

# TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Cannavacciuolo Luisa, nell'Esecuzione Immobiliare 352/2022 del R.G.E.

promossa da

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

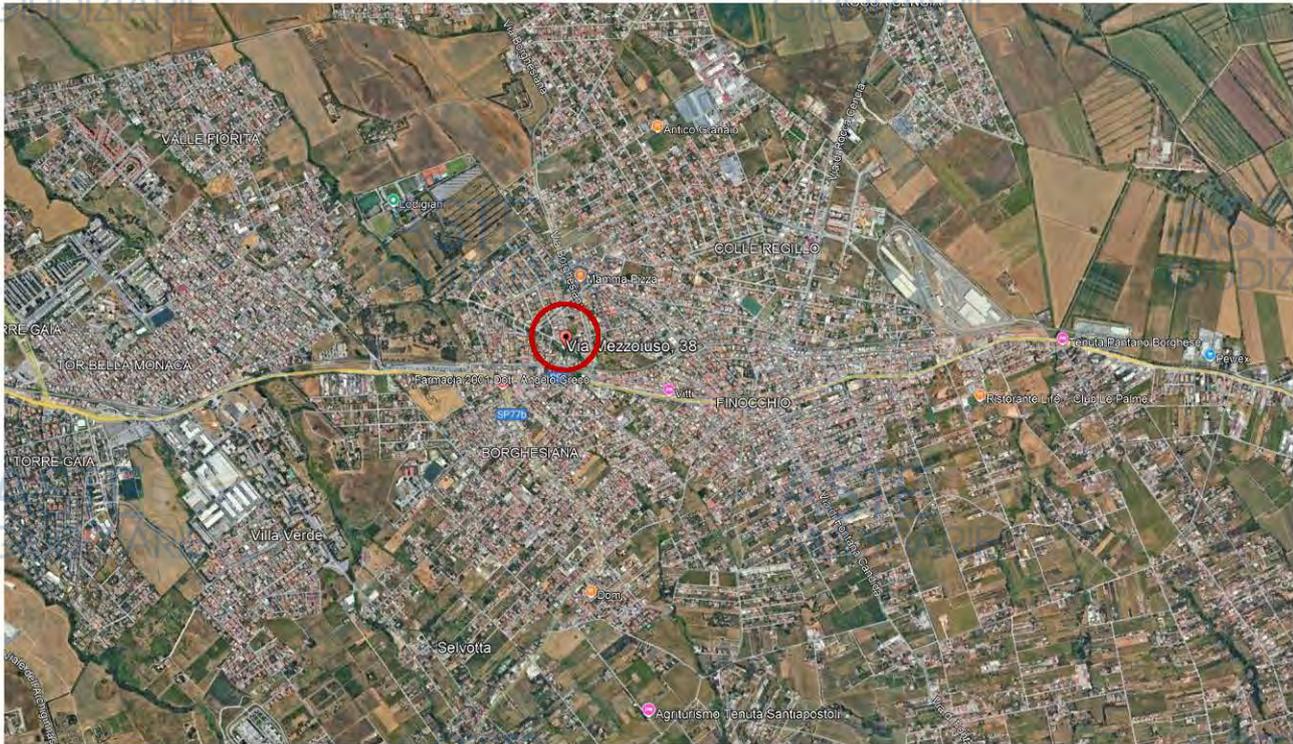
contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
Lotto Unico.....	7
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
Titolarità.....	7
Confini.....	7
Consistenza.....	8
Cronistoria Dati Catastali.....	8
Dati Catastali.....	9
Precisazioni.....	12
Stato conservativo.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Stato di occupazione.....	13
Provenienze Ventennali.....	13
Formalità pregiudizievoli.....	14
Normativa urbanistica.....	15
Regolarità edilizia.....	18
Vincoli od oneri condominiali.....	19
Stima / Formazione lotti.....	19
Riepilogo bando d'asta.....	23
<b>Lotto Unico</b> .....	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 352/2022 del R.G.E.....	24
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 70.728,00</b> .....	24
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	25



In data 31/10/2022, il sottoscritto Arch. Cannavacciuolo Luisa, con studio in via Monte Zebio, 40 - 00195 - Roma (RM), email arch.luisacannavacciuolo@gmail.com, PEC arch.luisacannavacciuolo@pec.it, Tel. 392 69 09 113, Fax 06 787 947, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/11/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Mezzoiuso, 38, interno 2, piano Terra

Il cespite è inserito nella zona Borghesiana, la quattordicesima zona di Roma nell'Agro romano, indicata con Z. XIV.

Il toponimo indica anche una frazione di Roma Capitale e la zona urbanistica 8G del Municipio Roma VI. Si trova nell'area est del comune, a sud della via Prenestina. Nel territorio di Borghesiana si estende l'omonima zona urbanistica 8G e vi ricadono i piani particolareggiati di zona "O" 25 e zona "O" 27 Finocchio. Il territorio sorge a nord e a sud della via Casilina; nel lato nord il quartiere è attraversato dalla lunga via Borghesiana che arriva fino a via Prenestina. La zona è raggiungibile dalle stazioni Due Leoni-Fontana Candida, Borghesiana e Bolognetta della Metro C di Roma.

L'accesso all'appartamento avviene attraverso un cancello pedonale su Via Mezzoiuso, che giunge, attraverso una piccola corte esterna, direttamente al bene.

