù ordinariamente presenti negli edifici multipiano.

STATO CONSERVATIVO

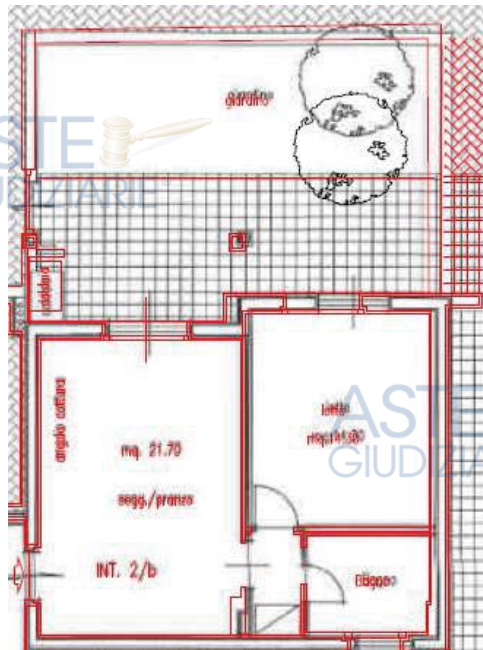
Come si evince dalle fotografie riportate nel paragrafo “Consistenza”, le porzioni immobiliari risultano in ordinario stato di conservazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il confronto tra quanto rappresentato nel grafico allegato alla variante di cui alla SCIA depositata presso il competente Municipio in data 1° aprile 2014 al prot. n. CQ/26183 mette in evidenza una sostanziale conformità delle porzioni immobiliari allo stato dei luoghi. L'affermazione che precedere circa la conformità dell'opera al progetto tiene conto della dichiarazione sottoscritta dal direttore dei lavori, Geom. *****, ed allegata alla dichiarazione di abitabilità di cui si è



detto in precedenza, nella quale il citato professionista certifica che l'opera è stata realizzata in conformità al progetto approvato e delle tolleranze in materia di edilizia indicate all'art. 34 bis del DPR 6 giugno 2001, n. 380 per le opere realizzate prima del 24 maggio 2024. La sovrapposizione del rilievo effettuato allo stralcio della pianta del progetto di variante sopra citato è di seguito riportata.



La sovrapposizione del rilievo eseguito al grafico allegato alla DIA prot. 26183 del 1° aprile 2014 (non in scala)

Circa la possibilità di regolarizzare o meno dette difformità meglio si dira nel successivo paragrafo "Oneri per la regolarizzazione urbanistica".

STIMA LOTTO 9

Il Lotto n. 9 è costituito dai seguenti beni:

Bene n. 9 – Unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano terra dell'edificio sito in Roma, con accesso da Via Carlo Tincani, 30 e da Via Anna Lorenzetto, 9 e identificata con il numero interno 2B, censita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma **al foglio 410, particella 4230, subalterno 26**(abitazione), graffato con **il subalterno 27** (giardino);

Bene n. 22 – Unità immobiliare adibita a box auto posta al piano nel sottosuolo dell'edificio sito in Roma, con accesso da Via Carlo Tincani e da Via Anna Lorenzetto e identificata con il numero interno 2, censita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio **410, particella 4230, subalterno 50**.

Come accennato in precedenza alle consistenze edilizie indicate nel prospetto che precede, pari a mq 70,51 sarà applicato il valore unitario di €/mq 2.374,62 da cui consegue che il valore delle porzioni immobiliari che costituiscono il Lotto n. 9 è determinabile in ragione di € 167.434,46 (€/mq 2.374,62 x mq 70,51): il valore individuato è riferibile alle porzioni immobiliari se fossero vendute in condizioni di ordinarietà: è opportuno operare le aggiunte e detrazioni del caso che, in ottemperanza al disposto dell'art. 568 CPC, sono di seguito analiticamente esposte.

RIDUZIONE PER L'ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI



La riduzione per l'assenza di garanzia per vizi può essere quantificata in ragione del 10% del valore individuato, trattandosi di porzioni immobiliari facenti parte di un edificio realizzato in virtù del Permesso di Costruire n. 577 del 29 settembre 2011 e della successiva DIA in variante del 1° aprile 2014, prot. CQ/26183 e per il quale l'agibilità è attestata per il silenzio dell'amministrazione sull'istanza registrata al prot. QI/156579 del 1° ottobre 2015 (art. 24 del DPR 6 giugno 2001, n. 380 *ratione temporis*) anche se del rilascio del certificato non vi è evidenza sul sito di Roma Capitale; pertanto, la detrazione da operare è pari ad € 16.743,45 (€ 167.434,46 x 10%).

ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Dal confronto tra il grafico allegato alla DIA registrata presso il Municipio XII al prot. n. 26183 del 1° aprile 2014, in variante al Permesso di Costruire n. 577 del 29 settembre 2011, e lo stato dei luoghi, non sono emerse difformità. Deve invece operarsi la detrazione dell'importo sopra determinato per la messa a dimora degli alberi e degli arbusti previsti nel grafico di progetto, pari ad € 2.929,35.

STATO D'USO E MANUTENZIONE

Come accennato in precedenza le porzioni immobiliari si trovano in ordinario stato di manutenzione: occorre però tenere in considerazione il fatto che dal 2015, anno in cui è stato venduto l'immobile preso a riferimento per la determinazione del valore unitario, l'immobile ha subito un deprezzamento per la vetustà che può essere determinato nell'1% in ragione di anno, considerando una vita utile dell'immobile pari a 100 anni: pertanto la detrazione da operare è pari ad € 15.069,10 (€ 167.434,46 x 9%). Per l'installazione della caldaia e dell'inverter, può essere individuato un onere di € 2.000,00 considerando che per entrambi gli impianti è presente la predisposizione. Pertanto, la detrazione da operare è pari ad € 15.069,10.

STATO DI POSSESSO

Le porzioni che costituiscono il Lotto n. 9 erano nella disponibilità del debitore esecutato al momento del sopralluogo e pertanto dovranno ritenersi libere in seguito all'aggiudicazione, motivo per cui non è opportuno operare aggiunte o detrazioni al valore in precedenza determinato.

VINCOLI OD ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI

In seguito agli accertamenti effettuati non sono emersi vincoli o oneri giuridici che possono influire sulla determinazione del valore dei beni oppure che non siano presenti nelle porzioni immobiliari prese a riferimento ai fini della valutazione.

SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Con messaggio mail del 26 agosto 2024 è stato richiesto all'amministrazione del condominio notizie circa le spese di gestione e ad eventuali morosità: in pari data lo stesso amministratore ha comunicato che il bilancio di gestione ammonta a circa € 12.000,00 annui e che per le porzioni immobiliari non vendute, e quindi ricomprese nel pignoramento, non sono presenti morosità.

CONCLUSIONI



Sulla base di quanto sopra esposto, il valore delle unità immobiliari, facenti parte dell'edificio sito in Roma, con accesso da Via Carlo Tincani e da Via Anna Lorenzetto, costituenti il Lotto n. 9, è determinato in ragione di € 132.692,56 come di seguito specificato:

Valore individuato:	€	167.434,46	
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi:	€	16.743,45	-
Oneri per la regolarizzazione urbanistica:	€	2.929,35	-
Stato d'uso e manutenzione:	€	15.069,10	-
Stato di possesso:	€	0,00	-
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili:	€	0,00	-
Spese condominiali insolute:	€	0,00	=
Valore totale	€	132.692,56	

Pari in cifra tonda ad € 133.000,00 (euro centotrentatremila/00), salvo errori, oltre l'IVA, come per Legge, se dovuta.

LOTTO 10

Il Lotto n. 10 è costituito dai seguenti beni:

Bene n. 10 – Unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano terra e seminterrato dell'edificio sito in Roma, con accesso da Via Carlo Tincani, 30 e da Via Anna Lorenzetto, 9 ed identificata con il numero interno 3B, censita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 410, particella 4230, subalterno 28 (abitazione), graffato con il subalterno 29 (giardino);

Bene n. 37 – Unità immobiliare adibita a box auto posta al piano nel sottosuolo dell'edificio sito in Roma, con accesso da Via Carlo Tincani, 30 e da Via Anna Lorenzetto, 11 ed identificata con il numero interno 21, censita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 410, particella 4230, subalterno 70.

CONFINI

A seguito del sopralluogo effettuato in data 15 luglio 2024 si può affermare che:

- l'abitazione identificata con il numero interno 3B confina con il vano scala B dal quale ha accesso, con il cortile comune identificato con il subalterno 4 e con lo spazio di distacco, salvo altri e più precisi confini;
- il box auto identificato con il numero interno 21 confina con lo spazio di manovra comune dal quale ha accesso, con i locali al piano nel sottosuolo annessi all'abitazione identificata con il numero interno 3B e con il box identificato con il numero interno 20, salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Abitazione	53,60 mq	1,00	53,60 mq	T
Cantina/Lavatoio	25,80 mq	0,35	9,03 mq	S1
Area esterna	80,40 mq	0,08	6,43 mq	T
Area pavimentata, balcone, stenditoio scoperto, intercapedine stamponata	20,20 mq	0,20	4,04 mq	T
Box	23,48 mq	0,35	8,22 mq	S1
Superficie convenzionale complessiva:			81,32 mq	

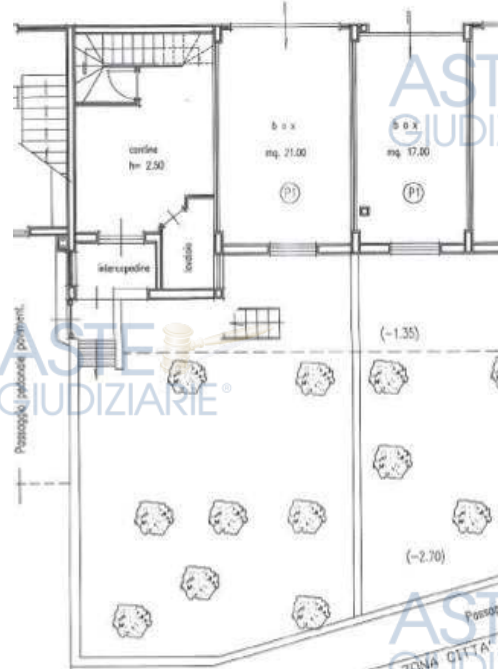
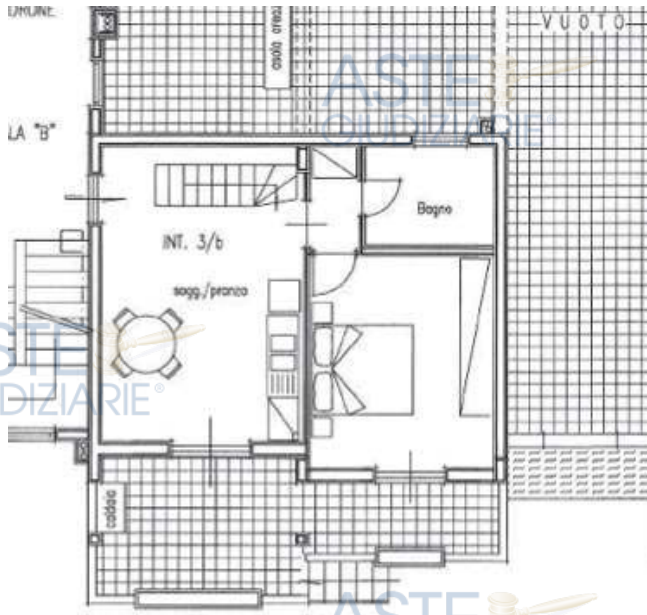
La consistenza riportata nel prospetto che precede è quella rilevata all'atto del sopralluogo: circa la legittimità edilizia di detta consistenza meglio si dirà nel paragrafo "Regolarità edilizia".

L'abitazione è costituita da un soggiorno con posto di cottura in cui insiste la porta d'ingresso e quella che consente di raggiungere il disimpegno della zona notte costituita, oltre al detto disimpegno, da un bagno e una camera dal quale è possibile accedere al balcone fruibile anche dal soggiorno; in detto ultimo ambiente è presente la scala che consente di accedere al livello nel sottosuolo nel quale è presente un bagno e una cantina dalla quale, per il tramite di una porta finestra, è possibile accedere all'area scoperta di pertinenza fruibile anche, attraverso una scala, dal



balcone ubicato al piano terreno. L'area scoperta è altresì fruibile, attraverso un cancello pedonale, dallo spazio scoperto ubicato al livello del sottosuolo.

Lo stato dei luoghi riscontrato all'atto del sopralluogo meglio si evince dalle fotografie scattate ed è sostanzialmente riportato nell'immagine che segue, tratta dal grafico allegato alla variante registrata al protocollo CQ/26183 del 1° aprile 2014, presentata presso il competente Municipio.



Stralcio dal grafico allegato alla DIA presentata al Municipio XII al prot. 26183 del 1° aprile 2014 (non in scala)



Il soggiorno con il posto di cottura



La camera da letto





Il balcone



L'area scoperta di pertinenza



La cantina



Il bagno nel sottosuolo



Il box auto è ubicato nel piano nel sottosuolo ed è costituito da un vano di forma regolare: la consistenza del box è stata calcolata sulla base delle misurazioni effettuate all'atto del sopralluogo ed è sostanzialmente riportata nell'immagine che segue, tratta dal grafico allegato alla variante registrata al protocollo CQ/26183 del 1° aprile 2014, presentata presso il competente Municipio.

Stralcio dal grafico allegato alla DIA presentata al Municipio XII al prot. 26183 del 1° aprile 2014 (non in scala)



Il box

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Abitazione

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 7 maggio 2015 all'attualità	***** S.R.L. sede in ROMA (RM) CF *****	Catasto Fabbricati Fg. 410, Part. 4230, sub. 28 graffata con sub 29 zona cens. 6, categoria A/2, classe 5, consistenza 3,5 vani, Superficie catastale 72 mq Superficie catastale escluse aree scoperte 62 mq, Rendita € 488,05, Via Carlo Tincani Edificio B Interno 3B; Via Anna Lorenzetto Edificio B Interno 3B – Piano T-S1, (classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione)

Box

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 7 maggio 2015 all'attualità	***** S.R.L. sede in ROMA (RM) CF *****	Catasto Fabbricati Fg. 410, Part. 4230, sub. 70 zona cens. 6, categoria C/6, classe 12 consistenza 21 mq, superficie catastale 24 mq, Rendita € 84,60, Via Carlo Tincani interno 21; Via Anna Lorenzetto interno 21 piano S1 (classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione)

DATI CATASTALI

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



								catastale		
410	4230	28-29	6	A/2	5	3,5	72/62	488,05	T-S1	
410	4230	70	6	C/6	12	21 mq	24	84,60	S1	

La documentazione catastale relativa alle porzioni immobiliari che costituiscono il Lotto n. 10 è allegata alla presente relazione sotto il numero “10” ed alla quale si rimanda per la completa indicazione della cronistoria catastale.

Corrispondenza catastale

Con riferimento all'abitazione, il confronto tra la planimetria catastale agli atti e lo stato dei luoghi evidenzia delle difformità dovute a grafismo oltre all'indicazione del locale lavatoio al piano nel sottosuolo dove invece è stata rilevata la presenza di un bagno. La planimetria del box auto è sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.

STATO CONSERVATIVO

Come si evince dalle fotografie riportate nel paragrafo “Consistenza”, le porzioni immobiliari risultano in ordinario stato di conservazione.

PRECISAZIONI

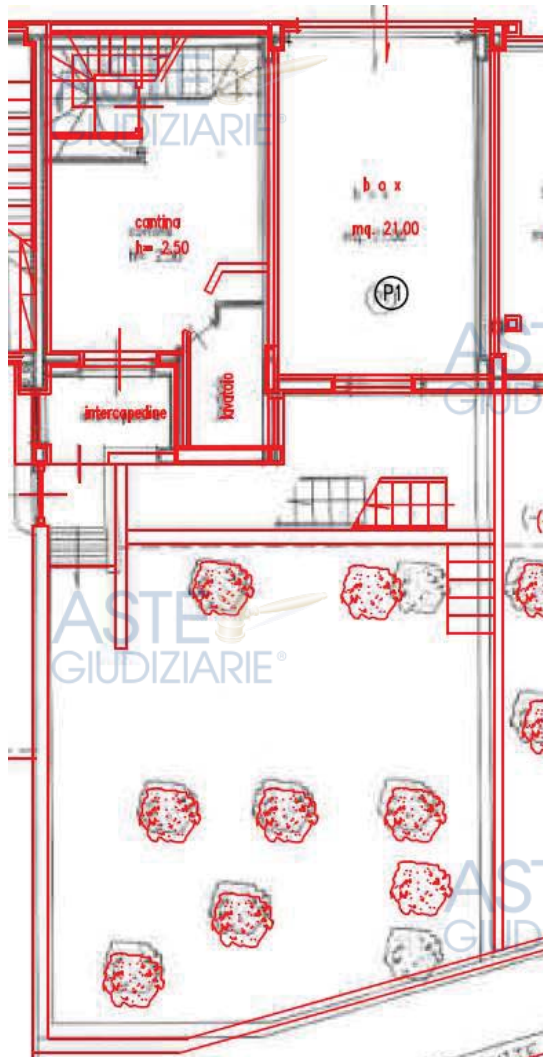
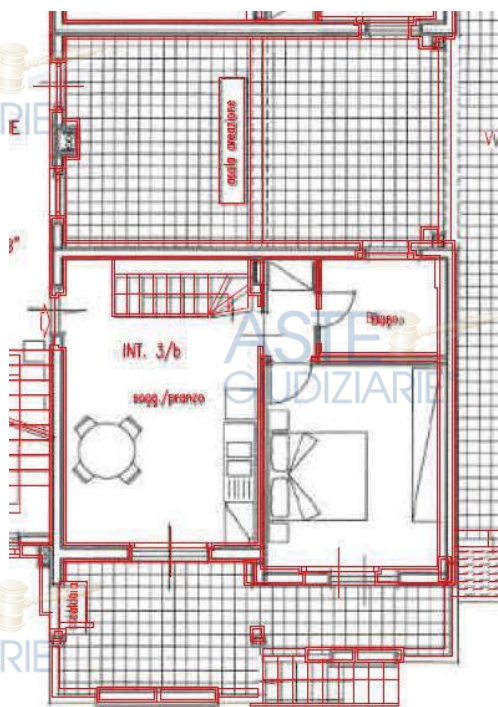
La consistenza indicata è stata dedotta dai rilievi eseguiti e deve ritenersi indicativa: la vendita viene effettuata a corpo e non a misura.

SERVITÙ

Oltre a quanto riferito in precedenza nella parte della presente relazione che ha carattere generale, in diversi box auto è stata riscontrata la presenza di tubazioni di scarico e/o di pozzetti; non si può escludere la presenza di ulteriori servitù ordinariamente presenti negli edifici multipiano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Oltre a quanto già riferito nella parte della presente relazione che ha carattere generale, il confronto tra quanto rappresentato nel grafico allegato alla variante di cui alla SCIA depositata presso il competente Municipio in data 1° aprile 2014 al prot. n. CQ/26183 mette in evidenza una sostanziale conformità delle porzioni immobiliari allo stato dei luoghi con l'eccezione rilevata in precedenza circa la realizzazione del locale bagno al piano nel sottosuolo in luogo del locale lavatoio. L'affermazione che precedere circa la conformità dell'opera al progetto tiene anche conto della dichiarazione sottoscritta dal direttore dei lavori, Geom. *****, ed allegata alla dichiarazione di abitabilità di cui si è detto in precedenza, nella quale il citato professionista certifica che l'opera è stata realizzata in conformità al progetto approvato e delle tolleranze in materia di edilizia indicate all'art. 34 bis del DPR 6 giugno 2001, n. 380 per le opere realizzate prima del 24 maggio 2024. La sovrapposizione del rilievo effettuato allo stralcio della pianta del progetto di variante sopra citato è di seguito riportata.



La sovrapposizione del rilievo eseguito al grafico allegato alla DIA prot. 26183 del 1° aprile 2014 (non in scala)

Circa la possibilità di regolarizzare o meno dette difformità meglio si dira nel successivo paragrafo “Oneri per la regolarizzazione urbanistica”.

STIMA LOTTO 10

Il Lotto n. 10 è costituito dai seguenti beni:

Bene n. 10 – Unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano terra e seminterrato dell’edificio sito in Roma, con accesso da Via Carlo Tincani, 30 e da Via Anna Lorenzetto, 9 ed identificata con il numero interno 3B, censita presso l’Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma **al foglio 410, particella 4230, subalterno 28** (abitazione), graffato con il **subalterno 29** (giardino);

Bene n. 37 – Unità immobiliare adibita a box auto posta al piano nel sottosuolo dell’edificio sito in Roma, con accesso da Via Carlo Tincani, 30 e da Via Anna Lorenzetto, 11 e identificata con il numero interno 21, censita presso l’Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio **410, particella 4230, subalterno 70**.

Come accennato in precedenza alle consistenze edilizie indicate nel prospetto che precede, pari a mq 81,32 , sarà applicato il valore unitario di €/mq 2.374,62 da cui consegue che il valore delle porzioni immobiliari che costituiscono il Lotto n. 10 è determinabile in ragione di €

193.104,10(€/mq 2.374,62 x mq 81,32): il valore individuato è riferibile alle porzioni immobiliari se fossero vendute in condizioni di ordinarietà: è opportuno operare le aggiunte e detrazioni del caso che, in ottemperanza al disposto dell'art. 568 CPC, sono di seguito analiticamente esposte.

RIDUZIONE PER L'ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI

La riduzione per l'assenza di garanzia per vizi può essere quantificata in ragione del 10% del valore individuato, trattandosi di porzioni immobiliari facenti parte di un edificio realizzato in virtù del Permesso di Costruire n. 577 del 29 settembre 2011 e della successiva DIA in variante del 1° aprile 2014, prot. CQ/26183 e per il quale l'agibilità è attestata per il silenzio dell'amministrazione sull'istanza registrata al prot. QI/156579 del 1° ottobre 2015 (art. 24 del DPR 6 giugno 2001, n. 380 *ratione temporis*) anche se del rilascio del certificato non vi è evidenza sul sito di Roma Capitale; pertanto, la detrazione da operare è pari ad € 19.310,41 (€ 193.104,10 x 10%)

ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Dal confronto tra il grafico allegato alla DIA registrata presso il Municipio XII al prot. n. 26183 del 1° aprile 2014, in variante al Permesso di Costruire n. 577 del 29 settembre 2011, e lo stato dei luoghi è emersa una difformità al piano seminterrato consistente nella realizzazione di un bagno in luogo del locale lavatoio previsto nel detto grafico: l'intervento non è suscettibile di regolarizzazione e pertanto sarà necessario procedere alla riduzione in pristino con l'eliminazione dei sanitari e dei relativi impianti, lasciando solamente quelli necessari alla funzione del lavatoio e pertanto un impianto per l'adduzione dell'acqua e uno per lo scarico; l'intervento comporta la demolizione dei pavimenti e dei rivestimenti e la successiva nuova posa in opera, oltre alle opere accessorie. Il costo per detti interventi è stato stimato, in cifra tonda, in ragione di € 5.500,00 sulla base del Prezziario della regione Lazio di cui alla Deliberazione della Giunta Regionale del 14 aprile 2023, n. 101, recante "Approvazione della Tariffa dei prezzi per le opere pubbliche edili ed impiantistiche del Lazio - Edizione 2023", la cui validità è stata prorogata fino al 31 dicembre 2024 con Deliberazione di Giunta regionale del Lazio n. 503 approvata nella seduta del 4 luglio 2024; l'importo così determinato ricomprende, oltre alle opere, gli imprevisti e gli oneri di discarica. A detto importo devono essere aggiunti gli onorari del professionista incaricato della procedura edilizia e i diritti di segreteria relativi che possono essere stimati in € 3.000,00. Pertanto, gli oneri per la regolarizzazione edilizia ammontano complessivamente ad € 8.500,00. All'importo così determinato deve essere aggiunto quello in precedenza individuato per la messa a dimora degli alberi e degli arbusti previsti nel grafico di progetto, pari ad € 2.929,35; pertanto gli oneri per la regolarizzazione edilizia sono determinati complessivamente in ragione di € 11.429,35.

STATO D'USO E MANUTENZIONE

Come accennato in precedenza le porzioni immobiliari si trovano in ordinario stato di manutenzione: occorre però tenere in considerazione il fatto che dal 2015, anno in cui è stato venduto l'immobile preso a riferimento per la determinazione del valore unitario, l'immobile ha subito un deprezzamento per la vetustà che può essere determinato nell'1% in ragione di anno, considerando una vita utile dell'immobile pari a 100 anni: pertanto la detrazione da operare è pari



ad € 17.379,37 (€ 193.104,10 x 9%). Per l'installazione della caldaia e dell'inverter, può essere individuato un onere di € 2.000,00 considerando che per entrambi gli impianti è presente la predisposizione. Pertanto, la detrazione da operare è pari ad € 19.379,37

STATO DI POSSESSO

Le porzioni che costituiscono il Lotto n. 10 erano nella disponibilità del debitore esecutato al momento del sopralluogo e pertanto dovranno ritenersi libere in seguito all'aggiudicazione, motivo per cui non è opportuno operare aggiunte o detrazioni al valore in precedenza determinato.

VINCOLI OD ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI

In seguito agli accertamenti effettuati non sono emersi vincoli o oneri giuridici che possono influire sulla determinazione del valore dei beni oppure che non siano presenti nelle porzioni immobiliari prese a riferimento ai fini della valutazione.

SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Con messaggio mail del 26 agosto 2024 è stato richiesto all'amministrazione del condominio notizie circa le spese di gestione e ad eventuali morosità: in pari data lo stesso amministratore ha comunicato che il bilancio di gestione ammonta a circa € 12.000,00 annui e che per le porzioni immobiliari non vendute, e quindi ricomprese nel pignoramento, non sono presenti morosità.

CONCLUSIONI

Sulla base di quanto sopra esposto, il valore delle unità immobiliari facenti parte dell'edificio sito in Roma, con accesso da Via Carlo Tincani e da Via Anna Lorenzetto, costituenti il Lotto n. 10, è determinato in ragione di € 142.984,98 come di seguito specificato:

Valore individuato:	€	193.104,10	
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi:	€	19.310,41	-
Oneri per la regolarizzazione urbanistica:	€	11.429,35	-
Stato d'uso e manutenzione:	€	19.379,37	-
Stato di possesso:	€	0,00	-
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili:	€	0,00	-
Spese condominiali insolute:	€	0,00	=
Valore totale	€	142.984,98	

Pari in cifra tonda ad € 143.000,00 (euro centoquarantatremila/00), salvo errori, oltre l'IVA, come per Legge, se dovuta.

LOTTO 11

Il Lotto n. 11 è costituito dai seguenti beni:

Bene n. 11 – Unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano terra e seminterrato dell'edificio sito in Roma, con accesso da Via Carlo Tincani, 30 e da Via Anna Lorenzetto, 9 ed identificata con il numero interno 4B, censita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma **al foglio 410, particella 4230, subalterno 30** (abitazione), graffato con il **subalterno 31** (giardino);

Bene n. 38 – Unità immobiliare adibita a box auto posta al piano nel sottosuolo dell'edificio sito in Roma, con accesso da Via Carlo Tincani, 30 e da Via Anna Lorenzetto, 11 e identificata con il numero interno 22, censita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio **410, particella 4230, subalterno 71**.

CONFINI

A seguito del sopralluogo effettuato in data 15 luglio 2024 si può affermare che:

- l'abitazione identificata con il numero interno 4B confina con il vano scala B dal quale ha accesso, con il cortile comune identificato con il subalterno 4 e con l'appartamento identificato con l'interno 3A, salvo altri e più precisi confini;
- il box auto identificato con il numero interno 22 confina con lo spazio di manovra comune dal quale ha accesso, con i locali al piano nel sottosuolo annessi all'abitazione interno 4B e con il box identificato con il numero interno 23, salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Abitazione	51,70 mq	1,00	51,70 mq	T
Cantina/Lavatoio	25,80 mq	0,35	9,03 mq	S1
Area esterna	42,70 mq	0,08	3,42 mq	T
Area pavimentata, balcone, stenditoio scoperto, intercapedine stamponata	20,20 mq	0,20	4,04 mq	T
Box	23,85 mq	0,35	8,35 mq	S1
Superficie convenzionale complessiva:			76,54 mq	

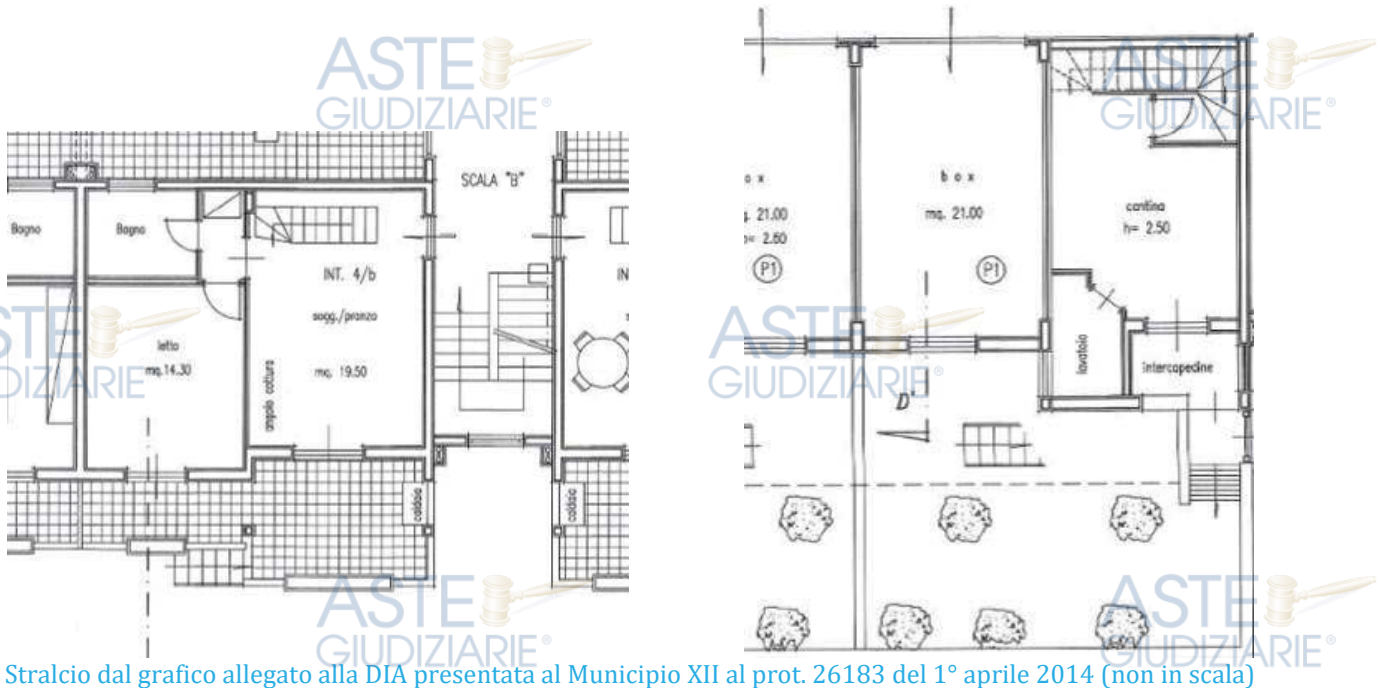
La consistenza riportata nel prospetto che precede è quella rilevata all'atto del sopralluogo: circa la legittimità edilizia di detta consistenza meglio si dirà nel paragrafo "Regolarità edilizia".

