

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Molin Zan Francesca, nell'Esecuzione Immobiliare 401/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Raoul Chiodelli 65, edificio A1, scala B, interno 21, piano 4	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Raoul Chiodelli 65, edificio A1, interno 25, piano Terra	5
Dati Catastali	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Raoul Chiodelli 65, edificio A1, scala B, interno 21, piano 4	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Raoul Chiodelli 65, edificio A1, interno 25, piano Terra	6
Precisazioni	6
Patti	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali	12
Stima / Formazione lotti	12
Riepilogo bando d'asta	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 401/2022 del R.G.E.	18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 130.882,50	18

In data 28/06/24, la sottoscritta Arch. Molin Zan Francesca, con studio in Via Aldo Ballarin, 158 - 00142 - Roma (RM), email molinzan@gmail.com, PEC f.molinzan@pec.archrm.it, Tel. , Fax 17 86021463, veniva nominata Esperta ex art. 568 c.p.c. e in data 03/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Raoul Chiodelli 65, edificio A1, scala B, interno 21, piano 4
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Raoul Chiodelli 65, edificio A1, interno 25, piano Terra

DESCRIZIONE

Il compendio oggetto di pignoramento è costituito da porzioni di fabbricato di discreta qualità edilizia, poste al quarto e terra di un edificio a 6 piani fuori terra oltre a piano interrato, con ascensore. L'edificio è stato costruito negli anni 2000 in località Ponte di Nona, nella periferia est di Roma, di recente urbanizzazione. Le unità sono composte da:

BENE 1: al piano quarto, appartamento con ingresso, soggiorno con accesso ad una piccola cucina, camera, bagno, disimpegni e balcone; all'appartamento si accede a piedi lungo un corridoio scoperto, dall'unico ingresso posto su Via R.Chiodelli.

BENE 2: al piano terra vi è il posto auto scoperto, accessibile dalla strada.

La tipologia costruttiva è di valore urbanistico-architettonico discreto, tipica dell'edilizia intensiva, con finiture esterne in intonaco tinte, balaustre dei balconi in pannelli prefabbricati verniciati, balconi spaziosi su tutto il perimetro, predisposti all'ampliamento e dotati di impianti.

La zona è residenziale, con una discreta presenza di attività commerciali e servizi pubblici a breve distanza (poste, banche, scuole). La viabilità è di grande percorrenza, con strade larghe e parcheggi laterali. Il quartiere è situato al di fuori dell'anello del GRA, a circa 7 km dallo stesso ed è collegata al centro di Roma tramite Via Prenestina, o l'autostrada A24 (ciascuna a circa 2 km).

Vi è inoltre la linea metropolitana Roma-Pantano, con la fermata Ponte di Nona a circa 2,5 km, raggiungibile mediamente in 40 minuti a piedi.

Sono presenti anche pochi mezzi di trasporto di superficie. L'area è popolata, le possibilità di parcheggio pubblico gratuito sono discrete.

Il sopralluogo è avvenuto in data 24 ottobre 2024, dopo un primo tentativo negativo in data 14 ottobre 2024.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Raoul Chiodelli 65, edificio A1, scala B, interno 21, piano 4

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Raoul Chioldelli 65, edificio A1, interno 25, piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 è stata curata dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone il 06/05/2022 ed è stata depositata in data 10/05/2022.

Nella relazione non viene indicato l'Atto di fusione del notaio Misurale del 29/4/05 rep.167518/52297, ma solo la sua integrazione del 22/6/05 rep.168206/52802 (perché non erano stati riportati i terreni del comparto Z/21).

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Le unità confinano, da nord in senso orario, con riferimento alla pianta catastale ed allo stato di fatto con:

-BENE 1 Appartamento interno B21: dapprima stacco su parcheggi esterni scoperti, poi l'interno B22, quindi il vano scale condominiale, poi l'interno B20, infine, e per chiudere, di nuovo stacco su parcheggi scoperti.

