

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Blasi Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 455/2024 del R.G.E.

promossa da

FINO 1 SECURITISATION SRL

Codice fiscale: 09966380967

contro



Codice fiscale:

Codice fiscale:



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali.....	6
Stato conservativo.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 455/2024 del R.G.E.....	16
Lotto Unico	17

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



All'udienza del 18/02/2025, il sottoscritto Arch. Di Blasi Francesco, con studio in Via Quinto Fabio Pittore, 13 - 00136 - Roma (RM), email f-diblas@libero.it, PEC fr.diblas@pec.archrm.it, Tel. 06 35404342, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/02/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DELLE AZALEE, interno 7, piano 2, civico 33

DESCRIZIONE

Appartamento sito in Roma Via delle Azalee n. 33 distinto con il numero interno 7 posto al piano secondo - Municipio VI Quartiere XIX Prenestino Centocelle - composto da: ingresso, soggiorno, pranzo, tre camere, angolo cottura, bagno, w.c, ripostiglio e due balconi. L'accesso al piano è consentito esclusivamente dal vano scala privo di ascensore. Tale ausilio per la particolare tipologia costruttiva dell'edificio è di difficile realizzazione. Il tutto per una superficie commerciale di circa mq 127,12. L'appartamento confina con distacco su via della Azalee, vano scala e interno 6, distacco su particella 1231 al foglio 946, distacco su via dei Glicini e risulta individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 946 della Particella 569 subalterno 7, Categoria A/2.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DELLE AZALEE, interno 7, piano 2, civico 33

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:

- (Proprietà 1/2) Codice fiscale:
- (Proprietà 1/2) Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/2)
- (Proprietà 1/2)

L'appartamento è pervenuto al Sig. ed ai Sig. e tramite i seguenti titoli:

1. da , nata a, deceduta in , in forza di scrittura privata in data 8/02/1969, depositata agli atti del Notaio Diego GANDOLFO di Roma con verbale del 25 novembre 1967, rep. N. 195206, registrato a Roma - Atti Pubblici. il 28 novembre 1969, an n. 18102, vol. 2581. Confermata dagli eredi con atto a Rogito Notaio Diego GANDOLFO DEL 23 FEBBRAIO 1970, REP. N. 195789;

2. , in forza di atto a rogito notaio Diego Gandolfo di Roma del 19 gennaio 1970, rep. N. 195577, racc. n. 18722, registrato il 28 gennaio 1970, al n. 1412, vol. 2612;

3. A per 1/2 ciascuno di piena proprietà. Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Claudio Cerini di Roma del 27/01/1994 rep. 158617/34007 trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 il 16/02/1944 al n. 5318 di formalità; favore: nato a per 1/1 di piena proprietà, contro: nato a nata a per 1/2 ciascuno di piena proprietà; Nella nota viene specificato quanto segue: gli effetti attivi e passivi dal 27/01/1994, mentre il possesso, sottoposto alla condizione risolutiva ex art. 1353 cc, verrà dato entro e non oltre 60 giorni dalla data della presente vendita. Attenzione: A margine del presente atto è stato trascritto annotamento form. 17629 del 20/09/2006 di AVVERAMENTO DI CONDIZIONE RISOLUTIVA.

ALLEGATO A - ATTO DI COMPRAVENDITA

CONFINI

L'appartamento confina con distacco su via della Azalee, vano scala e interno 6, distacco su particella 1231 al foglio 946, distacco su via dei Glicini salvo altri e più esatti confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	103,15 mq	125,60 mq	1	125,60 mq	3,00 m	SECONDO
Balconi scoperti	6,10 mq	6,10 mq	0,25	1,52 mq	0,00 m	SECONDO
Totale superficie convenzionale:				127,12 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				127,12 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie convenzionale del bene, calcolata secondo le norme del DPR 138/98, è stata determinata dal rilievo metrico effettuato in sede di sopralluogo del 19/06/2025. Il verbale di sopralluogo verrà depositato dal Custode incaricato.

ALLEGATO B - RILIEVO

NOTA SULLA FRAZIONABILITÀ DEL BENE

PREMESSA In punto di diritto in materia di divisione il concetto di comoda divisibilità di un immobile a cui fa riferimento l'art. 720 cod. civ. postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico-funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero. Per rispondere al quesito necessita analizzare:

- la normativa urbanistica del territorio ove ricade il bene oggetto di quesito;
- la sua regolarità urbanistica;
- i costi dell'intervento;
- le tempistiche di esecuzione.