L'appartamento posto al piano terra, presenta un piccolo soggiorno con angolo cottura ed un soppalco raggiungibile da una scala a chiocciola. Il soggiorno ha accesso diretto dalla corte esterna. Vi è inoltre un disimpegno, due camere da letto, un bagno e una piccola corte esterna.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

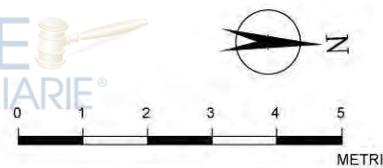
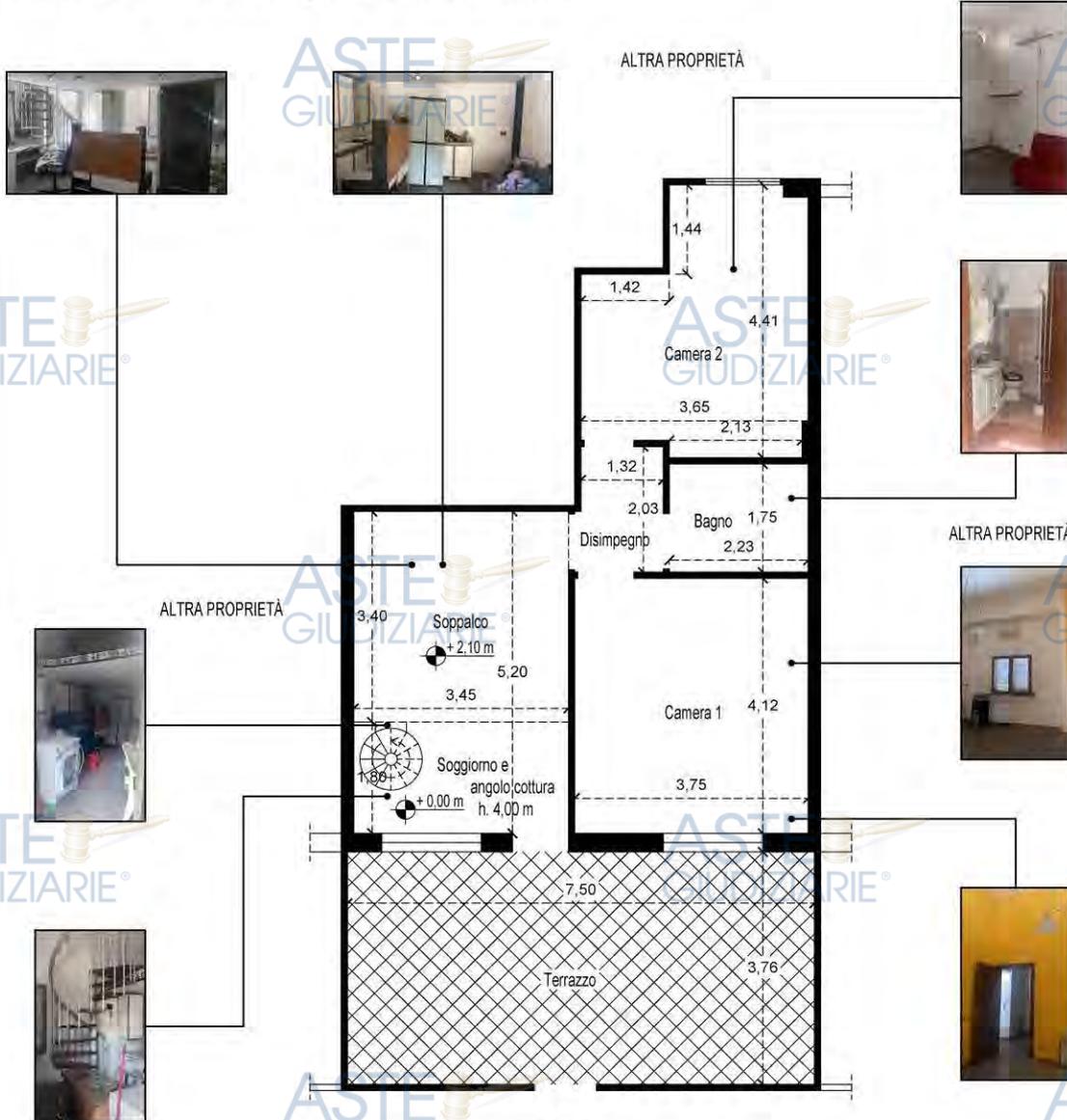
Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 18/11/2024.

Custode delle chiavi: custode giudiziario avv. Stefano Paniccia

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

GRAFICO DELLO STATO DEI LUOGHI

APPARTAMENTO PIANO TERRA - Foglio: 1023 Particella: 1203 Sub.: 507



COMUNE ROMA (RM)	INDIRIZZO VIA MEZZOIUSO, 38	DATI CATASTALI Foglio: 1023 Particella: 1203 Sub.: 507	IL TECNICO Arch. Luisa Cannavacciuolo Via Monte Zebio, 40 00195 - Roma Iscritta Ordine degli Architetti di Roma n. 21906
RGE 352/22	SCALA 1:100		

Firmato Da: CANNAVACCIUOLO LUISA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4bd19a922ae8a18c





## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Mezzoiuso, 38, interno 2, piano Terra

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

### TITOLARITÀ

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

- XXXXXX XXXXXX XXXXXX (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: XXXXXXXX

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

- XXXXXXXX XXXXX XXXXXXXX (Proprietà 1/1)

La sig.ra XXXXX XXXX XXXXXXXX dichiarava, nell'atto di compravendita del 2010 "... di essere cittadina italiana e di essere libera di stato...".