-BENE 2 Posto auto interno A25: dapprima area di manovra comune, poi altro posto auto all'int.A24, quindi piano pilotis comune, poi altro posto auto int.A26, infine, e per chiudere, di nuovo area di manovra comune.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione (Bene 1)	50,00 mq	57,00 mq	1	57,00 mq	2,70 m	4
Balcone scoperto (Bene 1)	24,00 mq	24,00 mq	0,25	6,00 mq	2,70 m	4
Posto auto scoperto (Bene 2)	12,50 mq	12,50 mq	0,5	6,25 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				69,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				69,25 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il valore del posto auto è calcolato con un coefficiente pari a 0,5 ai sensi del DPR 138/98, considerandolo alla stregua di una pertinenza accessoria, pur essendo unità catastale autonoma.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RAOUL CHIODELLI 65, EDIFICIO A1, SCALA B, INTERNO 21, PIANO 4

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/10/2007 al 17/11/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 668, Part. 1010, Sub. 101, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 4 vani Rendita € 557,77 Piano 4
Dal 17/11/2007 al 13/02/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 668, Part. 1010, Sub. 101, Zc. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4 vani Rendita € 557,77 Piano 4
Dal 13/02/2008 al 04/07/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 668, Part. 1010, Sub. 101, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 4 vani Superficie catastale 61 mq Rendita € 557,77 Piano 4

Il titolare reale corrisponde a quello catastale.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RAOUL CHIODELLI 65, EDIFICIO A1, INTERNO 25, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/10/2007 al 07/11/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 668, Part. 1010, Sub. 30, Zc. 6 Categoria C6 Cl.6, Cons. 12 Rendita € 18,59 Piano T
Dal 07/11/2007 al 13/02/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 668, Part. 1010, Sub. 30, Zc. 6 Categoria C6 Cl.8, Cons. 12 Rendita € 26,03 Piano T
Dal 13/02/2008 al 04/07/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 668, Part. 1010, Sub. 30, Zc. 6 Categoria C6 Cl.8, Cons. 12 Superficie catastale 12 mq Rendita € 26,03 Piano T

Il titolare reale corrisponde a quello catastale.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RAOUL CHIODELLI 65, EDIFICIO A1, SCALA B, INTERNO 21, PIANO 4

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	668	1010	101	6	A2	5	4 vani	61 mq	557,77 €	4	

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RAOUL CHIODELLI 65, EDIFICIO A1, INTERNO 25, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	668	1010	30	6	C6	8	12	12 mq	26,03 €	T	

Corrispondenza catastale

Gli immobili sono censiti al catasto urbano in forza di:

L'appartamento sub.101:

1. Costituzione del 12/10/2007 pratica n. Rm1156526 in atti dal 12/10/2007;
2. Variazione nel classamento del 17/11/2007 pratica n.rm1329670 in atti dal 17/11/2007;
3. Variazione toponomastica del 05/02/2024 pratica n.rm0067024 in atti dal 05/02/2024.

Il posto auto sub.30:

1. Costituzione del 12/10/2007 pratica n. Rm1156526 in atti dal 12/10/2007;
2. Variazione nel classamento del 07/11/2007 pratica n.rm1277386 in atti dal 07/11/2007;
3. Variazione toponomastica del 02/02/2024 pratica n.rm0063841 in atti dal 02/02/2024.

PRECISAZIONI

Non ci sono precisazioni da fare.

PATTI

Non sono stati individuati patti da segnalare, non sono stati reperiti contratti di locazione in essere, ma solo un contratto che ha già raggiunto la sua naturale scadenza, per il quale si rimanda al relativo paragrafo per questioni di brevità.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo degli immobili è buono, come quello dello stabile di cui fanno parte.

PARTI COMUNI

Dalla documentazione reperita non risultano essere presenti parti comuni, salvo quelle rintracciabili sul regolamento di condominio, cui si rimanda per questioni di brevità.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla documentazione reperita non risultano essere presenti Servitù, censo, livello, usi civici, fatta salva la servitù perpetua e gratuita attiva e passiva di transito pedonale e veicolare della strada privata interna di accesso all'edificio B1, all'edificio A1 ed ai posti auto adiacenti all'edificio B1, individuata sull'elaborato allegato al Regolamento di Condominio, come da atto del Notaio Misurale del 13/02/2008, rep.181565/62248.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il compendio occupa porzione di piano quarto e terra di un edificio a 6 piani fuori terra, oltre piano interrato, compreso piano pilotis, di cui ultimo con terrazza praticabile. Il tutto dotato di ascensore. L'immobile è stato costruito negli anni 2000 con struttura in calcestruzzo armato e solai in predalles visibili sui balconi, tamponature esterne ed interne in laterizio. La finitura esterna è in intonaco tinteggiato con balconi sporgenti identici sull'intero perimetro dell'edificio a fare da marcapiano. La copertura è piana e calpestabile in laterocemento. L'appartamento ha esposizione singola a nord, e vi si accede tramite il vano scale, tramite un corridoio di accesso scoperto di fianco al palazzo. L'altezza interna è di 270 cm. L'interno dell'appartamento è con pareti rasate e tinteggiate, in alcune porzioni con finiture particolari tipo glitter, o intonaco graffiato. In cucina e nel bagno le pareti sono rivestite di ceramiche, come la pavimentazione. Il resto del pavimento è in piastrelle di ceramica chiara formato 30x30. I serramenti esterni sono in legno tamburato con cornici, quelli interni, ed in legno con vetrocamera quelli esterni. le finestre sono dotate di avvolgibili in plastica con cassonetto interno. L'impianto di riscaldamento è autonomo con terminali in alluminio, e la stessa caldaia (che è posta sul balcone) fa anche l'acqua calda. Non sono presenti condizionatori. Sono presenti anche: l'impianto del gas, elettrico, idro-sanitario, citofonico, telefonico, televisivo. Tutti gli impianti sono in normale stato d'uso, compatibilmente con la loro età poichè, a parte la caldaia, sono tutti risalenti all'epoca di costruzione della casa. Non sono state fornite le Dichiarazioni di conformità. Il posto auto è situato all'interno di un parcheggio scoperto posto tra due edifici del comprensorio, con accesso libero dalla strada.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 07/04/2015
- Scadenza contratto: 31/03/2023

