

# TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Uttaro Eliana, nell'Esecuzione Immobiliare 507/2023 del R.G.E.

promossa da

**CATTLEYA MORTGAGE FINANCE SRL**

Codice fiscale: 10559130967

Milano (MI)



contro

\*\*\*\*\*



Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità .....	5
Confini .....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	6
Dati Catastali .....	6
Stato conservativo.....	9
Parti Comuni .....	10
Servitù, censo, livello, usi civici .....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	10
Stato di occupazione .....	14
Provenienze Ventennali.....	14
Formalità pregiudizievoli.....	15
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 507/2023 del R.G.E. ....	24
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 71.000,00</b> .....	24
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	25



In data 10/04/2024, il sottoscritto Arch. Uttaro Eliana, con studio in Via Livio Pentimalli 66 - 00136 - Roma (RM), email studio.uttaro@gmail.com;eliana.uttaro@gmail.com, PEC eliana.uttaro@pec.archrm.it;info@pec.studiouttaro.it, Tel. 063729979, Fax 06 372 99 79, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/04/2024 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 Elio Chianesi 109, edificio U, scala B, interno A, piano S1 (Coord. Geografiche: Lat: 41,8 - Long: 12,448)

La porzione immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è sita a sud ovest della città, zona XXVII – Tor de Cenci-, prossima alla frazione di Mostacciano, all'altezza del Grande Raccordo Anulare e compresa tra il Grande Raccordo Anulare, Via Cristoforo Colombo, Via Pontina, e Via Carmelo Maestrini, prossima al complesso ospedaliero denominato IFO - Istituti Fisioterapici Ospitalieri, di cui fanno parte l'Istituto Nazionale Tumori Regina Elena e l'Istituto Dermatologico San Gallicano, inoltre poco distante dal quartiere Spinaceto.

La frazione, compresa nel Municipio IX ex Municipio XII, è collegata al centro della città da servizi di autobus urbani e scambio con la metro B con fermate a Eur Fermi o Laurentina.

Nell'intorno si trovano i principali servizi, commerciali, finanziari e scolastici, fruibili nella zona di Spinaceto o Torrino, inoltre la prossimità dell'IFO garantisce assistenza sanitaria.

L'abitazione è collocata al piano interrato dell'edificio, piano in cui sono disposte le cantine e l'autorimessa, tuttavia le finestre della casa, posizionate su un unico fronte, ricevono luce da est.

L'edificio, di cui l'abitazione è parte, ha ingresso da Via Elio Chianesi 109, oltre all'ingresso carrabile, situato al civico 14 di Via Massimo Meliconi, mediante il quale si entra nell'autorimessa. Il fabbricato è composto da sette piani, il primo fuori terra è il piano pilotis, contraddistinto dalla maglia dei possenti pilastri a fungo, su questi si elevano i cinque piani destinati alle abitazioni, oltre al piano servizi.

Il piano pilotis è caratterizzato dall'ingresso alle due scale A e B, da aiuole sistemate a verde e dal percorso pedonale che immette in una piccola scala con la quale si scende alla rampa carrabile che conduce all'autorimessa e all'abitazione interno A, oggetto della presente procedura, pertanto l'accesso alla casa si trova sul lato opposto rispetto all'ingresso di Via Elio Chianesi 109.