NORMATIVA URBANISTICA L'area ove è stato edificato l'immobile ricade secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, pubblicato sul B. U. R. Lazio il 14 marzo 2008 come "Tessuti - (Città Consolidata) T1 - articoli 44, 45 e 46.

• l'art. 45 "Tessuti della Città consolidata. Norme generali", al punto 8 cita: Nei Tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.

Da quanto disposto dalla normativa ne consegue che per realizzare due unità immobiliari distinte è necessario disporre di almeno 90,00 mq lordi di superficie assentita urbanisticamente ad uso abitativo, per un totale compreso gli spazi comuni di circa mq 95,00. Il bene oggetto di pignoramento ha una superficie lorda di circa mq 125,60.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla lettura degli atti di acquisto risulta che sull'edificio insistono i seguenti titoli edilizi:

3. concessione rilasciata dal Comune di Roma il 06 ottobre 1977, n. 958/C, protocollo n. 30472;
4. domanda per concessione in sanatoria prot. n. 32359 del 7 novembre 1985 depositata presso Comune di Roma, Circostrizione VII, con oblazione interamente versata.

Le domande di accesso agli atti amministrativi effettuate con gli estremi sopra elencati hanno però fornito esito negativo, come ampiamente documentato nel paragrafo dedicato. Pertanto non è possibile attestare la corrispondenza dell'eseguito ai sopra citati titoli edilizi.

Da ulteriore ricerca gli unici atti urbanistici effettivamente reperiti e documentati risultano:

- D. CILA prot. CF 2021/130035;
- E. Prot. CF 2023/21033 l'inizio lavori e la trasmissione di nuovi tipi;
- F. Prot. CF 2023/21952 comunicazione di fine lavori.

Lo stato dei luoghi corrisponde allo stato descritto nella CILA prot. CF 2021/130035.

COSTI DELL'INTERVENTO Per effettuare il frazionamento immobiliare si stimano i seguenti costi: 1. opere murarie – esecuzione di porzioni di tramezzi divisorii, chiusura porte, apertura vani accesso agli appartamenti, opere complementari all'esecuzione del frazionamento impianti, opere di finitura, costo stimato in euro € 35.000,00; 2. opere impiantistiche – frazionamento impianti (idrico, elettrico e termico) stimato in euro 20.000,00; 3. oneri urbanistici e tecnici, costo stimato in euro 15.000,00; Per un totale generale di euro 70.000,00 circa. Tempistica per effettuare il frazionamento e regolarizzazione urbanistica del bene, la progettazione e l'esecuzione dei lavori si stimano circa 8 mesi lavorativi.

CONCLUSIONI - Tutto quanto sopra premesso, benché l'intervento di frazionamento sia potenzialmente urbanisticamente eseguibile, considerato il costo dell'intervento, le tempistiche di esecuzione, l'alea di rischio che citati interventi comportano e le caratteristiche e modalità di svolgimento della vendita in sede esecutiva - salvo diversa disposizione del G.E. - si ritiene che il concetto di comoda divisibilità non sia applicabile al bene in questione.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/05/1992 al 27/01/1994	Catasto Fabbricati	Fg. 946, Part. 569, Sub. 7, Zc. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 VANI Piano 2
Dal 27/01/1994 al 20/02/2025	Catasto Fabbricati	Fg. 946, Part. 569, Sub. 7, Zc. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 VANI Superficie catastale 127 MQ mq Rendita € 1.518,38 Piano 2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.
ALLEGATO C - VISURA STORICA CATASTALE

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	946	569	7	5	A2	3	7 VANI	127 MQ mq	1518,38 €	2	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

ALLEGATO D - PLANIMETRIA CATASTALE

STATO CONSERVATIVO

Stato conservativo e di manutenzione del bene staggito valutato con stima visiva in conformità all'art. 21 L. 392/1978 è il seguente:

- Componenti interne appartamento - edili (pavimenti, rivestimenti, pareti interne, infissi interni ed esterni) e impiantistiche (idrico, termico ed elettrico) - NORMALE;
- Parti esterne facciate, corti esterne, recinzioni - NORMALE.

ALLEGATO E - RILIEVO FOTOGRAFICO

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla lettura dell'atto di compravendita Notaio GANDOLFO - rep. 6393 del 28 marzo 1983 - non vengono riportate servitù, censi, livelli o usi civici. L'area su cui è edificato l'edificio risulta soggetto ai vincoli del P.T.P.R., già descritti nel paragrafo "normativa urbanistica".