Canoni di locazione

Canone mensile: € 550,00

Da comunicazione telefonica con il Call Center dell'Agenzia delle entrate, e da sopralluogo avvenuto in data 24/10/2024, è emerso che l'immobile è occupato dal signor **** Omissis **** con contratto registrato presso l'UT Roma 4 Collatino n.3517, serie 3T, in data 7/4/15, per il quale non è stata registrata proroga dopo la naturale scadenza il 31/3/2023.

Il contratto è allegato alla relazione.

La prossima scadenza di rinnovo sarà il 31/03/2027.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------

Dal 08/05/1998 al 26/10/1998	**** Omissis ****	Atto di Compravendita (Allegato)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maurizio Misurale	08/05/1998	132146	82671
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/10/1998 al 29/04/2005	**** Omissis ****	Atto di divisione a stralcio (visionato il 05/09/2024)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maurizio Misurale	26/10/1998	134274	33440
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CRRRI Roma 1	09/11/1998	68371	45176
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/04/2005 al 22/06/2005	**** Omissis ****	Atto di Fusione (visionato il 05/09/24)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maurizio Misurale	29/04/2005	167518	52297
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CRRRI Roma 1	25/05/2005	67609	39963
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/06/2005 al 05/08/2005	**** Omissis ****	Atto Integrativo (Visionato il 05/09/2024)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maurizio Misurale	22/06/2005	168206	52802
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		CRRII Roma 1	15/07/2005	95849	55889
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate Roma 1	07/07/2005	10635	1
Dal 05/08/2005 al 13/02/2008	**** Omissis ****	Atto di conferimento a fondo comune imm.chiuso ex L.86 25/01/94 (Visionato il 05/09/2024)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maurizio Misurale	05/08/2005	169093	53433
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CRRII Roma 1/Napoli 1	12/08/2008	113909//91709	66344/15304
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate Roma 1	05/08/2005	20799	1T
		Atto di Compravendita (Allegato)			
Dal 13/02/2008	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maurizio Misurale	13/02/2008	181579	62262
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CRRII Roma 1	20/02/2008	21679	11402
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 1	18/02/2008	7231	1T

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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di provenienza viene depositato come allegato alla relazione.

Si specifica che:

1. Il Comparto Z/21, in area Ponte di Nona, zona E/1, di cui fa parte l'immobile, è confluito in

da SpA, tramite il citato atto di conferimento del 05/08/2005,

rep.169093/53433, siglato tra [redacted] SpA (CF [redacted]) e [redacted] SpA (CF [redacted]), (All.B all'atto); tale atto è stato rettificato tramite: - nuova Trascrizione allo stesso atto, del 14/09/2005 nn.124484/74486, per la rettifica delle quote di proprietà conferite; - Annotazione del 18/09/2007 nn.167481/53022, per annotare che la società [redacted] ha la gestione del fondo [redacted] Fondo Comune di Investimento immobiliare di tipo chiuso, in conformità a quanto previsto dalla Circolare del Ministero delle Finanze n.218/t del 11/11/1999; - trascrizione del 02/11/2005 nn.148306/85954 dell'Atto Maurizio Misurale del 12/10/2005 rep.169924 per integrare la descrizione di alcuni terreni che però non sono compresi nella procedura in corso;

2. L'atto di divisione a stralcio del 26/10/1998 è stato rettificato tramite: - Atto dello stesso Notaio del 4/12/2001 rep.150186/40686 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 6/12/2001 al n.1/018417 e trascritto il 12/12/2001 ai nn.109678/69976, per la rettifica della descrizione di un terreno che non riguarda il bene in oggetto (Atto visionato il 05/09/24).