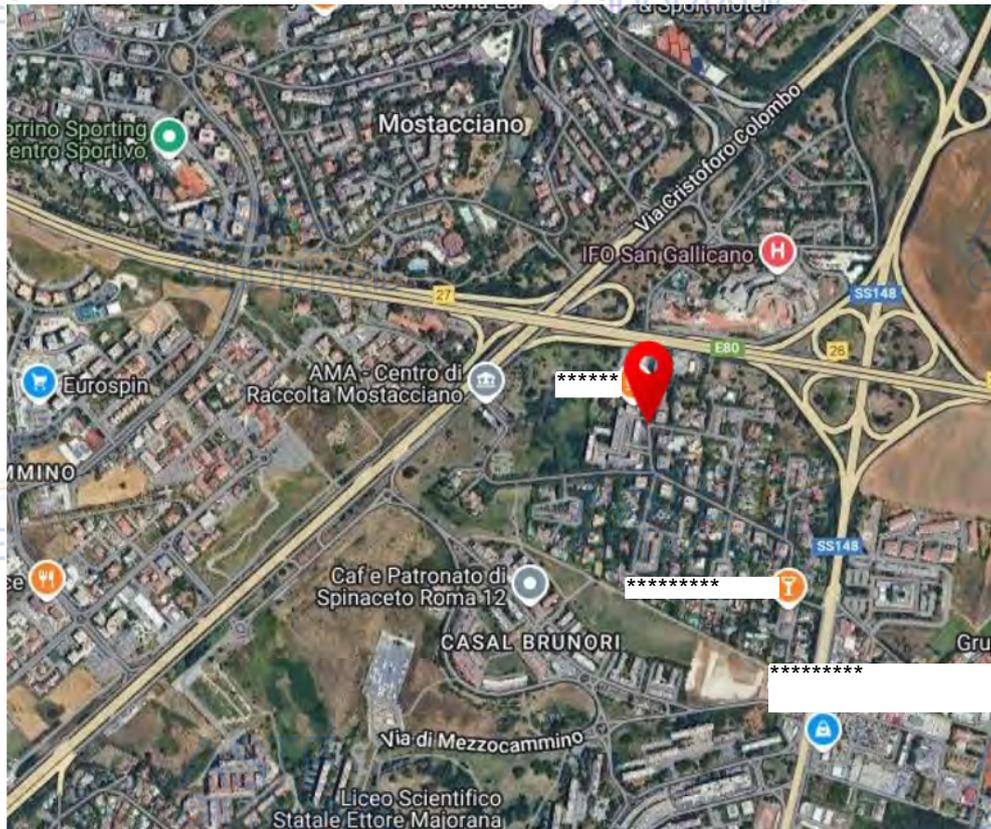
L'abitazione è composta da un soggiorno su cui si apre la camera da letto, un piccolo angolo cottura ed un bagno con doccia.

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.

ASTE GIUDIZIARIE® Localizzazione del quartiere e della zona in cui sorge l'immobile su mappa e per particella



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Elio Chianesi 109, edificio U, scala B, interno A, piano S1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione ex art. 567 depositata nel fascicolo consta di a) certificazione notarile ex art 567 comma 2 cpc,  
b) certificato storico catastale per immobile,  
c) ispezione ipotecaria attestante la trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare con attestazione di conformità.

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)  
\*\*\*\*\*

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONFINI

L'abitazione confina con androne condominiale, autorimessa condominiale, cortile interno condominiale e piazzale esterno condominiale.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	48,60 mq	56,00 mq	1	56,00 mq	2,65 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>56,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>56,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/06/1980 al 12/05/1988	*****  Proprietà 1/1, coniugi in regime di comunione legale dei beni.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 869, Part. 59, Sub. 55, Zc. 6 Categoria C2 Cl.10 Superficie catastale 59 mq Rendita € 0,53 Piano S1
Dal 12/05/1988 al 18/04/2000	*****  Diritto di Proprietà 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 869, Part. 59, Sub. 55, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 3,5 Rendita € 0,83 Piano S1
Dal 18/04/2000 al 27/06/2002	*****  per 1/1  Diritto di Proprietà	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 869, Part. 59, Sub. 55, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 3,5 Rendita € 488,05 Piano S1
Dal 27/06/2002 al 01/02/2025	*****  per 1/1  Diritto di Proprietà	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 869, Part. 59, Sub. 55, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 3,5 Superficie catastale 57 mq Rendita € 488,05 Piano S1

La titolare catastale corrisponde alla proprietaria dell'abitazione.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	869	59	55		A2	5	3,5	57,00 mq	488,05 €	S1	

### Corrispondenza catastale

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

Cfr. planimetria catastale A 1) e sovrapposizione del rilievo alla planimetria catastale B1) di seguito inserite.