L'abitazione è costituita da un soggiorno con posto di cottura in cui insiste la porta d'ingresso e quella che consente di raggiungere il disimpegno della zona notte costituita, oltre al detto disimpegno, da un bagno e una camera dalla quale è possibile accedere al balcone fruibile anche dal soggiorno; in detto ultimo ambiente è presente la scala che consente di accedere al livello nel sottosuolo nel quale è presente un bagno e una cantina dalla quale, per il tramite di una porta finestra, è possibile accedere all'area scoperta di pertinenza fruibile anche, attraverso una scala, dal



balcone ubicato al piano terreno. L'area scoperta è altresì fruibile, attraverso un cancello pedonale, dallo spazio scoperto ubicato al livello del sottosuolo.

Lo stato dei luoghi riscontrato all'atto del sopralluogo meglio si evince dalle fotografie scattate ed è sostanzialmente riportato nell'immagine che segue, tratta dal grafico allegato alla variante registrata al protocollo CQ/26183 del 1° aprile 2014, presentata presso il competente Municipio.



Stralcio dal grafico allegato alla DIA presentata al Municipio XII al prot. 26183 del 1° aprile 2014 (non in scala)



Il soggiorno con il posto di cottura



La camera da letto





Il bagno



L'area scoperta di pertinenza



Il balcone



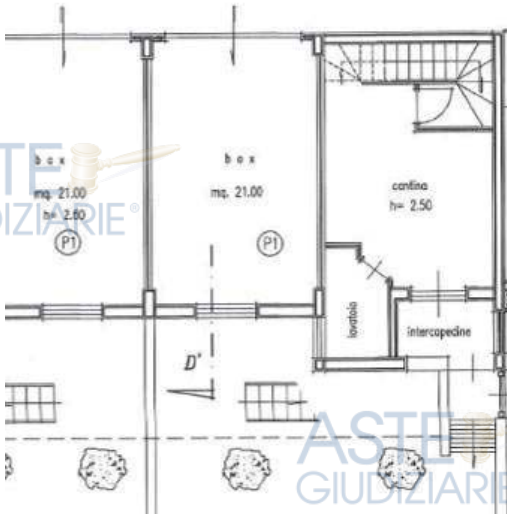
La cantina





Il bagno nel sottosuolo

Il box auto è ubicato nel piano nel sottosuolo ed è costituito da un vano di forma regolare: la consistenza del box è stata calcolata sulla base delle misurazioni effettuate all’atto del sopralluogo ed è sostanzialmente riportata nell’immagine che segue, tratta dal grafico allegato alla variante registrata al protocollo CQ/26183 del 1° aprile 2014, presentata presso il competente Municipio.



Stralcio dal grafico allegato alla DIA presentata al Municipio XII al prot. 26183 del 1° aprile 2014 (non in scala)



Il box

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Abitazione

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 7 maggio 2015 all'attualità	***** S.R.L. sede in ROMA (RM) CF*****	Catasto Fabbricati Fg. 410, Part. 4230, sub. 30 graffata con sub 31 zona cens. 6, categoria A/2, classe 5, consistenza 3,5 vani, Superficie catastale 71

		mq Superficie catastale escluse aree scoperte 62 mq, Rendita € 488,05, Via Carlo Tincani Edificio B Interno 4B; Via Anna Lorenzetto Edificio B Interno 4B – Piano T-S1, (classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione)
--	--	--

Box

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 7 maggio 2015 all'attualità	*****S.R.L. sede in ROMA (RM) CF *****	Catasto Fabbricati Fg. 410, Part. 4230, sub. 71 zona cens. 6, categoria C/6, classe 12 consistenza 21 mq, superficie catastale 24 mq, Rendita € 84,60, Via Carlo Tincani interno 22; Via Anna Lorenzetto interno 22 piano S1 (classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	ZC	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	410	4230	30-31	6	A/2	5	3,5	71/62	488,05	T-S1
	410	4230	71	6	C/6	12	21 mq	24	84,60	S1

La documentazione catastale relativa alle porzioni immobiliari che costituiscono il Lotto n. 11 è allegata alla presente relazione sotto il numero “11” ed alla quale si rimanda per la completa indicazione della cronistoria catastale.

Corrispondenza catastale

Con riferimento all’abitazione, il confronto tra la planimetria catastale agli atti e lo stato dei luoghi evidenzia delle difformità dovute a grafismo oltre all’indicazione del locale lavatoio al piano nel sottosuolo dove invece è stata rilevata la presenza di un bagno. La planimetria del box auto è sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.

STATO CONSERVATIVO

Come si evince dalle fotografie riportate nel paragrafo “Consistenza”, le porzioni immobiliari risultano in ordinario stato di conservazione.

PRECISAZIONI

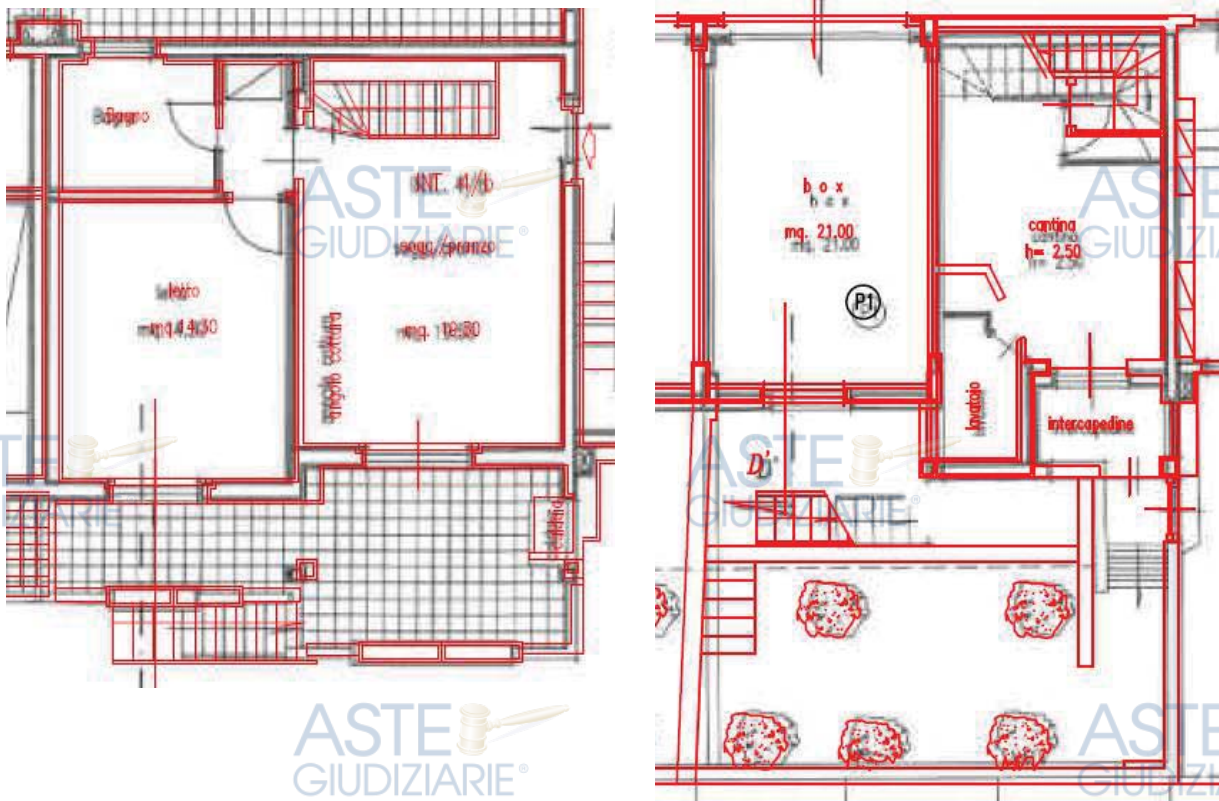
La consistenza indicata è stata dedotta dai rilievi eseguiti e deve ritenersi indicativa: la vendita viene effettuata a corpo e non a misura.

SERVITÙ

Oltre a quanto riferito in precedenza nella parte della presente relazione che ha carattere generale, in diversi box auto è stata riscontrata la presenza di tubazioni di scarico e/o di pozzetti; non si può escludere la presenza di ulteriori servitù ordinariamente presenti negli edifici multipiano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Oltre a quanto già riferito nella parte della presente relazione che ha carattere generale, il confronto tra quanto rappresentato nel grafico allegato alla variante di cui alla SCIA depositata presso il competente Municipio in data 1° aprile 2014 al prot. n. CQ/26183, mette in evidenza una sostanziale conformità delle porzioni immobiliari allo stato dei luoghi con l'eccezione rilevata in precedenza circa la realizzazione del locale bagno al piano nel sottosuolo in luogo del locale lavatoio. L'affermazione che precedere circa la conformità dell'opera al progetto tiene anche conto della dichiarazione sottoscritta dal direttore dei lavori, Geom. *****, ed allegata alla dichiarazione di abitabilità di cui si è detto in precedenza, nella quale il citato professionista certifica che l'opera è stata realizzata in conformità al progetto approvato e delle tolleranze in materia di edilizia indicate all'art. 34 bis del DPR 6 giugno 2001, n. 380 per le opere realizzate prima del 24 maggio 2024. La sovrapposizione del rilievo effettuato allo stralcio della pianta del progetto di variante sopra citato è di seguito riportata.



La sovrapposizione del rilievo eseguito al grafico allegato alla DIA prot. 26183 del 1° aprile 2014 (non in scala)

Circa la possibilità di regolarizzare o meno dette difformità meglio si dira nel successivo paragrafo "Oneri per la regolarizzazione urbanistica".

STIMA LOTTO 11

Il Lotto n. 11 è costituito dai seguenti beni:

Bene n. 11 – Unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano terra e seminterrato dell'edificio sito in Roma, con accesso da Via Carlo Tincani, 30 e da Via Anna Lorenzetto, 9 ed identificata con il numero interno 4B, censita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati



di Roma al foglio 410, particella 4230, subalterno 30 (abitazione), graffato con il subalterno 31 (giardino);

Bene n. 38 – Unità immobiliare adibita a box auto posta al piano nel sottosuolo dell'edificio sito in Roma, con accesso da Via Carlo Tincani, 30 e da Via Anna Lorenzetto, 11 e identificata con il numero interno 22, censita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 410, particella 4230, subalterno 71.

Come accennato in precedenza alle consistenze edilizie indicate nel prospetto che precede, pari a mq 76,54 , sarà applicato il valore unitario di €/mq 2.374,62 da cui consegue che il valore delle porzioni immobiliari che costituiscono il Lotto n. 11 è determinabile in ragione di € 181.753,42 (€/mq 2.374,62 x mq 76,54): il valore individuato è riferibile alle porzioni immobiliari se fossero vendute in condizioni di ordinarietà: è opportuno operare le aggiunte e detrazioni del caso che, in ottemperanza al disposto dell'art. 568 CPC, sono di seguito analiticamente esposte.

RIDUZIONE PER L'ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI

La riduzione per l'assenza di garanzia per vizi può essere quantificata in ragione del 10% del valore individuato, trattandosi di porzioni immobiliari facenti parte di un edificio realizzato in virtù del Permesso di Costruire n. 577 del 29 settembre 2011 e della successiva DIA in variante del 1° aprile 2014, prot. CQ/26183 e per il quale l'agibilità è attestata per il silenzio dell'amministrazione sull'istanza registrata al prot. QI/156579 del 1° ottobre 2015 (art. 24 del DPR 6 giugno 2001, n. 380 *ratione temporis*) anche se del rilascio del certificato non vi è evidenza sul sito di Roma Capitale; pertanto, la detrazione da operare è pari ad € 18.175,34 (€ 181.753,42 x 10%)

ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Dal confronto tra il grafico allegato alla DIA registrata presso il Municipio XII al prot. n. 26183 del 1° aprile 2014, in variante al Permesso di Costruire n. 577 del 29 settembre 2011, e lo stato dei luoghi è emersa una difformità al piano seminterrato consistente nella realizzazione di un bagno in luogo del locale lavatoio previsto nel detto grafico: l'intervento non è suscettibile di regolarizzazione e pertanto sarà necessario procedere alla riduzione in pristino con l'eliminazione dei sanitari e dei relativi impianti, lasciando solamente quelli necessari alla funzione del lavatoio e pertanto un impianto per l'adduzione dell'acqua e uno per lo scarico; l'intervento comporta la demolizione dei pavimenti e dei rivestimenti e la successiva nuova posa in opera, oltre alle opere accessorie. Il costo per detti interventi è stato stimato, in cifra tonda, in ragione di € 5.500,00 sulla base del Prezziario della regione Lazio di cui alla Deliberazione della Giunta Regionale del 14 aprile 2023, n. 101, recante "Approvazione della Tariffa dei prezzi per le opere pubbliche edili ed impiantistiche del Lazio – Edizione 2023", la cui validità è stata prorogata fino al 31 dicembre 2024 con Deliberazione di Giunta regionale del Lazio n. 503 approvata nella seduta del 4 luglio 2024; l'importo così determinato ricomprende, oltre alle opere, gli imprevisti e gli oneri di discarica. A detto importo devono essere aggiunti gli onorari del professionista incaricato della procedura edilizia e i diritti di segreteria relativi che possono essere stimati in € 3.000,00. Pertanto, gli oneri per la regolarizzazione edilizia ammontano complessivamente ad € 8.500,00. All'importo così determinato



deve essere deve essere aggiunto quello in precedenza individuato per la messa a dimora degli alberi e degli arbusti previsti nel grafico di progetto, pari ad € 2.929,35; pertanto gli oneri per la regolarizzazione edilizia sono determinati complessivamente in ragione di € 11.429,35.

STATO D'USO E MANUTENZIONE

Come accennato in precedenza le porzioni immobiliari si trovano in ordinario stato di manutenzione: occorre però tenere in considerazione il fatto che dal 2015, anno in cui è stato venduto l'immobile preso a riferimento per la determinazione del valore unitario, l'immobile ha subito un deprezzamento per la vetustà che può essere determinato nell'1% in ragione di anno, considerando una vita utile dell'immobile pari a 100 anni: pertanto la detrazione da operare è pari ad € 16.357,81 (€ 181.753,42 x 9%). Per l'installazione della caldaia e dell'inverter, può essere individuato un onere di € 2.000,00 considerando che per entrambi gli impianti è presente la predisposizione. Pertanto, la detrazione da operare è pari ad € 18.357,81.

STATO DI POSSESSO

Le porzioni che costituiscono il Lotto n. 11 erano nella disponibilità del debitore esecutato al momento del sopralluogo e pertanto dovranno ritenersi libere in seguito all'aggiudicazione, motivo per cui non è opportuno operare aggiunte o detrazioni al valore in precedenza determinato.

VINCOLI OD ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI

In seguito agli accertamenti effettuati non sono emersi vincoli o oneri giuridici che possono influire sulla determinazione del valore dei beni oppure che non siano presenti nelle porzioni immobiliari prese a riferimento ai fini della valutazione.

SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Con messaggio mail del 26 agosto 2024 è stato richiesto all'amministrazione del condominio notizie circa le spese di gestione e ad eventuali morosità: in pari data lo stesso amministratore ha comunicato che il bilancio di gestione ammonta a circa € 12.000,00 annui e che per le porzioni immobiliari non vendute, e quindi ricomprese nel pignoramento, non sono presenti morosità.

CONCLUSIONI

Sulla base di quanto sopra esposto, il valore delle unità immobiliari facenti parte dell'edificio sito in Roma, con accesso da Via Carlo Tincani e da Via Anna Lorenzetto, costituenti il Lotto n. 11, è determinato in ragione di € 133.790,92 come di seguito specificato:

Valore individuato:	€	181.753,42	
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi:	€	18.175,34	-
Oneri per la regolarizzazione urbanistica:	€	11.429,35	-
Stato d'uso e manutenzione:	€	18.357,81	-
Stato di possesso:	€	0,00	-
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili:	€	0,00	-
Spese condominiali insolute:	€	0,00	=



Valore totale

€ 133.790,92

Pari in cifra tonda ad € 134.000,00 (euro centotrentaquattromila/00), salvo errori, oltre l'IVA, come per Legge, se dovuta.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



LOTTO 12

Il Lotto n. 12 è costituito dai seguenti beni:

Bene n. 12 – Unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano primo e secondo dell'edificio sito in Roma, con accesso da Via Carlo Tincani, 30 e da Via Anna Lorenzetto, 9 ed identificata con il numero interno 6B, censita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 410, particella 4230, subalterno 32;

Bene n. 25 – Unità immobiliare adibita a box auto posta al piano nel sottosuolo dell'edificio sito in Roma, con accesso da Via Carlo Tincani, 30 e da Via Anna Lorenzetto, 11 e identificata con il numero interno 6, censita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 410, particella 4230, subalterno 54.

CONFINI

A seguito del sopralluogo effettuato in data 15 luglio 2024 si può affermare che:

- l'abitazione identificata con il numero interno 6B confina con il vano scala B dal quale ha accesso, con il cortile comune identificato con il subalterno 4 e con l'abitazione identificata con il numero interno 7A, salvo altri e più precisi confini;
- il box auto identificato con il numero interno 6 confina con lo spazio di manovra comune dal quale ha accesso, con i box auto identificati con i numeri interno 5 e 7, salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

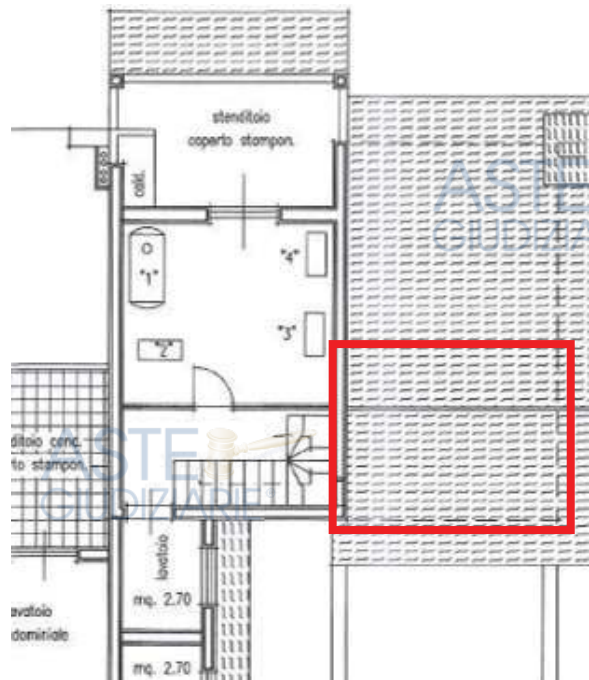
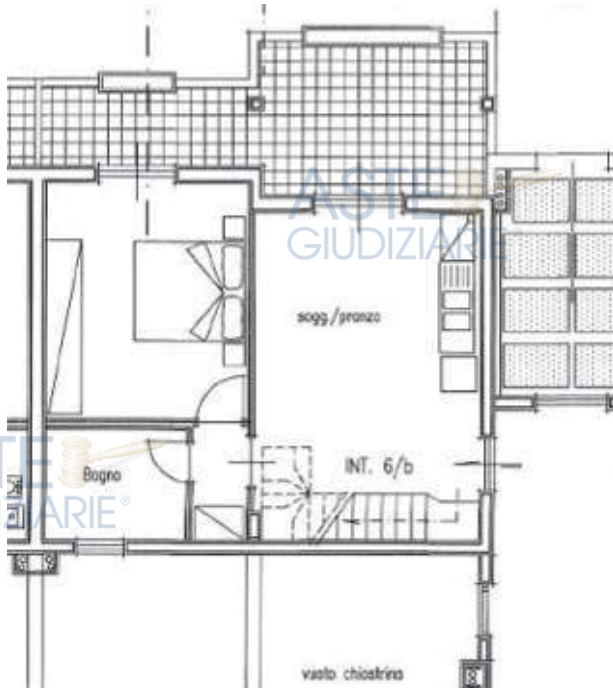
Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Abitazione	51,70 mq	1,00	51,70 mq	1
Locale tecnico/Lavatoio	28,00 mq	0,35	9,80 mq	2
Ambiente sottotetto	12,00 mq	0,30	3,60 mq	2
Area pavimentata, balcone, stenditoio scoperto, intercapedine stamponata	25,70 mq	0,20	5,14 mq	1-2
Box	29,61 mq	0,35	10,36 mq	S1
Superficie convenzionale complessiva:			80,60 mq	

La consistenza riportata nel prospetto che precede è quella rilevata all'atto del sopralluogo: circa la legittimità edilizia di detta consistenza meglio si dirà nel paragrafo "Regolarità edilizia".

L'abitazione, al piano primo, è costituita da un soggiorno con posto di cottura in cui insiste la porta d'ingresso e quella che consente di raggiungere il disimpegno della zona notte costituita, oltre al detto disimpegno, da un bagno e una camera dalla quale è possibile accedere al balcone fruibile anche dal soggiorno tramite una porta finestra. Nel soggiorno è presente la scala che sconsente di accedere al livello superiore nel quale è presente un ambiente (ex locale tecnico) con un bagno (ex lavatoio) oltre ad un balcone che funge da stenditoio stamponato ed un ambiente sottotetto. Lo stato dei luoghi riscontrato all'atto del sopralluogo meglio si evince dalle fotografie scattate ed è sostanzialmente riportato nell'immagine che segue, tratta dal grafico allegato alla variante registrata



al protocollo CQ/26183 del 1° aprile 2014, presentata presso il competente Municipio ad eccezione delle destinazioni dei locali al piano secondo ed alla presenza del locale nel sottotetto la cui posizione è indicata, con approssimazione, da un perimetro di colore rosso.



Stralcio dal grafico allegato alla DIA presentata al Municipio XII al prot. 26183 del 1° aprile 2014 (non in scala)



Il soggiorno con il posto di cottura



La camera da letto



Il balcone



L'ambiente sottotetto



Il locale tecnico



Il bagno (ex lavatoio)



Il box auto è ubicato nel piano nel sottosuolo ed è costituito da un vano di forma rettangolare: la consistenza del box è stata calcolata sulla base delle misurazioni effettuato all'atto del sopralluogo ed è sostanzialmente riportata nell'immagine che segue, tratta dal grafico allegato alla variante registrata al protocollo CQ/26183 del 1° aprile 2014, presentata presso il competente Municipio.

Stralcio dal grafico allegato alla DIA presentata al Municipio XII al prot. 26183 del 1° aprile 2014 (non in scala)





Il box

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Abitazione

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 7 maggio 2015 all'attualità	*****S.R.L. sede in ROMA (RM) CF *****	Catasto Fabbricati Fg. 410, Part. 4230, sub. 32 zona cens. 6, categoria A/2, classe 5, 3,5 vani, Superficie catastale 70 mq escluse aree scoperte 63 mq Rendita € 488,05. Via Carlo Tincani Edificio B Interno 6B; Via Anna Lorenzetto Edificio B Interno 6B Piano 1-2 (classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione)

Box

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 7 maggio 2015 all'attualità	*****S.R.L. sede in ROMA (RM) CF *****	Catasto Fabbricati Fg. 410, Part. 4230, sub. 54 zona cens. 6, categoria C/6, classe 12 consistenza 26 mq, superficie catastale 30 mq; Rendita € 104,74; Via Carlo Tincani Interno 6; Via Anna Lorenzetto Interno 6 Piano S1 (classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	ZC	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	410	4230	32	6	A/2	5	3,5	70/63	488,05	1-2
	410	4230	54	6	C/6	12	26	30	104,74	S1

La documentazione catastale relativa alle porzioni immobiliari che costituiscono il Lotto n. 12 è allegata alla presente relazione sotto il numero “12” ed alla quale si rimanda per la completa indicazione della cronistoria catastale.

Corrispondenza catastale

Con riferimento all’abitazione, il confronto tra la planimetria catastale agli atti e lo stato dei luoghi evidenzia delle difformità dovute a grafismo oltre all’indicazione del locale lavatoio al piano secondo dove invece è stata rilevata la presenza di un bagno, la mancata installazione degli impianti tecnologici nell’ambiente ubicato al medesimo livello e la presenza del locale sottotetto non



graficizzato in planimetria. La planimetria del box auto è sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.

PRECISAZIONI

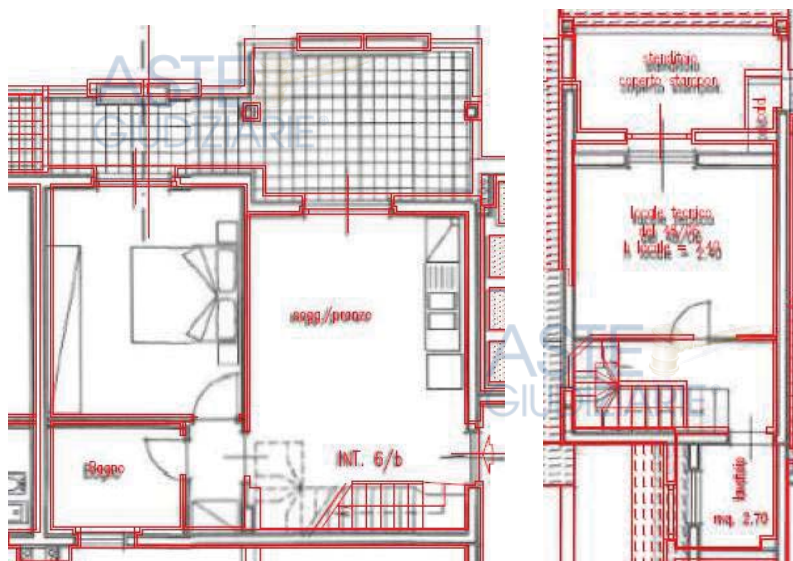
La consistenza indicata è stata dedotta dai rilievi eseguiti e deve ritenersi indicativa: la vendita viene effettuata a corpo e non a misura.

SERVITÙ

Oltre a quanto riferito in precedenza nella parte della presente relazione che ha carattere generale, in diversi box auto è stata riscontrata la presenza di tubazioni di scarico e/o di pozzetti; non si può escludere la presenza di ulteriori servitù ordinariamente presenti negli edifici multipiano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il confronto tra quanto rappresentato nel grafico allegato alla variante di cui alla SCIA depositata presso il competente Municipio in data 1° aprile 2014 al prot. n. CQ/26183 e la restituzione dei rilievi effettuati mette in evidenza una sostanziale conformità delle porzioni immobiliari che costituiscono il Lotto n. 12, con le seguenti eccezioni: è stata rilevata al piano secondo la modifica della destinazione del locale lavatoio dove è ora presente un bagno, nel locale allo stesso livello non sono presenti gli impianti tecnologici ed è stato messo in comunicazione con un ambiente ricavato nel sottotetto. L'affermazione che precedere circa la conformità dell'opera al progetto tiene conto della dichiarazione sottoscritta dal direttore dei lavori, Geom. *****, ed allegata alla dichiarazione di abitabilità di cui si è detto in precedenza, nella quale il citato professionista certifica che l'opera è stata realizzata in conformità al progetto approvato e delle tolleranze in materia di edilizia indicate all'art. 34 bis del DPR 6 giugno 2001, n. 380 per le opere realizzate prima del 24 maggio 2024. La sovrapposizione del rilievo effettuato allo stralcio della pianta del progetto di variante sopra citato è di seguito riportata.



La sovrapposizione del rilievo eseguito al grafico allegato alla DIA prot. 26183 del 1° aprile 2014 (non in scala)

Le difformità sopra descritte non sono suscettibili di sanatoria: sarà pertanto necessario procedere a degli interventi finalizzati a ripristinare la situazione legittima. Detti interventi consisteranno nel ripristino della destinazione d'uso del lavatoio e nella realizzazione di un muro per separare l'ambiente nel sottotetto oltre all'installazione di alcuni impianti tecnologici nel locale al secondo livello. Successivamente agli interventi sopra descritti la consistenza delle porzioni immobiliari sarà quella indicata nella tabella di seguito riportata. Circa gli "Oneri per la regolarizzazione urbanistica" meglio si dirà nel successivo paragrafo.

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Abitazione	51,70 mq	1,00	51,70 mq	1
Locale tecnico/Lavatoio	28,00 mq	0,35	9,80 mq	2
Area pavimentata, balcone, stenditoio scoperto, intercapedine stamponata	25,70 mq	0,20	5,14 mq	1-2
Box	29,61 mq	0,35	10,36 mq	S1
Superficie convenzionale complessiva:			77,00 mq	

STIMA LOTTO 12

Il Lotto n. 12 è costituito dai seguenti beni:

Bene n. 12 – Unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano primo e secondo dell'edificio sito in Roma, con accesso da Via Carlo Tincani, 30 e da Via Anna Lorenzetto, 9 ed identificata con il numero interno 6B, censita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma **al foglio 410, particella 4230, subalterno 32;**

Bene n. 25 – Unità immobiliare adibita a box auto posta al piano nel sottosuolo dell'edificio sito in Roma, con accesso da Via Carlo Tincani, 30 e da Via Anna Lorenzetto, 11 ed identificata con il numero interno 6, censita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio **410, particella 4230, subalterno 54.**

Come accennato in precedenza alle consistenze edilizie indicate nel prospetto che precede, pari a mq 77,00, sarà applicato il valore unitario di €/mq 2.374,62 da cui consegue che il valore delle porzioni immobiliari che costituiscono il Lotto n. 12 è determinabile in ragione di € 182.845,74 (€/mq 2.374,62 x mq 77,00): il valore individuato è riferibile alle porzioni immobiliari se fossero vendute in condizioni di ordinarietà: è opportuno operare le aggiunte e detrazioni del caso che, in ottemperanza al disposto dell'art. 568 CPC, sono di seguito analiticamente esposte.