3. l'atto del 29/4/2005 è stato integrato il 22/06/2005 tramite Atto di Fusione rep.168206/52802 del Notaio Misurale poichè nell'elenco dei terreni erano stati dimenticati proprio i beni del comparto Z/21, che vengono quindi inseriti.

4. Con l'atto di divisione a stralcio del 26/10/1998, la quota di proprietà di [redacted] Srl pari all'11,39 % dei terreni viene, come per le altre rispettive quote delle altre società, rimessa in comproprietà e ri-suddivisa, con l'assegnazione del comparto Z21, con quota di edificabilità pari a 77,58205275/1000 dell'intero comprensorio. Testualmente: "Le società [...] con più ampia garanzia di diritto e di fatto assegnano, a titolo di stralcio di quota divisionale in proprietà esclusiva alle [...]"

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 18/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **REGOLAMENTO DI CONDOMINIO**

Trascritto a Roma il 23/04/2008

Reg. gen. 51843 - Reg. part. 28179

Quota: 1/1

Note: Regolamento di Condominio con Verbale del Notaio Francesco Misurale, Repertorio 181565/62248 del 13/02/2008.

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Roma il 28/04/2022

Reg. gen. 53840 - Reg. part. 38069

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **FRAZIONAMENTO IN QUOTA**

Iscritto a Roma il 10/01/2008

Reg. gen. 2991 - Reg. part. 772

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Formalità di riferimento: Iscrizione n.10577 del 2006.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute si è appurato che gli oneri di cancellazione saranno anticipati dall'aggiudicatario e rimborsati in sede di riparto, ed ammontano a circa 350,00 Euro.

Si segnala quanto segue:

1. nell'elenco delle formalità non sono stati segnalati ne' gli atti di provenienza ne' gli atti d'obbligo, per i quali si rimanda al paragrafo dedicato;
2. le formalità si riferiscono ad entrambi gli immobili pignorati.

NORMATIVA URBANISTICA

Alla data della presente relazione, il Piano Regolatore Generale approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, con pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio avvenuta il 14 marzo 2008, così come modificato dalla deliberazione n.48 del 7 giugno 2016 adottata dal Commissario Straordinario con i poteri dell'Assemblea Capitolina, inserisce il compendio in oggetto nel " S Sistema insediativo - Citta' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3", individuato negli elaborati grafici prescrittivi in scala 1:10.000.

Tale ambito è normato dagli articoli 44, 45, 48 delle Norme tecniche di Attuazione.

L'immobile NON ricade all'interno di Piani di Edilizia Economica Popolare.

Nel PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale) "Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico" (ai sensi delle L.R.37/83, art.14 L.R.24/98, art.134 co.1 lett.A Dlvo 42/04, e art.136 Dlvo 42/04), approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n.5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n.56 del 10 giugno 2021, Supplemento n.2, Rettificato con DGR 228 del 21/04/2022 pubblicata sul BURL n.36 del 03/05 2022, l'immobile è individuato nelle tavole A e B come segue:

- Tav.A e B: Paesaggio degli insediamenti in evoluzione.

Per la costruzione dell'immobile sono stati stipulati i seguenti atti:

- 1.Costituzione del Consorzio Ponte di Nona, a rogito del Notaio Maurizio Misurale del 10/02/1989 rep.60415, registrata a Roma il 1/3/1989 al n.11302/1B (citata sull'atto del 05/08/2005);
- 2.Atto unilaterale di cessione gratuita di aree del 7/04/1992, Notaio Maurizio Misurale rep.89564/22982 registrato a Roma Atti Pubblici il 16/04/1992 al n.20572 Serie 1B, trascritto a Roma il 15/04/1992 ai nn.34616/21413, la cui efficacia è sospensivamente condizionata alla stipula della seguente Convenzione Urbanistica. Le aree in cessione vanno a compensare aree comprese all'interno della Lottizzazione demaniali (il Fosso di Benzoni) e comunali (Strade di bonifica) (visionato il 05/09/2024);
- 3.Convenzione, a rogito del Notaio Francesca Costa del 18/12/1995 rep.725/240, registrata a Roma il 5/1/1996 al n.915/B, trascritta alla CRR II di Roma 1 il 4/01/1996 al n.331/424. La Convenzione riguarda il Comprensorio Ponte di Nona compreso nel programma Pluriennale di Attuazione adottato in attuazione dell'Art.13 della legge 10/77, tramite Lottizzazione convenzionata redatta ai sensi della legge 1150/42 art.28 ratificata tramite Delibera della Giunta Comunale n.9041 del 28/12/1990 ratificata tramite Delibera n.365 del 16/11/1993 (Visionata in data 25/11/2024);
- 4.Atto d'obbligo a rogito del Notaio Maurizio Misurale del 30/05/2005 rep.167917/52549, registrata a Roma il 30/05/2005 al n.12305/1T trascritto alla CRR II di Roma 1 il 31/05/2005 al n.41477/70176, per il vincolo del lotto, parcheggio privato a servizio dell'edificio, giardino, 84 alberature, destinazione d'uso locali al piano interrato, e vincolo piano pilotis a giorno e libero (Allegato).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Sono stati richiesti gli accessi agli atti ai sensi della legge n.241/90 e smi, DPR 184/06 e DAC N.6/19, presso l'Ufficio Archivio del Dipartimento Pianificazione ed Attuazione Urbanistica, in data 4/9/24 e 10/10/24 con

Visura e copia il 28/10/24. Dalle indagini fatte è emerso che l'immobile è stato costruito in forza di:

1. Permesso di Costruire n.588 del 9 giugno 2005, prot.37898 del 9/6/05, con progetto depositato il 10/06/2004 con il prot. 36708, rilasciato alla [REDACTED] SpA, per la costruzione dell'edificio A2 ed i piani interrati degli edifici A1, B1 e B2 del comparto Z21, con nuovi tipi depositati in data 14/02/2005 con il prot.8858 (Allegato);
2. Permesso di Costruire n.1270 del 6/12/2006 per Voltura (Allegato);
3. Permesso di Costruire n.1383 del 20 dicembre 2006, prot.89244 del 21/12/2006, con progetto depositato il 04/12/2006 con il prot.83583, rilasciato alla [REDACTED] SpA, per la costruzione degli edifici A1, B1, B2 del comparto Z21 (Allegato).

L'immobile corrisponde a quanto depositato con il progetto allegato con il prot.8858 del 14/2/2005, che è risultato il più recente all'interno del fascicolo visionato il 28/10/2024.

L'unica anomalia non sostanziale è l'inversione della nomenclatura delle scale poiché l'attuale scala A è segnata come Scala B e viceversa.

E' stato reperito l'Attestato di Qualificazione Energetica a firma del Direttore dei Lavori Arch. [REDACTED], senza data, allegato all'atto di provenienza.

Non sono presenti Dichiarazioni di Conformità degli impianti, ma si ritiene di poter affermare che siano rilasciabili le corrispondenti Dichiarazioni di Rispondenza ai sensi del DM 37/08, autorizzate per tutti gli immobili realizzati tra il 13 marzo 1990 e il 27 marzo 2008 (periodo di vigore della Legge 46/1990) in carenza di dichiarazione di conformità.

Dalle indagini effettuate non è stata rintracciata alcuna Domanda di agibilità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 752,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 752,00

L'immobile è amministrato secondo il Regolamento di Condominio, come da atto del Notaio Misurale del 13/02/2008, rep.181565/62248.

Sull'atto viene riportata una servitù perpetua e gratuita attiva e passiva di transito pedonale e veicolare della strada privata interna di accesso all'edificio B1, all'A1 ed ai posti auto ad esso adiacenti, individuata sull'elaborato allegato al Regolamento di Condominio.

Le spese condominiali comprendono le spese relative al Consorzio Ponte di nona di cui l'immobile fa parte, citato nella convenzione riportata nel paragrafo Urbanistica.

Da comunicazione dell'amministratore del 24/10/24 non risultano deliberate spese straordinarie.