A1) Ultima planimetria in atti datata 18/04/2000

MODULARIO F. rig. rand. 487

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

Planimetria di u.i.u. in Comune di ROMA via ELIO CHIANESE civ. 109

MOD. BN (CEU)  
LIRE 250

**PIANO PRIMO SOTTOSTRADA**  
**SCALA B INTERNO A**  
**H=2.65**

**CORTILE INTERNO CONDOMINIALE**

**AUTORINESSA CONDOMINIALE**  
**PIAZZALE ESTERNO CONDOMINIALE**

**LUCINA**  
**BAGNO**  
**ANDREONE CONDOMINIALE**

*Corsario  
1000*

*β = 347*

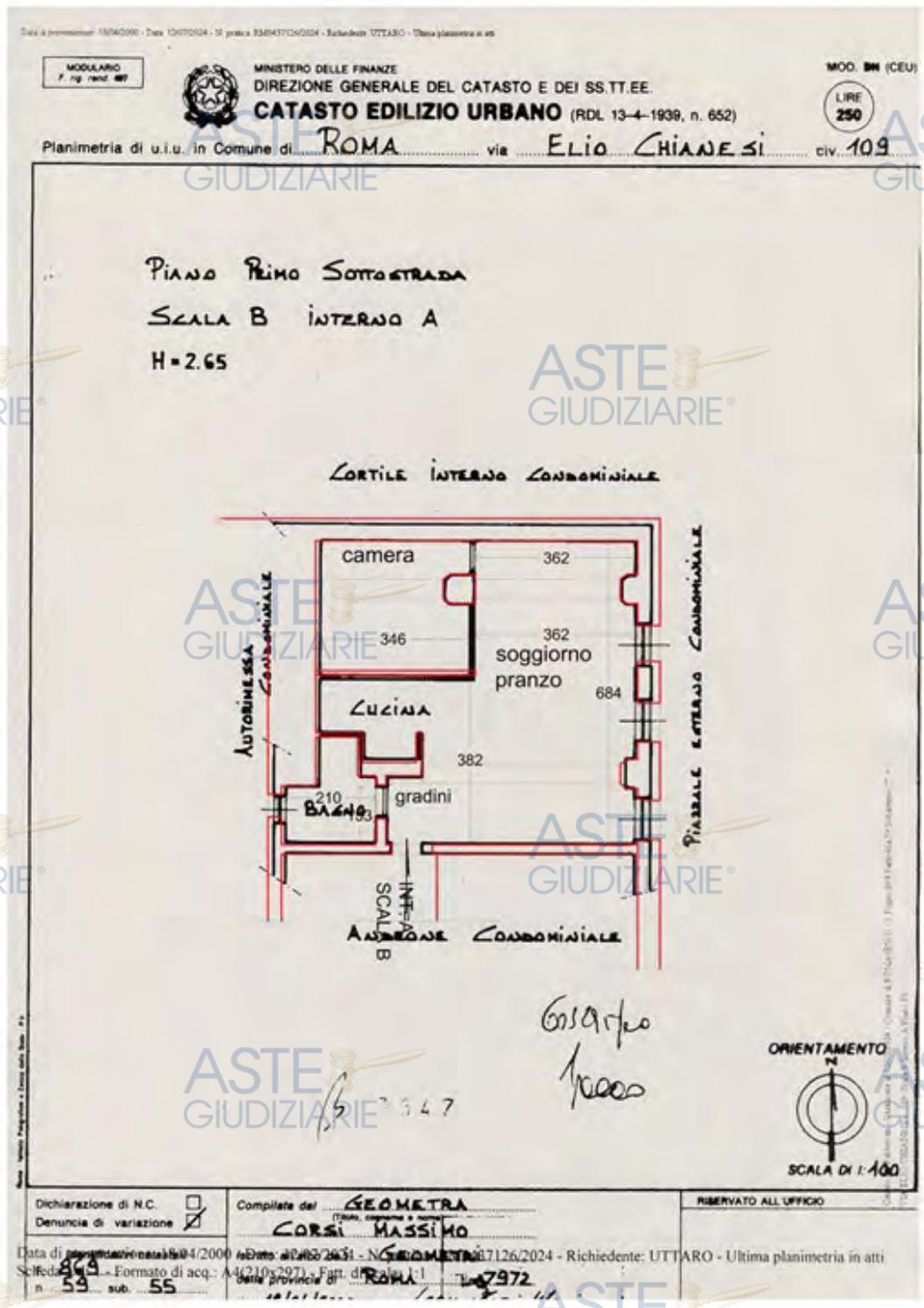
**ORIENTAMENTO**  
  
**SCALA DI 1:100**

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Compilata dal **GEOMETRA**  
**CORSI MASSIMO**

RESERVATO ALL'UFFICIO

Data di presentazione: 18/04/2000 - Data: 12/07/2024 - N. pratica: 336/437126/2024 - Richiedente: UTTARO - Ultima planimetria in atti  
Scheda: **809** - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di Reali: **1**  
n. **53** sub. **55** della provincia di **ROMA** n. **7972**



## STATO CONSERVATIVO

La porzione immobiliare, presenta tracce di umidità localizzate prevalentemente nella zona cottura, è in medio stato di manutenzione, necessitando del rifacimento totale degli impianti che evidenziano criticità, in particolare l'impianto a gas con bombola che alimenta la zona cottura della cucina e non conforme alla normativa vigente, l'impianto idrico e l'impianto termico.