RIDUZIONE PER L'ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI

La riduzione per l'assenza di garanzia per vizi può essere quantificata in ragione del 10% del valore individuato, trattandosi di porzioni immobiliari facenti parte di un edificio realizzato in virtù del Permesso di Costruire n. 577 del 29 settembre 2011 e della successiva DIA in variante del 1° aprile 2014, prot. CQ/26183 e per il quale l'agibilità è attestata per il silenzio dell'amministrazione sull'istanza registrata al prot. QI/156579 del 1° ottobre 2015 (art. 24 del DPR 6 giugno 2001, n. 380

ratione temporis) anche se del rilascio del certificato non vi è evidenza sul sito di Roma Capitale; pertanto, la detrazione da operare è pari ad € 18.284,75 ($€ 182.845,74 \times 10\%$).

ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Dal confronto tra il grafico allegato alla DIA registrata presso il Municipio XII al prot. n. 26183 del 1° aprile 2014, in variante al Permesso di Costruire n 577 del 29 settembre 2011, e lo stato dei luoghi, è emersa una difformità al piano secondo consistente nella realizzazione di un bagno in luogo del locale lavatoio nel detto grafico mentre l'ampio ambiente non è risultato dotato di impianti tecnologici ed è stato messo in comunicazione con un ambiente sottotetto non previsto nel progetto e non rappresentato nella planimetria catastale dell'unità immobiliare: dette difformità non sono suscettibili di regolarizzazione e pertanto sarà necessario procedere alla riduzione in pristino con l'eliminazione dei sanitari e dei relativi impianti, lasciando solamente quelli necessari alla funzione del lavatoio e pertanto un impianto per l'adduzione dell'acqua e uno per lo scarico. L'intervento comporta la demolizione dei pavimenti e dei rivestimenti e la successiva nuova posa in opera, oltre alle opere accessorie. Dovrà essere ripristinato il muro che separava il locale tecnico dall'ambiente di sottotetto. Il costo per detti interventi è stato stimato, in cifra tonda, in ragione di € 6.500,00 sulla base del Prezziario della regione Lazio di cui alla Deliberazione della Giunta Regionale del 14 aprile 2023, n. 101, recante "Approvazione della Tariffa dei prezzi per le opere pubbliche edili ed impiantistiche del Lazio - Edizione 2023", la cui validità è stata prorogata fino al 31 dicembre 2024 con Deliberazione di Giunta regionale del Lazio n. 503 approvata nella seduta del 4 luglio 2024; l'importo così determinato ricomprende, oltre alle opere, gli imprevisti e gli oneri di discarica. A detto importo devono essere aggiunti gli onorari del professionista incaricato della procedura edilizia e i diritti di segreteria relativi che possono essere stimati in € 3.000,00. Pertanto, gli oneri per la regolarizzazione edilizia ammontano complessivamente ad € 9.500,00. Agli importi così determinati deve essere aggiunto quello in precedenza individuato per la messa a dimora degli alberi e degli arbusti previsti nel grafico di progetto, pari ad € 2.929,35; pertanto gli oneri per la regolarizzazione edilizia sono determinati complessivamente in ragione di € 12.429,35.

STATO D'USO E MANUTENZIONE

Come accennato in precedenza le porzioni immobiliari si trovano in ordinario stato di manutenzione: occorre però tenere in considerazione il fatto che dal 2015, anno in cui è stato venduto l'immobile preso a riferimento per la determinazione del valore unitario, l'immobile ha subito un deprezzamento per la vetustà che può essere determinato nell'1% in ragione di anno, considerando una vita utile dell'immobile pari a 100 anni: pertanto la detrazione da operare è pari ad € 16.456,12 ($€ 182.845,74 \times 9\%$). Per l'installazione della caldaia e dell'inverter, può essere individuato un onere di € 2.000,00 considerando che per entrambi gli impianti è presente la predisposizione, mentre, anche ai fini del ripristino della destinazione di "locale tecnico" nell'ambiente al piano secondo dovrà essere installato il boiler indicato nel progetto: l'onere per detto ultimo intervento può essere determinato in ragione di € 3.500,00 e comprende anche le opere murarie relative. Pertanto, la detrazione da operare è pari ad € 21.956,16.



STATO DI POSSESSO

Le porzioni che costituiscono il Lotto n. 12 erano nella disponibilità del debitore esecutato al momento del sopralluogo e pertanto dovranno ritenersi libere in seguito all'aggiudicazione, motivo per cui non è opportuno operare aggiunte o detrazioni al valore in precedenza determinato.

VINCOLI OD ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI

In seguito agli accertamenti effettuati non sono emersi vincoli o oneri giuridici che possono influire sulla determinazione del valore dei beni oppure che non siano presenti nelle porzioni immobiliari prese a riferimento ai fini della valutazione.

SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Con messaggio mail del 26 agosto 2024 è stato richiesto all'amministrazione del condominio notizie circa le spese di gestione e ad eventuali morosità: in pari data lo stesso amministratore ha comunicato che il bilancio di gestione ammonta a circa € 12.000,00 annui e che per le porzioni immobiliari non vendute, e quindi ricomprese nel pignoramento, non sono presenti morosità.

CONCLUSIONI

Sulla base di quanto sopra esposto, il valore delle unità immobiliari, facenti parte dell'edificio sito in Roma, con accesso da Via Carlo Tincani e da Via Anna Lorenzetto, e costituenti il Lotto n. 12, è determinato in ragione di € 130.175,48 come di seguito specificato:

Valore individuato:	€	182.845,74	-
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi:	€	18.284,75	-
Oneri per la regolarizzazione urbanistica:	€	12.429,35	-
Stato d'uso e manutenzione:	€	21.956,16	-
Stato di possesso:	€	0,00	-
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili:	€	0,00	-
Spese condominiali insolute:	€	0,00	=
Valore totale	€	130.175,48	

Pari in cifra tonda ad € 130.000,00 (euro centotrentamila/00), salvo errori, oltre l'IVA, come per Legge, se dovuta.

LOTTO 13

Il Lotto n. 13 è costituito dai seguenti beni:

Bene n. 13 – Unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano primo e secondo dell'edificio sito in Roma, con accesso da Via Carlo Tincani, 30 e da Via Anna Lorenzetto, 9 ed identificata con il numero interno 7B, censita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 410, particella 4230, subalterno 33;

Bene n. 26 – Unità immobiliare adibita a box auto posta al piano nel sottosuolo dell'edificio sito in Roma, con accesso da Via Carlo Tincani, 30 e da Via Anna Lorenzetto, 11 ed identificata con il numero interno 7, censita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 410, particella 4230, subalterno 55.

CONFINI

A seguito del sopralluogo effettuato in data 15 luglio 2024 si può affermare che:

- l'abitazione identificata con il numero interno 7B confina con il vano scala B dal quale ha accesso, con il cortile comune identificato con il subalterno 4 e area di distacco, salvo altri e più precisi confini;
- il box auto identificato con il numero interno 7 confina con lo spazio di manovra comune dal quale ha accesso, con i box auto identificati con i numeri interno 6 e 8, salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

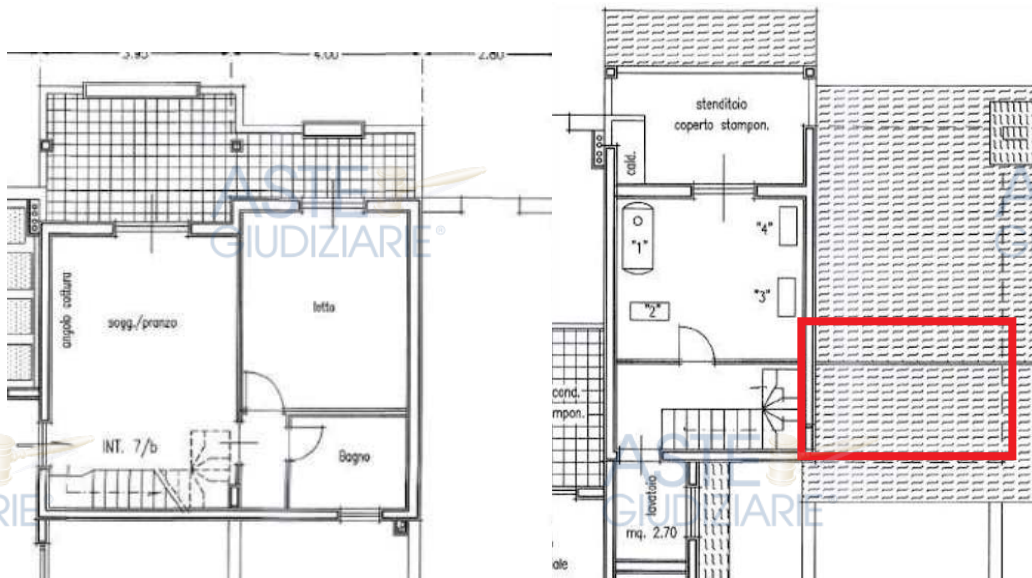
Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Abitazione	53,60 mq	1,00	53,60 mq	1
Locale tecnico/Lavatoio	28,00 mq	0,35	9,80 mq	2
Ambiente sottotetto	12,00 mq	0,30	3,60 mq	2
Area pavimentata, balcone, stenditoio scoperto, intercapedine stamponata	25,70 mq	0,20	5,14 mq	1-2
Box	31,40 mq	0,35	10,99 mq	S1
Superficie convenzionale complessiva:			83,13 mq	

La consistenza riportata nel prospetto che precede è quella rilevata all'atto del sopralluogo: circa la legittimità edilizia di detta consistenza meglio si dirà nel paragrafo "Regolarità edilizia".

L'abitazione, al piano primo, è costituita da un soggiorno con posto di cottura in cui insiste la porta d'ingresso e quella che consente di raggiungere il disimpegno della zona notte costituita, oltre al detto disimpegno, da un bagno e una camera dalla quale è possibile accedere al balcone fruibile anche dal soggiorno tramite una porta finestra. Nel soggiorno è presente la scala che sconsente di accedere al livello superiore nel quale è presente un ambiente (ex locale tecnico) con un bagno (ex lavatoio) oltre ad un balcone che funge da stenditoio stamponato ed un ambiente sottotetto. Lo stato dei luoghi riscontrato all'atto del sopralluogo meglio si evince dalle fotografie scattate ed è sostanzialmente riportato nell'immagine che segue, tratta dal grafico allegato alla variante registrata



al protocollo CQ/26183 del 1° aprile 2014, presentata presso il competente Municipio ad eccezione delle destinazioni dei locali al piano secondo ed alla presenza del locale nel sottotetto la cui posizione è indicata, con approssimazione, da un perimetro di colore rosso.



Stralcio dal grafico allegato alla DIA presentata al Municipio XII al prot. 26183 del 1° aprile 2014 (non in scala)



Il soggiorno con il posto di cottura



La camera da letto





Il balcone



L'ambiente sottotetto



Il locale tecnico



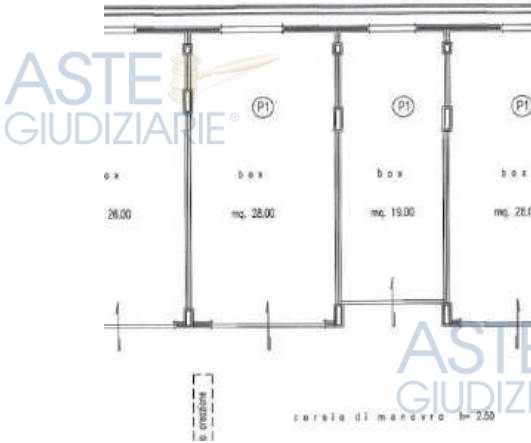
Il bagno (ex lavatoio)



Il balcone



Il box auto è ubicato nel piano nel sottosuolo ed è costituito da un vano di forma rettangolare: la consistenza del box è stata calcolata sulla base delle misurazioni effettuato all'atto del sopralluogo, ed è sostanzialmente riportata nell'immagine che segue, tratta dal grafico allegato alla variante registrata al protocollo CQ/26183 del 1° aprile 2014, presentata presso il competente Municipio.



Stralcio dal grafico allegato alla DIA presentata al Municipio XII al prot. 26183 del 1° aprile 2014 (non in scala)



Il box

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Abitazione

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 7 maggio 2015 all'attualità	*****S.R.L. sede in ROMA (RM) CF *****	Catasto Fabbricati Fg. 410, Part. 4230, sub. 33 zona cens. 6, categoria A/2, classe 5, 3,5 vani, Superficie catastale 70 mq escluse aree scoperte 63 mq Rendita € 488,05. Via Carlo Tincani Edificio B Interno 7B; Via Anna Lorenzetto Edificio B Interno 7B Piano 1-2 (classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione)

Box

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 7 maggio 2015 all'attualità	*****S.R.L. sede in ROMA (RM) CF *****	Catasto Fabbricati Fg. 410, Part. 4230, sub. 55 zona cens. 6, categoria C/6, classe 12 consistenza 28 mq, superficie catastale 31 mq; Rendita € 112,79; Via Carlo Tincani Interno 7; Via Anna Lorenzetto Interno 7 Piano S1 (classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	ZC	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	410	4230	33	6	A/2	5	3,5	70/63	488,05	1-2
	410	4230	55	6	C/6	12	26	31	112,79	S1

La documentazione catastale relativa alle porzioni immobiliari che costituiscono il Lotto n. 13 è allegata alla presente relazione sotto il numero “13” ed alla quale si rimanda per la completa indicazione della cronistoria catastale.

Corrispondenza catastale

Con riferimento all’abitazione, il confronto tra la planimetria catastale agli atti e lo stato dei luoghi evidenzia delle difformità dovute a grafismo oltre all’indicazione del locale lavatoio al piano secondo dove invece è stata rilevata la presenza di un bagno, la mancata installazione degli impianti tecnologici nell’ambiente ubicato al medesimo livello e la presenza del locale sottotetto non graficizzato in planimetria. La planimetria del box auto è sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.

PRECISAZIONI

La consistenza indicata è stata dedotta dai rilievi eseguiti e deve ritenersi indicativa: la vendita viene effettuata a corpo e non a misura.

SERVITÙ

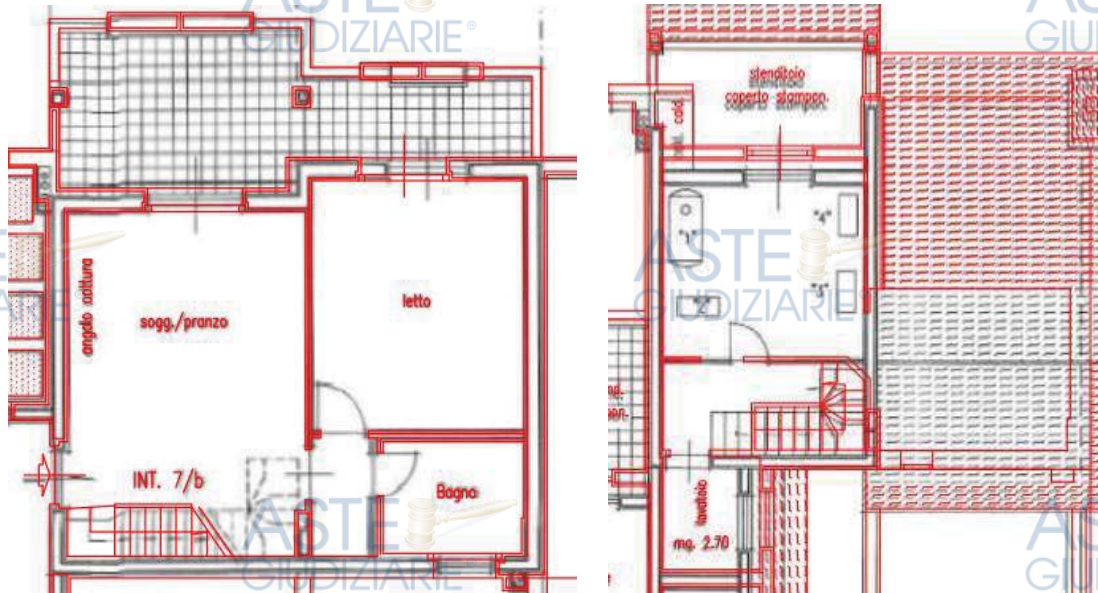
Oltre a quanto riferito in precedenza nella parte della presente relazione che ha carattere generale, in diversi box auto è stata riscontrata la presenza di tubazioni di scarico e/o di pozzetti; non si può escludere la presenza di ulteriori servitù ordinariamente presenti negli edifici multipiano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il confronto tra quanto rappresentato nel grafico allegato alla variante di cui alla SCIA depositata presso il competente Municipio in data 1° aprile 2014 al prot. n. CQ/26183 e la restituzione dei rilievi effettuati mette in evidenza una sostanziale conformità delle porzioni immobiliari che costituiscono il Lotto n. 13, con le seguenti eccezioni: è stata rilevata al piano secondo la modifica della destinazione del locale lavatoio dove è ora presente un bagno, il locale allo stesso livello, dove non sono presenti gli impianti tecnologici, è stato messo in comunicazione con un ambiente sottotetto non graficizzato nel progetto. L’affermazione che precedere circa la conformità dell’opera al progetto tiene conto della dichiarazione sottoscritta dal direttore dei lavori, Geom. *****, ed allegata alla dichiarazione di abitabilità di cui si è detto in precedenza, nella quale il citato professionista certifica che l’opera è stata realizzata in conformità al progetto approvato e delle tolleranze in materia di edilizia indicate all’art. 34 bis del DPR 6 giugno 2001, n.



380 per le opere realizzate prima del 24 maggio 2024. La sovrapposizione del rilievo effettuato allo stralcio della pianta del progetto di variante sopra citato è di seguito riportata. Le difformità sopra descritte non sono suscettibili di sanatoria: sarà pertanto necessario procedere a degli interventi di finalizzati al ripristinare la situazione legittima. Detti interventi consisteranno nel ripristino della destinazione d'uso a lavatoio nel locale bagno e nella realizzazione di un muro per separare l'ambiente nel sottotetto oltre all'installazione di alcuni impianti tecnologici nel locale al secondo livello.



La sovrapposizione del rilievo eseguito al grafico allegato alla DIA prot. 26183 del 1° aprile 2014 (non in scala) Successivamente agli interventi sopra descritti la consistenza delle porzioni immobiliari sarà quella indicata nella tabella di seguito riportata. Circa gli “Oneri per la regolarizzazione urbanistica” meglio si dirà nel successivo paragrafo.

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Abitazione	53,60 mq	1,00	53,60 mq	1
Locale tecnico/Lavatoio	28,00 mq	0,35	9,80 mq	2
Area pavimentata, balcone, stenditoio scoperto, intercapedine stamponata	25,70 mq	0,20	5,14 mq	1-2
Box	31,40 mq	0,35	10,99 mq	S1
Superficie convenzionale complessiva:			79,53 mq	

STIMA LOTTO 13

Il Lotto n. 13 è costituito dai seguenti beni:

Bene n. 13 – Unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano primo e secondo dell'edificio sito in Roma, con accesso da Via Carlo Tincani, 30 e da Via Anna Lorenzetto, 9 ed identificata con il numero interno 7B, censita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 410, particella 4230, subalterno 33;

Bene n. 26 – Unità immobiliare adibita a box auto posta al piano nel sottosuolo dell'edificio sito in Roma, con accesso da Via Carlo Tincani, 30 e da Via Anna Lorenzetto, 11 ed identificata con il

numero interno 7, censita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio **410, particella 4230, subalterno 55.**

Come accennato in precedenza alle consistenze edilizie indicate nel prospetto che precede, pari a mq 79,53, sarà applicato il valore unitario di €/mq 2.374,62 da cui consegue che il valore delle porzioni immobiliari che costituiscono il Lotto n. 13 è determinabile in ragione di € 188.853,53 (€/mq 2.374,62 x mq 79,53): il valore individuato è riferibile alle porzioni immobiliari se fossero vendute in condizioni di ordinarietà: è opportuno operare le aggiunte e detrazioni del caso che, in ottemperanza al disposto dell'art. 568 CPC, sono di seguito analiticamente esposte.

RIDUZIONE PER L'ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI

La riduzione per l'assenza di garanzia per vizi può essere quantificata in ragione del 10% del valore individuato, trattandosi di porzioni immobiliari facenti parte di un edificio realizzato in virtù del Permesso di Costruire n. 577 del 29 settembre 2011 e della successiva DIA in variante del 1° aprile 2014, prot. CQ/26183 e per il quale l'agibilità è attestata per il silenzio dell'amministrazione sull'istanza registrata al prot. QI/156579 del 1° ottobre 2015 (art. 24 del DPR 6 giugno 2001, n. 380 *ratione temporis*) anche se del rilascio del certificato non vi è evidenza sul sito di Roma Capitale; pertanto, la detrazione da operare è pari ad € 18.885,35 (€ 188.853,53 x 10%).

ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Dal confronto tra il grafico allegato alla DIA registrata presso il Municipio XII al prot. n. 26183 del 1° aprile 2014, in variante al Permesso di Costruire n. 577 del 29 settembre 2011, e lo stato dei luoghi, è emersa una difformità al piano secondo consistente nella realizzazione di un bagno in luogo del locale lavatoio previsto nel detto grafico mentre l'ampio ambiente non è risultato dotato di impianti tecnologici ed è stato messo in comunicazione con un ambiente sottotetto non previsto nel progetto e non rappresentato nella planimetria catastale dell'unità immobiliare: dette difformità non sono suscettibili di regolarizzazione e pertanto sarà necessario procedere alla riduzione in pristino con l'eliminazione dei sanitari e dei relativi impianti, lasciando solamente quelli necessari alla funzione del lavatoio e pertanto un impianto per l'adduzione dell'acqua e uno per lo scarico. L'intervento comporta la demolizione dei pavimenti e dei rivestimenti e la successiva nuova posa in opera, oltre alle opere accessorie. Dovrà essere ripristinato il muro che separava il locale tecnico dall'ambiente di sottotetto. Il costo per detti interventi è stato stimato, in cifra tonda, in ragione di € 6.500,00 sulla base del Prezziario della regione Lazio di cui alla Deliberazione della Giunta Regionale del 14 aprile 2023, n. 101, recante "Approvazione della Tariffa dei prezzi per le opere pubbliche edili ed impiantistiche del Lazio – Edizione 2023", la cui validità è stata prorogata fino al 31 dicembre 2024 con Deliberazione di Giunta regionale del Lazio n. 503 approvata nella seduta del 4 luglio 2024; l'importo così determinato ricomprende, oltre alle opere, gli imprevisti e gli oneri di discarica. A detto importo devono essere aggiunti gli onorari del professionista incaricato della procedura edilizia e i diritti di segreteria relativi che possono essere stimati in € 3.000,00. Pertanto, gli oneri per la regolarizzazione edilizia ammontano complessivamente ad € 9.500,00. Agli importi così determinati deve essere aggiunto quello in precedenza individuato per la messa a dimora degli



alberi e degli arbusti previsti nel grafico di progetto, pari ad € 2.929,35; pertanto gli oneri per la regolarizzazione edilizia sono determinati complessivamente in ragione di € 12.429,35.

STATO D'USO E MANUTENZIONE

Come accennato in precedenza le porzioni immobiliari si trovano in ordinario stato di manutenzione: occorre però tenere in considerazione il fatto che dal 2015, anno in cui è stato venduto l'immobile preso a riferimento per la determinazione del valore unitario, l'immobile ha subito un deprezzamento per la vetustà che può essere determinato nell'1% in ragione di anno, considerando una vita utile dell'immobile pari a 100 anni: pertanto la detrazione da operare è pari ad € 16.996,82 (€ 188.853,53 x 9%). Per l'installazione della caldaia e dell'inverter, può essere individuato un onere di € 2.000,00 considerando che per entrambi gli impianti è presente la predisposizione, mentre, anche ai fini del ripristino della destinazione di "locale tecnico", nell'ambiente al piano secondo dovrà essere installato il boiler indicato nel progetto: l'onere per detto ultimo intervento può essere determinato in ragione di € 3.500,00 e comprende anche le opere murarie relative. Pertanto, la detrazione da operare è pari ad € 22.496,82.

STATO DI POSSESSO

Le porzioni che costituiscono il Lotto n. 13 erano nella disponibilità del debitore esecutato al momento del sopralluogo e pertanto dovranno ritenersi libere in seguito all'aggiudicazione, motivo per cui non è opportuno operare aggiunte o detrazioni al valore in precedenza determinato.

VINCOLI OD ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI

In seguito agli accertamenti effettuati non sono emersi vincoli o oneri giuridici che possono influire sulla determinazione del valore dei beni oppure che non siano presenti nelle porzioni immobiliari prese a riferimento ai fini della valutazione.

SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Con messaggio mail del 26 agosto 2024 l'amministrazione del condominio ha comunicato che il bilancio di gestione ammonta a circa € 12.000,00 annui e che per le porzioni immobiliari non vendute, e quindi ricomprese nel pignoramento, non sono presenti morosità.

CONCLUSIONI

Sulla base di quanto sopra esposto, il valore delle unità immobiliari, facenti parte dell'edificio sito in Roma, con accesso da Via Carlo Tincani e da Via Anna Lorenzetto, costituenti il Lotto n. 13, è determinato in ragione di € 135.042,01 come di seguito specificato:

Valore individuato:	€	188.853,53	-
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi:	€	18.885,35	-
Oneri per la regolarizzazione urbanistica:	€	12.429,35	-
Stato d'uso e manutenzione:	€	22.496,82	-
Stato di possesso:	€	0,00	-
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili:	€	0,00	-



Spese condominiali insolute: € € 0,00 =

Valore totale € 135.042,01

Pari in cifra tonda ad € 135.000,00 (euro centotrentacinquemila/00), salvo errori, oltre l'IVA, come per Legge, se dovuta.



LOTTO 14

Il Lotto n. 14 è costituito dai seguenti beni:

Bene n. 14 – Unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano primo e secondo dell'edificio sito in Roma, con accesso da Via Carlo Tincani, 30 e da Via Anna Lorenzetto, 9 ed identificata con il numero interno 8B, censita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 410, particella 4230, subalterno 34;

Bene n. 27 – Unità immobiliare adibita a box auto posta al piano nel sottosuolo dell'edificio sito in Roma, con accesso da Via Carlo Tincani, 30 e da Via Anna Lorenzetto, 11 ed identificata con il numero interno 8, censita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 410, particella 4230, subalterno 56.

CONFINI

A seguito del sopralluogo effettuato in data 15 luglio 2024 si può affermare che:

- l'abitazione identificata con il numero interno 8B confina con il vano scala B dal quale ha accesso, con il cortile comune identificato con il subalterno 4 e area di distacco, salvo altri e più precisi confini;
- il box auto identificato con il numero interno 8 confina con lo spazio di manovra comune dal quale ha accesso, con i box auto identificati con i numeri interno 7 e 9, salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

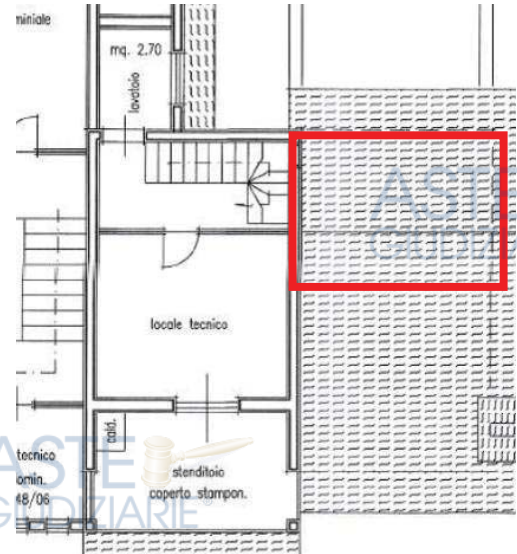
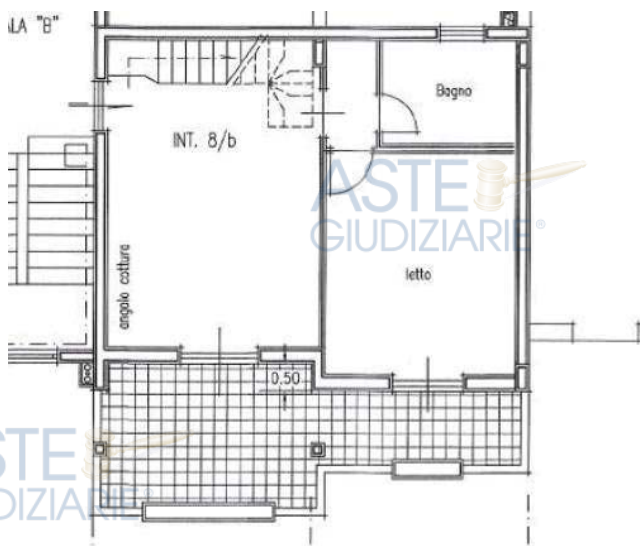
Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Abitazione	53,60 mq	1,00	53,60 mq	1
Locale tecnico/Lavatoio	28,00 mq	0,35	9,80 mq	2
Ambiente sottotetto	12,00 mq	0,30	3,60 mq	2
Area pavimentata, balcone, stenditoio scoperto, intercapedine stamponata	25,70 mq	0,20	5,14 mq	1-2
Box	22,00 mq	0,35	7,70 mq	S1
Superficie convenzionale complessiva:			79,84 mq	

La consistenza riportata nel prospetto che precede è quella rilevata all'atto del sopralluogo: circa la legittimità edilizia di detta consistenza meglio si dirà nel paragrafo "Regolarità edilizia".