All'unità corrispondono le quote condominiali seguenti:

APPARTAMENTO INT.B21

TAB.A - Proprietà: 186/10.000

TAB.B - Ascensore: 501/10.000

POSTO AUTO INT.25:

TAB.A - Proprietà: 4/10.000

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di

eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Si è scelto di formare un unico lotto composto da due distinte unità immobiliari perchè la composizione appartamento con posto auto risulta più appetibile sul mercato.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Raoul Chiodelli 65, edificio A1, scala B, int.21, p. 4

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 668, Part. 1010, Sub. 101, Zc. 6, Categoria A2

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Raoul Chiodelli 65, edificio A1, interno 25, piano Terra

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 668, Part. 1010, Sub. 30, Zc. 6, Categoria C6

Il compendio oggetto di pignoramento è costituito da porzioni di fabbricato di discreta qualità edilizia, poste al quarto e terra di un edificio a 6 piani fuori terra oltre a piano interrato, con ascensore. L'edificio è stato costruito negli anni 2000 in località Ponte di Nona, nella periferia est di Roma, di recente urbanizzazione. Le unità sono composte da: BENE 1: al piano quarto, appartamento con ingresso, soggiorno con accesso ad una piccola cucina, camera, bagno, disimpegni e balcone; all'appartamento si accede a piedi lungo un corridoio scoperto, dall'unico ingresso posto su Via R.Chiodelli. BENE 2: al piano terra vi è il posto auto scoperto, accessibile dalla strada. La tipologia costruttiva è di valore urbanistico-architettonico discreto, tipica dell'edilizia intensiva, con finiture esterne in intonaco tinteggiato, balaustre dei balconi in pannelli prefabbricati verniciati, balconi spaziosi su tutto il perimetro, predisposti all'ampliamento e dotati di impianti. La zona è residenziale, con una discreta presenza di attività commerciali e servizi pubblici a breve distanza (poste, banche, scuole). La viabilità è di grande percorrenza, con strade larghe e parcheggi laterali. Il quartiere è situato al di fuori dell'anello del GRA, a circa 7 km dallo stesso ed è collegata al centro di Roma tramite Via Prenestina, o l'autostrada A24 (ciascuna a circa 2 km). Vi è inoltre la linea metropolitana Roma-Pantano, con la fermata Ponte di Nona a circa 2,5 km, raggiungibile mediamente in 40 minuti a piedi. Sono presenti anche pochi mezzi di trasporto di superficie. L'area è popolata, le possibilità di parcheggio pubblico gratuito sono discrete.

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

Il metodo di stima utilizzato è "per comparazione" con unità aventi le stesse caratteristiche e poste in vendita nel periodo immediatamente precedente la redazione della presente relazione.

Ai sensi del dispositivo dell'art.568 codice di procedura civile (così modificato dal D.L.27 giugno 2015, n.83, convertito, con modificazioni, nella L.132 del 6 agosto 2015), si segnala che il valore per metro quadro utilizzato, e quindi quello complessivo del bene, fa riferimento a quelli di mercato dei maggiori referenti del settore: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, Borsino immobiliare, siti immobiliari su internet.

Come valore è stata utilizzato uno medio-alto perchè si tratta di immobile relativamente recente, lo stato di manutenzione delle unità e degli stabili è buono e la zona è oggetto di espansione e riqualificazione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Raoul Chiodelli 63-65, edificio A1, scala B,	69,25 mq	2.350,00 €/mq	€ 162.737,50	100,00%	€ 162.737,50

interno 21, piano 4					
Bene N° 2 - Posto auto Roma (RM) - Via Raoul Chiodelli 63-65, edificio A1, interno 25, piano Terra					
Valore di stima:					€ 162.737,50

Valore di stima: € 162.737,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Locazione residua 3 anni	10,00	%

Valore finale di stima: € 130.190,00

Analiticamente, la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto tiene presente, oltre allo stato d'uso e di manutenzione:

1. dei vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, pari al 10%;
2. dell'esistenza di contratto di locazione opponibile con prossima scadenza contrattuale di tre anni (31/3/2027), valutabile in una decurtazione ulteriore del 10%.

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta Esperta 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 10/12/2024

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

Arch. Molin Zan Francesca



ELENCO ALLEGATI:

1. N° 4 Visure e schede catastali - Visura e planimetria sub.101 e 30 (Aggiornamento al 04/07/2024)

2. N° 1 Altri allegati - Lotti Comparto da Atto Notaio Misurale rep.134274 del 1998 (Aggiornamento al 26/10/1998)
3. N° 1 Estratti di mappa - Estratto particella 1010 e Elaborato planimetrico (Aggiornamento al 12/10/2007)
4. N° 1 Estratti di mappa - Contratto di locazione (Aggiornamento al 07/04/2015)
5. N° 1 Altri allegati - Formalità sub.30 e 101 (Aggiornamento al 18/07/2024)
6. N° 1 Atto di provenienza - Atto provenienza - Notaio Misurale rep.132146 (Aggiornamento al 08/05/1998)
7. N° 1 Atto di provenienza - Atto notaio Misurale rep.181579/62262 (Aggiornamento al 13/02/2008)
8. N° 1 Altri allegati - Nota trascrizione atto Misurale rep.169093 (Aggiornamento al 14/09/2005)
9. N° 1 Altri allegati - Annotazione atto Misurale rep.169093 per costituzione rapporto gestione (Aggiornamento al 18/09/2007)
10. N° 1 Altri allegati - Annotazione atto Misurale rep.169924 (Aggiornamento al 02/11/2005)
11. N° 1 Altri allegati - Nota trascrizione atto Misurale rep.167518 (Aggiornamento al 25/05/2005)
12. N° 3 Concessione edilizia - Permessi di costruire (Aggiornamento al 21/12/2006)
13. N° 1 Tavola del progetto - Tavola 1 - parcheggi (Aggiornamento al 14/02/2005)
14. N° 1 Altri allegati - Tavole urbanistiche (Aggiornamento al 25/10/2024)
15. N° 1 Tavola del progetto - Tav.2 - planimetrie (Aggiornamento al 14/02/2005)
16. N° 1 Altri allegati - Quotazioni (Aggiornamento al 25/10/2024)
17. N° 2 Altri allegati - Verbali di sopralluogo (Aggiornamento al 24/10/2024)
18. N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 24/10/2024)
19. N° 1 Altri allegati - Regolamento di condominio (Aggiornamento al 13/02/2008)
20. N° 1 Altri allegati - Atto Obbligo 2005 (Aggiornamento al 30/05/2005)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Raoul Chiodelli 65, edificio A1, scala B, interno 21, piano 4

Il compendio oggetto di pignoramento è costituito da porzioni di fabbricato di discreta qualità edilizia, poste al quarto e terra di un edificio a 6 piani fuori terra oltre a piano interrato, con ascensore. L'edificio è stato costruito negli anni 2000 in località Ponte di Nona, nella periferia est di Roma, di recente urbanizzazione. Le unità sono composte da: BENE 1: al piano quarto, appartamento con ingresso, soggiorno con accesso ad una piccola cucina, camera, bagno, disimpegni e balcone; all'appartamento si accede a piedi lungo un corridoio scoperto, dall'unico ingresso posto su Via R.Chiodelli. BENE 2: al piano terra vi è il posto auto scoperto, accessibile dalla strada. La tipologia costruttiva è di valore urbanistico-architettonico discreto, tipica dell'edilizia intensiva, con finiture esterne in intonaco tinteggiato, balaustre dei balconi in pannelli prefabbricati verniciati, balconi spaziosi su tutto il perimetro, predisposti all'ampliamento e dotati di impianti. La zona è residenziale, con una discreta presenza di attività commerciali e servizi pubblici a breve distanza (poste, banche, scuole). La viabilità è di grande percorrenza, con strade larghe e parcheggi laterali. Il quartiere è situato al di fuori dell'anello del GRA, a circa 7 km dallo stesso ed è collegata al centro di Roma tramite Via Prenestina, o l'autostrada A24 (ciascuna a circa 2 km). Vi è inoltre la linea metropolitana Roma-Pantano, con la fermata Ponte di Nona a circa 2,5 km, raggiungibile mediamente in 40 minuti a piedi. Sono presenti anche pochi mezzi di trasporto di superficie. L'area è popolata, le possibilità di parcheggio pubblico gratuito sono discrete.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 668, Part. 1010, Sub. 101, Zc. 6, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Alla data della presente relazione, il Piano Regolatore Generale approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, con pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio avvenuta il 14 marzo 2008, così come modificato dalla deliberazione n.48 del 7 giugno 2016 adottata dal Commissario Straordinario con i poteri dell'Assemblea Capitolina, inserisce il compendio in oggetto nel " S Sistema insediativo - Città' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3", individuato negli elaborati grafici prescrittivi in scala 1:10.000. Tale ambito è normato dagli articoli 44, 45, 48 delle Norme tecniche di Attuazione. L'immobile NON ricade all'interno di Piani di Edilizia Economica Popolare. Nel PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale) "Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico" (ai sensi delle L.R.37/83, art.14 L.R.24/98, art.134 co.1 lett.A Dlvo 42/04, e art.136 Dlvo 42/04), approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n.5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n.56 del 10 giugno 2021, Supplemento n.2, Rettificato con DGR 228 del 21/04/2022 pubblicata sul BURL n.36 del 03/05 2022, l'immobile è individuato nelle tavole A e B come segue: - Tav.A e B: Paesaggio degli insediamenti in evoluzione. Per la costruzione dell'immobile sono stati stipulati i seguenti atti: 1.Costituzione del Consorzio Ponte di Nona, a rogito del Notaio Maurizio Misurale del 10/02/1989 rep.60415, registrata a Roma il 1/3/1989 al n.11302/1B (citata sull'atto del 05/08/2005); 2.Atto unilaterale di cessione gratuita di aree del 7/04/1992, Notaio Maurizio Misurale rep.89564/22982 registrato a Roma Atti Pubblici il 16/04/1992 al n.20572 Serie 1B, trascritto a Roma il 15/04/1992 ai nn.34616/21413, la cui efficacia è sospensivamente condizionata alla stipula della seguente Convenzione Urbanistica. Le aree in cessione vanno a compensare aree comprese all'interno della Lottizzazione demaniali (il Fosso di Benzoni) e comunali (Strade di bonifica) (visionato il 05/09/2024); 3.Convenzione, a rogito del Notaio Francesca Costa del 18/12/1995 rep.725/240, registrata a Roma il 5/1/1996 al n.915/B, trascritta alla CRR di Roma 1 il 4/01/1996 al n.331/424. La Convenzione riguarda il Comprensorio Ponte di Nona compreso nel programma Pluriennale di Attuazione adottato in attuazione dell'Art.13 della legge 10/77, tramite Lottizzazione convenzionata