In data 16 gennaio 2025 l'amministratrice del condominio, più volte chiamata per dare informazioni sullo stato dei versamenti e dei costi riferibili all'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, ha inviato alla scrivente la seguente pec –rimessa anche al custode giudiziario-: *"in allegato la documentazione richiesta, ovvero regolamento di condominio e agibilità, per quanto riguarda i costi condominiali, ordinari e riscaldamento, annui sono circa 920 euro.*

*Colgo l'occasione per informarla che sono stati deliberati i seguenti lavori straordinari, sostituzione della caldaia condominiale, consideri che il costo si aggira intorno agli ottanta mila euro.*

*Inoltre la informo che allo stato attuale l'immobile in questione ha un danno dovuto alla rottura delle tubazioni del riscaldamento, danno non imputabile al condominio, io ho provveduto a far chiudere i tubi per evitare che si allagasse l'immobile; in precedenza vi è stato un altro danno sempre all'impianto di riscaldamento, ma in quel caso era generato dalla tubazione appartenente al condominio."* (Cfr. foto e pec in allegato n. 11)



**PARTI COMUNI**

Il regolamento di condominio, negli atti del notaio Alberto Politi del 10 giugno 1977, repertorio n. 187 rogito n. 87, registrato a Roma, Atti Pubblici il 24 giugno 1977 e fornito dall'amministratrice, individua le parti comuni, descritte nell'articolo 18, come di seguito:

le proprietà condominiali sono individuate nel seguente modo:

PIANO PILOTIS - locale pompe idriche e deposito N.U.

PIANO MANSARDE -Locale centrale termica.

PIANO SCANTINATO - Cantina adibita a deposito attrezzi.

- Locale lavatoio e stenditoio comune alle due scale.

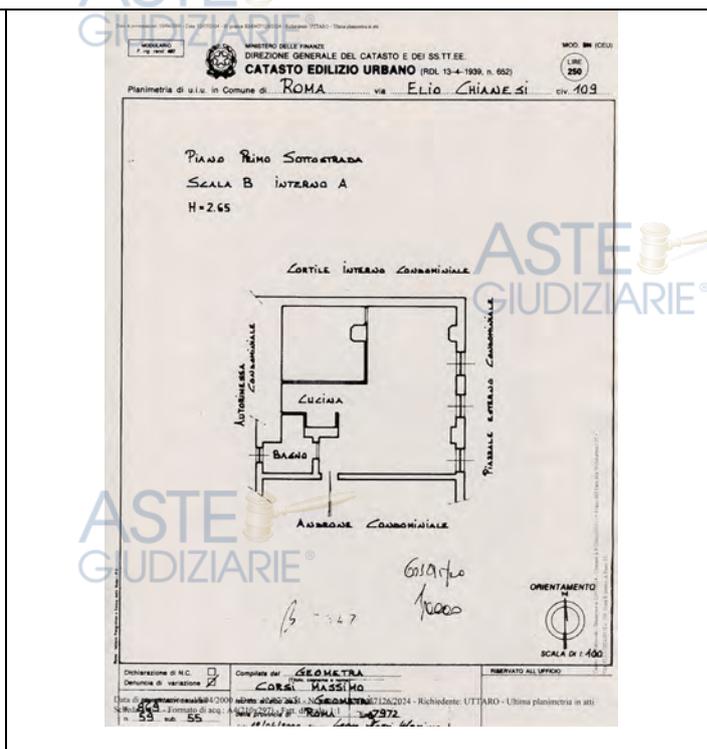
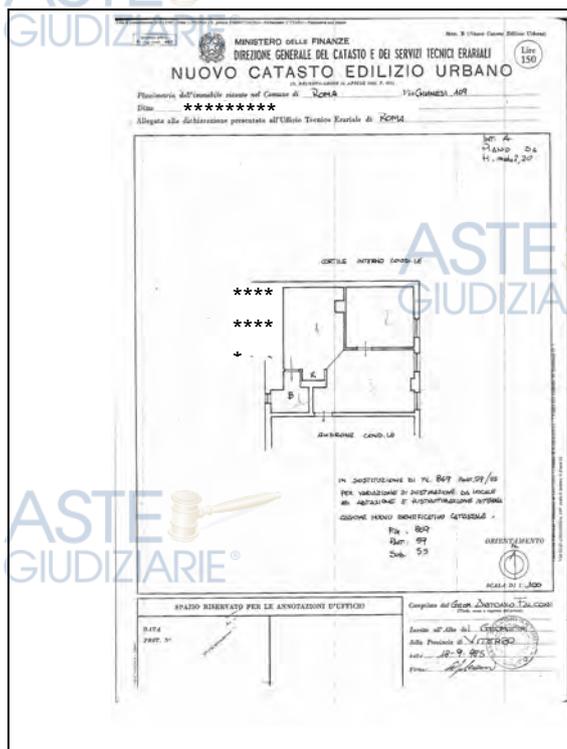
**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