### CONFINI

Il bene confina con sub XXXXXX plla 1203 fgl 1023, sub XXXXXXX plla 1203 fgl 1023, sub XXXXXXX plla 1203 fgl 1023.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
SOGGIORNO CON ANGOLO COTTURA	17,95 mq	19,75 mq	1	19,75 mq	0,00 m	TERRA
CAMERA 1	15,45 mq	17,00 mq	1	17,00 mq	0,00 m	TERRA
BAGNO	3,90 mq	4,29 mq	1	4,29 mq	0,00 m	TERRA
DISIMPEGNO	2,75 mq	3,03 mq	1	3,03 mq	0,00 m	TERRA
CAMERA 2	13,50 mq	14,85 mq	1	14,85 mq	0,00 m	TERRA
TERRAZZO	28,20 mq	4,23 mq	0,15	4,23 mq	0,00 m	TERRA
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>63,15 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>63,15 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/10/2010 al 01/02/1982	XXXXX XXXXX nato a il XXXXX XXXX nato a XXXX XXX XXXX nato a il XXXXX XXXXX nato a il	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1023, Part. 1203, Sub. 506 Categoria A2 Piano Terra
Dal 18/10/2010 al 01/02/1982	XXXXX XXXX nato a ) il XXXX XXXX nato a il XXXXX XXXXXX nato a XXX XXXX XXXXX nato a XXXX il	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1023, Part. 1203, Sub. 505 Categoria A2 Piano Terra
Dal 18/10/2010 al 25/11/2024	XXXX XXXXX XXXXX nato in ) il	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1023, Part. 1203, Sub. 507 Categoria A2 Cl.4, Cons. 3,5 vani Rendita € 415,75 Piano terra

Il sub 507 della p.lla 1203 deriva dai sub 505 e 506 della p.lla 1203, a seguito di VARIAZIONE CATASTALE del 18/10/2010 Pratica n. RM1228648 in atti dal 18/10/2010 DIVISIONE-FUSIONE (n. 136787.1/2010).

Dagli elaborati planimetrici del 28/04/2010 al n. prot. RM0308332 e del 02/02/1993 (relativo al Tipo Mappale n. 97576 del 18/11/1988), si evince che il sub 507 (ex sub 505 e 506) deriva dal sub 12 (soppresso) di categoria catastale C/1 di 72 mq e dal sub 5 (corte esclusiva ai sub 11-12-13-14).

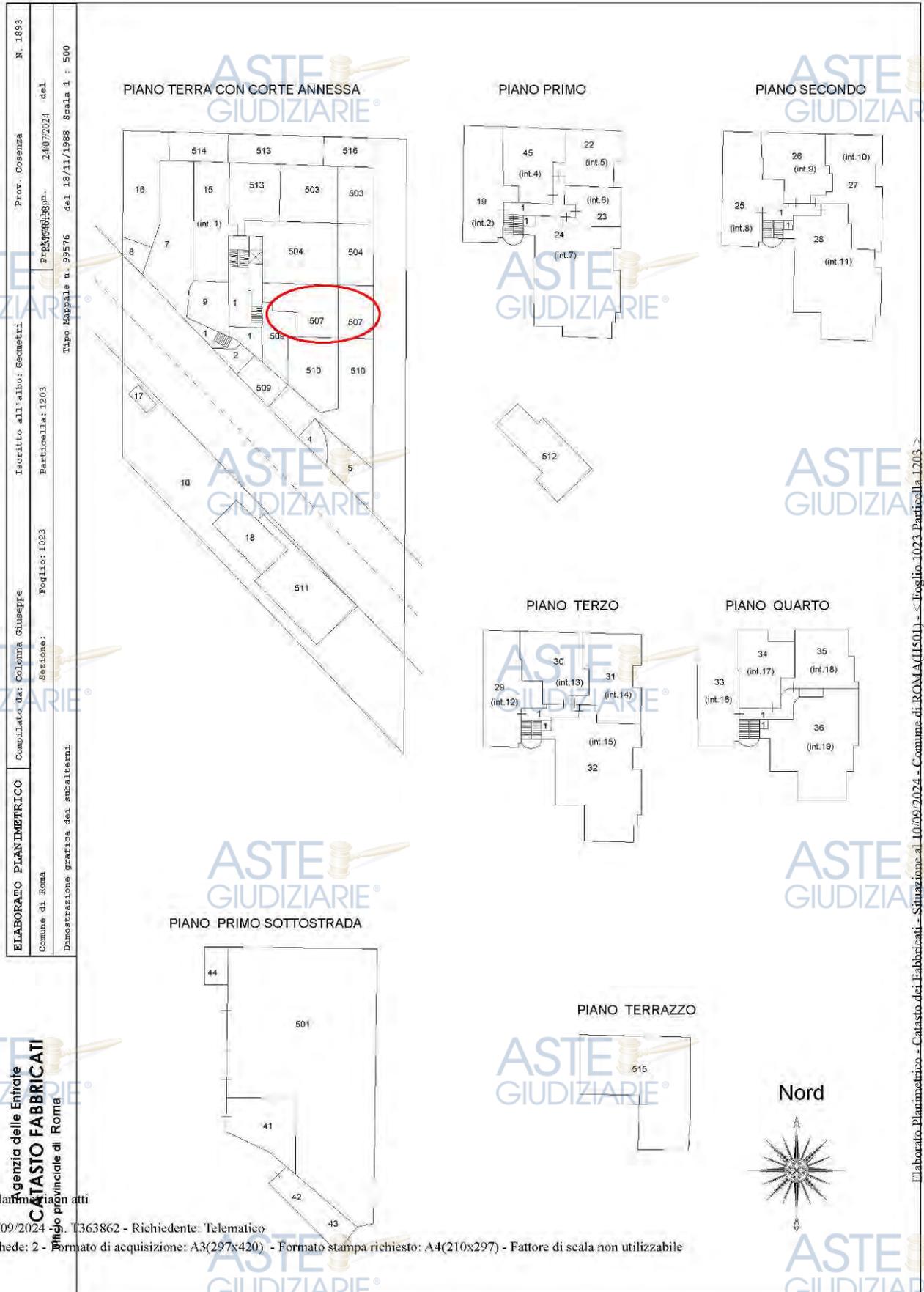
Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	1023	1203	507	6	A2	4	3,5 vani		415,75 €	T		