L'abitazione, al piano primo, è costituita da un soggiorno con posto di cottura in cui insiste la porta d'ingresso e quella che consente di raggiungere il disimpegno della zona notte costituita, oltre al detto disimpegno, da un bagno e una camera dalla quale è possibile accedere al balcone fruibile anche dal soggiorno tramite una porta finestra. Nel soggiorno è presente la scala che sconsente di accedere al livello superiore nel quale è presente un ambiente (ex locale tecnico) con un bagno (ex lavatoio) oltre ad un balcone che funge da stenditoio stamponato ed un ambiente sottotetto. Lo stato dei luoghi riscontrato all'atto del sopralluogo meglio si evince dalle fotografie scattate ed è sostanzialmente riportato nell'immagine che segue, tratta dal grafico allegato alla variante registrata



al protocollo CQ/26183 del 1° aprile 2014, presentata presso il competente Municipio ad eccezione delle destinazioni dei locali al piano secondo ed alla presenza del locale nel sottotetto la cui posizione è indicata, con approssimazione, da un perimetro di colore rosso.



Stralcio dal grafico allegato alla DIA presentata al Municipio XII al prot. 26183 del 1° aprile 2014 (non in scala)



Il soggiorno con il posto di cottura



La camera da letto





Il bagno



Il balcone



L'ambiente sottotetto



Il locale tecnico



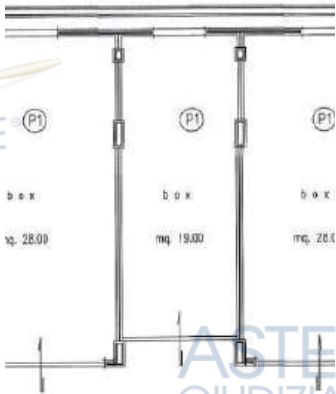
Il bagno (ex lavatoio)





Lo stenditoio stamponato

Il box auto è ubicato nel piano nel sottosuolo ed è costituito da un vano di forma rettangolare: la consistenza del box è stata calcolata sulla base delle misurazioni effettuato all'atto del sopralluogo, ed è sostanzialmente riportata nell'immagine che segue, tratta dal grafico allegato alla variante registrata al protocollo CQ/26183 del 1° aprile 2014, presentata presso il competente Municipio.



Stralcio dal grafico allegato alla DIA presentata al Municipio XII al prot. 26183 del 1° aprile 2014 (non in scala)



Il box

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Abitazione

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 7 maggio 2015 all'attualità	*****S.R.L. sede in ROMA (RM) CF*****	Catasto Fabbricati Fg. 410, Part. 4230, sub. 34 zona cens. 6, categoria A/2, classe 5, 3,5 vani, Superficie catastale 71 mq escluse aree scoperte 64 mq Rendita € 488,05. Via Carlo Tincani Edificio B Interno 8B; Via Anna Lorenzetto Edificio B Interno 8B Piano 1-2 (classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione)

Box

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 7 maggio 2015 all'attualità	***** S.R.L. sede in ROMA (RM)	Catasto Fabbricati Fg. 410, Part. 4230, sub. 56 zona cens. 6,

	CF*****	categoria C/6, classe 12 consistenza 19 mq, superficie catastale 21 mq; Rendita € 76,54; Via Carlo Tincani Interno 8; Via Anna Lorenzetto Interno 8 Piano S1 (classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione)
--	---------	---

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	ZC	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	410	4230	34	6	A/2	5	3,5	71/64	488,05	1-2
	410	4230	56	6	C/6	12	26	21	76,54	S1

La documentazione catastale relativa alle porzioni immobiliari che costituiscono il Lotto n. 14 è allegata alla presente relazione sotto il numero **"14"** ed alla quale si rimanda per la completa indicazione della cronistoria catastale.

Corrispondenza catastale

Con riferimento all'abitazione, il confronto tra la planimetria catastale agli atti e lo stato dei luoghi evidenzia delle difformità dovute a grafismo oltre all'indicazione del locale lavatoio al piano secondo dove invece è stata rilevata la presenza di un bagno, la mancata installazione degli impianti tecnologici nell'ambiente ubicato al medesimo livello e la presenza del locale sottotetto non graficizzato in planimetria. La planimetria del box auto è sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.

PRECISAZIONI

La consistenza indicata è stata dedotta dai rilievi eseguiti e deve ritenersi indicativa: la vendita viene effettuata a corpo e non a misura.

SERVITÙ

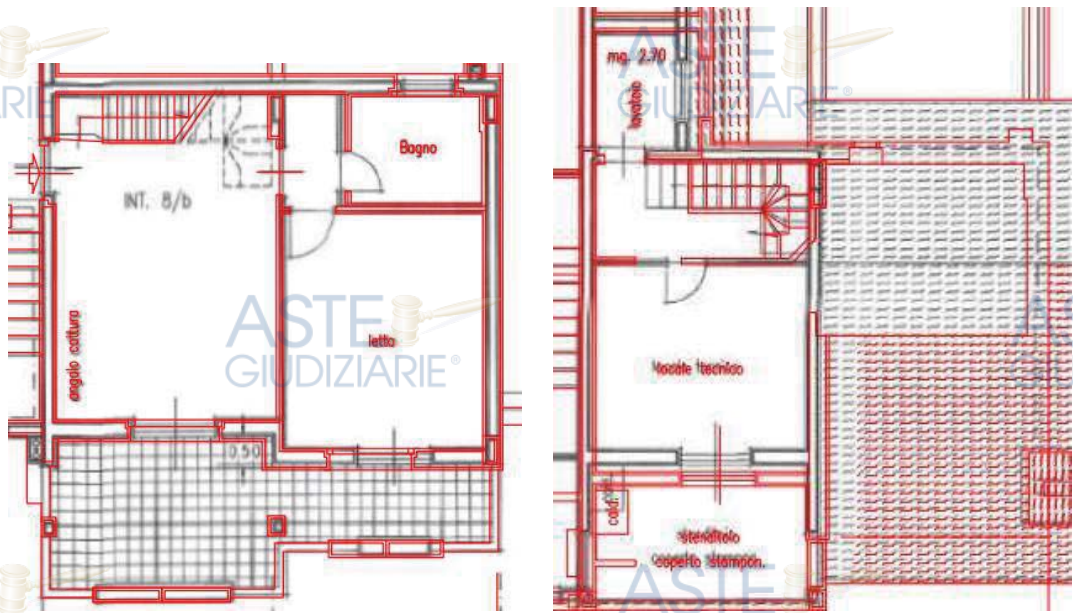
Oltre a quanto riferito in precedenza nella parte della presente relazione che ha carattere generale, in diversi box auto è stata riscontrata la presenza di tubazioni di scarico e/o di pozzetti; non si può escludere la presenza di ulteriori servitù ordinariamente presenti negli edifici multipiano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il confronto tra quanto rappresentato nel grafico allegato alla variante di cui alla SCIA depositata presso il competente Municipio in data 1° aprile 2014 al prot. n. CQ/26183 e la restituzione dei rilievi effettuati mette in evidenza una sostanziale conformità delle porzioni immobiliari che costituiscono il Lotto n. 14, con le seguenti eccezioni: è stata rilevata al piano secondo la modifica della destinazione del locale lavatoio dove è ora presente un bagno; il locale allo stesso livello, dove non sono presenti gli impianti tecnologici, è stato messo in comunicazione con un ambiente ricavato nel sottotetto e non presente nella planimetria catastale. L'affermazione che



precedere circa la conformità dell’opera al progetto tiene conto della dichiarazione sottoscritta dal direttore dei lavori, Geom. *****, ed allegata alla dichiarazione di abitabilità di cui si è detto in precedenza, nella quale il citato professionista certifica che l’opera è stata realizzata in conformità al progetto approvato e delle tolleranze in materia di edilizia indicate all’art. 34 bis del DPR 6 giugno 2001, n. 380 per le opere realizzate prima del 24 maggio 2024. La sovrapposizione del rilievo effettuato allo stralcio della pianta del progetto di variante sopra citato è di seguito riportata. Le difformità sopra descritte non sono suscettibili di sanatoria: sarà pertanto necessario procedere a degli interventi di finalizzati al ripristinare la situazione legittima. Detti interventi consisteranno nel ripristino della destinazione d’uso a lavatoio nel locale bagno e nella realizzazione di un muro per separare l’ambiente nel sottotetto oltre all’installazione di alcuni impianti tecnologici nel locale al secondo livello.



La sovrapposizione del rilievo eseguito al grafico allegato alla DIA prot. 26183 del 1° aprile 2014 (non in scala) Successivamente agli interventi sopra descritti la consistenza delle porzioni immobiliari sarà quella indicata nella tabella di seguito riportata. Circa gli “Oneri per la regolarizzazione urbanistica” meglio si dirà nel successivo paragrafo.

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Abitazione	53,60 mq	1,00	53,60 mq	1
Locale tecnico/Lavatoio	28,00 mq	0,35	9,80 mq	2
Area pavimentata, balcone, stenditoio scoperto, intercapedine stamponata	25,70 mq	0,20	5,14 mq	1-2
Box	22,00 mq	0,35	7,70 mq	S1
Superficie convenzionale complessiva:			76,24 mq	

STIMA LOTTO 14

Il Lotto n. 14 è costituito dai seguenti beni:

Bene n. 14 – Unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano primo e secondo dell'edificio sito in Roma, con accesso da Via Carlo Tincani, 30 e da Via Anna Lorenzetto, 9 ed identificata con il numero interno 8B, censita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma **al foglio 410, particella 4230, subalterno 34;**

Bene n. 27 – Unità immobiliare adibita a box auto posta al piano nel sottosuolo dell'edificio sito in Roma, con accesso da Via Carlo Tincani, 30 e da Via Anna Lorenzetto, 11 ed identificata con il numero interno 8, censita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma **al foglio 410, particella 4230, subalterno 56.**

Come accennato in precedenza alle consistenze edilizie indicate nel prospetto che precede, pari a mq 76,24 sarà applicato il valore unitario di €/mq 2.374,62 da cui consegue che il valore delle porzioni immobiliari che costituiscono il Lotto n. 14 è determinabile in ragione di € 181.041,03 (€/mq 2.374,62 x mq 76,24): il valore individuato è riferibile alle porzioni immobiliari se fossero vendute in condizioni di ordinarietà: è opportuno operare le aggiunte e detrazioni del caso che, in ottemperanza al disposto dell'art. 568 CPC, sono di seguito analiticamente esposte.

RIDUZIONE PER L'ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI

La riduzione per l'assenza di garanzia per vizi può essere quantificata in ragione del 10% del valore individuato, trattandosi di porzioni immobiliari facenti parte di un edificio realizzato in virtù del Permesso di Costruire n. 577 del 29 settembre 2011 e della successiva DIA in variante del 1° aprile 2014, prot. CQ/26183 e per il quale l'agibilità è attestata per il silenzio dell'amministrazione sull'istanza registrata al prot. QI/156579 del 1° ottobre 2015 (art. 24 del DPR 6 giugno 2001, n. 380 *ratione temporis*) anche se del rilascio del certificato non vi è evidenza sul sito di Roma Capitale; pertanto, la detrazione da operare è pari ad € 18.104,10 (€ 181.041,03 x 10%).

ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Dal confronto tra il grafico allegato alla DIA registrata presso il Municipio XII al prot. n. 26183 del 1° aprile 2014, in variante al Permesso di Costruire n 577 del 29 settembre 2011, e lo stato dei luoghi, è emersa una difformità al piano secondo consistente nella realizzazione di un bagno in luogo del locale lavatoio previsto nel detto grafico mentre l'ampio ambiente non è risultato dotato di impianti tecnologici ed è stato messo in comunicazione con un ambiente sottotetto non previsto nel progetto e non rappresentato nella planimetria catastale dell'unità immobiliare: dette difformità non sono suscettibili di regolarizzazione e pertanto sarà necessario procedere alla riduzione in pristino con l'eliminazione dei sanitari e dei relativi impianti, lasciando solamente quelli necessari alla funzione del lavatoio e pertanto un impianto per l'adduzione dell'acqua e uno per lo scarico. L'intervento comporta la demolizione dei pavimenti e dei rivestimenti e la successiva nuova posa in opera, oltre alle opere accessorie. Dovrà essere ripristinato il muro che separava il locale tecnico dall'ambiente di sottotetto. Il costo per detti interventi è stato stimato, in cifra tonda, in ragione di € 6.500,00 sulla base del Prezziario della regione Lazio di cui alla Deliberazione della Giunta Regionale del 14 aprile 2023, n. 101, recante "Approvazione della Tariffa dei prezzi per le opere pubbliche edili ed impiantistiche del Lazio – Edizione 2023", la cui validità è stata prorogata fino al 31 dicembre



2024 con Deliberazione di Giunta regionale del Lazio n. 503 approvata nella seduta del 4 luglio 2024; l'importo così determinato ricomprende, oltre alle opere, gli imprevisti e gli oneri di discarica. A detto importo devono essere aggiunti gli onorari del professionista incaricato della procedura edilizia e i diritti di segreteria relativi che possono essere stimati in € 3.000,00. Pertanto, gli oneri per la regolarizzazione edilizia ammontano complessivamente ad € 9.500,00. Agli importi così determinati deve essere aggiunto quello in precedenza individuato per la messa a dimora degli alberi e degli arbusti previsti nel grafico di progetto, pari ad € 2.929,35; pertanto gli oneri per la regolarizzazione edilizia sono determinati complessivamente in ragione di € 12.429,35.

STATO D'USO E MANUTENZIONE

Come accennato in precedenza le porzioni immobiliari si trovano in ordinario stato di manutenzione: occorre però tenere in considerazione il fatto che dal 2015, anno in cui è stato venduto l'immobile preso a riferimento per la determinazione del valore unitario, l'immobile ha subito un deprezzamento per la vetustà che può essere determinato nell'1% in ragione di anno, considerando una vita utile dell'immobile pari a 100 anni: pertanto la detrazione da operare è pari ad € 16.293,69 ($€ 181.041,03 \times 9\%$). Per l'installazione della caldaia e dell'inverter, può essere individuato un onere di € 2.000,00 considerando che per entrambi gli impianti è presente la predisposizione, mentre, anche ai fini del ripristino della destinazione di "locale tecnico" nell'ambiente al piano secondo dovrà essere installato il boiler indicato nel progetto: l'onere per detto ultimo intervento può essere determinato in ragione di € 3.500,00 e comprende anche le opere murarie relative. Pertanto, la detrazione da operare è pari ad € 21.793,69.

STATO DI POSSESSO

Le porzioni che costituiscono il Lotto n. 14 erano nella disponibilità del debitore esecutato al momento del sopralluogo e pertanto dovranno ritenersi libere in seguito all'aggiudicazione, motivo per cui non è opportuno operare aggiunte o detrazioni al valore in precedenza determinato.

VINCOLI OD ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI

In seguito agli accertamenti effettuati non sono emersi vincoli o oneri giuridici che possono influire sulla determinazione del valore dei beni oppure che non siano presenti nelle porzioni immobiliari prese a riferimento ai fini della valutazione.

SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Con messaggio mail del 26 agosto 2024 l'amministrazione del condominio ha comunicato che il bilancio di gestione ammonta a circa € 12.000,00 annui e che per le porzioni immobiliari non vendute, e quindi ricomprese nel pignoramento, non sono presenti morosità.

CONCLUSIONI

Sulla base di quanto sopra esposto, il valore delle unità immobiliari, facenti parte dell'edificio sito in Roma, con accesso da Via Carlo Tincani e da Via Anna Lorenzetto, costituenti il Lotto n. 14, è determinato in ragione di € 128.713,89 come di seguito specificato:

Valore individuato: € 181.041,03 -



Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi:	€	18.104,10	-
Oneri per la regolarizzazione urbanistica:	€	12.429,35	-
Stato d'uso e manutenzione:	€	21.793,69	-
Stato di possesso:	€	0,00	-
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili:	€	0,00	-
Spese condominiali insolute:	€	0,00	=
Valore totale	€	128.713,89	

Pari in cifra tonda ad € 129.000,00 (euro centoventinovemila/00), salvo errori, oltre l'IVA, come per Legge, se dovuta.

LOTTO 15

Il Lotto n. 15 è costituito dai seguenti beni:

Bene n. 15 – Unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano primo e secondo dell'edificio sito in Roma, con accesso da Via Carlo Tincani, 30 e da Via Anna Lorenzetto, 9 e identificata con il numero interno 5B, censita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 410, particella 4230, subalterno 35;

Bene n. 28 – Unità immobiliare adibita a box auto posta al piano nel sottosuolo dell'edificio sito in Roma, con accesso da Via Carlo Tincani, 30 e da Via Anna Lorenzetto, 11 e identificata con il numero interno 9, censita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 410, particella 4230, subalterno 57.

CONFINI

A seguito del sopralluogo effettuato in data 15 luglio 2024 si può affermare che:

- l'abitazione identificata con il numero interno 5B confina con il vano scala B dal quale ha accesso, con il cortile comune identificato con il subalterno 4 e con l'abitazione identificata con il n. interno 8°, salvo altri e più precisi confini;
- il box auto identificato con il numero interno 9 confina con lo spazio di manovra comune dal quale ha accesso, con i box auto identificati con i numeri interno 8 e 10, salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

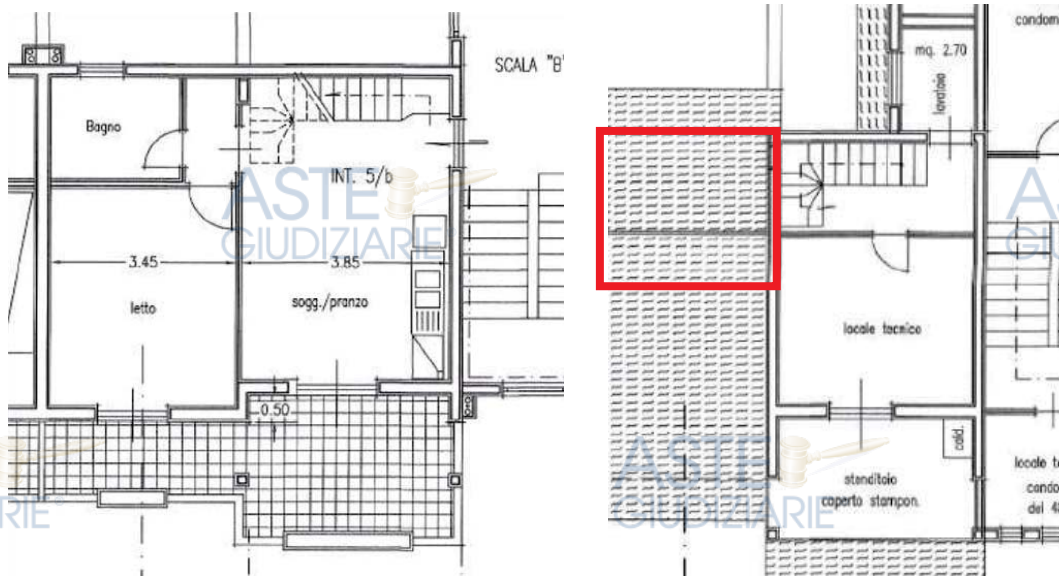
Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Abitazione	51,70 mq	1,00	51,70 mq	1
Locale tecnico/Lavatoio	28,00 mq	0,35	9,80 mq	2
Ambiente sottotetto	12,00 mq	0,30	3,60 mq	2
Area pavimentata, balcone, stenditoio scoperto, intercapedine stamponata	25,70 mq	0,20	5,14 mq	1-2
Box	31,60 mq	0,35	11,06 mq	S1
Superficie convenzionale complessiva:			81,30 mq	

La consistenza riportata nel prospetto che precede è quella rilevata all'atto del sopralluogo: circa la legittimità edilizia di detta consistenza meglio si dirà nel paragrafo "Regolarità edilizia".

L'abitazione, al piano primo, è costituita da un soggiorno con posto di cottura in cui insiste la porta d'ingresso e quella che consente di raggiungere il disimpegno della zona notte costituita, oltre al detto disimpegno, da un bagno e una camera dalla quale è possibile accedere al balcone fruibile anche dal soggiorno tramite una porta finestra. Nel soggiorno è presente la scala che sconsente di accedere al livello superiore nel quale è presente un ambiente (ex locale tecnico) con un bagno (ex lavatoio) oltre ad un balcone che funge da stenditoio stamponato ed un ambiente sottotetto. Lo stato dei luoghi riscontrato all'atto del sopralluogo meglio si evince dalle fotografie scattate ed è sostanzialmente riportato nell'immagine che segue, tratta dal grafico allegato alla variante registrata



al protocollo CQ/26183 del 1° aprile 2014, presentata presso il competente Municipio ad eccezione delle destinazioni dei locali al piano secondo ed alla presenza del locale nel sottotetto la cui posizione è indicata, con approssimazione, da un perimetro di colore rosso.



Stralcio dal grafico allegato alla DIA presentata al Municipio XII al prot. 26183 del 1° aprile 2014 (non in scala)



Il soggiorno con il posto di cottura



La camera da letto





Il bagno



Il balcone



Il locale tecnico



Il bagno (ex lavatoio)

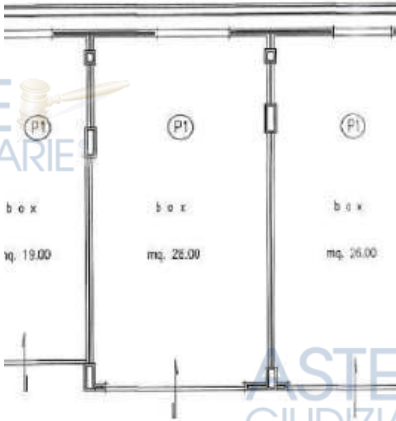




L'ambiente sottotetto e lo stenditoio stamponato

Il box auto è ubicato nel piano nel sottosuolo ed è costituito da un vano di forma rettangolare: la consistenza del box è stata calcolata sulla base delle misurazioni effettuato all'atto del sopralluogo, e sostanzialmente riportata nell'immagine che segue, tratta dal grafico allegato alla variante registrata al protocollo CQ/26183 del 1° aprile 2014, presentata presso il competente Municipio.

Stralcio dal grafico allegato alla DIA presentata al Municipio XII al prot. 26183 del 1° aprile 2014 (non in scala)



Il box

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Abitazione

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 7 maggio 2015 all'attualità	***** S.R.L. sede in ROMA (RM) CF *****	Catasto Fabbricati Fg. 410, Part. 4230, sub. 35 zona cens. 6, categoria A/2, classe 5, 3,5 vani, Superficie catastale 70 mq escluse aree scoperte 63 mq Rendita € 488,05. Via Carlo Tincani Edificio B Interno 5B; Via Anna Lorenzetto Edificio B Interno 5B Piano 1-2 (classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione)

Box

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 7 maggio 2015 all'attualità	***** S.R.L. sede in ROMA (RM) CF *****	Catasto Fabbricati Fg. 410, Part. 4230, sub. 57 zona cens. 6, categoria C/6, classe 12 consistenza 19 mq, superficie catastale 28 mq; Rendita € 112,79; Via Carlo Tincani Interno 9; Via Anna Lorenzetto Interno 9 Piano S1 (classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione)
---------------------------------	---	---

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	ZC	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	410	4230	35	6	A/2	5	3,5	70/63	488,05	1-2
	410	4230	57	6	C/6	12	26	28	112,79	S1

La documentazione catastale relativa alle porzioni immobiliari che costituiscono il Lotto n. 15 è allegata alla presente relazione sotto il numero “15” ed alla quale si rimanda per la completa indicazione della cronistoria catastale.

Corrispondenza catastale

Con riferimento all'abitazione, il confronto tra la planimetria catastale agli atti e lo stato dei luoghi evidenzia delle difformità dovute a grafismo oltre all'indicazione del locale lavatoio al piano secondo dove invece è stata rilevata la presenza di un bagno, la mancata installazione degli impianti tecnologici nell'ambiente ubicato al medesimo livello e la presenza del locale sottotetto non graficizzato in planimetria. La planimetria del box auto è sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.

PRECISAZIONI

La consistenza indicata è stata dedotta dai rilievi eseguiti e deve ritenersi indicativa: la vendita viene effettuata a corpo e non a misura.

SERVITÙ

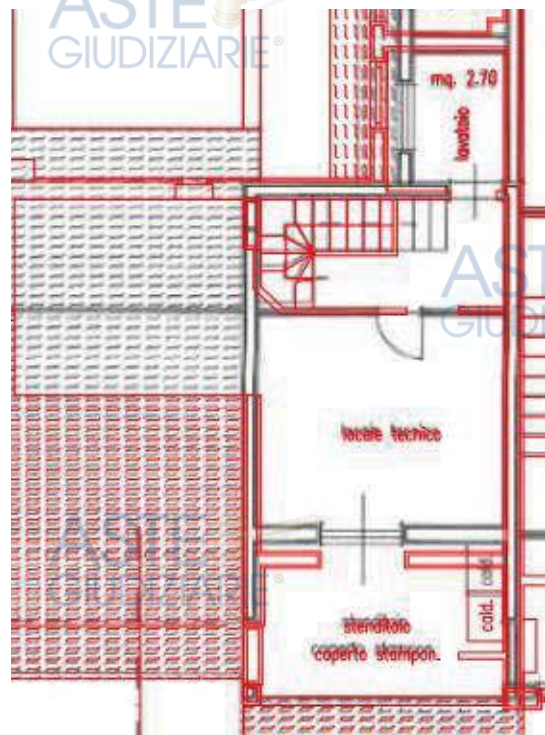
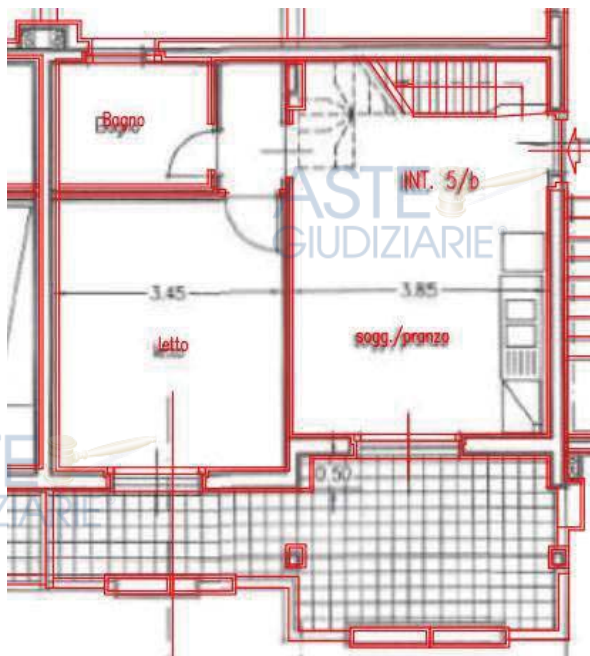
Oltre a quanto riferito in precedenza nella parte della presente relazione che ha carattere generale, in diversi box auto è stata riscontrata la presenza di tubazioni di scarico e/o di pozzetti; non si può escludere la presenza di ulteriori servitù ordinariamente presenti negli edifici multipiano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il confronto tra quanto rappresentato nel grafico allegato alla variante di cui alla SCIA depositata presso il competente Municipio in data 1° aprile 2014 al prot. n. CQ/26183 e la restituzione dei rilievi effettuati mette in evidenza una sostanziale conformità delle porzioni immobiliari che costituiscono il Lotto n. 15, con le seguenti eccezioni: è stata rilevata al piano secondo la modifica della destinazione del locale lavatoio dove è ora presente un bagno, il locale allo stesso livello, dove non sono presenti gli impianti tecnologici, è stato messo in comunicazione con



un ambiente ricavato nel sottotetto e non presente nella planimetria catastale. L'affermazione che precedere circa la conformità dell'opera al progetto tiene conto della dichiarazione sottoscritta dal direttore dei lavori, Geom. *****, ed allegata alla dichiarazione di abitabilità di cui si è detto in precedenza, nella quale il citato professionista certifica che l'opera è stata realizzata in conformità al progetto approvato e delle tolleranze in materia di edilizia indicate all'art. 34 bis del DPR 6 giugno 2001, n. 380 per le opere realizzate prima del 24 maggio 2024. La sovrapposizione del rilievo effettuato allo stralcio della pianta del progetto di variante sopra citato è di seguito riportata. Le difformità sopra descritte non sono suscettibili di sanatoria: sarà pertanto necessario procedere a degli interventi di finalizzati al ripristinare la situazione legittima. Detti interventi consisteranno nel ripristino della destinazione d'uso a lavatoio del locale bagno e nella realizzazione di un muro per separare l'ambiente nel sottotetto oltre all'installazione di alcuni impianti tecnologici nel locale al secondo livello.



La sovrapposizione del rilievo eseguito al grafico allegato alla DIA prot. 26183 del 1° aprile 2014 (non in scala)

Successivamente agli interventi sopra descritti la consistenza delle porzioni immobiliari sarà quella indicata nella tabella di seguito riportata. Circa gli "Oneri per la regolarizzazione urbanistica" meglio si dirà nel successivo paragrafo.

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Abitazione	51,70 mq	1,00	51,70 mq	1
Locale tecnico/Lavatoio	28,00 mq	0,35	9,80 mq	2
Area pavimentata, balcone, stenditoio scoperto, intercapedine stamponata	25,70 mq	0,20	5,14 mq	1-2
Box	31,60 mq	0,35	11,06 mq	S1
Superficie convenzionale complessiva:			77,70 mq	

STIMA LOTTO 15

Il Lotto n. 15 è costituito dai seguenti beni:

Bene n. 15 – Unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano primo e secondo dell'edificio sito in Roma, con accesso da Via Carlo Tincani, 30 e da Via Anna Lorenzetto, 9 ed identificata con il numero interno 5B, censita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 410, particella 4230, subalterno 35;

Bene n. 28 – Unità immobiliare adibita a box auto posta al piano nel sottosuolo dell'edificio sito in Roma, con accesso da Via Carlo Tincani, 30 e da Via Anna Lorenzetto, 11 ed identificata con il numero interno 9, censita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 410, particella 4230, subalterno 57.