Non si ha notizia dell'esistenza di servitù, censo, livelli o usi civici.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

L'abitazione è parte di un immobile elevato su sette piani, oltre l'interrato destinato a cantine e autorimessa; l'edificio ha destinazione residenziale, fu costruito nei primi anni '70, con struttura costruttiva tipica del periodo, ovvero con travi e pilastri in cemento armato, paramenti in cortina, ampi balconi, muratura a cassetta. Il fabbricato è circondato da ampia corte in parte pavimentata con battuto di cemento, in parte finita con aiuole tenute a verde e siepi. Il piano terra dello stabile è caratterizzato dalla maglia evidente di caratteristici, quanto possenti, pilastri in cemento armato su cui si erge il primo piano.

L'abitazione oggetto della presente procedura esecutiva si trova al piano interrato, sottostante il piano pilotis nella parte posteriore del fabbricato, opposta all'ingresso esistente su via Elio Chianesi 109, è al livello dell'autorimessa con cui infatti confina e in origine aveva destinazione di locale o magazzino, destinazione successivamente variata in abitativa(cfr. planimetria storica del 01/01/1985 in allegato n. 5).



L'abitazione, cui si accede dalla rampa carrabile a servizio dell'autorimessa e dal piano pilotis, tramite una scala che scende sulla rampa, affaccia nell'area di manovra con tre finestre corrispondenti alla zona giorno. Il portoncino d'ingresso si apre su un piccolo disimpegno prossimo alla chiostrina e alle cantine.

*Vista delle tre finestre dell'abitazione e della rampa da cui si accede alla casa*



L'ingresso della casa immette nell'ampia zona soggiorno-pranzo su cui si aprono il bagno, il piccolo angolo cottura e la camera da letto, quest'ultima priva di finestre ma non totalmente separata dalla zona giorno da cui prende aria e luce; infatti il vano è comunicante con la zona giorno e l'apertura è mascherata da un tendaggio. Gli infissi sono in ferro, vetusti, con vetro singolo, dotati di scuri interni in legno e all'esterno sono protetti da inferriate.

I pavimenti sono in ceramica, le pareti tinteggiate e in piccola parte decorate con spezzoni di quarzo.