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta nella disponibilità degli esecutati e del loro nucleo familiare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/01/1970 al 28/03/1983	Codice Fiscale/P.IVA:	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO IGHNAZIO GANDOLFO	28/03/1983	6393	3509
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 28/03/1983 al	Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito	COMPRAVENDITA			



27/10/1994	Dott. Claudio Cerini di Roma del 27/01/1994 rep. 158617/34007 trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 il 16/02/1944 al n. 5318 di formalità a favore di nato a -contro: nato a il nata a per 1/2 ciascuno di piena proprietà; Nella nota viene specificato quanto segue: gli effetti attivi e passivi dal 27/01/1994, mentre il possesso, sottoposto alla condizione risolutiva ex art. 1353 cc, verrà dato entro e non oltre 60 giorni dalla data della presente vendita. Attenzione: A margine del presente atto è stato trascritto annotamento form. 17629 del 20/09/2006 di AVVERAMENTO DI CONDIZIONE RISOLUTIVA. Codice Fiscale/P.IVA:	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°		
		NOTAIO CLAUDIO CERINI	27/01/1994	158617	34007		
		Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
		Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
		COMPRAVENDITA					
		Dal 20/09/2006 al 04/01/2025		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
				NOTAIO IGNAZIO GANDOLFO	28/03/1983	6393	3509
				Trascrizione			
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.		
Registrazione							
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°		

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'appartamento è pervenuto al Sig. ed ai Sig. tramite i seguenti titoli:

1. da , nata a , deceduta in , in forza di scrittura privata in data 8/02/1969, depositata agli atti del Notaio Diego GANDOLFO di Roma con verbale del 25 novembre 1967, rep. N. 195206, registrato a Roma - Atti Pubblici. il 28 novembre 1969, an n. 18102, vol. 2581. Confermata dagli eredi co atto a Rogito Notaio Diego GANDOLFO DEL 23 FEBBRAIO 1970, REP. N. 195789;

2., in forza di atto a rogito notaio Diego Gandolfo di Roma del 19 gennaio 1970, rep. N. 195577, racc. n. 18722, registrato il 28 gennaio 1970, al n. 1412, vol. 2612;

3. A per 1/2 ciascuno di piena proprietà. Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Claudio Cerini di Roma del 27/01/1994 rep. 158617/34007 trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 il 16/02/1944 al n. 5318 di formalità; favore: nato a per 1/1 di piena proprietà, contro: nato a nata a per 1/2 ciascuno di piena proprietà; Nella nota viene specificato quanto segue: gli effetti attivi e passivi dal 27/01/1994, mentre il possesso, sottoposto alla condizione risolutiva ex art. 1353 cc, verrà dato entro e non oltre 60 giorni dalla data della presente vendita. Attenzione: A margine del presente atto è stato trascritto annotamento form. 17629 del 20/09/2006 di AVVERAMENTO DI CONDIZIONE RISOLUTIVA.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

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

Trascritto a ROMA 1 il 10/04/2024

Reg. gen. 54671 - Reg. part. 41592

Quota: 50

A favore di FINO 1 SECURITISATION SRL

Contro

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

Trascritto a ROMA 1 il 08/05/2024

Reg. gen. 54671 - Reg. part. 41592

Quota: 50

A favore di FINO 1 SECURITISATION SRL

Contro

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura, dopo il decreto del Giudice che dispone la cancellazione delle sole iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramento gravanti sul bene, da corrispondere per la loro annotazione, sono da calcolarsi come segue: per ipoteca volontaria € 35,00; per ipoteca giudiziale € 94,00 oltre lo 0,50% dell'importo totale iscritto con un minimo fisso pari a € 200,00; per pignoramento € 294,00. Oltre oneri professionali da corrispondere al professionista delegato a carico degli aggiudicatari. Si specifica che: - come da D.P.R. 347/1990 art. 3. comma 3 se l'immobile sul quale si cancella l'ipoteca non è l'unico bene sul quale quella ipoteca è iscritta, si tratterà di restrizione, e dunque in questo caso la base imponibile sarà costituita dalla minor somma tra l'importo del credito ed il prezzo dell'aggiudicazione; - come da D.P.R. 131/1986 (TUR) art. 44 per la vendita di beni mobili e immobili fatta in sede di espropriazione forzata, ovvero all'asta pubblica, e per i contratti stipulati o aggiudicati in seguito a pubblico incanto la base imponibile è costituita dal prezzo di aggiudicazione. - come da circolare 8E del 2015 dell'Agenzia delle Entrate paragrafo 4 la base imponibile da assumere per la

determinazione dell'imposta ipotecaria dovuta per le annotazioni di restrizione di beni da eseguire in forza di decreto di trasferimento è rappresentata, indipendentemente dalla circostanza che gli immobili liberati possano costituire l'intero compendio oggetto dell'ipoteca, dal minore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti.