Come accennato in precedenza alle consistenze edilizie indicate nel prospetto che precede, pari a mq 77,70 sarà applicato il valore unitario di €/mq 2.374,62 da cui consegue che il valore delle porzioni immobiliari che costituiscono il Lotto n. 15 è determinabile in ragione di € 184.507,97 (€/mq 2.374,62 x mq 77,70): il valore individuato è riferibile alle porzioni immobiliari se fossero vendute in condizioni di ordinarietà: è opportuno operare le aggiunte e detrazioni del caso che, in ottemperanza al disposto dell'art. 568 CPC, sono di seguito analiticamente esposte.

RIDUZIONE PER L'ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI

La riduzione per l'assenza di garanzia per vizi può essere quantificata in ragione del 10% del valore individuato, trattandosi di porzioni immobiliari facenti parte di un edificio realizzato in virtù del Permesso di Costruire n. 577 del 29 settembre 2011 e della successiva DIA in variante del 1° aprile 2014, prot. CQ/26183 e per il quale l'agibilità è attestata per il silenzio dell'amministrazione sull'istanza registrata al prot. QI/156579 del 1° ottobre 2015 (art. 24 del DPR 6 giugno 2001, n. 380 *ratione temporis*) anche se del rilascio del certificato non vi è evidenza sul sito di Roma Capitale; pertanto, la detrazione da operare è pari ad € 18.450,80 (€ 184.507,97 x 10%).

ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Dal confronto tra il grafico allegato alla DIA registrata presso il Municipio XII al prot. n. 26183 del 1° aprile 2014, in variante al Permesso di Costruire n. 577 del 29 settembre 2011, e lo stato dei luoghi, è emersa una difformità al piano secondo consistente nella realizzazione di un bagno in luogo del locale lavatoio previsto nel detto grafico mentre l'ampio ambiente non è risultato dotato di impianti tecnologici ed è stato messo in comunicazione con un ambiente sottotetto non previsto nel progetto e non rappresentato nella planimetria catastale dell'unità immobiliare: dette difformità non sono suscettibili di regolarizzazione e pertanto sarà necessario procedere alla riduzione in pristino con l'eliminazione dei sanitari e dei relativi impianti, lasciando solamente quelli necessari alla funzione del lavatoio e pertanto un impianto per l'adduzione dell'acqua e uno per lo scarico. L'intervento comporta la demolizione dei pavimenti e dei rivestimenti e la successiva nuova posa in opera, oltre alle opere accessorie. Dovrà essere ripristinato il muro che separava il locale tecnico dall'ambiente di sottotetto. Il costo per detti interventi è stato stimato, in cifra tonda, in ragione di €



6.500,00 sulla base del Prezziario della regione Lazio di cui alla Deliberazione della Giunta Regionale del 14 aprile 2023, n. 101, recante “Approvazione della Tariffa dei prezzi per le opere pubbliche edili ed impiantistiche del Lazio – Edizione 2023”, la cui validità è stata prorogata fino al 31 dicembre 2024 con Deliberazione di Giunta regionale del Lazio n. 503 approvata nella seduta del 4 luglio 2024; l'importo così determinato ricomprende, oltre alle opere, gli imprevisti e gli oneri di discarica. A detto importo devono essere aggiunti gli onorari del professionista incaricato della procedura edilizia e i diritti di segreteria relativi che possono essere stimati in € 3.000,00. Pertanto, gli oneri per la regolarizzazione edilizia ammontano complessivamente ad € 9.500,00. Agli importi così determinati deve essere aggiunto quello in precedenza individuato per la messa a dimora degli alberi e degli arbusti previsti nel grafico di progetto, pari ad € 2.929,35; pertanto gli oneri per la regolarizzazione edilizia sono determinati complessivamente in ragione di € 12.429,35.

STATO D'USO E MANUTENZIONE

Come accennato in precedenza le porzioni immobiliari si trovano in ordinario stato di manutenzione: occorre però tenere in considerazione il fatto che dal 2015, anno in cui è stato venduto l'immobile preso a riferimento per la determinazione del valore unitario, l'immobile ha subito un deprezzamento per la vetustà che può essere determinato nell'1% in ragione di anno, considerando una vita utile dell'immobile pari a 100 anni: pertanto la detrazione da operare è pari ad € 16.605,72 ($€ 184.507,97 \times 9\%$). Per l'installazione della caldaia e dell'inverter, può essere individuato un onere di € 2.000,00 considerando che per entrambi gli impianti è presente la predisposizione, mentre, anche ai fini del ripristino della destinazione di “locale tecnico” nell'ambiente al piano secondo dovrà essere installato il boiler indicato nel progetto: l'onere per detto ultimo intervento può essere determinato in ragione di € 3.500,00 e comprende anche le opere murarie relative. Pertanto, la detrazione da operare è pari ad € 22.105,72.

STATO DI POSSESSO

Le porzioni che costituiscono il Lotto n. 15 erano nella disponibilità del debitore esecutato al momento del sopralluogo e pertanto dovranno ritenersi libere in seguito all'aggiudicazione, motivo per cui non è opportuno operare aggiunte o detrazioni al valore in precedenza determinato.

VINCOLI OD ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI

In seguito agli accertamenti effettuati non sono emersi vincoli o oneri giuridici che possono influire sulla determinazione del valore dei beni oppure che non siano presenti nelle porzioni immobiliari prese a riferimento ai fini della valutazione.

SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Con messaggio mail del 26 agosto 2024 l'amministrazione del condominio ha comunicato che il bilancio di gestione ammonta a circa € 12.000,00 annui e che per le porzioni immobiliari non vendute, e quindi ricomprese nel pignoramento, non sono presenti morosità.



CONCLUSIONI

Sulla base di quanto sopra esposto, il valore delle unità immobiliari, facenti parte dell'edificio sito in Roma, con accesso da Via Carlo Tincani e da Via Anna Lorenzetto, costituenti il Lotto n. 15, è determinato in ragione di € 131.522,10 come di seguito specificato:

Valore individuato:	€	184.507,97	-
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi:	€	18.450,80	-
Oneri per la regolarizzazione urbanistica:	€	12.429,35	-
Stato d'uso e manutenzione:	€	22.105,72	-
Stato di possesso:	€	0,00	-
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili:	€	0,00	-
Spese condominiali insolute:	€	0,00	=
Valore totale	€	131.522,10	

Pari in cifra tonda ad € 132.000,00 (euro centotrentaduemila/00), salvo errori, oltre l'IVA, come per Legge, se dovuta.

LOTTO 16

Il Lotto n. 16 è costituito dai seguenti beni:

Bene n. 16 – Unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano terra dell'edificio sito in Roma, con accesso da Via Carlo Tincani, 30 e da Via Anna Lorenzetto, 9 ed identificata con il numero interno 1C, censita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma **al foglio 410, particella 4230, subalterno 36** (abitazione), graffato con **il subalterno 37** (giardino);

Bene n. 33 – Unità immobiliare adibita a box auto posta al piano nel sottosuolo dell'edificio sito in Roma, con accesso da Via Carlo Tincani e da Via Anna Lorenzetto 11 e identificata con il numero interno 14, censita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio **410, particella 4230, subalterno 62**.

CONFINI

A seguito del sopralluogo effettuato in data 15 luglio 2024 si può affermare che:

- l'abitazione identificata con il numero interno 1C confina con il vano scala C dal quale ha accesso, con il camminamento scoperto che consente l'accesso ai diversi vani scala e con il cortile comune identificato con il subalterno 5, salvo altri e più precisi confini;
- il box auto identificato con il numero interno 14 confina con lo spazio di manovra dal quale ha accesso, con il box auto identificato con il numero interno 13, e con il box auto identificato con il numero interno 15, salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Abitazione	53,60 mq	1,00	53,60 mq	T
Area esterna	21,40 mq	0,08	1,71 mq	T
Area pavimentata, balcone, stenditoio scoperto, intercapedine stamponata	20,00 mq	0,20	4,00 mq	T
Box	22,00 mq	0,35	7,70 mq	S1
Superficie convenzionale complessiva:			67,01 mq	

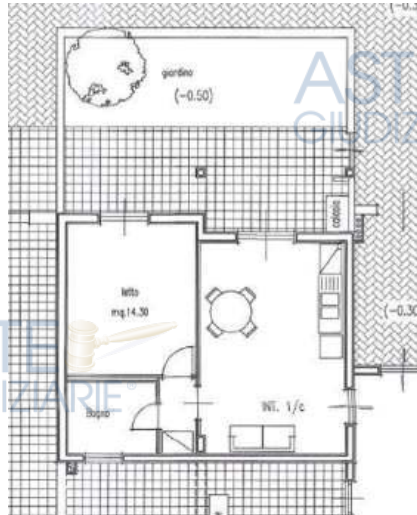
La consistenza riportata nel prospetto che precede è quella rilevata all'atto del sopralluogo: circa la legittimità edilizia di detta consistenza meglio si dirà nel paragrafo "Regolarità edilizia".

L'abitazione è costituita da un soggiorno con posto di cottura in cui insiste la porta d'ingresso e quella che consente di raggiungere il disimpegno della zona notte costituita, oltre al detto disimpegno, da un bagno e una camera dalla quale è possibile accedere ad un'area pavimentata esterna ed al giardino di pertinenza fruibile anche dal soggiorno tramite una porta finestra. L'area scoperta è altresì fruibile, attraverso un cancello pedonale, dallo spazio scoperto comune ubicato allo stesso livello.

Lo stato dei luoghi riscontrato all'atto del sopralluogo meglio si evince dalle fotografie scattate ed è sostanzialmente riportato nell'immagine che segue, tratta dal grafico allegato alla variante registrata al protocollo CQ/26183 del 1° aprile 2014, presentata presso il competente Municipio.



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Stralcio dal grafico allegato alla DIA presentata al Municipio XII al prot. 26183 del 1° aprile 2014 (non in scala)



Il soggiorno con il posto di cottura



Il bagno



La camera da letto

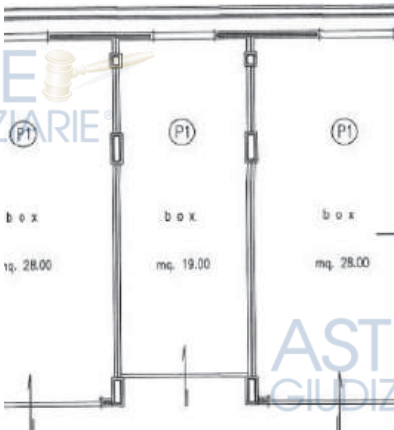




L'area esterna

Il box auto è ubicato nel piano nel sottosuolo ed è costituito da un vano di forma rettangolare: la consistenza del box è stata calcolata sulla base delle misurazioni effettuate all'atto del sopralluogo, ed è sostanzialmente riportata nell'immagine che segue, tratta dal grafico allegato alla variante registrata al protocollo CQ/26183 del 1° aprile 2014, presentata presso il competente Municipio.

Stralcio dal grafico allegato alla DIA presentata al Municipio XII al prot. 26183 del 1° aprile 2014 (non in scala)



Il box

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Abitazione

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 7 maggio 2015 all'attualità	*****S.R.L. sede in ROMA (RM) CF *****	Catasto Fabbricati Fg. 410, Part. 4230, sub. 36 graffata con sub 37 zona cens. 6, categoria A/2, classe 5, 3 vani, Consistenza catastale 55 mq, Superficie catastale escluse aree scoperte 51 mq. Rendita € 418,33 Via Carlo Tincani Edificio C Interno 1C; Via Anna Lorenzetto Edificio C Interno 1C Piano T (classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione)

Box

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 7 maggio 2015 all'attualità	***** S.R.L. sede in ROMA (RM) CF *****	Catasto Fabbricati Fg. 410, Part. 4230, sub. 62 zona cens. 6, categoria C/6, classe 12 consistenza 19 mq, superficie catastale 21 mq Rendita € 76,54 – Piano S1 int. 14 Via Carlo Tincani , Via Anna Lorenzetto (classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	ZC	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	410	4230	36-37	6	A/2	5	3	55 / 51	418,33	T
	410	4230	62	6	C/6	12	19 mq	21	76,54	S1

La documentazione catastale relativa alle porzioni immobiliari che costituiscono il Lotto n. 16 è allegata alla presente relazione sotto il numero “16” ed alla quale si rimanda per la completa indicazione della cronistoria catastale.

Corrispondenza catastale

Con riferimento all’abitazione, il confronto tra la planimetria catastale agli atti e lo stato dei luoghi evidenzia delle difformità dovute a grafismo.

PRECISAZIONI

La consistenza indicata è stata dedotta dai rilievi eseguiti e deve ritenersi indicativa: la vendita viene effettuata a corpo e non a misura.

SERVITÙ



Le tubazioni ed i pozzetti rilevati nel box auto

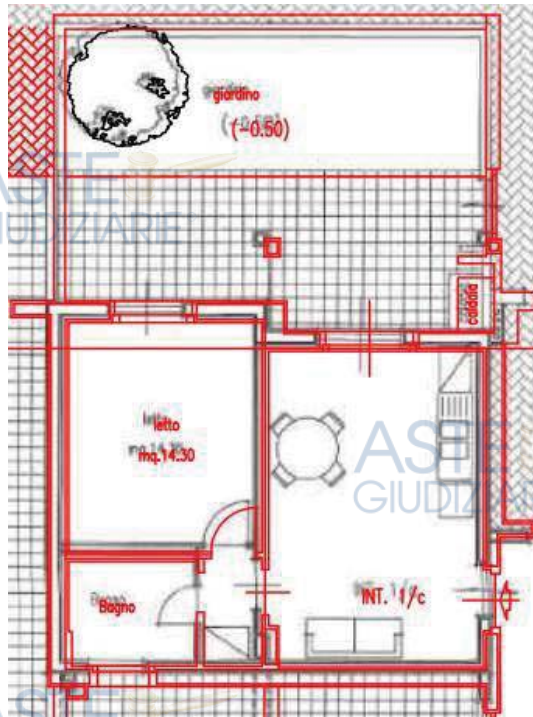
Oltre a quanto riferito in precedenza nella parte della presente relazione che ha carattere generale, in diversi box auto è stata riscontrata la presenza di tubazioni di scarico e/o di pozzetti; non si può escludere la presenza di ulteriori servitù ordinariamente presenti negli edifici multipiano.

STATO CONSERVATIVO

Come si evince dalle fotografie riportate nel paragrafo “Consistenza”, le porzioni immobiliari risultano in ordinario stato di conservazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il confronto tra quanto rappresentato nel grafico allegato alla variante di cui alla SCIA depositata presso il competente Municipio in data 1° aprile 2014 al prot. n. CQ/26183 mette in evidenza una sostanziale conformità delle porzioni immobiliari allo stato dei luoghi. L'affermazione che precedere circa la conformità dell'opera al progetto tiene conto della dichiarazione sottoscritta dal direttore dei lavori, Geom. *****, ed allegata alla dichiarazione di abitabilità di cui si è detto in precedenza, nella quale il citato professionista certifica che l'opera è stata realizzata in conformità al progetto approvato e delle tolleranze in materia di edilizia indicate all'art. 34 bis del DPR 6 giugno 2001, n. 380 per le opere realizzate prima del 24 maggio 2024. La sovrapposizione del rilievo effettuato allo stralcio della pianta del progetto di variante sopra citato è di seguito riportata.



La sovrapposizione del rilievo eseguito al grafico allegato alla DIA prot. 26183 del 1° aprile 2014 (non in scala) circa la possibilità di regolarizzare o meno dette difformità meglio si dira nel successivo paragrafo “Oneri per la regolarizzazione urbanistica”.

STIMA LOTTO 16

Il Lotto n. 16 è costituito dai seguenti beni:

Bene n. 16 – Unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano terra dell'edificio sito in Roma, con accesso da Via Carlo Tincani, 30 e da Via Anna Lorenzetto, 9 ed identificata con il numero interno 1C, censita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma **al foglio 410, particella 4230, subalterno 36** (abitazione), graffato con **il subalterno 37** (giardino);

Bene n. 33 – Unità immobiliare adibita a box auto posta al piano nel sottosuolo dell'edificio sito in Roma, con accesso da Via Carlo Tincani e da Via Anna Lorenzetto 11 ed identificata con il numero interno 14, censita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio **410, particella 4230, subalterno 62.**

Come accennato in precedenza alle consistenze edilizie indicate nel prospetto che precede, pari a mq 67,01 sarà applicato il valore unitario di €/mq 2.374,62 da cui consegue che il valore delle porzioni immobiliari che costituiscono il Lotto n. 16 è determinabile in ragione di € 159.123,29 (€/mq 2.374,62 x mq 67,01): il valore individuato è riferibile alle porzioni immobiliari se fossero vendute in condizioni di ordinarietà: è opportuno operare le aggiunte e detrazioni del caso che, in ottemperanza al disposto dell'art. 568 CPC, sono di seguito analiticamente esposte.

RIDUZIONE PER L'ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI

La riduzione per l'assenza di garanzia per vizi può essere quantificata in ragione del 10% del valore individuato, trattandosi di porzioni immobiliari facenti parte di un edificio realizzato in virtù del Permesso di Costruire n. 577 del 29 settembre 2011 e della successiva DIA in variante del 1° aprile 2014, prot. CQ/26183 e per il quale l'agibilità è attestata per il silenzio dell'amministrazione sull'istanza registrata al prot. QI/156579 del 1° ottobre 2015 (art. 24 del DPR 6 giugno 2001, n. 380 *ratione temporis*) anche se del rilascio del certificato non vi è evidenza sul sito di Roma Capitale; pertanto, la detrazione da operare è pari ad € 15.912,33 (€ 159.123,29 x 10%).

ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Dal confronto tra il grafico allegato alla DIA registrata presso il Municipio XII al prot. n. 26183 del 1° aprile 2014, in variante al Permesso di Costruire n. 577 del 29 settembre 2011, e lo stato dei luoghi, non sono emerse difformità. Deve invece operarsi la detrazione dell'importo sopra determinato per la messa a dimora degli alberi e degli arbusti previsti nel grafico di progetto, pari ad € 2.929,35.

STATO D'USO E MANUTENZIONE

Come accennato in precedenza le porzioni immobiliari si trovano in ordinario stato di manutenzione: occorre però tenere in considerazione il fatto che dal 2015, anno in cui è stato venduto l'immobile preso a riferimento per la determinazione del valore unitario, l'immobile ha subito un deprezzamento per la vetustà che può essere determinato nell'1% in ragione di anno, considerando una vita utile dell'immobile pari a 100 anni: pertanto la detrazione da operare è pari ad € 14.321,10 (€ 159.123,29 x 9%). Per l'installazione della caldaia e dell'inverter, può essere individuato un onere di € 2.000,00 considerando che per entrambi gli impianti è presente la predisposizione. Pertanto, la detrazione da operare è pari ad € 16.321,10.

STATO DI POSSESSO



Le porzioni che costituiscono il Lotto n. 16 erano nella disponibilità del debitore esecutato al momento del sopralluogo e pertanto dovranno ritenersi libere in seguito all'aggiudicazione, motivo per cui non è opportuno operare aggiunte o detrazioni al valore in precedenza determinato.

VINCOLI OD ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI

In seguito agli accertamenti effettuati non sono emersi vincoli o oneri giuridici che possono influire sulla determinazione del valore dei beni oppure che non siano presenti nelle porzioni immobiliari prese a riferimento ai fini della valutazione.

SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Con messaggio mail del 26 agosto 2024 l'amministrazione del condominio ha comunicato che il bilancio di gestione ammonta a circa € 12.000,00 annui e che per le porzioni immobiliari non vendute, e quindi ricomprese nel pignoramento, non sono presenti morosità.

CONCLUSIONI

Sulla base di quanto sopra esposto, il valore delle unità immobiliari, facenti parte dell'edificio sito in Roma, con accesso da Via Carlo Tincani e da Via Anna Lorenzetto, costituenti il Lotto n. 16, è determinato in ragione di € 123.960,51 come di seguito specificato:

Valore individuato:	€	159.123,29	
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi:	€	15.912,33	-
Oneri per la regolarizzazione urbanistica:	€	2.929,35	-
Stato d'uso e manutenzione:	€	16.321,10	-
Stato di possesso:	€	0,00	-
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili:	€	0,00	-
Spese condominiali insolute:	€	0,00	=
Valore totale	€	123.960,51	

Pari in cifra tonda ad € 124.000,00 (euro centoventiquattromila/00), salvo errori, oltre l'IVA, come per Legge, se dovuta.

LOTTO 17

Il Lotto n. 17 è costituito dai seguenti beni:

Bene n. 17 – Unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano terra e seminterrato dell'edificio sito in Roma, con accesso da Via Carlo Tincani, 30 e da Via Anna Lorenzetto, 9 ed identificata con il numero interno 4C, censita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma **al foglio 410, particella 4230, subalterno 42** (abitazione), graffato con il **subalterno 43** (giardino);

Bene n. 35 – Unità immobiliare adibita a box auto posta al piano nel sottosuolo dell'edificio sito in Roma, con accesso da Via Carlo Tincani, 30 e da Via Anna Lorenzetto, 11 ed identificata con il numero interno 19, censita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio **410, particella 4230, subalterno 68**.

CONFINI

A seguito del sopralluogo effettuato in data 15 luglio 2024 si può affermare che:

- l'abitazione identificata con il numero interno 4C confina con il vano scala C dal quale ha accesso, con il cortile comune identificato con il subalterno 5 e con lo spazio di distacco, salvo altri e più precisi confini;
- il box auto identificato con il numero interno 19 confina con lo spazio di manovra comune dal quale ha accesso, con i locali al piano nel sottosuolo annessi all'abitazione identificata con il numero interno 4C e con il box identificato con il numero interno 20, salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

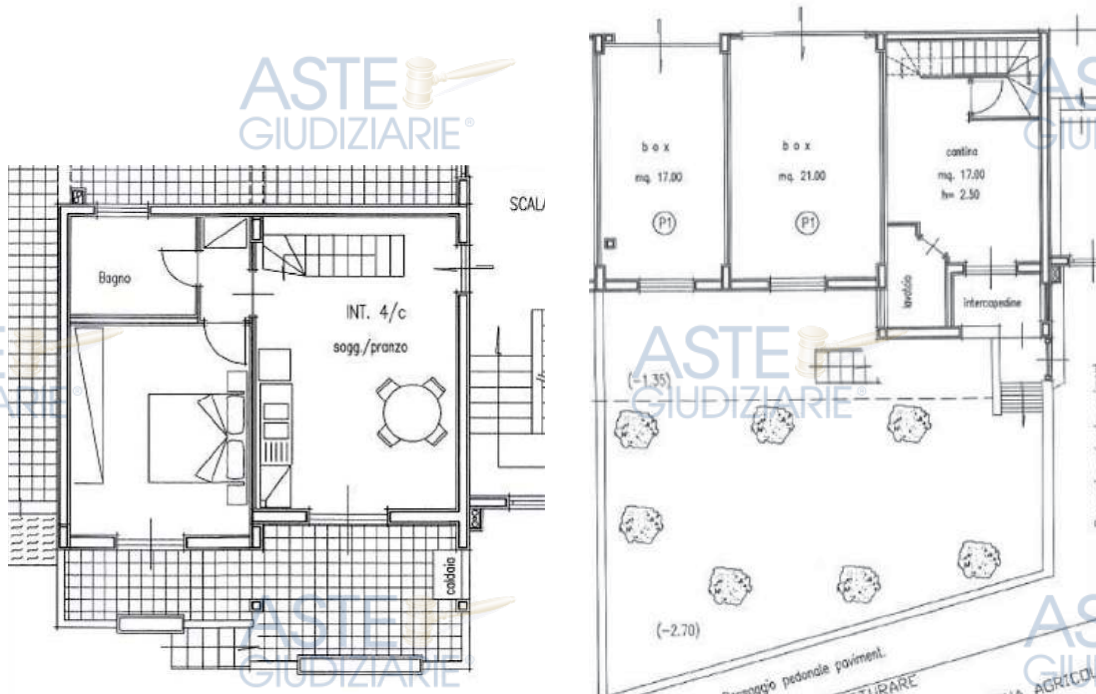
Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Abitazione	53,60 mq	1,00	53,60 mq	T
Cantina/Lavatoio	25,80 mq	0,35	9,03 mq	S1
Area esterna	83,09 mq	0,08	6,65 mq	T
Area pavimentata, balcone, stenditoio scoperto, intercapedine stamponata	20,20 mq	0,20	4,04 mq	T
Box	23,70 mq	0,35	8,30 mq	S1
Superficie convenzionale complessiva:			81,62 mq	

La consistenza riportata nel prospetto che precede è quella rilevata all'atto del sopralluogo: circa la legittimità edilizia di detta consistenza meglio si dirà nel paragrafo "Regolarità edilizia".

L'abitazione è costituita da un soggiorno con posto di cottura in cui insiste la porta d'ingresso e quella che consente di raggiungere il disimpegno della zona notte costituita, oltre al detto disimpegno, da un bagno e una camera dalla quale è possibile accedere al balcone fruibile anche dal soggiorno; in detto ultimo ambiente è presente la scala che sconsente di accedere al livello nel sottosuolo nel quale è presente un bagno e una cantina dalla quale, per il tramite di una porta finestra, è possibile accedere all'area scoperta di pertinenza fruibile anche, attraverso una scala, dal

balcone ubicato al piano terreno. L'area scoperta è altresì fruibile, attraverso un cancello pedonale, dallo spazio scoperto ubicato al livello del sottosuolo.

Lo stato dei luoghi riscontrato all'atto del sopralluogo meglio si evince dalle fotografie scattate ed è sostanzialmente riportato nell'immagine che segue, tratta dal grafico allegato alla variante registrata al protocollo CQ/26183 del 1° aprile 2014, presentata presso il competente Municipio.



Stralcio dal grafico allegato alla DIA presentata al Municipio XII al prot. 26183 del 1° aprile 2014 (non in scala)



Il soggiorno con il posto di cottura



La camera da letto





Il bagno al piano terra



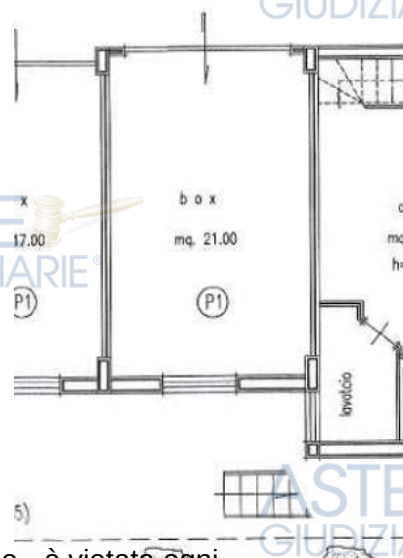
Il balcone



L'area scoperta di pertinenza

Il box auto è ubicato nel piano nel sottosuolo ed è costituito da un vano di forma regolare: la consistenza del box è stata calcolata sulla base delle misurazioni effettuate all'atto del sopralluogo ed è sostanzialmente riportata nell'immagine che segue, tratta dal grafico allegato alla variante registrata al protocollo CQ/26183 del 1° aprile 2014, presentata presso il competente Municipio.

Stralcio dal grafico allegato alla DIA presentata al Municipio XII al prot. 26183 del 1° aprile 2014 (non in scala)





Il box

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Abitazione

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 7 maggio 2015 all'attualità	***** S.R.L. sede in ROMA (RM) CF *****	Catasto Fabbricati Fg. 410, Part. 4230, sub. 42 graffata con sub 43 zona cens. 6, categoria A/2, classe 5, consistenza 3,5 vani, Superficie catastale 73 mq Superficie catastale escluse aree scoperte 63 mq, Rendita € 488,05, Via Carlo Tincani Edificio C Interno 4C; Via Anna Lorenzetto Edificio C Interno 4C - Piano T-S1, (classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione)

Box

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 7 maggio 2015 all'attualità	***** S.R.L. sede in ROMA (RM) CF *****	Catasto Fabbricati Fg. 410, Part. 4230, sub. 68 zona cens. 6, categoria C/6, classe 12 consistenza 21 mq, superficie catastale 24 mq, Rendita € 84,60, Via Carlo Tincani interno 19; Via Anna Lorenzetto interno 19 piano S1 (classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi					Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	ZC	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	410	4230	42-43	6	A/2	5	3,5	73/63	488,05	T-S1
	410	4230	68	6	C/6	12	21 mq	24	84,60	S1

La documentazione catastale relativa alle porzioni immobiliari che costituiscono il Lotto n. 17 è allegata alla presente relazione sotto il numero "17" ed alla quale si rimanda per la completa indicazione della cronistoria catastale.

Corrispondenza catastale

Con riferimento all'abitazione, il confronto tra la planimetria catastale agli atti e lo stato dei luoghi evidenzia delle difformità dovute a grafismo oltre all'indicazione del locale lavatoio al piano

nel sottosuolo dove invece è stata rilevata la presenza di un bagno. La planimetria del box auto è sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.

STATO CONSERVATIVO

Come si evince dalle fotografie riportate nel paragrafo “Consistenza”, le porzioni immobiliari risultano in ordinario stato di conservazione.

PRECISAZIONI

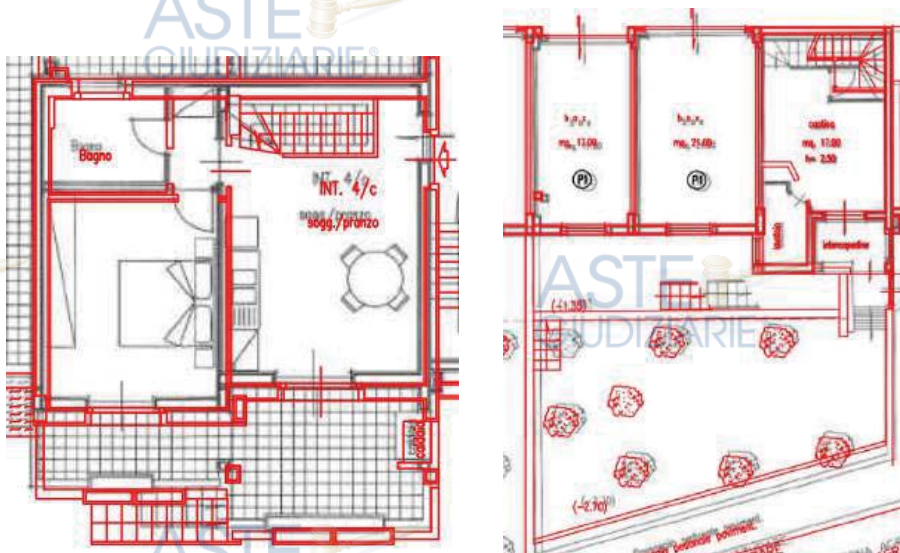
La consistenza indicata è stata dedotta dai rilievi eseguiti e deve ritenersi indicativa: la vendita viene effettuata a corpo e non a misura.