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito di sopralluogo, la scrivente ha riscontrato difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale dell'appartamento datata 18/10/2010.

Più precisamente nel soggiorno-cucina è stato realizzato un piccolo soppalco di circa 12 mq, accessibile attraverso una scala a chiocciola.



N. 1093  
 Prof. Coenza  
 24/07/2024 del  
 P. n. 99576 del 18/11/1988 Scala 1 : 500  
 Tipo Mappale n. 99576  
 Inscritto all'albo: Geometri  
 Particella: 1203  
 Foglio: 1023  
 Sezione:  
 Comune di Roma  
 Dimostrazione grafica dei subalterni

Agenzia delle Entrate  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio provinciale di Roma

Ultima planimetria in atti  
 Data: 10/09/2024 - n. T363862 - Richiedente: Telematico  
 Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/09/2024 - Comune di ROMA (L1501) - Foglio 1023 Particella 1203

Firmato Da: CANNACCIUOLO LUISA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4bd19a922ae8a18c

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Roma**

Dichiarazione protocollo n. RM1228648del 18/10/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma

Via Montemaggiore Belsito

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 1023  
Particella: 1203  
Subalterno: 507

Compilata da:  
Colonna Giuseppe

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Cosenza

N. 1893

Scheda n. 1 Scala 1:200



Piano Terra  
h= m.3,30

Carasto dei Fabbricati - Situazione al 21/11/2022 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio 1023 - Particella 1203 - Subalterno 507 >  
VIA MEZZOTULLO n. 38 Piano T

Ultima planimetria in atti

Data: 21/11/2022 - n. T225382 - Richiedente:

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

## PRECISAZIONI

Si precisa che in data 25/01/1989 con atto unilaterale d'obbligo edilizio, trascritto il 30/01/1989 ai nn. 10740/6780, a favore del Comune di Roma e contro i sigg. XXXXX XXXXX, XXXX XXXX, XXX XXXX e XXXXXX XXXXXX, si conveniva che "... I signori XXXX XXXXX in relazione alla domanda di imbocco in fogna delle acque di scarico del fabbricato in Roma Loc. Borghesiana via Mezzojuso n.38 distinto in catasto al foglio 1023 plla 1203 dal sub.1 al sub.44 edificato su terreno di cui allo stesso foglio plla 1203 e 2205, dichiarano, essendo a conoscenza del fatto che il livello di massima piena della fognatura stradale può, in alcuni casi, superare il livello degli scantinati dell'edificio di cui sopra si impegnano ad adottare dispositivi atti ad evitare allagamenti dei vani bassi, comunque a tenere esonerato il Comune di Roma da qualsiasi responsabilità qualora nonostante le precauzioni prese dovessero verificarsi allagamenti.

L'obbligazione anzidetta da trascriversi agli Uffici dei RR.II. di Roma non potrà essere cancellata o modificata senza il benessere del Comune di Roma...". (cfr quadro D della trascrizione dell'atto d'obbligo riportato in relazione notarile depositata agli atti del fascicolo)

## STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è in mediocre stato di conservazione.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il fabbricato, di cui fa parte il bene oggetto di stima, non insiste su aree demaniali, e sullo stesso non grava censo, livello e uso civico.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

EST (soggiorno e angolo cottura, camera 1, terrazzo);  
INTERNA (disimpegno, bagno);  
OVEST (camera 2).

Gli infissi sono di colore marrone in legno con vetro singolo e presentano persiane in ferro di tipo alla romana. Le porte interne sono lisce in legno di colore marrone. L'apertura delle porte è a battente.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate di diverso colore.

Il rivestimento della cucina è in piastrella di ceramica di colore bianco con dimensione 10 x 10 cm. Il rivestimento del bagno è in piastrella di ceramica di colore beige. La pavimentazione del bagno è in piastrella di ceramica di colore beige e marrone.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con radiatori in alluminio di tipo commerciale e caldaia a gas.

Sono presenti condizionatori inverter.

Il portoncino d'ingresso al bene è del tipo blindato.

Le pareti esterne del fabbricato sono intonacate e tinteggiate, ed in parte in cortina con mattoncini a vista di colore beige.

Nel fabbricato esiste regolare allaccio di utenza per la corrente elettrica e acqua corrente.

L'immobile risulta libero

In data 11/10/2024 il Giudice dott.ssa S. XXXXX ha autorizzato l'accesso forzoso, con l'ausilio della forza pubblica, tenutosi in data 18/11/2024, con la presenza del personale della Polizia di Stato - Commissariato di Zona - VI Distretto Casilino e del fabbro Sig. XXX XXXXX, il quale ha sostituito la serratura dell'ingresso all'immobile, "... conservando le relative n. 3 chiavi nonché catena e lucchetto cancello esterno di accesso con n. 3 chiavi ...". Il bene è libero da persone e presenta sia all'interno che all'esterno vari oggetti tra cui mobili, il tutto in mediocre stato di conservazione.