ALLEGATO F - ELENCO DELLE FORMALITA'

NORMATIVA URBANISTICA

L'area ove è stato edificato l'immobile ricade secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, pubblicato sul B. U. R. Lazio il 14 marzo 2008 come "Tessuti - (Città Consolidata) T1 - articoli 44, 45 e 46.

Specificatamente:

- art. 44 - Norme generali;
- art. 45 - Tessuti della Città da ristrutturare;
- art. 46 - ambiti per i Programmi integrati.

Secondo il P.T.P.R., approvato dal Consiglio Regionale in data 02/08/2019 e alla interpretazione delle relative tavole l'area ricade in: Sistema di paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti Urbani; Aree urbanizzate:

Sistema dell'insediamento archeologico - Viabilità antica - Sistema dell'insediamento contemporaneo - tessuto urbano

Dal 11/12/2024 l'Assemblea Capitolina, con deliberazione n. 169, ha adottato (ai sensi dell'art. 10 della Legge n. 1150/1942 e L.R. n. 19/2022) la variante parziale alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008. Tale adozione ha consentito l'entrata in vigore delle clausole di salvaguardia in attesa dell'approvazione definitiva della variante, ancora in corso di approvazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Premesso che:

- l'atto di acquisto (per il bene staggito) Notaio Gandolfo del 28/03/1983 testualmente cita "fabbricato sito in Roma, Via delle Azalee. 33, ad angolo con Via dei Glicini, di vecchia costruzione, e da esso venditore restaurato come da concessione rilasciata dal Comune di Roma il 06 ottobre 1977, n. 958/C, protocollo n. 30472.
- per ulteriore verifica sono stati estratti altri atti di compravendita insistenti sull'edificio, dalla lettura dell'atto Notaio CAPUCCIO di Roma Rep. 9701 del 18/01/2024 è emerso che oltre alla concessione già citata, l'edificio è stato oggetto in data 7 novembre 1985 di domanda per concessione in sanatoria prot. n. 32359, depositata presso Comune di Roma, Circostrizione VII. L'atto cita anche la somma dovuta a titolo di oblazione con relativo versamento effettuato presso l'ufficio postale di Roma succursale 71 ricevuta del 4 novembre 1985 n. 754 per Lire 10.222.000.

PER LA RICERCA DEI TITOLI EDILIZI SEGNALATI SI È PERTANTO PROCEDUTO COME DI SEGUITO:

1. domanda di accesso documenti amministrativi al Municipio V prot. CF/2025/34903 del 24/02/2025 - ESITO NEGATIVO DOCUMENTATO;
2. ulteriore domanda di accesso documenti amministrativi al Municipio V prot. CF/2025/78152 del 16/04/2025 (CONTENENTE ULTERIORI INFORMAZIONI PER LA RICERCA) - ESITO NEGATIVO DOCUMENTATO;
3. domanda di accesso documenti amministrativi al dipartimento P.A.U. prot. QI/2025/60794 del 20/03/2025 - ESITO NEGATIVO DOCUMENTATO;

4. richiesta all'Ufficio Condono Edilizio del 20/02/2025 per l'esistenza di eventuali condoni edilizi - ESITO NEGATIVO DOCUMENTATO;

5. richiesta all'Ufficio Condono Edilizio del 20/03/2025 per l'esistenza di eventuali condoni edilizi (contenente un numero di protocollo e importo bollettini) - ESITO NEGATIVO DOCUMENTATO.

A fronte degli esiti negativi è stato anche contattato il Tecnico incaricato per l'ultimo intervento di manutenzione straordinaria eseguito sull'immobile staggito (nominativo già comunicato senza esiti al Municipio competente per le ricerche) da cui è emerso che: Il bene oggetto di pignoramento è stato oggetto dei seguenti atti urbanistici depositati presso il Municipio Roma V (ex Municipi VI e VII); protocollo CF 2021/130035 avente per oggetto la presentazione della comunicazione inizio lavori asseverata in via delle Azalee n° 33; Protocollo: CF 2023/21033 avente per oggetto l'inizio lavori e la trasmissione di nuovi tipi; Protocollo: CF 2023/21952 avente per oggetto la comunicazione di fine lavori.