SERVITÙ

Oltre a quanto riferito in precedenza nella parte della presente relazione che ha carattere generale, in diversi box auto è stata riscontrata la presenza di tubazioni di scarico e/o di pozzetti; non si può escludere la presenza di ulteriori servitù ordinariamente presenti negli edifici multipiano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Oltre a quanto già riferito nella parte della presente relazione che ha carattere generale, il confronto tra quanto rappresentato nel grafico allegato alla variante di cui alla SCIA depositata presso il competente Municipio in data 1° aprile 2014 al prot. n. CQ/26183 mette in evidenza una sostanziale conformità delle porzioni immobiliari allo stato dei luoghi con l'eccezione rilevata in precedenza circa la realizzazione del locale bagno al piano nel sottosuolo in luogo del locale lavatoio. L'affermazione che precedere circa la conformità dell'opera al progetto tiene anche conto della dichiarazione sottoscritta dal direttore dei lavori, Geom. *****, ed allegata alla dichiarazione di abitabilità di cui si è detto in precedenza, nella quale il citato professionista certifica che l'opera è stata realizzata in conformità al progetto approvato e delle tolleranze in materia di edilizia indicate all'art. 34 bis del DPR 6 giugno 2001, n. 380 per le opere realizzate prima del 24 maggio 2024. La sovrapposizione del rilievo effettuato allo stralcio della pianta del progetto di variante sopra citato è di seguito riportata.



La sovrapposizione del rilievo eseguito al grafico allegato alla DIA prot. 26183 del 1° aprile 2014 (non in scala)

Circa la possibilità di regolarizzare o meno dette difformità meglio si dira nel successivo paragrafo “Oneri per la regolarizzazione urbanistica”.

STIMA LOTTO 17

Il Lotto n. 17 è costituito dai seguenti beni

Bene n. 17 – Unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano terra e seminterrato dell'edificio sito in Roma, con accesso da Via Carlo Tincani, 30 e da Via Anna Lorenzetto, 9 ed identificata con il numero interno 4C, censita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma **al foglio 410, particella 4230, subalterno 42** (abitazione), graffato con il **subalterno 43** (giardino);

Bene n. 35 – Unità immobiliare adibita a box auto posta al piano nel sottosuolo dell'edificio sito in Roma, con accesso da Via Carlo Tincani, 30 e da Via Anna Lorenzetto, 11 ed identificata con il numero interno 19, censita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma **al foglio 410, particella 4230, subalterno 68**.

Come accennato in precedenza alle consistenze edilizie indicate nel prospetto che precede, pari a mq 81,62, sarà applicato il valore unitario di €/mq 2.374,62 da cui consegue che il valore delle porzioni immobiliari che costituiscono il Lotto n. 17 è determinabile in ragione di € 193.816,48 (€/mq 2.374,62 x mq 81,62): il valore individuato è riferibile alle porzioni immobiliari se fossero vendute in condizioni di ordinarietà: è opportuno operare le aggiunte e detrazioni del caso che, in ottemperanza al disposto dell'art. 568 CPC, sono di seguito analiticamente esposte.

RIDUZIONE PER L'ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI

La riduzione per l'assenza di garanzia per vizi può essere quantificata in ragione del 10% del valore individuato, trattandosi di porzioni immobiliari facenti parte di un edificio realizzato in virtù del Permesso di Costruire n. 577 del 29 settembre 2011 e della successiva DIA in variante del 1° aprile 2014, prot. CQ/26183 e per il quale l'agibilità è attestata per il silenzio dell'amministrazione sull'istanza registrata al prot. QI/156579 del 1° ottobre 2015 (art. 24 del DPR 6 giugno 2001, n. 380 *ratione temporis*) anche se del rilascio del certificato non vi è evidenza sul sito di Roma Capitale; pertanto, la detrazione da operare è pari ad € 19.381,65 (€ 193.816,48 x 10%)

ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Dal confronto tra il grafico allegato alla DIA registrata presso il Municipio XII al prot. n. 26183 del 1° aprile 2014, in variante al Permesso di Costruire n 577 del 29 settembre 2011, e lo stato dei luoghi è emersa una difformità al piano seminterrato consistente nella realizzazione di un bagno in luogo del locale lavatoio previsto nel detto grafico: l'intervento non è suscettibile di regolarizzazione e pertanto sarà necessario procedere alla riduzione in pristino con l'eliminazione dei sanitari e dei relativi impianti, lasciando solamente quelli necessari alla funzione del lavatoio e pertanto un impianto per l'adduzione dell'acqua e uno per lo scarico; l'intervento comporta la demolizione dei pavimenti e dei rivestimenti e la successiva nuova posa in opera, oltre alle opere accessorie. Il costo



per detti interventi è stato stimato, in cifra tonda, in ragione di € 5.500,00 sulla base del Prezziario della regione Lazio di cui alla Deliberazione della Giunta Regionale del 14 aprile 2023, n. 101, recante “Approvazione della Tariffa dei prezzi per le opere pubbliche edili ed impiantistiche del Lazio – Edizione 2023”, la cui validità è stata prorogata fino al 31 dicembre 2024 con Deliberazione di Giunta regionale del Lazio n. 503 approvata nella seduta del 4 luglio 2024; l'importo così determinato ricomprende, oltre alle opere, gli imprevisti e gli oneri di discarica. A detto importo devono essere aggiunti gli onorari del professionista incaricato della procedura edilizia e i diritti di segreteria relativi che possono essere stimati in € 3.000,00. Pertanto, gli oneri per la regolarizzazione edilizia ammontano complessivamente ad € 8.500,00. All'importo così determinato deve essere aggiunto quello in precedenza individuato per la messa a dimora degli alberi e degli arbusti previsti nel grafico di progetto, pari ad € 2.929,35; pertanto gli oneri per la regolarizzazione edilizia sono determinati complessivamente in ragione di € 11.429,35.

STATO D'USO E MANUTENZIONE

Come accennato in precedenza le porzioni immobiliari si trovano in ordinario stato di manutenzione: occorre però tenere in considerazione il fatto che dal 2015, anno in cui è stato venduto l'immobile preso a riferimento per la determinazione del valore unitario, l'immobile ha subito un deprezzamento per la vetustà che può essere determinato nell'1% in ragione di anno, considerando una vita utile dell'immobile pari a 100 anni: pertanto la detrazione da operare è pari ad € 17.441,35 ($€ 193.792,74 \times 9\%$). Per l'installazione della caldaia e dell'inverter, può essere individuato un onere di € 2.000,00 considerando che per entrambi gli impianti è presente la predisposizione. Pertanto, la detrazione da operare è pari ad € 19.441,35

STATO DI POSSESSO

Le porzioni che costituiscono il Lotto n. 17 erano nella disponibilità del debitore esecutato al momento del sopralluogo e pertanto dovranno ritenersi libere in seguito all'aggiudicazione, motivo per cui non è opportuno operare aggiunte o detrazioni al valore in precedenza determinato.

VINCOLI OD ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI

In seguito agli accertamenti effettuati non sono emersi vincoli o oneri giuridici che possono influire sulla determinazione del valore dei beni oppure che non siano presenti nelle porzioni immobiliari prese a riferimento ai fini della valutazione.

SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Con messaggio mail del 26 agosto 2024 l'amministrazione del condominio ha comunicato che il bilancio di gestione ammonta a circa € 12.000,00 annui e che per le porzioni immobiliari non vendute, e quindi ricomprese nel pignoramento, non sono presenti morosità.

CONCLUSIONI

Sulla base di quanto sopra esposto, il valore delle unità immobiliari facenti parte dell'edificio sito in Roma, con accesso da Via Carlo Tincani e da Via Anna Lorenzetto, costituenti il Lotto n. 17, è determinato in ragione di € 143.564,13 come di seguito specificato:



Valore individuato:	€	193.816,48	
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi:	€	19.381,65	-
Oneri per la regolarizzazione urbanistica:	€	11.429,35	-
Stato d'uso e manutenzione:	€	19.441,35	-
Stato di possesso:	€	0,00	-
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili:	€	0,00	-
Spese condominiali insolute:	€	0,00	=
Valore totale	€	143.564,13	

Pari in cifra tonda ad € 144.000,00 (euro centoquarantaquattromila/00), salvo errori, oltre l'IVA, come per Legge, se dovuta.

LOTTO 18

Il Lotto n. 18 è costituito dai seguenti beni:

Bene n. 18 – Unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano primo e secondo dell'edificio sito in Roma, con accesso da Via Carlo Tincani, 30 e da Via Anna Lorenzetto, 9 e identificata con il numero interno 6C, censita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 410, particella 4230, subalterno 44;

Bene n. 31 – Unità immobiliare adibita a box auto posta al piano nel sottosuolo dell'edificio sito in Roma, con accesso da Via Carlo Tincani, 30 e da Via Anna Lorenzetto, 11 e identificata con il numero interno 12, censita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 410, particella 4230, subalterno 60.

CONFINI

A seguito del sopralluogo effettuato in data 15 luglio 2024 si può affermare che:

- l'abitazione identificata con il numero interno 6C confina con il vano scala C dal quale ha accesso, con il cortile comune identificato con il subalterno 5 e con l'area di distacco, salvo altri e più precisi confini;
- il box auto identificato con il numero interno 12 confina con lo spazio di manovra comune dal quale ha accesso, con i box auto identificati con i numeri interno 11 e 13, salvo altri e più precisi confini.

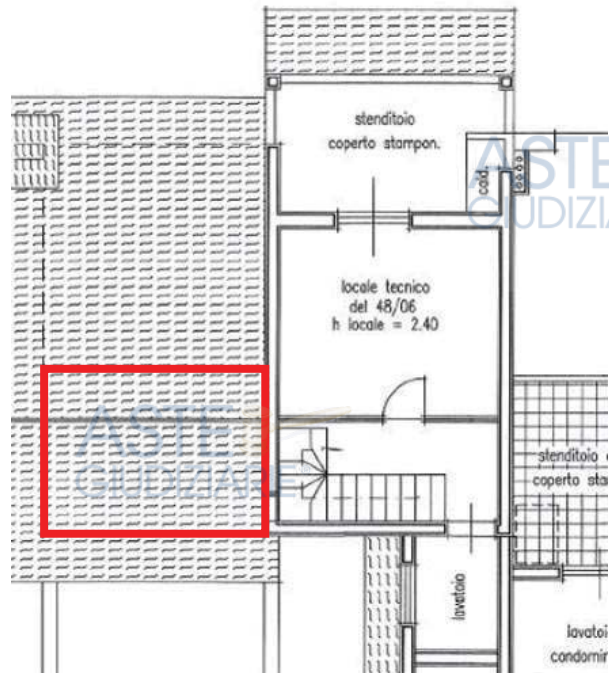
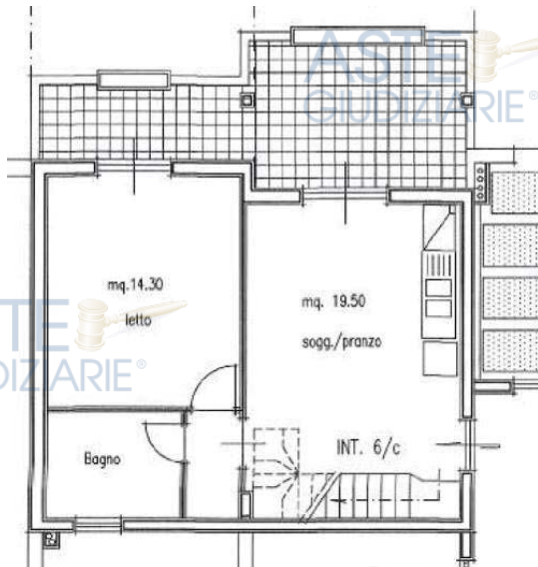
CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Abitazione	53,60 mq	1,00	53,60 mq	1
Locale tecnico/Lavatoio	28,00 mq	0,35	9,80 mq	2
Ambiente sottotetto	12,00 mq	0,30	3,60 mq	2
Area pavimentata, balcone, stenditoio scoperto, intercapedine stamponata	25,70 mq	0,20	5,14 mq	1-2
Box	30,00 mq	0,35	10,50 mq	S1
Superficie convenzionale complessiva:			82,64 mq	

La consistenza riportata nel prospetto che precede è quella rilevata all'atto del sopralluogo: circa la legittimità edilizia di detta consistenza meglio si dirà nel paragrafo "Regolarità edilizia".

L'abitazione, al piano primo, è costituita da un soggiorno con posto di cottura in cui insiste la porta d'ingresso e quella che consente di raggiungere il disimpegno della zona notte costituita, oltre al detto disimpegno, da un bagno e una camera dalla quale è possibile accedere al balcone fruibile anche dal soggiorno tramite una porta finestra. Nel soggiorno è presente la scala che sconsente di accedere al livello superiore nel quale è presente un ambiente (ex locale tecnico) con un bagno (ex lavatoio) oltre ad un balcone che funge da stenditoio stamponato ed un ambiente sottotetto. Lo stato dei luoghi riscontrato all'atto del sopralluogo meglio si evince dalle fotografie scattate ed è sostanzialmente riportato nell'immagine che segue, tratta dal grafico allegato alla variante registrata

al protocollo CQ/26183 del 1° aprile 2014, presentata presso il competente Municipio ad eccezione delle destinazioni dei locali al piano secondo ed alla presenza del locale nel sottotetto la cui posizione è indicata, con approssimazione, da un perimetro di colore rosso.



Stralcio dal grafico allegato alla DIA presentata al Municipio XII al prot. 26183 del 1° aprile 2014 (non in scala)



Il soggiorno con il posto di cottura



La camera da letto





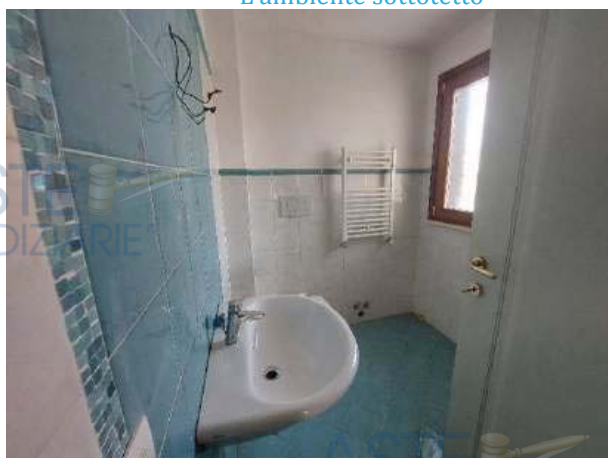
Il balcone



L'ambiente sottotetto



Il locale tecnico



Il bagno (ex lavatoio)

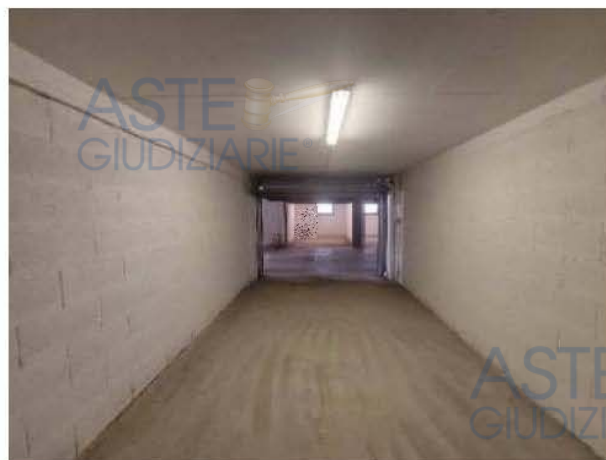


Lo stenditoio stamponato



Il box auto è ubicato nel piano nel sottosuolo ed è costituito da un vano di forma rettangolare: la consistenza del box è stata calcolata sulla base delle misurazioni effettuate all'atto del sopralluogo, ed è sostanzialmente riportata nell'immagine che segue, tratta dal grafico allegato alla variante registrata al protocollo CQ/26183 del 1° aprile 2014, presentata presso il competente Municipio.

Stralcio dal grafico allegato alla DIA presentata al Municipio XII al prot. 26183 del 1° aprile 2014 (non in scala)



Il box

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Abitazione

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 7 maggio 2015 all'attualità	***** S.R.L. sede in ROMA (RM) CF *****	Catasto Fabbricati Fg. 410, Part. 4230, sub. 44 zona cens. 6, categoria A/2, classe 5, 3,5 vani, Superficie catastale 70 mq escluse aree scoperte 63 mq Rendita € 488,05. Via Carlo Tincani Edificio C Interno 6C; Via Anna Lorenzetto Edificio C Interno 6C Piano 1-2 (classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione)

Box

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 7 maggio 2015 all'attualità	***** S.R.L. sede in ROMA (RM) CF *****	Catasto Fabbricati Fg. 410, Part. 4230, sub. 60 zona cens. 6, categoria C/6, classe 12 consistenza 26 mq, superficie catastale 30 mq; Rendita € 101,74; Via Carlo Tincani Interno 12; Via Anna Lorenzetto Interno 12 Piano S1 (classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione)

DATI CATASTALI

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



	410	4230	44	6	A/2	5	3,5	70/63	488,05	1-2
	410	4230	60	6	C/6	12	26	30	101,74	S1

La documentazione catastale relativa alle porzioni immobiliari che costituiscono il Lotto n. 18 è allegata alla presente relazione sotto il numero “18” ed alla quale si rimanda per la completa indicazione della cronistoria catastale.

Corrispondenza catastale

Con riferimento all’abitazione, il confronto tra la planimetria catastale agli atti e lo stato dei luoghi evidenzia delle difformità dovute a grafismo oltre all’indicazione del locale lavatoio al piano secondo dove invece è stata rilevata la presenza di un bagno, la mancata installazione degli impianti tecnologici nell’ambiente ubicato al medesimo livello e la presenza del locale sottotetto non graficizzato in planimetria. La planimetria del box auto è sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.

PRECISAZIONI

La consistenza indicata è stata dedotta dai rilievi eseguiti e deve ritenersi indicativa: la vendita viene effettuata a corpo e non a misura.

SERVITÙ

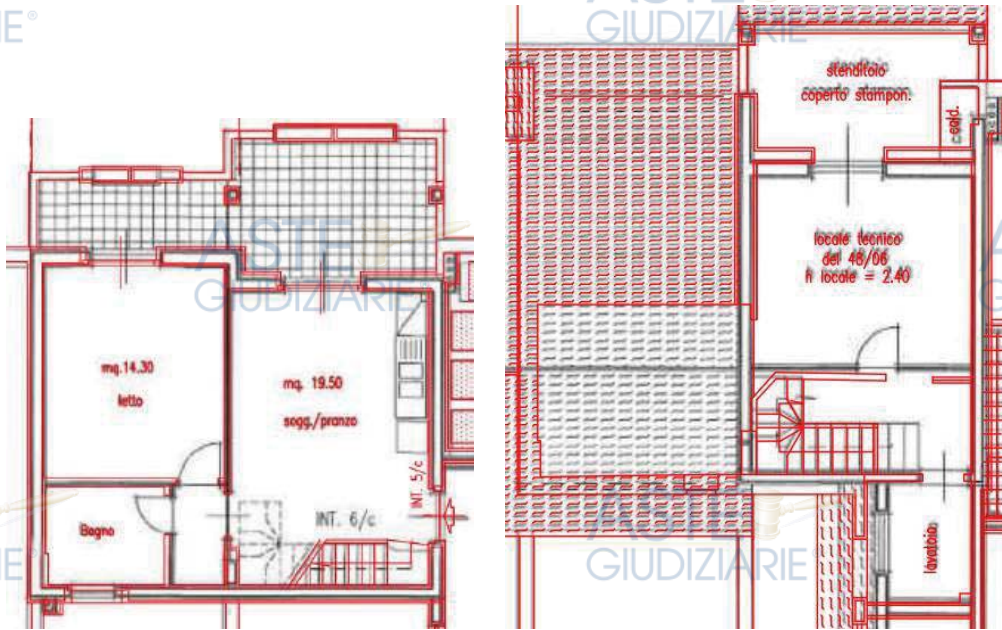
Oltre a quanto riferito in precedenza nella parte della presente relazione che ha carattere generale, in diversi box auto è stata riscontrata la presenza di tubazioni di scarico e/o di pozzetti; non si può escludere la presenza di ulteriori servitù ordinariamente presenti negli edifici multipiano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il confronto tra quanto rappresentato nel grafico allegato alla variante di cui alla SCIA depositata presso il competente Municipio in data 1° aprile 2014 al prot. n. CQ/26183 e la restituzione dei rilievi effettuati mette in evidenza una sostanziale conformità delle porzioni immobiliari che costituiscono il Lotto n. 18, con le seguenti eccezioni: è stata rilevata al piano secondo la modifica della destinazione del locale lavatoio dove è ora presente un bagno, il locale allo stesso livello, dove non sono presenti gli impianti tecnologici, ed è stato messo in comunicazione con un ambiente. L’affermazione che precedere circa la conformità dell’opera al progetto tiene conto della dichiarazione sottoscritta dal direttore dei lavori, Geom. *****, ed allegata alla dichiarazione di abitabilità di cui si è detto in precedenza, nella quale il citato professionista certifica che l’opera è stata realizzata in conformità al progetto approvato e delle tolleranze in materia di edilizia indicate all’art. 34 bis del DPR 6 giugno 2001, n. 380 per le opere realizzate prima del 24 maggio 2024. La sovrapposizione del rilievo effettuato allo stralcio della pianta del progetto di variante sopra citato è di seguito riportata. Le difformità sopra descritte non sono suscettibili di sanatoria: sarà pertanto necessario procedere a degli interventi di finalizzati al ripristinare la situazione legittima. Detti interventi consisteranno nel ripristino della destinazione d’uso a lavatoio



nel locale bagno e nella realizzazione di un muro per separare l'ambiente nel sottotetto oltre all'installazione di alcuni impianti tecnologici nel locale al secondo livello.



La sovrapposizione del rilievo eseguito al grafico allegato alla DIA prot. 26183 del 1° aprile 2014 (non in scala) Successivamente agli interventi sopra descritti la consistenza delle porzioni immobiliari sarà quella indicata nella tabella di seguito riportata. Circa gli “Oneri per la regolarizzazione urbanistica” meglio si dirà nel successivo paragrafo.

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Abitazione	53,60 mq	1,00	53,60 mq	1
Locale tecnico/Lavatoio	28,00 mq	0,35	9,80 mq	2
Area pavimentata, balcone, stenditoio scoperto, intercapedine stamponata	25,70 mq	0,20	5,14 mq	1-2
Box	30,00 mq	0,35	10,50 mq	S1
Superficie convenzionale complessiva:			79,04 mq	

STIMA LOTTO 18

Il Lotto n. 18 è costituito dai seguenti beni:

Bene n. 18 – Unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano primo e secondo dell'edificio sito in Roma, con accesso da Via Carlo Tincani, 30 e da Via Anna Lorenzetto, 9 ed identificata con il numero interno 6C, censita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 410, particella 4230, subalterno 44;

Bene n. 31 – Unità immobiliare adibita a box auto posta al piano nel sottosuolo dell'edificio sito in Roma, con accesso da Via Carlo Tincani, 30 e da Via Anna Lorenzetto, 11 ed identificata con il numero interno 12, censita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 410, particella 4230, subalterno 60.

Come accennato in precedenza alle consistenze edilizie indicate nel prospetto che precede, pari a mq 79,04, sarà applicato il valore unitario di €/mq 2.374,62 da cui consegue che il valore

delle porzioni immobiliari che costituiscono il Lotto n. 18 è determinabile in ragione di € 187.689,97 (€/mq 2.374,62 x mq 79,04): il valore individuato è riferibile alle porzioni immobiliari se fossero vendute in condizioni di ordinarietà: è opportuno operare le aggiunte e detrazioni del caso che, in ottemperanza al disposto dell'art. 568 CPC, sono di seguito analiticamente esposte.

RIDUZIONE PER L'ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI

La riduzione per l'assenza di garanzia per vizi può essere quantificata in ragione del 10% del valore individuato, trattandosi di porzioni immobiliari facenti parte di un edificio realizzato in virtù del Permesso di Costruire n. 577 del 29 settembre 2011 e della successiva DIA in variante del 1° aprile 2014, prot. CQ/26183 e per il quale l'agibilità è attestata per il silenzio dell'amministrazione sull'istanza registrata al prot. QI/156579 del 1° ottobre 2015 (art. 24 del DPR 6 giugno 2001, n. 380 *ratione temporis*) anche se del rilascio del certificato non vi è evidenza sul sito di Roma Capitale; pertanto, la detrazione da operare è pari ad € 18.769,00 (€ 187.689,97 x 10%).

ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Dal confronto tra il grafico allegato alla DIA registrata presso il Municipio XII al prot. n. 26183 del 1° aprile 2014, in variante al Permesso di Costruire n. 577 del 29 settembre 2011, e lo stato dei luoghi, è emersa una difformità al piano secondo consistente nella realizzazione di un bagno in luogo del locale lavatoio previsto nel detto grafico mentre l'ampio ambiente non è risultato dotato di impianti tecnologici ed è stato messo in comunicazione con un ambiente sottotetto non previsto nel progetto e non rappresentato nella planimetria catastale dell'unità immobiliare: dette difformità non sono suscettibili di regolarizzazione e pertanto sarà necessario procedere alla riduzione in pristino con l'eliminazione dei sanitari e dei relativi impianti, lasciando solamente quelli necessari alla funzione del lavatoio e pertanto un impianto per l'adduzione dell'acqua e uno per lo scarico. L'intervento comporta la demolizione dei pavimenti e dei rivestimenti e la successiva nuova posa in opera, oltre alle opere accessorie. Dovrà essere ripristinato il muro che separava il locale tecnico dall'ambiente nel sottotetto. Il costo per detti interventi è stato stimato, in cifra tonda, in ragione di € 6.500,00 sulla base del Prezziario della regione Lazio di cui alla Deliberazione della Giunta Regionale del 14 aprile 2023, n. 101, recante "Approvazione della Tariffa dei prezzi per le opere pubbliche edili ed impiantistiche del Lazio – Edizione 2023", la cui validità è stata prorogata fino al 31 dicembre 2024 con Deliberazione di Giunta regionale del Lazio n. 503 approvata nella seduta del 4 luglio 2024; l'importo così determinato ricomprende, oltre alle opere, gli imprevisti e gli oneri di discarica. A detto importo devono essere aggiunti gli onorari del professionista incaricato della procedura edilizia e i diritti di segreteria relativi che possono essere stimati in € 3.000,00. Pertanto, gli oneri per la regolarizzazione edilizia ammontano complessivamente ad € 9.500,00. Agli importi così determinati deve essere aggiunto quello in precedenza individuato per la messa a dimora degli alberi e degli arbusti previsti nel grafico di progetto, pari ad € 2.929,35; pertanto gli oneri per la regolarizzazione edilizia sono determinati complessivamente in ragione di € 12.429,35.

STATO D'USO E MANUTENZIONE

Come accennato in precedenza le porzioni immobiliari si trovano in ordinario stato di manutenzione: occorre però tenere in considerazione il fatto che dal 2015, anno in cui è stato venduto l'immobile preso a riferimento per la determinazione del valore unitario, l'immobile ha subito un deprezzamento per la vetustà che può essere determinato nell'1% in ragione di anno, considerando una vita utile dell'immobile pari a 100 anni: pertanto la detrazione da operare è pari ad € 16.892,10 ($€ 187.689,97 \times 9\%$). Per l'installazione della caldaia e dell'inverter, può essere individuato un onere di € 2.000,00 considerando che per entrambi gli impianti è presente la predisposizione, mentre, anche ai fini del ripristino della destinazione di "locale tecnico" nell'ambiente al piano secondo dovrà essere installato il boiler indicato nel progetto: l'onere per detto ultimo intervento può essere determinato in ragione di € 3.500,00 e comprende anche le opere murarie relative. Pertanto, la detrazione da operare è pari ad € 22.392,10.

STATO DI POSSESSO

Le porzioni che costituiscono il Lotto n. 18 erano nella disponibilità del debitore esecutato al momento del sopralluogo e pertanto dovranno ritenersi libere in seguito all'aggiudicazione, motivo per cui non è opportuno operare aggiunte o detrazioni al valore in precedenza determinato.

VINCOLI OD ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI

In seguito agli accertamenti effettuati non sono emersi vincoli o oneri giuridici che possono influire sulla determinazione del valore dei beni oppure che non siano presenti nelle porzioni immobiliari prese a riferimento ai fini della valutazione.

SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Con messaggio mail del 26 agosto 2024 l'amministrazione del condominio ha comunicato che il bilancio di gestione ammonta a circa € 12.000,00 annui e che per le porzioni immobiliari non vendute, e quindi ricomprese nel pignoramento, non sono presenti morosità.

CONCLUSIONI

Sulla base di quanto sopra esposto, il valore delle unità immobiliari, facenti parte dell'edificio sito in Roma, con accesso da Via Carlo Tincani e da Via Anna Lorenzetto, costituenti il Lotto n. 18, è determinato in ragione di € 134.099,52 come di seguito specificato:

Valore individuato:	€	187.689,97	-
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi:	€	18.769,00	-
Oneri per la regolarizzazione urbanistica:	€	12.429,35	-
Stato d'uso e manutenzione:	€	22.392,10	-
Stato di possesso:	€	0,00	-
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili:	€	0,00	-
Spese condominiali insolute:	€	0,00	=
Valore totale	€	134.099,52	



Pari in cifra tonda ad € 134.000,00 (euro centotrentaquattromila/00), salvo errori, oltre l'IVA, come per Legge, se dovuta.