ASTE GIUDIZIARIE® PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/02/1982 al 14/12/2010	XXX XXXX nata a ... ... E XXXX XXXX nato a ... ... CONIUGI IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE DEI BENI E PROPRIETARI DELLA QUOTA DI 1/3 DI PIENA PROPRIETA'. XXXXX XXXXX nato a ... PROPRIETARIO DELLA QUOTA DI 1/3 DI PIENA PROPRIETA'. XXXXX XXXXX nato a ... PROPRIETARIO DELLA QUOTA DI 1/3 DI PIENA PROPRIETA'. Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXX	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		XXXXXXX XXX	01/02/1982		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ROMA	18/02/1982	12402	9299
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Dal 14/12/2010 al 25/11/2024	XXXXX XXXXX XXXX nata in ... PROPRIETARIA DELLA QUOTA DI 1000/1000. Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXX	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		XXXXXXXXXXXXXXXX	14/12/2010		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ROMA	17/12/2010	150780	89757
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa che con Atto di compravendita per notar XXXX XXXX del 01/02/1982 i sigg. XXXX XXXX, XXXX e XXXXXXX, per la quota di 1/3 ciascuno di piena proprietà, acquistavano il terreno identificato al fg1 1023 particelle 1203 e 2205 e sul quale insiste il fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di stima, dalla con sede in

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 25/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a ROMA 1 il 17/12/2010  
Reg. gen. 150781 - Reg. part. 34254  
Importo: € 290.000,00  
A favore di XXXXX XXXXX DEI XXXXXXX DI XXXX SPA  
Contro XXXX XXXXX XXXX

### Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**  
Trascritto a ROMA il 26/04/2022  
Reg. gen. 52239 - Reg. part. 36828  
A favore di XXXX XXXXX DEI XXXXX DI XXXXX SPA  
Contro XXX XXXX XXXXX

**PIANO REGOLATORE GENERALE**

<p><b>PRG</b> <b>Piano Regolatore Generale</b> <b>Sistemi e regole</b></p>	<p><b>Città della trasformazione</b> Ambiti a pianificazione particolareggiata definita</p>
<p>Rete ecologica</p>	<p>Nulla</p>
<p>Carta della Qualità</p>	<p>Nulla</p>
<p><b>PTPR</b> <b>Piano territoriale Paesistico regionale</b></p>	
<p>Tavola A</p>	<p><b>Sistema del Paesaggio Naturale</b> Coste marine, lacuali e corsi d'acqua <b>Sistema del Paesaggio Insediativo</b> Paesaggio degli Insediamenti Urbani</p>
<p>Tavola B</p>	<p><b>Ricognizione delle aree tutelate per legge</b> Protezione dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua Aree urbanizzate del PTPR</p>

**PIANO REGOLATORE GENERALE  
SISTEMI E REGOLE - FGL. 3.20**



Città della trasformazione

Ambiti a pianificazione particolareggiata definita



**RETE ECOLOGICA - FGL. 4.20**





**PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE**

**SISTEMI DEL PAESAGGIO - Tav. A - FGL. 25\_375**

Sistema del Paesaggio Naturale

Coste marine, lacuali e corsi d'acqua

Sistema del Paesaggio Insediativo

Paesaggio degli Insediamenti Urbani



L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

In merito alla documentazione probante la legittimità di preesistenze, si evidenzia che il fabbricato, di cui fa parte il bene oggetto di stima, è stato edificato in assenza di permessi urbanistici, così come anche dichiarato da parte venditrice nell'atto di compravendita del 14/12/2010 a firma del Notaio XXXX XXXXXX. Sempre parte venditrice, altresì dichiarava che, è stata presentata Domanda di Sanatoria, ai sensi della L. 47/85 presso il Comune di Roma - Circoscrizione VIII, in data 01/04/1986 al n. prot. 13032 e che *"è stata pagata la relativa oblazione unitamente agli interessi e che detto Comune non ha ancora rilasciato la concessione edilizia in sanatoria"*.

Si precisa che la scrivente in data 23/10/24 inviava una richiesta di informativa alla mail dedicata del SIPRE per ottenere notizie relative alla domanda di condono L.47/85 prot. 13032 del 01/04/1986 e l'ufficio rispondeva inviando un elenco di ben 13 sottofascicoli dell'istanza di condono edilizio n. 86/215034 per il fabbricato alla via Mezzoiuso, 38 ove è posto l'immobile staggito.

In data 06/11/24 la scrivente effettuava formale richiesta mediante portale SIPRE, di un sottofascicolo (n. 12) della domanda n. 86/215034 probabilmente riconducibile all'appartamento staggito e sollecitandone l'invio della documentazione in data 21/11/24.

In data 04/12/2024, non avendo ricevuto alcuna risposta, previo appuntamento, si è recata presso l'ufficio condono ove ha potuto visionare i faldoni cartacei relativi alla copiosa documentazione del fabbricato multipiano sito in Mezzoiuso, 38.

Dallo studio della documentazione del condono edilizio è emerso che per la porzione di fabbricato, ove è posto l'attuale appartamento sub 507 (ex sub 12) oggetto di stima, sono presenti n. 4 sottofascicoli e precisamente sot. 4, 11, 14, 19 relativi ai negozi di cui agli originari sub 11-12-13-14.