RIASSUMENDO

Dalla lettura degli atti di acquisto risulta che sull'edificio insistono i seguenti titoli edilizi:

1. concessione rilasciata dal Comune di Roma il 06 ottobre 1977, n. 958/C, protocollo n. 30472;

2. domanda per concessione in sanatoria prot. n. 32359 del 7 novembre 1985 depositata presso Comune di Roma, Circostrizione VII, con oblazione interamente versata.

Le domande di accesso agli atti amministrativi effettuate con gli estremi sopra elencati hanno però fornito esito negativo, come ampiamente documentato. Pertanto non è possibile attestare la corrispondenza dell'eseguito ai sopra citati titoli edilizi.

Da ulteriore ricerca gli unici atti urbanistici effettivamente reperiti e documentati risultano:

A. CILA prot. CF 2021/130035;

B. Prot. CF 2023/21033 l'inizio lavori e la trasmissione di nuovi tipi;

C. Prot. CF 2023/21952 comunicazione di fine lavori.

Lo stato dei luoghi corrisponde allo stato descritto nella CILA prot. CF 2021/130035.

L'eventuale aggiudicatario, considerato quanto sopra esposto, dovrà a proprio rischio, carico, cura e spese procedere alla regolarizzazione delle eventuali problematiche urbanistiche che potrebbero insorgere per la carenza documentale segnalata, anche con la eventuale rimozione delle parti che dovessero ritenersi abusive con il ripristino del bene come assentito urbanisticamente, nonché dar corso a tutte le relative procedure tecniche necessarie per la eventuale regolarizzazione urbanistica e catastale del bene, rapportandosi e concordandosi con gli Uffici Tecnici Comunali anche estendendo le ricerche presso gli archivi Capitolini con l'ausilio dei titoli segnalati e non reperiti. Il futuro aggiudicatario dovrà inoltre procedere al deposito della Segnalazione Certificata di Agibilità. In sede di valutazione, per tenere in considerazione gli oneri necessari alla corretta definizione urbanistica del bene oggetto di esecuzione ed alle criticità segnalate, si è ritenuto congruo applicare al valore di stima un coefficiente riduttivo K2. Tale importo è comprensivo degli oneri tecnici per il conseguimento dei titoli urbanistici, la regolarizzazione delle problematiche evidenziate e/o l'eventuale rimozione o ripristino nonché le relative variazioni catastali che saranno a cura, spese e totale carico dell'aggiudicatario.

NOTA SUL CERTIFICATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA L'edificio ove è collocato il bene staggito dispone di riscaldamento autonomo, ma l'esecutato non ha fornito il libretto della caldaia. Pertanto in mancanza dei documenti compilati in tutte le loro parti e degli schemi progettuali non è stato possibile produrre ed inoltrare il relativo certificato di prestazione energetica a causa assenza dei dati necessari ed obbligatori richiesti dalla Deliberazione della Giunta Regionale 20 febbraio 2018, n. 104 pubblicata sul BURL n. 19, supplemento n. 1 del 6 marzo 2018.

ALLEGATO G - URBANISTICA

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.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.270,00

L'edificio dispone di regolamento di condominio depositato presso il Notaio Gandolfo di Roma in data 10/12/1981* (anno illeggibile) al repertorio 4799 raccolta 2763 registrato a Roma il 16/12/1981.

I millesimi dell'immobile pignorato sono desunti dal riparto preventivo esercizio 2025 e precisamente:

Proprietà generale millesimi 160,00 tabella A; scala millesimi 212,00 tabella B; riscaldamento millesimi 14,28 tabella C.

Si segnala che l'appartamento dispone di riscaldamento autonomo.

L'aggiudicazione del bene oggetto di pignoramento verrà effettuata con tutti gli annessi, usi, diritti, azioni e ragioni, accessioni e pertinenze, comuni e servitù, attive e passive, se vi sono e come sono, nulla escluso o riservato.