LOTTO 19

Il Lotto n. 19 è costituito dai seguenti beni:

Bene n. 19 – Unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano primo e secondo dell'edificio sito in Roma, con accesso da Via Carlo Tincani, 30 e da Via Anna Lorenzetto, 9 ed identificata con il numero interno 5C, censita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al **foglio 410, particella 4230, subalterno 47**;

Bene n. 32 – Unità immobiliare adibita a box auto posta al piano nel sottosuolo dell'edificio sito in Roma, con accesso da Via Carlo Tincani, 30 e da Via Anna Lorenzetto, 11 e identificata con il numero interno 13, censita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al **foglio 410, particella 4230, subalterno 61**.

CONFINI

A seguito del sopralluogo effettuato in data 15 luglio 2024 si può affermare che:

- l'abitazione identificata con il numero interno 5C confina con il vano scala C dal quale ha accesso, con il cortile comune identificato con il subalterno 5 e con l'area di distacco, salvo altri e più precisi confini;
- il box auto identificato con il numero interno 13 confina con lo spazio di manovra comune dal quale ha accesso, con i box auto identificati con i numeri interno 12 e 14, salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

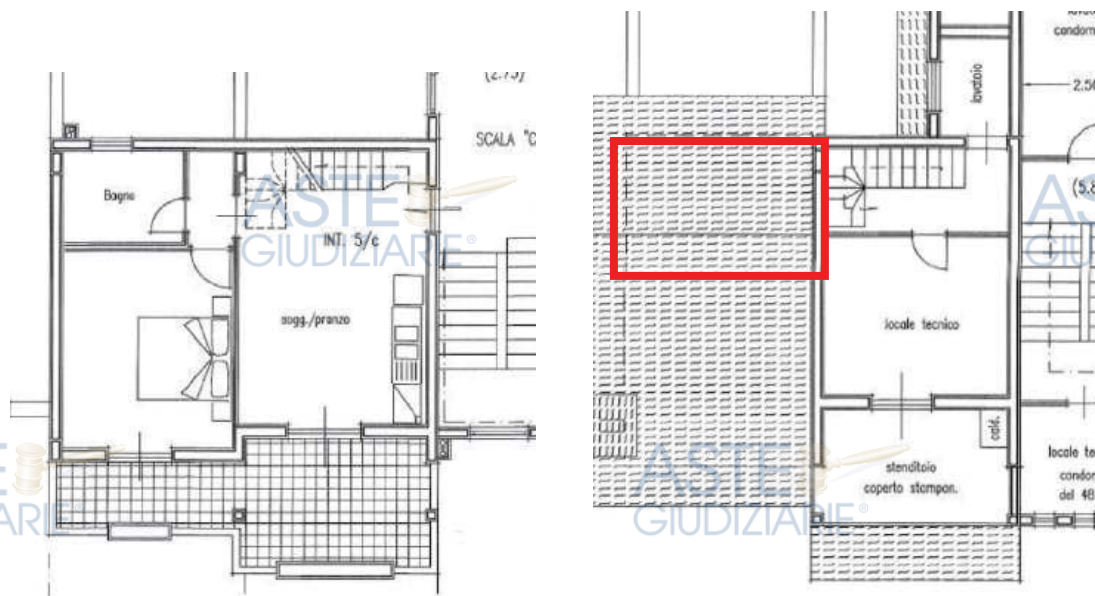
Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Abitazione	53,60 mq	1,00	53,60 mq	1
Locale tecnico/Lavatoio	28,00 mq	0,35	9,80 mq	2
Ambiente sottotetto	12,00 mq	0,30	3,60 mq	2
Area pavimentata, balcone, stenditoio scoperto, intercapedine stamponata	25,70 mq	0,20	5,14 mq	1-2
Box	31,00 mq	0,35	10,85 mq	S1
Superficie convenzionale complessiva:			82,99 mq	

La consistenza riportata nel prospetto che precede è quella rilevata all'atto del sopralluogo: circa la legittimità edilizia di detta consistenza meglio si dirà nel paragrafo "Regolarità edilizia".

L'abitazione, al piano primo, è costituita da un soggiorno con posto di cottura in cui insiste la porta d'ingresso e quella che consente di raggiungere il disimpegno della zona notte costituita, oltre al detto disimpegno, da un bagno e una camera dalla quale è possibile accedere al balcone fruibile anche dal soggiorno tramite una porta finestra. Nel soggiorno è presente la scala che sconsente di accedere al livello superiore nel quale è presente un ambiente (ex locale tecnico) con un bagno (ex lavatoio) oltre ad un balcone che funge da stenditoio stamponato ed un ambiente sottotetto. Lo stato dei luoghi riscontrato all'atto del sopralluogo meglio si evince dalle fotografie scattate ed è sostanzialmente riportato nell'immagine che segue, tratta dal grafico allegato alla variante registrata



al protocollo CQ/26183 del 1° aprile 2014, presentata presso il competente Municipio ad eccezione delle destinazioni dei locali al piano secondo ed alla presenza del locale nel sottotetto la cui posizione è indicata, con approssimazione, da un perimetro di colore rosso.



Stralcio dal grafico allegato alla DIA presentata al Municipio XII al prot. 26183 del 1° aprile 2014 (non in scala)



Il soggiorno con il posto di cottura



La camera da letto





Il bagno



Il balcone



L'ambiente sottotetto



Il locale tecnico



Il bagno (ex lavatoio)

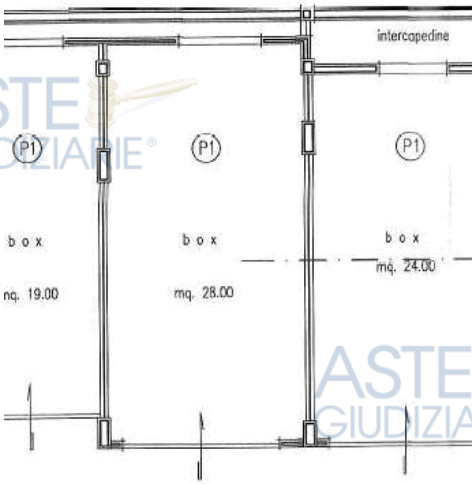




Lo stenditoio stampionato

Il box auto è ubicato nel piano nel sottosuolo ed è costituito da un vano di forma rettangolare: la consistenza del box è stata calcolata sulla base delle misurazioni effettuate all'atto del sopralluogo, e sostanzialmente riportata nell'immagine che segue, tratta dal grafico allegato alla variante registrata al protocollo CQ/26183 del 1° aprile 2014, presentata presso il competente Municipio.

Stralcio dal grafico allegato alla DIA presentata al Municipio XII al prot. 26183 del 1° aprile 2014 (non in scala)



Il box

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Abitazione

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 7 maggio 2015 all'attualità	*****S.R.L. sede in ROMA (RM) CF *****	Catasto Fabbricati Fg. 410, Part. 4230, sub. 47 zona cens. 6, categoria A/2, classe 5, 3,5 vani, Superficie catastale 70 mq escluse aree scoperte 63 mq Rendita € 488,05. Via Carlo Tincani Edificio C Interno 5C; Via Anna Lorenzetto Edificio C Interno 5C Piano 1-2 (classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione)

Box

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 7 maggio 2015 all'attualità	*****S.R.L. sede in ROMA (RM) CF *****	Catasto Fabbricati Fg. 410, Part. 4230, sub. 61 zona cens. 6, categoria C/6, classe 12 consistenza 28 mq, superficie catastale 31 mq; Rendita € 112,79 ; Via Carlo Tincani Interno 13; Via Anna Lorenzetto Interno 13 Piano S1 (classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	ZC	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	410	4230	47	6	A/2	5	3,5	70/63	488,05	1-2
	410	4230	61	6	C/6	12	28	31	112,79	S1

La documentazione catastale relativa alle porzioni immobiliari che costituiscono il Lotto n. 19 è allegata alla presente relazione sotto il numero **"19"** ed alla quale si rimanda per la completa indicazione della cronistoria catastale.

Corrispondenza catastale

Con riferimento all'abitazione, il confronto tra la planimetria catastale agli atti e lo stato dei luoghi evidenzia delle difformità dovute a grafismo oltre all'indicazione del locale lavatoio al piano secondo dove invece è stata rilevata la presenza di un bagno, la mancata installazione degli impianti tecnologici nell'ambiente ubicato al medesimo livello e la presenza del locale sottotetto non graficizzato in planimetria. La planimetria del box auto è sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.

PRECISAZIONI

La consistenza indicata è stata dedotta dai rilievi eseguiti e deve ritenersi indicativa: la vendita viene effettuata a corpo e non a misura.

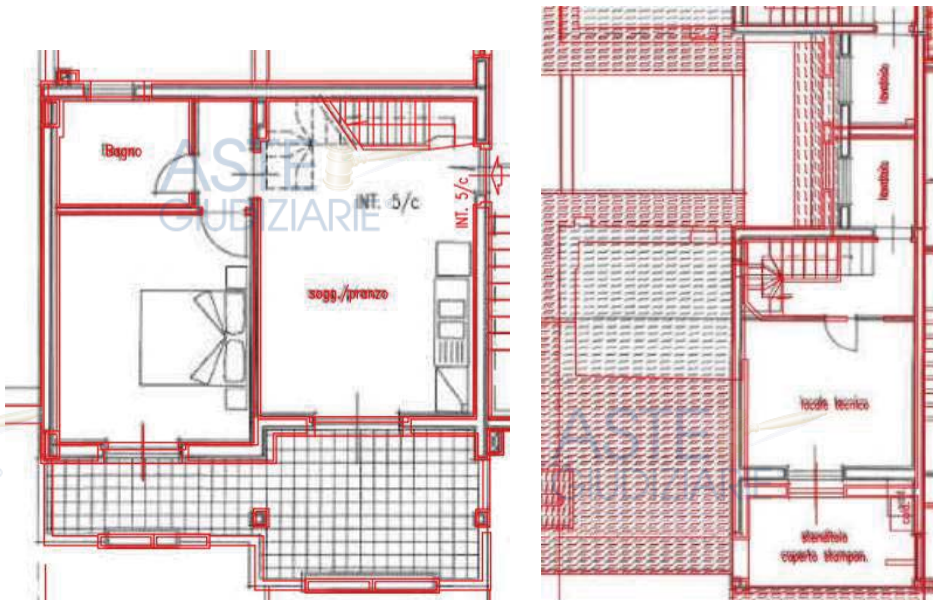
SERVITÙ

Oltre a quanto riferito in precedenza nella parte della presente relazione che ha carattere generale, in diversi box auto è stata riscontrata la presenza di tubazioni di scarico e/o di pozzetti; non si può escludere la presenza di ulteriori servitù ordinariamente presenti negli edifici multipiano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il confronto tra quanto rappresentato nel grafico allegato alla variante di cui alla SCIA depositata presso il competente Municipio in data 1° aprile 2014 al prot. n. CQ/26183 e la restituzione dei rilievi effettuati mette in evidenza una sostanziale conformità delle porzioni immobiliari che costituiscono il Lotto n. 19, con le seguenti eccezioni: è stata rilevata al piano

secondo la modifica della destinazione del locale lavatoio dove è ora presente un bagno, il locale allo stesso livello, dove non sono presenti gli impianti tecnologici, è stato messo in comunicazione con un ambiente nel sottotetto non graficizzato nella planimetria catastale. L'affermazione che precedere circa la conformità dell'opera al progetto tiene conto della dichiarazione sottoscritta dal direttore dei lavori, Geom. *****, ed allegata alla dichiarazione di abitabilità di cui si è detto in precedenza, nella quale il citato professionista certifica che l'opera è stata realizzata in conformità al progetto approvato e delle tolleranze in materia di edilizia indicate all'art. 34 bis del DPR 6 giugno 2001, n. 380 per le opere realizzate prima del 24 maggio 2024. La sovrapposizione del rilievo effettuato allo stralcio della pianta del progetto di variante sopra citato è di seguito riportata. Le difformità sopra descritte non sono suscettibili di sanatoria: sarà pertanto necessario procedere a degli interventi di finalizzati al ripristinare la situazione legittima. Detti interventi consisteranno nel ripristino della destinazione d'uso a lavatoio nel locale bagno e nella realizzazione di un muro per separare l'ambiente nel sottotetto oltre all'installazione di alcuni impianti tecnologici nel locale al secondo livello.



La sovrapposizione del rilievo eseguito al grafico allegato alla DIA prot. 26183 del 1° aprile 2014 (non in scala)

Successivamente agli interventi sopra descritti la consistenza delle porzioni immobiliari sarà quella indicata nella tabella di seguito riportata. Circa gli "Oneri per la regolarizzazione urbanistica" meglio si dirà nel successivo paragrafo.

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Abitazione	53,60 mq	1,00	53,60 mq	1
Locale tecnico/Lavatoio	28,00 mq	0,35	9,80 mq	2
Area pavimentata, balcone, stenditoio scoperto, intercapedine stamponata	25,70 mq	0,20	5,14 mq	1-2
Box	31,00 mq	0,35	10,85 mq	S1
Superficie convenzionale complessiva:			79,39 mq	

STIMA LOTTO 19

Il Lotto n. 19 è costituito dai seguenti beni:

Bene n. 19 – Unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano primo e secondo dell'edificio sito in Roma, con accesso da Via Carlo Tincani, 30 e da Via Anna Lorenzetto, 9 ed identificata con il numero interno 5C, censita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 410, particella 4230, subalterno 47;

Bene n. 32 – Unità immobiliare adibita a box auto posta al piano nel sottosuolo dell'edificio sito in Roma, con accesso da Via Carlo Tincani, 30 e da Via Anna Lorenzetto, 11 ed identificata con il numero interno 13, censita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 410, particella 4230, subalterno 61.

Come accennato in precedenza alle consistenze edilizie indicate nel prospetto che precede, pari a mq 79,39, sarà applicato il valore unitario di €/mq 2.374,62 da cui consegue che il valore delle porzioni immobiliari che costituiscono il Lotto n. 19 è determinabile in ragione di € 188.521,08 (€/mq 2.374,62 x mq 79,39): il valore individuato è riferibile alle porzioni immobiliari se fossero vendute in condizioni di ordinarietà: è opportuno operare le aggiunte e detrazioni del caso che, in ottemperanza al disposto dell'art. 568 CPC, sono di seguito analiticamente esposte.

RIDUZIONE PER L'ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI

La riduzione per l'assenza di garanzia per vizi può essere quantificata in ragione del 10% del valore individuato, trattandosi di porzioni immobiliari facenti parte di un edificio realizzato in virtù del Permesso di Costruire n. 577 del 29 settembre 2011 e della successiva DIA in variante del 1° aprile 2014, prot. CQ/26183 e per il quale l'agibilità è attestata per il silenzio dell'amministrazione sull'istanza registrata al prot. QI/156579 del 1° ottobre 2015 (art. 24 del DPR 6 giugno 2001, n. 380 *ratione temporis*) anche se del rilascio del certificato non vi è evidenza sul sito di Roma Capitale; pertanto, la detrazione da operare è pari ad € 18.852,11 (€ 188.521,08 x 10%).

ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Dal confronto tra il grafico allegato alla DIA registrata presso il Municipio XII al prot. n. 26183 del 1° aprile 2014, in variante al Permesso di Costruire n 577 del 29 settembre 2011, e lo stato dei luoghi, è emersa una difformità al piano secondo consistente nella realizzazione di un bagno in luogo del locale lavatoio previsto nel detto grafico mentre l'ampio ambiente non è risultato dotato di impianti tecnologici ed è stato messo in comunicazione con un ambiente sottotetto non previsto nel progetto e non rappresentato nella planimetria catastale dell'unità immobiliare: dette difformità non sono suscettibili di regolarizzazione e pertanto sarà necessario procedere alla riduzione in pristino con l'eliminazione dei sanitari e dei relativi impianti, lasciando solamente quelli necessari alla funzione del lavatoio e pertanto un impianto per l'adduzione dell'acqua e uno per lo scarico. L'intervento comporta la demolizione dei pavimenti e dei rivestimenti e la successiva nuova posa in opera, oltre alle opere accessorie. Dovrà essere ripristinato il muro che separava il locale tecnico dall'ambiente di sottotetto. Il costo per detti interventi è stato stimato, in cifra tonda, in ragione di €



6.500,00 sulla base del Prezziario della regione Lazio di cui alla Deliberazione della Giunta Regionale del 14 aprile 2023, n. 101, recante “Approvazione della Tariffa dei prezzi per le opere pubbliche edili ed impiantistiche del Lazio – Edizione 2023”, la cui validità è stata prorogata fino al 31 dicembre 2024 con Deliberazione di Giunta regionale del Lazio n. 503 approvata nella seduta del 4 luglio 2024; l'importo così determinato comprende, oltre alle opere, gli imprevisti e gli oneri di discarica. A detto importo devono essere aggiunti gli onorari del professionista incaricato della procedura edilizia e i diritti di segreteria relativi che possono essere stimati in € 3.000,00. Pertanto, gli oneri per la regolarizzazione edilizia ammontano complessivamente ad € 9.500,00. Agli importi così determinati deve essere aggiunto quello in precedenza individuato per la messa a dimora degli alberi e degli arbusti previsti nel grafico di progetto, pari ad € 2.929,35; pertanto gli oneri per la regolarizzazione edilizia sono determinati complessivamente in ragione di € 12.429,35.

STATO D'USO E MANUTENZIONE

Come accennato in precedenza le porzioni immobiliari si trovano in ordinario stato di manutenzione: occorre però tenere in considerazione il fatto che dal 2015, anno in cui è stato venduto l'immobile preso a riferimento per la determinazione del valore unitario, l'immobile ha subito un deprezzamento per la vetustà che può essere determinato nell'1% in ragione di anno, considerando una vita utile dell'immobile pari a 100 anni: pertanto la detrazione da operare è pari ad € 16.966,90 ($€ 188.521,08 \times 9\%$). Per l'installazione della caldaia e dell'inverter, può essere individuato un onere di € 2.000,00 considerando che per entrambi gli impianti è presente la predisposizione, mentre, anche ai fini del ripristino della destinazione di “locale tecnico” nell'ambiente al piano secondo dovrà essere installato il boiler indicato nel progetto: l'onere per detto ultimo intervento può essere determinato in ragione di € 3.500,00 e comprende anche le opere murarie relative. Pertanto, la detrazione da operare è pari ad € 22.466,90.

STATO DI POSSESSO

Le porzioni che costituiscono il Lotto n. 19 erano nella disponibilità del debitore esecutato al momento del sopralluogo e pertanto dovranno ritenersi libere in seguito all'aggiudicazione, motivo per cui non è opportuno operare aggiunte o detrazioni al valore in precedenza determinato.

VINCOLI OD ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI

In seguito agli accertamenti effettuati non sono emersi vincoli o oneri giuridici che possono influire sulla determinazione del valore dei beni oppure che non siano presenti nelle porzioni immobiliari prese a riferimento ai fini della valutazione.

SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Con messaggio mail del 26 agosto 2024 l'amministrazione del condominio ha comunicato che il bilancio di gestione ammonta a circa € 12.000,00 annui e che per le porzioni immobiliari non vendute, e quindi ricomprese nel pignoramento, non sono presenti morosità.

CONCLUSIONI



Sulla base di quanto sopra esposto, il valore delle unità immobiliari, facenti parte dell’edificio sito in Roma, con accesso da Via Carlo Tincani e da Via Anna Lorenzetto, costituenti il Lotto n. 19, è determinato in ragione di € 134.772,72 come di seguito specificato:

Valore individuato:	€	188.521,08	-
Riduzione per l’assenza di garanzia per vizi:	€	18.852,11	-
Oneri per la regolarizzazione urbanistica:	€	12.429,35	-
Stato d’uso e manutenzione:	€	22.466,90	-
Stato di possesso:	€	0,00	-
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili:	€	0,00	-
Spese condominiali insolute:	€	0,00	=
Valore totale	€	134.772,72	

Pari in cifra tonda ad € 135.000,00 (euro centotrentacinquemila/00), salvo errori, oltre l’IVA, come per Legge, se dovuta.

LOTTO 20

Il Lotto n. 20 è costituito dal seguente bene:

Bene n. 34 – Unità immobiliare adibita a box auto posta al piano nel sottosuolo dell'edificio sito in Roma, con accesso da Via Carlo Tincani, 30 e da Via Anna Lorenzetto, 11 ed identificata con la lettera B, censita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio **410**, **particella 4230, subalterno 65**.

CONFINI

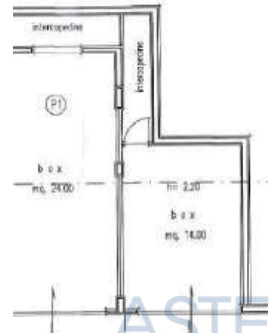
A seguito del sopralluogo effettuato in data 15 luglio 2024 si può affermare che:

- il box auto identificato con la lettera B confina con lo spazio di manovra comune dal quale ha accesso, con il box auto identificato con il numero interno 16, con terrapieno su due lati, salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Box	17,80 mq	0,50	8,90 mq	S1
Superficie convenzionale complessiva:			8,90 mq	

Il box auto è ubicato nel piano nel sottosuolo ed è costituito da un vano di forma regolare che è messo in diretta comunicazione con l'intercapedine: la consistenza del box è stata calcolata sulla base delle misurazioni effettuate all'atto del sopralluogo, ed è sostanzialmente riportata nell'immagine che segue, tratta dal grafico allegato alla variante registrata al protocollo CQ/26183 del 1° aprile 2014, presentata presso il competente Municipio, in cui è graficizzata una porta, non rilevata all'atto del sopralluogo, che separa il box dalla citata intercapedine; peraltro, la parte di intercapedine graficizzata nel progetto, è in diretta comunicazione con la restante parte dell'intercapedine che invece nel progetto risulta separata da un muro: la planimetria catastale rappresenta una situazione del tutto simile. Ai fini del calcolo della consistenza non si è tenuto conto della superficie dell'intercapedine.



Stralcio dal grafico allegato alla DIA presentata al Municipio XII al prot. 26183 del 1° aprile 2014 (non in scala)



Il box

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Box

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 7 maggio 2015 all'attualità	*****S.R.L. sede in ROMA (RM) CF *****	Catasto Fabbricati Fg. 410, Part. 4230, sub. 65 zona cens. 6, categoria C/6, classe 12 consistenza 14 mq, superficie catastale 18 mq; Rendita € 56,40; Via Carlo Tincani Interno B; Via Anna Lorenzetto Interno B Piano S1 (classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	ZC	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	410	4230	65	6	C/6	12	14	18	56,40	S1

La documentazione catastale relativa alle porzioni immobiliari che costituiscono il Lotto n. 20 è allegata alla presente relazione sotto il numero “20” ed alla quale si rimanda per la completa indicazione della cronistoria catastale.

Corrispondenza catastale

Il confronto tra la planimetria catastale agli atti e lo stato dei luoghi evidenzia delle difformità: allo stato dei luoghi non è risultata presente la porta di divisione con l'intercapedine e quest'ultima è in diretta comunicazione con l'altra parte dell'intercapedine, maggiore per consistenza.

PRECISAZIONI

La consistenza indicata è stata dedotta dai rilievi eseguiti e deve ritenersi indicativa: la vendita viene effettuata a corpo e non a misura; nella consistenza non si è tenuto conto della parte di intercapedine graficizzata nella planimetria catastale e nel grafico di variante. Al box auto che costituisce il Lotto n. 20 è stato attribuito il coefficiente 0,50, ai fini della determinazione della superficie convenzionale perché non è posto in vendita unitamente ad unità residenziali.

SERVITÙ

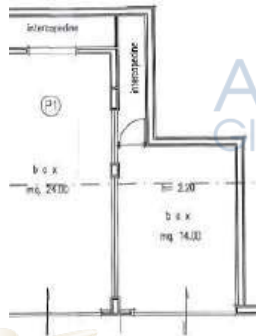
Oltre a quanto riferito in precedenza nella parte della presente relazione che ha carattere generale, in diversi box auto è stata riscontrata la presenza di tubazioni di scarico e/o di pozzetti; non si può escludere la presenza di ulteriori servitù ordinariamente presenti negli edifici multipiano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il confronto tra quanto rappresentato nel grafico allegato alla variante di cui alla SCIA depositata presso il competente Municipio in data 1° aprile 2014 al prot. n. CQ/26183 e la restituzione dei rilievi effettuati mette in evidenza una sostanziale conformità della porzione immobiliare che costituisce il Lotto n. 20, con le seguenti eccezioni: è stata rilevata la mancanza



della porta di separazione tra il box e la parte di intercapedine graficizzata nel progetto così come non è stata rilevata la presenza del muro che divide detta intercapedine dalla restante. L'affermazione che precedere circa la conformità dell'opera al progetto tiene conto della dichiarazione sottoscritta dal direttore dei lavori, Geom. ***** ed allegata alla dichiarazione di abitabilità di cui si è detto in precedenza, nella quale il citato professionista certifica che l'opera è stata realizzata in conformità al progetto approvato e delle tolleranze in materia di edilizia indicate all'art. 34 bis del DPR 6 giugno 2001, n. 380 per le opere realizzate prima del 24 maggio 2024. La sovrapposizione del rilievo effettuato allo stralcio della pianta del progetto di variante sopra citato è di seguito riportata. La "difformità" sopra descritta non è sanabile: sarà pertanto necessario procedere a degli interventi di finalizzati al ripristinare la situazione legittima.



Lo stralcio dal grafico allegato alla DIA prot. 26183 del 1° aprile 2014 (non in scala)

STIMA LOTTO 20

Il Lotto n. 20 è costituito dal seguente bene:

Bene n. 34 – Unità immobiliare adibita a box auto posta al piano nel sottosuolo dell'edificio sito in Roma, con accesso da Via Carlo Tincani, 30 e da Via Anna Lorenzetto, 11 e identificata con la lettera B, censita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio **410, particella 4230, subalterno 65.**

Come accennato in precedenza alle consistenze edilizie indicate nel prospetto che precede, pari a mq 8,90 sarà applicato il valore unitario di €/mq 2.374,62 da cui consegue che il valore delle porzioni immobiliari che costituiscono il Lotto n. 20 è determinabile in ragione di 21.134,12 (€/mq 2.374,62 x mq 8,90): il valore individuato è riferibile alle porzioni immobiliari se fossero vendute in condizioni di ordinarietà: è opportuno operare le aggiunte e detrazioni del caso che, in ottemperanza al disposto dell'art. 568 CPC, sono di seguito analiticamente esposte.

RIDUZIONE PER L'ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI

La riduzione per l'assenza di garanzia per vizi può essere quantificata in ragione del 10% del valore individuato, trattandosi di porzioni immobiliari facenti parte di un edificio realizzato in virtù del Permesso di Costruire n. 577 del 29 settembre 2011 e della successiva DIA in variante del 1° aprile 2014, prot. CQ/26183 e per il quale l'agibilità è attestata per il silenzio dell'amministrazione sull'istanza registrata al prot. QI/156579 del 1° ottobre 2015 (art. 24 del DPR 6 giugno 2001, n. 380



ratione temporis) anche se del rilascio del certificato non vi è evidenza sul sito di Roma Capitale; pertanto, la detrazione da operare è pari ad € 2.113,41 ($\text{€ } 21.134,12 \times 10\%$).

ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Dal confronto tra il grafico allegato alla DIA registrata presso il Municipio XII al prot. n. 26183 del 1° aprile 2014, in variante al Permesso di Costruire n 577 del 29 settembre 2011, e lo stato dei luoghi, sono emerse le difformità descritte in precedenza e consistenti nella mancata installazione della porta di separazione con l'intercapedine e del muro che divide detta parte dell'intercapedine dalla restante: per detta difformità sarà necessario procedere al ripristino con l'installazione della porta di divisione e con la realizzazione della muratura di separazione; il costo per detti interventi è stato stimato, sulla base del Prezziario della regione Lazio di cui alla Deliberazione della Giunta Regionale del 14 aprile 2023, n. 101, recante "Approvazione della Tariffa dei prezzi per le opere pubbliche edili ed impiantistiche del Lazio – Edizione 2023", la cui validità è stata prorogata fino al 31 dicembre 2024 con Deliberazione di Giunta regionale del Lazio n. 503 approvata nella seduta del 4 luglio 2024, in cifra tonda, in ragione di € 1.500,00. All'importo così determinato deve essere aggiunto quello relativo alla procedura edilizia che può essere individuato in ragione di € 1.500,00, compresi di diritti di segreteria e tenendo conto che non dovrà essere effettuata la variazione catastale; pertanto, gli oneri per la regolarizzazione edilizia sono determinati complessivamente in ragione di € 3.000,00.

STATO D'USO E MANUTENZIONE

Come accennato in precedenza le porzioni immobiliari si trovano in ordinario stato di manutenzione: occorre però tenere in considerazione il fatto che dal 2015, anno in cui è stato venduto l'immobile preso a riferimento per la determinazione del valore unitario, l'immobile ha subito un deprezzamento per la vetustà che può essere determinato nell'1% in ragione di anno, considerando una vita utile dell'immobile pari a 100 anni: pertanto la detrazione da operare è pari ad € 1.902,07 ($\text{€ } 21.134,12 \times 9\%$).

STATO DI POSSESSO

Le porzioni che costituiscono il Lotto n. 20 erano nella disponibilità del debitore esecutato al momento del sopralluogo e pertanto dovranno ritenersi libere in seguito all'aggiudicazione, motivo per cui non è opportuno operare aggiunte o detrazioni al valore in precedenza determinato.

VINCOLI OD ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI

In seguito agli accertamenti effettuati non sono emersi vincoli o oneri giuridici che possono influire sulla determinazione del valore dei beni oppure che non siano presenti nelle porzioni immobiliari prese a riferimento ai fini della valutazione.

SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Con messaggio mail del 26 agosto 2024 l'amministrazione del condominio ha comunicato che il bilancio di gestione ammonta a circa € 12.000,00 annui e che per le porzioni immobiliari non vendute, e quindi ricomprese nel pignoramento, non sono presenti morosità.



CONCLUSIONI

Sulla base di quanto sopra esposto, il valore delle unità immobiliari, facenti parte dell’edificio sito in Roma, con accesso da Via Carlo Tincani e da Via Anna Lorenzetto, costituenti il Lotto n. 20, è determinato in ragione di € 14.118,64 come di seguito specificato:

Valore individuato:	€	21.134,12	-
Riduzione per l’assenza di garanzia per vizi:	€	2.113,41	-
Oneri per la regolarizzazione urbanistica:	€	3.000,00	-
Stato d’uso e manutenzione:	€	1.902,07	-
Stato di possesso:	€	0,00	-
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili:	€	0,00	-
Spese condominiali insolute:	€	0,00	=
Valore totale	€	14.118,64	

Pari in cifra tonda ad € 14.000,00 (euro quattordicimila/00), salvo errori, oltre l’IVA, come per Legge, se dovuta.