Dalla sovrapposizione del grafico di progetto originario, allegato all'istanza di condono, con gli elaborati planimetrici storici e la planimetria dell'attuale sub 507, è emerso che, l'appartamento è riconducibile in parte al negozio ex sub 12 per il quale vi è il sottofascicolo (sot. 11) ed in parte alla corte antistante ex sub 5. Pertanto, in data 05/12/2024 la scrivente ha richiesto la copia dell'intero fascicolo (sot. 11) tramite portale Siple.

Dalla documentazione inviata è emerso che l'istanza di condono (MOD. 47/85 D opere ad uso non residenziale) riguardante il cespite staggito è individuata dal sot. 11 con n. progressivo 0396214101, a firma del sig. XXXXX XXXXXXXX.

Dalla relazione tecnica allegata a firma del geom. XXXX XXXXXXXX, ove sono riportate le superfici nette per singole u.i. emerge che il locale commerciale sub 12 ha una superficie utile di mq 74,54. Allegata alla pratica vi è inoltre la planimetria catastale del sub 12 e il grafico dello stato dei luoghi del 18/4/1991 al n. prot. 0024807, relazioni schede ricognitive a firma dell'ufficio condono, certificato di collaudo, relazione tecnica, bollettini di pagamento, relazione descrizione di opere edilizie, rilievo fotografico, dichiarazione opere ultimate.

Per detta pratica, locale commerciale sub 12, non risulta rilasciata la concessione in sanatoria.

Inoltre, sempre nell'atto di acquisto del 14/12/2010, parte venditrice dichiarava che, il bene è stato oggetto di DIA presentata presso il Comune di Roma in data 01/03/2010 prot. 13312 e di SCIA presentata presso il Comune di Roma in data 12/10/2010 prot. 80877 i cui lavori sono terminati in data 19/10/2010.

In data 07/10/24, la scrivente effettuava richiesta di accesso agli atti presso il Municipio VI richiedendo la SCIA e la DIA sopra citati (Repertorio della pec n. 13164 del 08/10/2024).

In data 23/10/24 il Municipio VI rispondeva inviando a mezzo pec la documentazione relativa ad altri immobili siti nello stesso fabbricato (sub 515 recupero del sottotetto e sub 501 piano terra per cambio di destinazione d'uso da artigianale a luogo di culto). Unitamente a detta documentazione, che si ripete nulla c'entra con l'immobile staggito, inviava una ricevuta di protocollazione (vuota) di cui al numero 80877 del 12/10/2010 senza alcun atto riferito o riferibile all'immobile oggetto di pignoramento.

In data 06/11/24 la scrivente richiedeva a mezzo pec, di estrarre copia della documentazione completa riconducibile alla SCIA prot. 80877 del 12/10/2010.

In data 14/11/24 il Municipio VI rispondeva che a seguito delle ricerche effettuate relative alla domanda (Repertorio n. 13164 del 08/10/2024), la documentazione risultava pervenuta al protocollo, ma il fascicolo non è stato reperito presso l'archivio. Non risulta agli atti il certificato di agibilità.

In conclusione lo stato dei luoghi e la destinazione urbanistica del bene, sono difformi dalla documentazione riguardante la richiesta di condono edilizio, in quanto attualmente l'immobile ha destinazione d'uso abitativo ed è accatastato con categoria A/2 diversamente dalla destinazione commerciale, richiesta con istanza di condono edilizio.

Pertanto, poiché la scrivente non può attestare con certezza la condonabilità delle difformità rilevate per discrepanza tra richiesta di condono edilizio ed effettivo stato dei luoghi, si eseguirà una stima prudenziale e si procederà ad una decurtazione forfettaria del valore di stima pari al 20%.



#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Dal bilancio preventivo individuale, per l'anno 2024, del sig. XXXXX XXXXX XXXXX si evince un saldo complessivo, ancora da versare, pari ad € 1.629,14. Mentre nel Bilancio consuntivo individuale, per l'anno 2023, del sig. XXXX XXXX XXXX, si evince un saldo complessivo, ancora da versare, pari ad € 904,39. All'appartamento sono assegnati 24,48/1000 millesimi di proprietà.



#### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Mezzoiuso, 38, interno 2, piano Terra  
Il cespite è inserito nella zona Borghesiana, la quattordicesima zona di Roma nell'Agro romano, indicata



con Z. XIV. Il toponimo indica anche una frazione di Roma Capitale e la zona urbanistica 8G del Municipio Roma VI. Si trova nell'area est del comune, a sud della via Prenestina. Nel territorio di Borghesiana si estende l'omonima zona urbanistica 8G e vi ricadono i piani particolareggiati di zona "O" 25 e zona "O" 27 Finocchio. Il territorio sorge a nord e a sud della via Casilina; nel lato nord il quartiere è attraversato dalla lunga via Borghesiana che arriva fino a via Prenestina. La zona è raggiungibile dalle stazioni Due Leoni-Fontana Candida, Borghesiana e Bolognetta della Metro C di Roma. L'accesso all'appartamento avviene attraverso un cancello pedonale su Via Mezzoiuso, che giunge, attraverso una piccola corte esterna, direttamente al bene. L'appartamento posto al piano terra, presenta un piccolo soggiorno con angolo cottura ed un soppalco raggiungibile da una scala a chiocciola. Il soggiorno ha accesso diretto dalla corte esterna. Vi è inoltre un disimpegno, due camere da letto, un bagno e una piccola corte esterna.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 1203, Sub. 507, Zc. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 101.040,00