ALLEGATO H - ATTI CONDOMINIO

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 DELLE AZALEE, interno 7, piano 2, civico 33. Appartamento sito in Roma Via delle Azalee n. 33 distinto con il numero interno 7 posto al piano secondo - Municipio VI Quartiere XIX Prenestino Centocelle - composto da: ingresso, soggiorno, pranzo, tre camere, angolo cottura, bagno, w.c, ripostiglio e due balconi. L'accesso al piano è consentito esclusivamente dal vano scala privo di ascensore. Tale ausilio per la particolare tipologia costruttiva dell'edificio è di difficile realizzazione. Il tutto per una superficie commerciale di circa mq 127,12. L'appartamento confina con distacco su via della Azalee, vano scala e interno 6, distacco su particella 1231 al foglio 946, distacco su via dei Glicini e risulta individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 946 della Particella 569 subalterno 7, Categoria A/2. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 946, Part. 569, Sub. 7, Zc. 5, Categoria A2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 271.000,00

La valutazione dell'immobile scaturisce da un'attenta analisi del mercato immobiliare, e prende in considerazione un arco temporale massimo di 12 mesi. Per la determina del valore venale €/mq commerciale caratteristico della zona ove ricade l'immobile da stimare, sono state prese in considerazione le seguenti fonti:

- banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI);
- borsino immobiliare;
- listino ufficiale della borsa immobiliare;
- proposte di vendita "immobiliare.it".

Per la determinazione del prezzo di stima in conformità all'art. 568, secondo comma c.p.c., si è



proceduto ad effettuare valutazioni con il metodo di stima caratterizzati dall'analisi con procedimento di stima sintetico, utilizzando i valori commerciali reperiti.

1.BANCA DATI OMI: Comune di Roma; Fascia/Periferica/Centocelle/ Tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico – primo semestre 2025:

a) Stato conservativo normale – abitazioni di tipo civile, da un minimo di 2.150,00 €/mq ad un massimo di 3.000,00 €/mq;

2.VALORI BORSINO IMMOBILIARE: Comune di Roma; Fascia/Periferica/Prenestina Centocelle Piazza dei Mirti/ Tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico - secondo semestre 2025:

b) Stato conservativo normale – abitazioni in stabili di prima fascia, da un minimo di 1.956,00 €/mq ad un massimo di 2.858,00 €/mq;

3.DATI LISTINO UFFICIALE DELLA BORSA IMMOBILIARE: Comune di Roma; Fascia/zona: Prenestino/Centocelle Q19 - - secondo semestre 2024:

c)Stato conservativo normale – abitazioni in stabili di prima fascia, 2.300,00 €/mq;

4.DATI INTERNET - proposte di vendita "immobiliare.it".

d)La ricerca effettuata evidenzia i seguenti valori:

comparabili scelti

n	via	fonte	data annuncio	piano	sup.	prezzo €	prezzo €/ mq
1	VIA DELLE AZALLE 109	IMMOBILIARE.IT	10/10/2025	PRIMO	81	€ 239 000,00	€ 2 950,62
2	VIA DEI CASTANI	IMMOBILIARE.IT	30/07/2025	QUARTO	85	€ 280 000,00	€ 3 294,12
3	VIA DEI MUGHETTI	IMMOBILIARE.IT	23/08/2025	SECONDO	76	€ 290 000,00	€ 3 815,79
4	VIA DELE AZALEE 129	IMMOBILIARE.IT	11/12/2025	SECONDO	62	€ 220 000,00	€ 3 548,39
5	VIA DELE AZALEE	IMMOBILIARE.IT	21/10/2024	RIALZATO	120	€ 299 000,00	€ 2 491,67
6	VIA DEI GLICINI	IMMOBILIARE.IT	28/10/2024	SECONDO	90	€ 195 000,00	€ 2 166,67
TOT.							€ 18 267,24
MEDIA							€ 3 044,54

SINTESI DEI VALORI

- Valori OMI valore medio € /mq 2.575,00;
- Valori Borsino immobiliare di Roma valore medio € /mq 2.407,00;
- Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma € /mq 2.300,00.
- Dati internet valore medio € /mq 3044,54.

Da cui si ricava un valore medio pari ad € 2.581,63 arrotondato per eccesso ad €/mq 2.600,00

PROCEDIMENTO PER L'ANALISI VALORI DI MERCATO

La valutazione dell'immobile scaturisce da un'attenta analisi del mercato immobiliare e prende in considerazione un arco temporale massimo di 12 mesi. Per determinare il prezzo di stima in conformità all'art. 568, secondo comma c.p.c., si procede ad effettuare la valutazione determinando il valore venale €/mq commerciale caratteristico della zona ove ricade l'immobile da stimare, per tale analisi sono state prese in considerazione le seguenti fonti:

- Banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI);
- Borsino immobiliare di Roma;
- Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma;

La valutazione del bene viene effettuata con il procedimento di stima sintetico, utilizzando i valori €/mq reperiti dalle fonti sopra elencate, tramite l'applicazione di una metodologia di stima sintetica / comparativa, effettuata utilizzando come parametro di calcolo i valori medi di zona al mq (scaturiti dalle analisi estimative effettuate), come meglio esplicitato nell'allegato analisi dati e stime.