redatta ai sensi della legge 1150/42 art.28 ratificata tramite Delibera della Giunta Comunale n.9041 del 28/12/1990 ratificata tramite Delibera n.365 del 16/11/1993 (Visionata in data 25/11/2024); 4.Atto d'obbligo a rogito del Notaio Maurizio Misurale del 30/05/2005 rep.167917/52549, registrata a Roma il 30/05/2005 al n.12305/1T trascritto alla CRRII di Roma 1 il 31/05/2005 al n.41477/70176, per il vincolo del lotto, parcheggio privato a servizio dell'edificio, giardino, 84 alberature, destinazione d'uso locali al piano interrato, e vincolo piano pilotis a giorno e libero (Allegato).

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Raoul Chiodelli 65, edificio A1, interno 25, piano Terra
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 668, Part. 1010, Sub. 30, Zc. 6, Categoria C6

Prezzo base d'asta: € 130.190,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 401/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 130.190,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Raoul Chiodelli 65, edificio A1, scala B, interno 21, piano 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 668, Part. 1010, Sub. 101, Zc. 6, Categoria A2	Superficie	69,25 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo degli immobili è buono, come quello dello stabile di cui fanno parte.		
Descrizione:	Il compendio oggetto di pignoramento è costituito da porzioni di fabbricato di discreta qualità edilizia, poste al quarto e terra di un edificio a 6 piani fuori terra oltre a piano interrato, con ascensore. L'edificio è stato costruito negli anni 2000 in località Ponte di Nona, nella periferia est di Roma, di recente urbanizzazione. Le unità sono composte da: BENE 1: al piano quarto, appartamento con ingresso, soggiorno con accesso ad una piccola cucina, camera, bagno, disimpegni e balcone; all'appartamento si accede a piedi lungo un corridoio scoperto, dall'unico ingresso posto su Via R.Chiodelli. BENE 2: al piano terra vi è il posto auto scoperto, accessibile dalla strada. La tipologia costruttiva è di valore urbanistico-architettonico discreto, tipica dell'edilizia intensiva, con finiture esterne in intonaco tinteggiato, balaustre dei balconi in pannelli prefabbricati verniciati, balconi spaziosi su tutto il perimetro, predisposti all'ampliamento e dotati di impianti. La zona è residenziale, con una discreta presenza di attività commerciali e servizi pubblici a breve distanza (poste, banche, scuole). La viabilità è di grande percorrenza, con strade larghe e parcheggi laterali. Il quartiere è situato al di fuori dell'anello del GRA, a circa 7 km dallo stesso ed è collegata al centro di Roma tramite Via Prenestina, o l'autostrada A24 (ciascuna a circa 2 km). Vi è inoltre la linea metropolitana Roma-Pantano, con la fermata Ponte di Nona a circa 2,5 km, raggiungibile mediamente in 40 minuti a piedi. Sono presenti anche pochi mezzi di trasporto di superficie. L'area è popolata, le possibilità di parcheggio pubblico gratuito sono discrete.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Raoul Chiodelli 65, edificio A1, interno 25, piano Terra		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 668, Part. 1010, Sub. 30, Zc. 6, Categoria C6		
Descrizione:	.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		