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - via Mezzoiuso, 38, interno 2, piano Terra	63,15 mq	1.600,00 €/mq	€ 101.040,00	100,00%	€ 101.040,00
Valore di stima:					€ 101.040,00

Valore di stima: € 101.040,00

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
De curtazione del 20% per istanza di condono edilizio giacente e con pratica di condono non conclusa	20,00	%
De curtazione del 10% per il rischio assunto per la mancata garanzia per la vendita all'asta	10,00	%

Valore finale di stima: € 70.728,00

La dinamica della formazione dei prezzi del mercato immobiliare è governata dalla legge della domanda e dell'offerta, principio apparentemente semplice, che è il risultato di un intricato equilibrio che coinvolge molti fattori, che determinano le percezioni e le aspettative dei potenziali acquirenti, anche per quanto riguarda - come nel caso di specie - le aste giudiziarie. In merito al criterio di stima che verrà adottato, si osserva che si terrà conto dei principi teorici dell'Estimo, inteso come "l'insieme dei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata e valida formulazione del giudizio di stima, del valore dei beni economici, espresso in moneta, sulla base di dati economici e tecnici relativi all'oggetto della stima". Bisogna precisare che dovendo tener conto dell'attuale andamento altalenante del mercato, nel suo complesso, soprattutto nel settore immobiliare, si determina un'ampia forbice tra il valore di questi beni ed il reale prezzo di realizzo; per cui beni di questo tipo, in presenza di una necessità di vendita immediata o comunque molto sollecita, possono anche raggiungere un effettivo valore di mercato inferiore valore commerciale. Il valore di mercato dell'unità immobiliare, è l'entità corrispondente in moneta del valore che avrebbe l'immobile se messo in commercio.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
20 di 25

Fissato questo concetto, ove si fosse in un centro urbano nel quale si rendesse agevole l'accertamento del mercato dei fitti, non resterebbe che accertare una serie di canoni congrui ed ordinari, presumere quelli che potrebbero essere attribuiti all'unità in esame e procedere con il metodo analitico. La determinazione del valore di mercato con il criterio analitico, si lega alla definizione economica, che capitalizzando (dividendo) il reddito medio netto annuo per il tasso di investimento o di capitalizzazione è possibile risalire al valore del capitale che lo ha generato, cioè:  $V_i = C_m / R$ , in cui:  $V_i$  = Valore immobile  $C_m$  = reddito medio netto annuo (già detratto l'incidenza del 15% di spese, quali manutenzione, servizi, assicurazione, imposte, tasse)  $R$  = tasso di investimento o di capitalizzazione. In riferimento a quanto sopra, è palese che il reddito locativo in regime di libero mercato, sia influenzato dai seguenti elementi: - sicurezza e durata fisica del bene; - natura e destinazione d'uso del medesimo; - richiesta o meno di locazione sulla piazza per detti locali; - libertà o meno da vincoli legali. La scelta del saggio di capitalizzazione deriva dall'analisi delle diverse e coesistenti circostanze che lo influenzano quantitativamente, determinandone la sua oscillazione in più o in meno rispetto al numero di "influenze ascendenti o discendenti", partendo dal saggio medio. La variazione di fruttuosità sulla piazza oscilla da una percentuale minima del 2% ad una massima del 6%, scaglionata secondo una scala di merito formulata sulla base dei fattori sopra evidenziati. Per il cespite da considerare, si stima, come aliquota percentuale applicabile al reddito medio (canone) annuo accertato sulla piazza, il 0,05%, pervenendo così al valore capitale cercato. Inoltre la possibilità di applicazione del metodo "analitico" presuppone una condizione di mercato dei canoni di fitto e dei valori immobiliari atta a generare una rispondenza ordinaria normale fra reddito e valor capitale, mentre presuppone una conoscenza di redditi tale da poter far giudicare se quelli presenti siano "ordinari". Ad avviso della scrivente il risultato ottenuto deve comunque essere mediato con l'altro criterio di stima, (sintetico-comparativo) che consiste nella comparazione dei prezzi medi rilevati sul mercato dei beni simili al bene da stimare. Pertanto, a seguito di quanto sopra menzionato si è proceduto alla determinazione del valore di mercato riferito all'anno in corso, applicando i criteri illustrati, mediando poi, come di norma, le risultanze di ciascun calcolo. La stima del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare è stata eseguita facendo riferimento a quanto descritto e risultato dagli accertamenti, quindi, anche lo stato manutentivo, le finiture, gli impianti, e ancora, tenendo conto la situazione del mercato immobiliare dell'anno in corso. Si è proceduto alla stima con il metodo sintetico-comparativo, confrontando i beni con altri situati nella stessa zona ad essi comparabili, ed estraendo copia del listino ufficiale della borsa immobiliare di Roma. È stato quindi determinato il valore finale per mq. di superficie commerciale rispetto allo stato d'uso dell'immobile al momento della stima - ai sensi della Norma UNI 10750/05, tenendo conto di quanto descritto in tutta la relazione e dei seguenti parametri oggettivi: - attuale stato degli immobili, con particolare riferimento allo stato degli impianti, gli infissi, caratteristiche e le finiture in genere dell'immobile; - stato, tipo e certificazioni riguardanti gli impianti; - periodo di edificazione e tecnica costruttiva; - localizzazione del bene; - regolarità/irregolarità urbanistica del bene e laddove vi sia una istanza giacente di condono edilizio è la Amministrazione Comunale competente deputata al rilascio del titolo edilizio che dovrà analizzare la completezza e la veridicità della documentazione agli atti, compresi gli eventuali nulla-osta rilasciati da parte delle autorità tutorie degli eventuali vincoli incidenti sulla zona oggetto dell'intervento abusivo, nonché la relativa fedeltà di quanto descritto nelle relazioni descrittive dell'intervento alle opere realmente eseguite, anche con verifica tramite sopralluogo. Inoltre in caso di opere abusive, la determinazione dei costi di sanatoria sia in ordine alla oblazione e sia in ordine alle tariffe da applicare degli oneri concessori dovuti, la scrivente non è a conoscenza dell'orientamento specifico della Pubblica Amministrazione nella materia dell'applicazione delle tariffe degli oneri, ovvero se applicati gli importi delle tabelle vigenti al momento del rilascio del titolo in sanatoria oppure in relazione alle tabelle vigenti al momento della presentazione della istanza. Nella determinazione del valore finale, si è anche esaminato, gli annunci pubblicitari di compravendite immobiliari sui siti specifici per immobili simili e con le stesse caratteristiche, e ciò, si ripete, in particolare considerazione delle condizioni in cui si trova il compendio e della zona cristallizzata al momento del sopralluogo. Tenendo conto dei prezzi medi di mercato, con riferimento anche a quanto riscontrato dalle quotazioni immobiliari della zona si può determinare, quindi, il valore medio di seguito dettagliato: - prezzi da €/mq.1.250,00 a €/mq 1.800,00, - redditi annui da €/mq.70,00 a €/mq. 120,00. Pertanto per l'anno in corso, la quotazione media da assumere è un valore immobiliare di €/mq. 1.600,00 ed un reddito medio annuo di €/mq. 70,00, con saggio di capitalizzazione pari a 0,04.