Sintesi allegato analisi dati per la valutazione:

I. la banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI) primo semestre 2025, riporta il valore medio di €/mq 2.575,00;

II. il Borsino immobiliare di Roma, per il secondo semestre 2025, riporta il valore medio di €/mq 2.407,00;

III. Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma, per il secondo semestre 2024 riporta il valore di €/mq 2.300,00;

IV. I dati reperiti da internet riportano un valore medio €/mq 3044,54.

Dall'analisi dei comparabili, i cui prezzi sono stati allineati in base alla fonte, alla zona, all'epoca e all'ordinarietà, si è ricavato valore venale medio sui valori analizzati, che risulta pari a €/mq 2.581,63 che per la tipologia del bene staggito viene arrotondato per eccesso ad €/mq 2.600,00.

PROCEDIMENTO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE

€/mq 2.600,00 x mq 127,12 = € 330.512,00 che è il valore del bene staggito senza applicazione di coefficienti correttivi legati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e di quelli atti a rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata.

Coefficienti correttivi applicati:

- K1 per considerare la dimensione utile interna, della commerciabilità del bene e della particolare tipologia costruttiva e dei fattori di contesto (ovvero: l'orientamento; la vista; le fonti di rumore; presenza di parti comuni di particolare utilità; livello di piano, ecc.);

- K2 per rettificare il valore in relazione alle superfici urbanisticamente assentite ed alle criticità descritte nel paragrafo specifico dell'integrazione peritale;

- K3 per gli oneri di messa a norma impiantistica e per le opere necessarie di manutenzione ordinaria e straordinaria e di completamento funzionale del bene;

- K4 per rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, in considerazione dello stato di fatto e trattandosi di vendita giudiziaria con assenza di garanzia per i vizi del bene venduto.

I coefficienti correttivi applicati sono rispettivamente:

K1= 0,95 (mancanza di ascensore); K2 0,96; K3 = 1 (ottimo stato manutentivo); K4 = 0,90, da cui ne deriva un coefficiente correttivo da applicare al valore venale del bene pari a 0,8208.

Pertanto il valore determinato di euro 330.512,00 viene rettificato come di seguito: euro (330.512,00 x 0,8208)= euro 271.284,24 arrotondato per difetto ad euro 271.000,00 diconsi euro duecentosettantunomila/00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - VIA DELLE AZALEE, interno 7, piano 2	127,12 mq	0,00 €/mq	€ 271.000,00	100,00%	€ 271.000,00
Valore di stima:					€ 271.000,00

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

Roma, li 03/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Di Blasi Francesco

ELENCO ALLEGATI:



✓ Altri allegati - ALLEGATO A - ATTO DI COMPRAVENDITA

✓ Altri allegati - ALLEGATO B - RILIEVO

✓ Altri allegati - ALLEGATO C - VISURA STORICA CATASTALE

✓ Altri allegati - ALLEGATO D - PLANIMETRIA CATASTALE

✓ Altri allegati - ALLEGATO E - RILIEVO FOTOGRAFICO

✓ Altri allegati - ALLEGATO F - ELENCO DELLE FORMALITA'

✓ Altri allegati - ALLEGATO G - URBANISTICA

✓ Altri allegati - ALLEGATO H - ATTI CONDOMINIO



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DELLE AZALEE, interno 7, piano 2, civico 33.