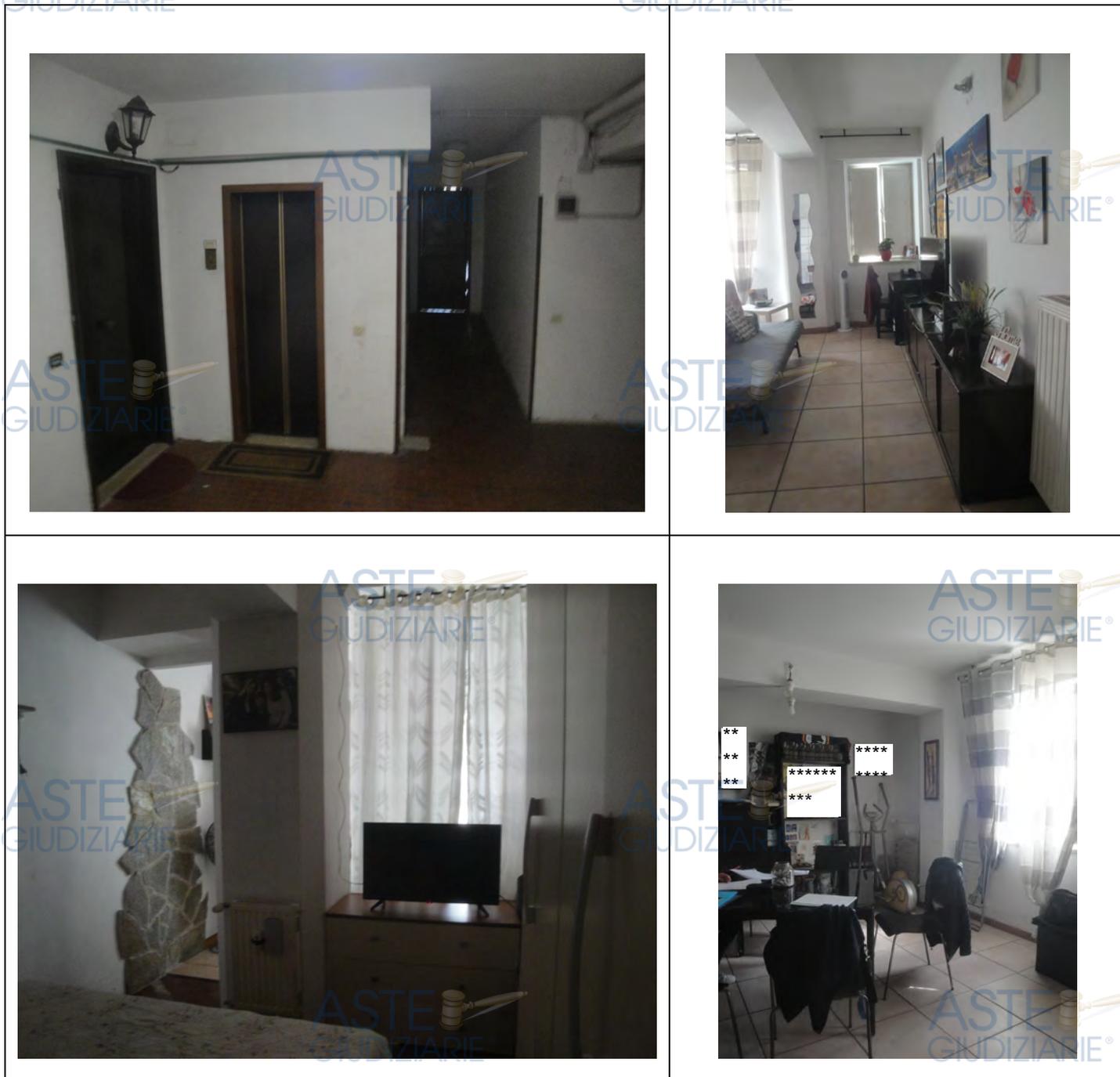
Bagno e angolo cottura hanno finiture in maioliche alquanto datate, in particolare la zona cottura mostra evidenti segni di danni da infiltrazioni la cui origine è di complessa individuazione, potendo derivare da rottura/vetustà dell'impianto idrico o da infiltrazioni pregresse dovute a rottura dell'impianto termico o da umidità di risalita.

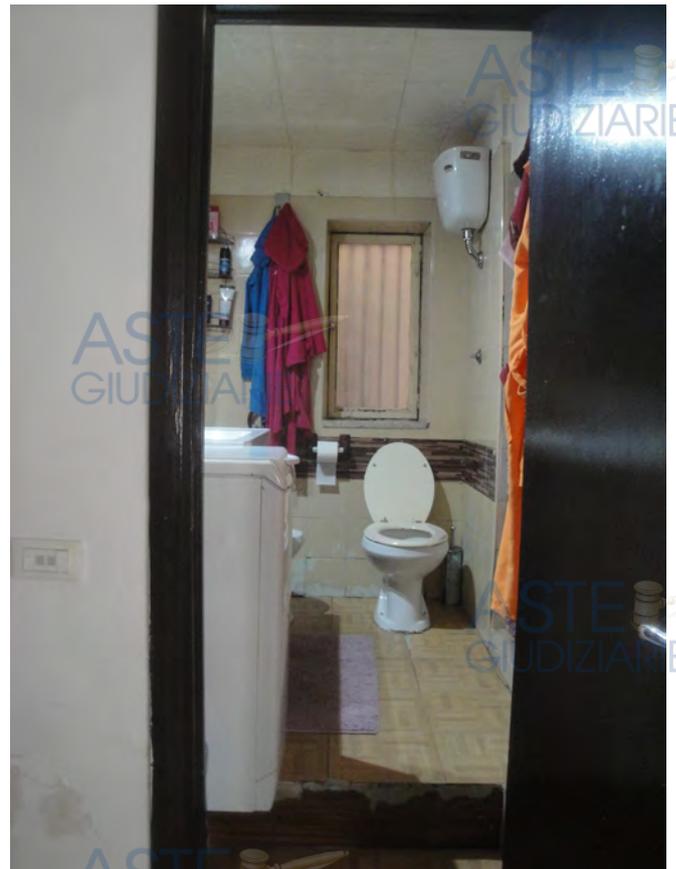
Attualmente l'impianto termico non è funzionante a causa di perdite localizzate sul pavimento in prossimità della porta d'ingresso, danno non ancora riparato, sia nella parete prossima all'angolo cottura, in cui invece il danno è stato riparato mediante la sostituzione della tubazione, è tuttavia visibile l'intonaco cementizio non finito e l'assenza della finitura in ceramica.