LOTTO 21

Il Lotto n. 21 è costituito dai seguenti beni:

Bene n. 41 - Unità immobiliare ad uso posto auto scoperto, identificata con l'interno C e posta nell'area al livello del piano seminterrato dell'edificio sito in Roma, con accesso da Via Carlo Tincani e da Via Anna Lorenzetto, area avente accesso dal civico n. 13 di detta ultima via, censita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio **410, particella 4230, subalterno 74**;

Bene n. 42 - Unità immobiliare ad uso posto auto scoperto, identificata con l'interno D e posta nell'area al livello del piano seminterrato dell'edificio sito in Roma, con accesso da Via Carlo Tincani e da Via Anna Lorenzetto, area avente accesso dal civico n. 13 di detta ultima via, censita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio **410, particella 4230, subalterno 75**.

CONFINI

A seguito del sopralluogo effettuato in data 15 luglio 2024 si può affermare che:

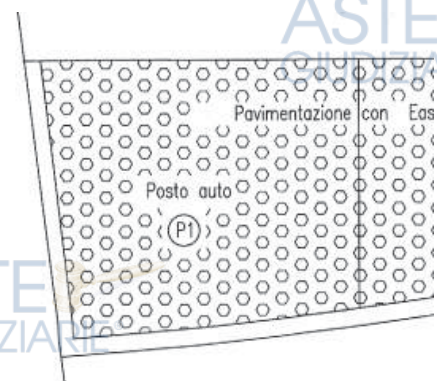
- il posto auto scoperto identificato con la lettera C confina con lo spazio di manovra comune dal quale ha accesso, con il posto auto scoperto identificato con l'interno D e con Via Anna Lorenzetto, salvo altri e più precisi confini;
- il posto auto scoperto identificato con la lettera D confina con lo spazio di manovra comune dal quale ha accesso, con il posto auto scoperto identificato con l'interno C e con il posto auto scoperto identificati con il numero interno E, salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Posto auto scoperto	23,00 mq	0,25	5,75 mq	S1
Superficie convenzionale complessiva:			5,75 mq	

La consistenza complessiva dei due posti auto scoperti è stata determinata sulla base delle misurazioni effettuato all'atto del sopralluogo, ed è sostanzialmente riportata nell'immagine che segue, tratta dal grafico allegato alla variante registrata al protocollo CQ/26183 del 1° aprile 2014, presentata presso il competente Municipio.

Stralcio dal grafico allegato alla DIA presentata al Municipio XII al prot. 26183 del 1° aprile 2014 (non in scala)





I due posti auto scoperti e l'accesso all'area

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Posto auto scoperto int. C

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 7 maggio 2015 all'attualità	*****S.R.L. sede in ROMA (RM) CF *****	Catasto Fabbricati Fg. 410, Part. 4230, sub. 74, zona cens. 6, categoria C/6, classe 8, consistenza 12 mq, superficie catastale 12 mq; Rendita € 26,03; Via Anna Lorenzetto Interno C Piano S1 (classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione)

Posto auto scoperto int. D

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 7 maggio 2015 all'attualità	*****S.R.L. sede in ROMA (RM) CF *****	Catasto Fabbricati Fg. 410, Part. 4230, sub. 75, zona cens. 6, categoria C/6, classe 8, consistenza 11 mq, superficie catastale 11 mq; Rendita € 23,86; Via Anna Lorenzetto Interno D Piano S1 (classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	ZC	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	410	4230	74	6	C/6	8	12	12	26,03	S1
	410	4230	75	6	C/6	8	11	11	23,86	S1

La documentazione catastale relativa alle porzioni immobiliari che costituiscono il Lotto n. 21 è allegata alla presente relazione sotto il numero "21" ed alla quale si rimanda per la completa indicazione della cronistoria catastale.

Corrispondenza catastale

Il confronto tra la planimetria catastale agli atti e lo stato dei luoghi evidenzia una sostanziale conformità delle porzioni immobiliari allo stato dei luoghi.

PRECISAZIONI

La consistenza indicata è stata dedotta dai rilievi eseguiti e deve ritenersi indicativa: la vendita viene effettuata a corpo e non a misura. Ai posti auto scoperti è stato attribuito il

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

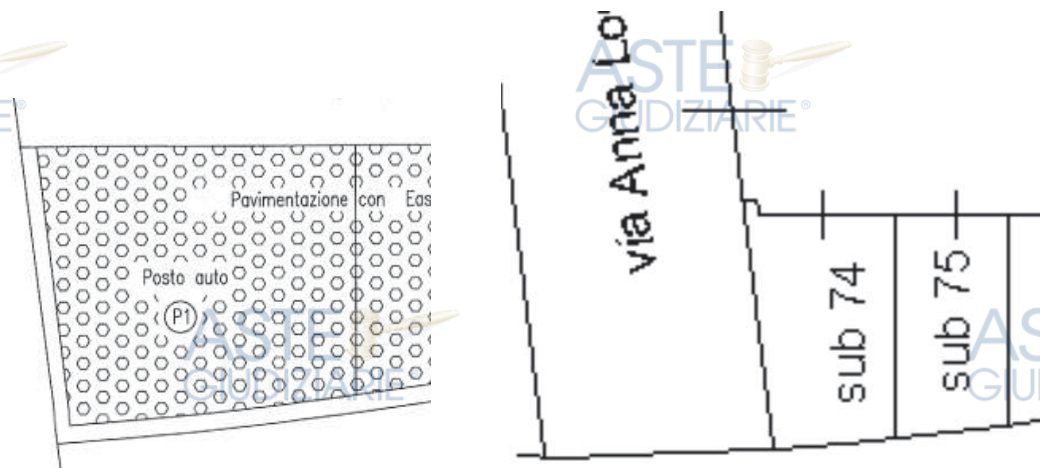
coefficiente 0,25, ai fini della determinazione della superficie convenzionale, perché non sono posti in vendita unitamente ad unità residenziali.

SERVITÙ

Oltre a quanto riferito in precedenza nella parte della presente relazione che ha carattere generale, non si può escludere la presenza di ulteriori servitù ordinariamente presenti nelle aree scoperte degli edifici; in uno dei posti auto è stata notata la presenza di un pozzetto.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il confronto tra quanto rappresentato nel grafico allegato alla variante di cui alla SCIA depositata presso il competente Municipio in data 1° aprile 2014 al prot. n. CQ/26183 e la restituzione dei rilievi effettuati mette in evidenza una sostanziale conformità delle porzioni immobiliari che costituiscono il Lotto n. 21, con le seguenti eccezioni: nel grafico di progetto i due posti auto scoperti sono graficizzati come un'unica porzione immobiliare mentre in catasto, nell'area riconducibile a dette porzioni immobiliari, sono indicate due unità così come sul posto dove la separazione è operata con una pavimentazione di colore diverso, come si evince dalla documentazione fotografica sopra riportata. L'affermazione che precedere circa la conformità dell'opera al progetto tiene conto della dichiarazione sottoscritta dal direttore dei lavori, Geom. *****, ed allegata alla dichiarazione di abitabilità di cui si è detto in precedenza, nella quale il citato professionista certifica che l'opera è stata realizzata in conformità al progetto approvato e delle tolleranze in materia di edilizia indicate all'art. 34 bis del DPR 6 giugno 2001, n. 380 per le opere realizzate prima del 24 maggio 2024.



Il raffronto tra il grafico di progetto allegato alla DIA prot. 26183 del 1° aprile 2014 e l'elaborato planimetrico catastale (non in scala)

STIMA LOTTO 21

Il Lotto n. 21 è costituito dai seguenti beni:

Bene n. 41 - Unità immobiliare ad uso posto auto scoperto, identificata con l'interno C e posta nell'area al livello del piano seminterrato dell'edificio sito in Roma, con accesso da Via Carlo Tincani e da Via Anna Lorenzetti, area avente accesso dal civico n. 13 di detta ultima via, censita presso

l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio **410, particella 4230, subalterno 74;**
Bene n. 42 - Unità immobiliare ad uso posto auto scoperto, identificata con l'interno D e posta nell'area al livello del piano seminterrato dell'edificio sito in Roma, con accesso da Via Carlo Tincani e da Via Anna Lorenzetto, area avente accesso dal civico n. 13 di detta ultima via, censita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio **410, particella 4230, subalterno 75.**

Come accennato in precedenza alle consistenze edilizie indicate nel prospetto che precede, pari a mq 5,75 sarà applicato il valore unitario di €/mq 2.374,62 da cui consegue che il valore delle porzioni immobiliari che costituiscono il Lotto n. 21 è determinabile in ragione di € 13.654,07 (€/mq 2.374,62 x mq 5,75): il valore individuato è riferibile alle porzioni immobiliari se fossero vendute in condizioni di ordinarietà: è opportuno operare le aggiunte e detrazioni del caso che, in ottemperanza al disposto dell'art. 568 CPC, sono di seguito analiticamente esposte.

RIDUZIONE PER L'ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI

La riduzione per l'assenza di garanzia per vizi può essere quantificata in ragione del 10% del valore individuato, trattandosi di porzioni immobiliari facenti parte di un edificio realizzato in virtù del Permesso di Costruire n. 577 del 29 settembre 2011 e della successiva DIA in variante del 1° aprile 2014, prot. CQ/26183 e per il quale l'agibilità è attestata per il silenzio dell'amministrazione sull'istanza registrata al prot. QI/156579 del 1° ottobre 2015 (art. 24 del DPR 6 giugno 2001, n. 380 *ratione temporis*) anche se del rilascio del certificato non vi è evidenza sul sito di Roma Capitale; pertanto, la detrazione da operare è pari ad € 1.365,41 (€ 13.654,07 x 10%).

ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Dal confronto tra il grafico allegato alla DIA registrata presso il Municipio XII al prot. n. 26183 del 1° aprile 2014, in variante al Permesso di Costruire n 577 del 29 settembre 2011, e lo stato dei luoghi, è emersa la difformità in precedenza descritta e relativa al fatto che in luogo dell'unità immobiliare prevista nel progetto sono stati realizzate due posti auto scoperti: si ritiene che la difformità possa essere regolarizzata dal punto di vista catastale procedendo con la fusione delle due unità immobiliari per ricondurle all'entità prevista nel grafico di variante, considerato altresì che la "pavimentazione" di un colore diverso, riferito alla striscia che divide i due posti auto, non costituisce violazione edilizia. Pertanto, gli oneri per la regolarizzazione edilizia sono pari agli oneri da sostenere per la variazione catastale che possono essere stimati in ragione di € 600,00, compresi di diritti catastali.

STATO D'USO E MANUTENZIONE

Come accennato in precedenza le porzioni immobiliari si trovano in ordinario stato di manutenzione: non si ritiene opportuno operare la detrazione per vetustà applicata in precedenza alle altre unità immobiliari perché quelle che costituiscono il Lotto n. 21 non fanno parte del corpo di fabbrica e sono soggette al deterioramento in misura minore rispetto alle altre.



STATO DI POSSESSO

Le porzioni che costituiscono il Lotto n. 21 erano nella disponibilità del debitore esecutato al momento del sopralluogo e pertanto dovranno ritenersi libere in seguito all'aggiudicazione, motivo per cui non è opportuno operare aggiunte o detrazioni al valore in precedenza determinato.

VINCOLI OD ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI

In seguito agli accertamenti effettuati non sono emersi vincoli o oneri giuridici che possono influire sulla determinazione del valore dei beni oppure che non siano presenti nelle porzioni immobiliari prese a riferimento ai fini della valutazione.

SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Con messaggio mail del 26 agosto 2024 l'amministrazione del condominio ha comunicato che il bilancio di gestione ammonta a circa € 12.000,00 annui e che per le porzioni immobiliari non vendute, e quindi ricomprese nel pignoramento, non sono presenti morosità.

CONCLUSIONI

Sulla base di quanto sopra esposto, il valore delle unità immobiliari, facenti parte dell'edificio sito in Roma, con accesso da Via Carlo Tincani e da Via Anna Lorenzetto, costituenti il Lotto n. 21, è determinato in ragione di € 11.688,66 come di seguito specificato:

Valore individuato:	€	13.654,07	-
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi:	€	1.365,41	-
Oneri per la regolarizzazione urbanistica:	€	600,00	-
Stato d'uso e manutenzione:	€	0,00	-
Stato di possesso:	€	0,00	-
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili:	€	0,00	-
Spese condominiali insolute:	€	0,00	=
Valore totale	€	11.688,66	

Pari in cifra tonda ad € 11.500,00 (euro undicimilacinquecento/00), salvo errori, oltre l'IVA, come per Legge, se dovuta.

LOTTO 22

Il Lotto n. 22 è costituito dai seguenti beni:

Bene n. 43 - Unità immobiliare ad uso posto auto scoperto, identificata con il numero interno E e posta nell'area al livello del piano seminterrato dell'edificio sito in Roma, con accesso da Via Carlo Tincani e da Via Anna Lorenzetto, area avente accesso dal civico n. 13 di detta ultima via, censita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio **410, particella 4230, subalterno 76**;

Bene n. 44 - Unità immobiliare ad uso posto auto scoperto, identificata con il numero interno F e posta nell'area al livello del piano seminterrato dell'edificio sito in Roma, con accesso da Via Carlo Tincani e da Via Anna Lorenzetto, area avente accesso dal civico n. 13 di detta ultima via, censita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio **410, particella 4230, subalterno 77**.

CONFINI

A seguito del sopralluogo effettuato in data 15 luglio 2024 si può affermare che:

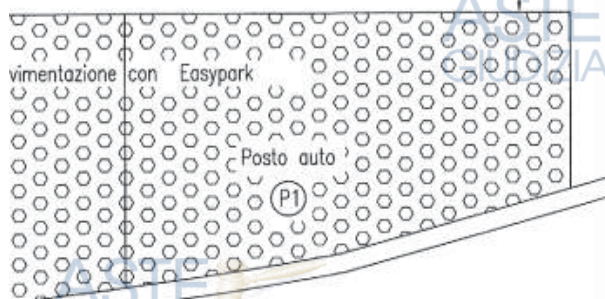
- il posto auto scoperto identificato con la lettera E confina con lo spazio di manovra comune dal quale ha accesso, con il posto auto scoperto identificato con l'interno D e con il posto auto scoperto identificati con il numero interno F, salvo altri e più precisi confini;
- il posto auto scoperto identificato con la lettera F confina con lo spazio di manovra comune dal quale ha accesso su due lati e con il posto auto scoperto identificato con l'interno E, salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Posto auto scoperto	25,00 mq	0,25	6,25 mq	S1
Superficie convenzionale complessiva:			6,25 mq	

La consistenza complessiva dei due posti auto scoperti è stata determinata sulla base delle misurazioni effettuato all'atto del sopralluogo, ed è sostanzialmente riportata nell'immagine che segue, tratta dal grafico allegato alla variante registrata al protocollo CQ/26183 del 1° aprile 2014, presentata presso il competente Municipio.

[Stralcio dal grafico allegato alla DIA presentata al Municipio XII al prot. 26183 del 1° aprile 2014 \(non in scala\)](#)





I due posti auto scoperti e l'accesso all'area

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Posto auto scoperto int. E

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 7 maggio 2015 all'attualità	*****S.R.L. sede in ROMA (RM) CF*****	Catasto Fabbricati Fg. 410, Part. 4230, sub. 76, zona cens. 6, categoria C/6, classe 8, consistenza 10 mq, superficie catastale 10 mq; Rendita € 21,69; Via Anna Lorenzetto Interno E Piano S1 (classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione)

Posto auto scoperto int. F

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 7 maggio 2015 all'attualità	***** S.R.L. sede in ROMA (RM) CF*****	Catasto Fabbricati Fg. 410, Part. 4230, sub. 77, zona cens. 6, categoria C/6, classe 8, consistenza 15 mq, superficie catastale 15 mq; Rendita € 23,86; Via Anna Lorenzetto Interno D Piano S1 (classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	ZC	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	410	4230	76	6	C/6	8	10	10	21,69	S1
	410	4230	77	6	C/6	8	15	15	32,54	S1

La documentazione catastale relativa alle porzioni immobiliari che costituiscono il Lotto n. 22 è allegata alla presente relazione sotto il numero “22” ed alla quale si rimanda per la completa indicazione della cronistoria catastale.

Corrispondenza catastale

Il confronto tra la planimetria catastale agli atti e lo stato dei luoghi evidenzia una sostanziale conformità delle porzioni immobiliari allo stato dei luoghi.

PRECISAZIONI

La consistenza indicata è stata dedotta dai rilievi eseguiti e deve ritenersi indicativa: la vendita viene effettuata a corpo e non a misura. Ai posti auto scoperti è stato attribuito il

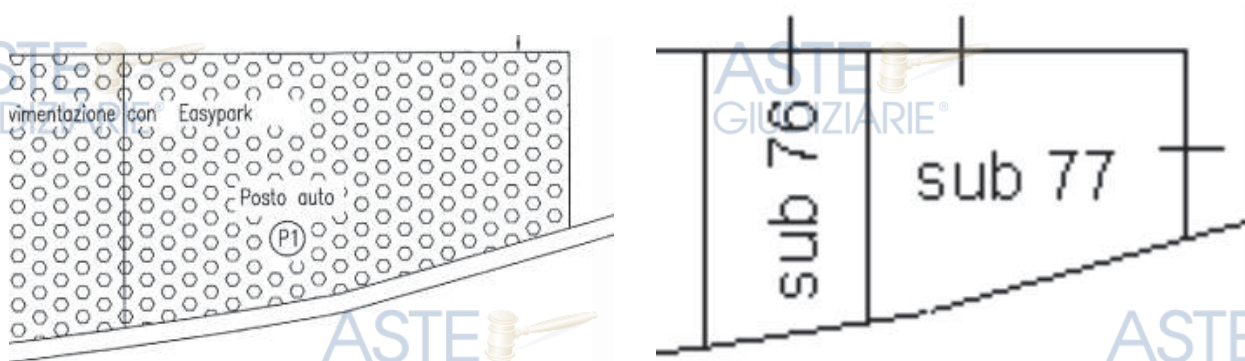
coefficiente 0,25, ai fini della determinazione della superficie convenzionale, perché non sono posti in vendita unitamente ad unità residenziali.

SERVITÙ

Oltre a quanto riferito in precedenza nella parte della presente relazione che ha carattere generale, non si può escludere la presenza di ulteriori servitù ordinariamente presenti nelle aree scoperte degli edifici; in uno dei posti auto è stata notata la presenza di un pozzetto.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il confronto tra quanto rappresentato nel grafico allegato alla variante di cui alla SCIA depositata presso il competente Municipio in data 1° aprile 2014 al prot. n. CQ/26183 e la restituzione dei rilievi effettuati mette in evidenza una sostanziale conformità delle porzioni immobiliari che costituiscono il Lotto n. 22, con le seguenti eccezioni: nel grafico di progetto i due posti auto scoperti sono graficizzati come un'unica porzione immobiliare mentre in catasto, nell'area riconducibile a dette porzioni immobiliari, sono indicate due unità così come sul posto dove la separazione è operata con una pavimentazione di colore diverso, come si evince dalla documentazione fotografica sopra riportata. L'affermazione che precedere circa la conformità dell'opera al progetto tiene conto della dichiarazione sottoscritta dal direttore dei lavori, Geom. ***** ed allegata alla dichiarazione di abitabilità di cui si è detto in precedenza, nella quale il citato professionista certifica che l'opera è stata realizzata in conformità al progetto approvato e delle tolleranze in materia di edilizia indicate all'art. 34 bis del DPR 6 giugno 2001, n. 380 per le opere realizzate prima del 24 maggio 2024.



Il raffronto tra il grafico di progetto allegato alla DIA prot. 26183 del 1° aprile 2014 e l'elaborato planimetrico catastale (non in scala)

STIMA LOTTO 22

Il Lotto n. 22 è costituito dai seguenti beni:

Bene n. 43 - Unità immobiliare ad uso posto auto scoperto, identificata con il numero interno E e posta nell'area al livello del piano seminterrato dell'edificio sito in Roma, con accesso da Via Carlo Tincani e da Via Anna Lorenzetto, area avente accesso dal civico n. 13 di detta ultima via, censita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio **410, particella 4230, subalterno 76**;

Bene n. 44 - Unità immobiliare ad uso posto auto scoperto, identificata con il numero interno F e posta nell'area al livello del piano seminterrato dell'edificio sito in Roma, con accesso da Via Carlo Tincani e da Via Anna Lorenzetto, area avente accesso dal civico n. 13 di detta ultima via, censita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio **410, particella 4230, subalterno 77**.

Come accennato in precedenza alle consistenze edilizie indicate nel prospetto che precede, pari a mq 6,25 sarà applicato il valore unitario di €/mq 2.374,62 da cui consegue che il valore delle porzioni immobiliari che costituiscono il Lotto n. 22 è determinabile in ragione di € 14.841,38 (€/mq 2.374,62 x mq 6,25): il valore individuato è riferibile alle porzioni immobiliari se fossero vendute in condizioni di ordinarietà: è opportuno operare le aggiunte e detrazioni del caso che, in ottemperanza al disposto dell'art. 568 CPC, sono di seguito analiticamente esposte.

RIDUZIONE PER L'ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI

La riduzione per l'assenza di garanzia per vizi può essere quantificata in ragione del 10% del valore individuato, trattandosi di porzioni immobiliari facenti parte di un edificio realizzato in virtù del Permesso di Costruire n. 577 del 29 settembre 2011 e della successiva DIA in variante del 1° aprile 2014, prot. CQ/26183 e per il quale l'agibilità è attestata per il silenzio dell'amministrazione sull'istanza registrata al prot. QI/156579 del 1° ottobre 2015 (art. 24 del DPR 6 giugno 2001, n. 380 *ratione temporis*) anche se del rilascio del certificato non vi è evidenza sul sito di Roma Capitale; pertanto, la detrazione da operare è pari ad € 1.484,14 (€ 14.841,38 x 10%).

ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Dal confronto tra il grafico allegato alla DIA registrata presso il Municipio XII al prot. n. 26183 del 1° aprile 2014, in variante al Permesso di Costruire n. 577 del 29 settembre 2011, e lo stato dei luoghi, è emersa la difformità in precedenza descritta e relativa al fatto che in luogo dell'unità immobiliare prevista nel progetto sono stati realizzati due posti auto scoperti: si ritiene che la difformità possa essere regolarizzata dal punto di vista catastale procedendo con la fusione delle due unità immobiliari per ricondurle all'entità prevista nel grafico di variante, considerato altresì che la "pavimentazione" di un colore diverso, riferito alla striscia che divide i due posti auto, non costituisce violazione edilizia. Pertanto, gli oneri per la regolarizzazione edilizia sono pari agli oneri da sostenere per la variazione catastale che possono essere stimati in ragione di € 600,00, compresi di diritti catastali.

STATO D'USO E MANUTENZIONE

Come accennato in precedenza le porzioni immobiliari si trovano in ordinario stato di manutenzione: non si ritiene opportuno operare la detrazione per vetustà applicata in precedenza alle altre unità immobiliari perché quelle che costituiscono il Lotto n. 22 non fanno parte del corpo di fabbrica e sono soggette al deterioramento in misura minore rispetto alle altre.

STATO DI POSSESSO

Le porzioni che costituiscono il Lotto n. 22 erano nella disponibilità del debitore esecutato al momento del sopralluogo e pertanto dovranno ritenersi libere in seguito all'aggiudicazione, motivo per cui non è opportuno operare aggiunte o detrazioni al valore in precedenza determinato.

VINCOLI OD ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI

In seguito agli accertamenti effettuati non sono emersi vincoli o oneri giuridici che possono influire sulla determinazione del valore dei beni oppure che non siano presenti nelle porzioni immobiliari prese a riferimento ai fini della valutazione.

SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Con messaggio mail del 26 agosto 2024 l'amministrazione del condominio ha comunicato che il bilancio di gestione ammonta a circa € 12.000,00 annui e che per le porzioni immobiliari non vendute, e quindi ricomprese nel pignoramento, non sono presenti morosità.

CONCLUSIONI

Sulla base di quanto sopra esposto, il valore delle unità immobiliari, facenti parte dell'edificio sito in Roma, con accesso da Via Carlo Tincani e da Via Anna Lorenzetto, costituenti il Lotto n. 22, è determinato in ragione di € 12.757,24 come di seguito specificato:

Valore individuato:	€	14.841,38	-
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi:	€	1.484,14	-
Oneri per la regolarizzazione urbanistica:	€	600,00	-
Stato d'uso e manutenzione:	€	0,00	-
Stato di possesso:	€	0,00	-
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili:	€	0,00	-
Spese condominiali insolute:	€	0,00	=
Valore totale	€	12.757,24	

Pari in cifra tonda ad € 13.000,00 (euro tredicimila/00), salvo errori, oltre l'IVA, come per Legge, se dovuta.

TABELLA RIEPIOGATIVA DEL VALORE DEI LOTTI

LOTTO	IMPORTO	
Lotto 1	€	144.000,00
Lotto 2	€	134.000,00
Lotto 3	€	148.000,00
Lotto 4	€	135.000,00
Lotto 5	€	130.000,00
Lotto 6	€	130.000,00
Lotto 7	€	126.000,00
Lotto 8	€	120.000,00
Lotto 9	€	133.000,00
Lotto 10	€	143.000,00
Lotto 11	€	134.000,00
Lotto 12	€	130.000,00
Lotto 13	€	135.000,00
Lotto 14	€	129.000,00
Lotto 15	€	132.000,00
Lotto 16	€	124.000,00
Lotto 17	€	144.000,00
Lotto 18	€	134.000,00
Lotto 19	€	135.000,00
Lotto 20	€	14.000,00
Lotto 21	€	11.500,00
Lotto 22	€	13.000,00
Totale complessivo	€	2.578.500,00

LIMITI DELL'INCARICO

Ai fini dello svolgimento del presente incarico non sono stati eseguiti accertamenti sulle strutture, se non quelli desumibili a vista al momento del sopralluogo effettuato, né sulla conformità delle dotazioni impiantistiche degli immobili. Le verifiche circa la legittimità edilizia, che sono state effettuate con le modalità indicate nel testo, hanno riguardato esclusivamente le singole porzioni immobiliari oggetto del pignoramento e non l'intero edificio, le sue parti comuni, ivi compreso il posizionamento dell'edificio sul lotto di terreno e i distacchi rispetto al filo stradale e ai fabbricati limitrofi o le quote di imposta dei solai rispetto al piano di campagna previsto nel progetto.

Per la variante al non sono stati rinvenuti o forniti eventuali provvedimenti interruttivi o sospensivi dell'efficacia emessi dall'amministrazione di Roma Capitale; detti procedimenti hanno valore sulla base della veridicità delle dichiarazioni del professionista incaricato a cui compete la responsabilità oggettiva relativa.

I costi per la riduzione in pristino sono stati determinati sulla base degli importi rilevati dai prezziari ufficiali che in alcuni casi possono discostarsi dai prezzi praticati nel mercato e la valutazione dell'effettiva entità dei lavori è rimessa alla discrezionalità del proponente al momento della formulazione dell'offerta; analoghe considerazioni possono essere effettuate per gli onorari professionali indicati nel testo, che sono stati stimati sulla base dei correnti prezzi di mercato. Anche i costi per l'installazione delle centrali termiche, degli *inverter* e dei serbatoi con i relativi impianti

nei locali tecnici al piano secondo sono stati stimati sulla base dei prezziari o dei correnti prezzi di mercato: la contabilità degli impianti da installare alle predisposizioni presenti sul posto deve essere verificata prima della formulazione dell'offerta.

Non sono stati eseguiti accertamenti circa la presenza di sostanze inquinanti o nocive nel sottosuolo dell'area annessa alle porzioni immobiliari in argomento o in quella comune.

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

Roma, 20 settembre 2024

L'Esperto ex art. 568 CPC

Geom. Marco D'Alesio



ELENCO DEGLI ALLEGATI

- A. Estratto di mappa ed elaborato metrico catastale;
- B. Copia atto a rogito del notaio Stefania Giacalone di Roma del 28 luglio 201, rep. 13304, racc. 8696;
- C. Copia dell'atto a rogito del notaio Francesco Farisella del 17 ottobre 1951, rep. 5895, racc. 3062;
- D. Copia dell'atto a rogito del notaio Alfredo Spezzano di Castelnuovo di Porto del 29 aprile 1964, rep. 10302, racc. 4626;
- E. Regolamento di Condominio e documentazione relativa;
- F. Esito degli accertamenti sul conto della ***** Srl presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1;
- G. Esito degli accertamenti sul conto del sig. ***** presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1;
- H. Esito degli accertamenti sul conto della sig.ra ***** presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1;
- I. Copia del citato Permesso di Costruire n. 577 del 29 settembre 2011;
- 1. Lotto 1 - Documentazione catastale;
- 2. Lotto 2 - Documentazione catastale;
- 3. Lotto 3 - Documentazione catastale;
- 4. Lotto 4 - Documentazione catastale;
- 5. Lotto 5 - Documentazione catastale;
- 6. Lotto 6 - Documentazione catastale;
- 7. Lotto 7 - Documentazione catastale;
- 8. Lotto 8 - Documentazione catastale;
- 9. Lotto 9 - Documentazione catastale;
- 10. Lotto 10 - Documentazione catastale;
- 11. Lotto 11 - Documentazione catastale;
- 12. Lotto 12 - Documentazione catastale;
- 13. Lotto 13 - Documentazione catastale;
- 14. Lotto 14 - Documentazione catastale;
- 15. Lotto 15- Documentazione catastale;
- 16. Lotto 16- Documentazione catastale;
- 17. Lotto 17- Documentazione catastale;
- 18. Lotto 18- Documentazione catastale;
- 19. Lotto 19 - Documentazione catastale;
- 20. Lotto 20- Documentazione catastale;
- 21. Lotto 21 - Documentazione catastale;
- 22. Lotto 22- Documentazione catastale.