Appartamento sito in Roma Via delle Azalee n. 33 distinto con il numero interno 7 posto al piano secondo - Municipio VI Quartiere XIX Prenestino Centocelle - composto da: ingresso, soggiorno, pranzo, tre camere, angolo cottura, bagno, w.c, ripostiglio e due balconi. L'accesso al piano è consentito esclusivamente dal vano scala privo di ascensore. Il tutto per una superficie commerciale di circa mq 127,12. L'appartamento confina con distacco su via della Azalee, vano scala e interno 6, distacco su particella 1231 al foglio 946, distacco su via dei Glicini salvo altri e più esatti confini e risulta individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 946 della Particella 569 subalterno 7, Categoria A/2. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 946, Part. 569, Sub. 7, Zc. 5, Categoria A2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). L'immobile risulta è nella disponibilità degli esecutati e del loro nucleo familiare. L'area ove è stato edificato l'immobile ricade secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, pubblicato sul B. U. R. Lazio il 14 marzo 2008 come "Tessuti - (Città Consolidata) T1 - articoli 44, 45 e 46. Specificatamente: - art. 44 - Norme generali; - art. 45 - Tessuti della Città da ristrutturare; - art. 46 - ambiti per i Programmi integrati. Secondo il P.T.P.R., approvato dal Consiglio Regionale in data 02/08/2019 e alla interpretazione delle relative tavole l'area ricade in: Sistema di paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti Urbani; Aree urbanizzate: Sistema dell'insediamento archeologico - Viabilità antica - Sistema dell'insediamento contemporaneo - tessuto urbano. Dal 11/12/2024 l'Assemblea Capitolina, con deliberazione n. 169, ha adottato (ai sensi dell'art. 10 della Legge n. 1150/1942 e L.R. n. 19/2022) la variante parziale alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008. Tale adozione ha consentito l'entrata in vigore delle clausole di salvaguardia in attesa dell'approvazione definitiva della variante, ancora in corso di approvazione. La costruzione è antecedente al 01/09/1967 e risulta completamente ristrutturata dopo il 1977. Dalla lettura dell'atto di acquisto (per il bene staggito) Notaio Gandolfo del 28/03/1983 risulta che l'edificio è stato restaurato con concessione rilasciata dal Comune di Roma il 06 ottobre 1977, n. 958/C, protocollo n. 30472. Dalla lettura di altro atto di acquisto stesso edificio è emerso che oltre alla concessione citata, l'edificio è stato oggetto in data 7 novembre 1985 di domanda per concessione in sanatoria prot. n. 32359, depositata presso Comune di Roma, Circostrizione VII. La ricerca documentale presso gli Uffici competenti dei citati titoli edilizi non ha però prodotto risultati, come meglio evidenziato nel capitolo "regolarità edilizia" della perizia. Unici atti urbanistici reperiti sul bene staggito risultano: CILA prot. CF 2021/130035; inizio lavori e trasmissione di nuovi tipi Prot. CF 2023/21033; comunicazione di fine lavori Prot. CF 2023/21952. Lo stato dei luoghi corrisponde allo stato descritto nella CILA prot. CF 2021/130035.

L'eventuale aggiudicatario, dovrà a proprio rischio, carico, cura e spese procedere alla regolarizzazione delle problematiche urbanistiche evidenziate e/o con la rimozione delle parti che dovessero ritenersi abusive con il ripristino del bene come assentito urbanisticamente, nonché dar corso a tutte le relative procedure tecniche necessarie per la regolarizzazione urbanistica e catastale del bene, rapportandosi e concordandosi con gli Uffici Tecnici Comunali anche estendendo le ricerche con lassi temporali più estesi presso gli archivi Capitolini con l'ausilio dei titoli segnalati. Nonché procedere al deposito della Segnalazione Certificata di Agibilità. Il conseguimento dei titoli urbanistici, la regolarizzazione delle problematiche evidenziate e/o l'eventuale rimozione o ripristino nonché le relative variazioni catastali che saranno a cura, spese e totale carico dell'aggiudicatario.

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 455/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA DELLE AZALEE, interno 7, piano 2, civico 33.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 946, Part. 569, Sub. 7, Zc. 5, Categoria A2	Superficie	127,12 mq
Stato conservativo:	Stato conservativo e di manutenzione del bene staggito valutato con stima visiva in conformità all'art. 21 L. 392/1978 è il seguente: • Componenti interne appartamento - edili (pavimenti, rivestimenti, pareti interne, infissi interni ed esterni) e impiantistiche (idrico, termico ed elettrico) – NORMALE; • Parti esterne facciate, corti esterne, recinzioni – NORMALE. ALLEGATO E - RILIEVO FOTOGRAFICO		
Descrizione:	Appartamento sito in Roma Via delle Azalee n. 33 distinto con il numero interno 7 posto al piano secondo - Municipio VI Quartiere XIX Prenestino Centocelle - composto da: ingresso, soggiorno, pranzo, tre camere, angolo cottura, bagno, w.c, ripostiglio e due balconi. L'accesso al piano è consentito esclusivamente dal vano scala privo di ascensore. Tale ausilio per la particolare tipologia costruttiva dell'edificio è di difficile realizzazione. Il tutto per una superficie commerciale di circa mq 127,12. L'appartamento confina con distacco su via della Azalee, vano scala e interno 6, distacco su particella 1231 al foglio 946, distacco su via dei Glicini e risulta individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 946 della Particella 569 subalterno 7, Categoria A/2.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta è nella disponibilità degli esecutati e del loro nucleo familiare.		