Gli impianti elettrico e idrico risalgono agli anni 80, privi di certificazione, in particolare si segnala che la cucina a gas, quindi l'impianto, funziona con bombola, non risponde al regolamento in vigore e necessita di essere messo a norma.



Di seguito fotografie dell'ingresso all'abitazione interno A e degli interni come sopra e descritti





ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 20/10/2020
- Scadenza contratto: 30/09/2023

**Stato della causa in corso per il rilascio**

il contratto di locazione scaduto non è stato rinnovato, attualmente l'affittuaria versa un canone di euro 380,00 mensili.

L'immobile è locata alla Signora \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* , che vi abita col figlio. \*\*\*\*\* residente in \*\*\*\*\*

**PROVENIENZE VENTENNALI**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/04/2000 al 27/06/2002	*****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio RICCIO Francesco Sede ROMA (RM)	18/04/2000	42047	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	27/04/2000	32766	21523
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Dal 27/06/2002 al 01/10/2024	*****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio MAZZOCCA Antonio Sede ROMA	27/06/2002	31995	4902
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	01/07/2002	72774	48001
		<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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

In allegato n. 7 è inserito l'atto di provenienza a rogito notaio Antonio Mazzocca del 27/06/2002 Repertorio n. 31995 Raccolta n. 4902 Formalità 48001 del 01/07/2002.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 12/10/2006  
Reg. gen. 137207 - Reg. part. 32897  
Quota: 1/1  
Importo: € 378.000,00  
A favore di MACQUARIE BANK LIMITED  
Contro \*\*\*\*\*  
Capitale: € 189.000,00  
Percentuale interessi: 5,46 %  
Rogante: notaio Martirani Luigi  
Data: 09/10/2006  
N° repertorio: 10383  
N° raccolta: 5897

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Roma 1 il 05/06/2023  
Reg. gen. 69443 - Reg. part. 50666  
Quota: 1/1  
A favore di CATTLEYA MORTGAGE FINANCE SRL  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

(Cfr. visure ipotecarie in allegato n. 13)

## NORMATIVA URBANISTICA

Dagli accertamenti effettuati e con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole di Piano Regolatore, l'immobile identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Terreni di Roma Territorio, al foglio 869, con il numero di particella 59, secondo il Piano Regolatore Generale vigente (approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008) e successiva Deliberazione del Commissario Straordinario adottata con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 48 del 07/06/2016, ricade in:

Sistemi e Regole 1:10000 Lat: 41,8 - Long: 12,448

COMPONENTE: Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia



Rete Ecologica - nessuna prescrizione

Carta per la qualità G1.24: Nessuna prescrizione.

Secondo il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, come approvato con deliberazione di Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021 e pubblicato sul B.U.R.L. n 56 del 10 giugno 2021, la particella immobiliare è individuata nel:

PTPR TAVOLA A 24\_374 Sistemi e Ambiti del Paesaggio - Sistema del Paesaggio Insediativo - Paesaggio degli insediamenti urbani.



PTPR TAVOLA B 24-374 - Beni Paesaggistici - Aree urbanizzate del PTPR



PTPR TAVOLA C 24-374 Beni del Patrimonio Naturale e Culturale - Sistema dell'insediamento Contemporaneo - Tessuto urbano - Viabilità di grande comunicazione.