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

Roma, li 16/04/2025

ASTE  
GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Cannavacciuolo Luisa

#### ELENCO ALLEGATE

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Altri allegati - Documentazione condono edilizio
- ✓ Altri allegati - Documentazione Municipio VI
- ✓ Altri allegati - Documentazione condominio
- ✓ Altri allegati - Accesso agli atti
- ✓ Altri allegati - Documentazione catastale
- ✓ Altri allegati - Grafici di rilievo
- ✓ Altri allegati - Immagini
- ✓ Altri allegati - Ispezione ipotecaria

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**LOTTO UNICO**

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Mezzoiuso, 38, interno 2, piano Terra

Il cespite è inserito nella zona Borghesiana, la quattordicesima zona di Roma nell'Agro romano, indicata con Z. XIV. Il toponimo indica anche una frazione di Roma Capitale e la zona urbanistica 8G del Municipio Roma VI. Si trova nell'area est del comune, a sud della via Prenestina. Nel territorio di Borghesiana si estende l'omonima zona urbanistica 8G e vi ricadono i piani particolareggiati di zona "O" 25 e zona "O" 27 Finocchio. Il territorio sorge a nord e a sud della via Casilina; nel lato nord il quartiere è attraversato dalla lunga via Borghesiana che arriva fino a via Prenestina. La zona è raggiungibile dalle stazioni Due Leoni-Fontana Candida, Borghesiana e Bolognetta della Metro C di Roma. L'accesso all'appartamento avviene attraverso un cancello pedonale su Via Mezzoiuso, che giunge, attraverso una piccola corte esterna, direttamente al bene. L'appartamento posto al piano terra, presenta un piccolo soggiorno con angolo cottura ed un soppalco raggiungibile da una scala a chiocciola. Il soggiorno ha accesso diretto dalla corte esterna. Vi è inoltre un disimpegno, due camere da letto, un bagno e una piccola corte esterna. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 1203, Sub. 507, Zc. 6, Categoria A2

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

Prezzo base d'asta: € 70.728,00

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 70.728,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Mezzoiuso, 38, interno 2, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 1203, Sub. 507, Zc. 6, Categoria A2	Superficie	63,15 mq
Stato conservativo:	L'appartamento è in ineccezionale stato di conservazione.		
Descrizione:	<p>Il cespite è inserito nella zona Borghesiana, la quattordicesima zona di Roma nell'Agro romano, indicata con Z. XIV. Il toponimo indica anche una frazione di Roma Capitale e la zona urbanistica 8G del Municipio Roma VI. Si trova nell'area est del comune, a sud della via Prenestina. Nel territorio di Borghesiana si estende l'omonima zona urbanistica 8G e vi ricadono i piani particolareggiati di zona "O" 25 e zona "O" 27 Finocchio. Il territorio sorge a nord e a sud della via Casilina; nel lato nord il quartiere è attraversato dalla lunga via Borghesiana che arriva fino a via Prenestina. La zona è raggiungibile dalle stazioni Due Leoni-Fontana Candida, Borghesiana e Bolognetta della Metro C di Roma. L'accesso all'appartamento avviene attraverso un cancello pedonale su Via Mezzoiuso, che giunge, attraverso una piccola corte esterna, direttamente al bene. L'appartamento posto al piano terra, presenta un piccolo soggiorno con angolo cottura ed un soppalco raggiungibile da una scala a chiocciola. Il soggiorno ha accesso diretto dalla corte esterna. Vi è inoltre un disimpegno, due camere da letto, un bagno e una piccola corte esterna.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a ROMA il 26/04/2022

Reg. gen. 52239 - Reg. part. 36828

A favore di

Contro XXXXX XXX XXXXXX