Il fabbricato di cui la porzione immobiliare è parte fu costruito con progetto n. 18980 del 1972, licenza edilizia n. 1794 del 6/12/1974 (dato rilevato dall'atto di compravendita ma non attestato da documenti in quanto la licenza edilizia secondo la nota informativa pervenuta dall'archivi è la seguente: *A seguito della sua richiesta n° protocollo 154932 in data 29/07/2024 relativa al servizio Copia Licenza edilizia/Permesso di costruire del fascicolo n° protocollo 1974 / anno 1972 le comunichiamo che esso non è stato reperito. Note Ufficio: Il certificato di Licenza n. 1974/72 è stato annullato.*

È invece rilasciata l'agibilità n. 225 in data 22 giugno 1978 (cfr. documenti in allegato n. 10). Secondo il progetto approvato l'abitazione era in origine un locale collocato al piano interrato dell'edificio quindi compreso nella volumetria assentita dal progetto; per detto locale, trasformato in abitazione, è stata presentata domanda di condono, per cambio d'uso, con protocollo 87206/1986 del Dipartimento XV del Comune di Roma ed ottenuta la concessione edilizia in sanatoria n. 9092 del 18/10/1996 (cfr. documenti in allegato n. 8).

La scrivente con accesso agli atti amministrativi ha chiesto all'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Roma la documentazione riguardante la predetta domanda di condono ed ha ottenuto quanto segue (cfr. documenti in allegato n. 8) :

- 1) domanda di condono prot. 87206/1986
- 2) copia dei versamenti effettuati;
- 3) relazione descrittiva dell'abuso a firma dell'Ing. Luciano Fornari;
- 4) fotografie dei luoghi;
- 5) Elaborato grafico;
- 6) denuncia di variazione catastale;
- 7) concessione edilizia in sanatoria n. 9092 del 18/10/1996.

La scrivente osserva che la planimetria rappresentata nel grafico di progetto, così come la planimetria catastale depositata in data 01/01/1985 rappresenta una diversa distribuzione degli spazi interni (cfr. planimetria del 1985 in allegato n. 5 e attuale in allegato n. 6), dalla visura storica catastale si evince che in data 18/04/2000 prot. n. B03647.1/2000 è stata presentata variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni per ristrutturazione, con deposito di nuova planimetria che corrisponde all'attuale stato dei luoghi, tuttavia oltre alla variazione della planimetria non si ha evidenza di pratiche edilizie attestanti i lavori di redistribuzione degli spazi, atti amministrativi non menzionati neppure nell'atto di compravendita. Si precisa che le variazioni interne eseguite presumibilmente tra il 1996 e il 2000, mediante la demolizione di una muratura e la costruzione di nuova muratura di tamponamento per la delimitazione dell'attuale camera da letto, dovessero essere assentite con una comunicazione ex articolo 26 (*Legge 47/85 art. 26: opere interne non soggette a concessione nè ad autorizzazione, purché non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con i regolamenti edilizi vigenti, e non comportino modifiche della sagoma dell'edificio... norma vigente dal 23 Giugno 1985 al 31 Dicembre 2001*).

Si specifica quindi, sulla scorta della norma predetta, che, per opere di demolizione e ricostruzione di muratura non portante, come è difatti avvenuto nell'abitazione oggetto della presente procedura, contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario dell'unità immobiliare era tenuto a presentare al Sindaco ovvero all'ufficio tecnico del Municipio competente, una relazione, a firma di un professionista abilitato alla progettazione, la quale attestasse il rispetto delle norme di sicurezza, delle norme igienico-sanitarie vigenti e che le opere erano consentite dal regolamento edilizio e dallo strumento urbanistico vigente. Si annota tuttavia che, derivando l'appartamento da una domanda di condono, la superficie aero-illuminante delle tre finestre esistenti non è conforme ai regolamenti edilizi che richiedono aperture/finestre con area complessiva pari a 1/8 della superficie in pianta del vano.

Non si è rintracciata l'esistenza di tali documenti, pertanto la scrivente ritiene che sia da presentare una CILA in sanatoria mediante la redazione del grafico ante operam, che raffiguri la planimetria datata e assentita con la concessione in sanatoria (cfr. grafico allegato alla domanda di condono in allegato n. 8) e grafico post operam con la planimetria attuale e attestazione della rispondenza dell'abitazione alle norme edilizie e igienico sanitarie vigenti.

**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.

Come detto nel paragrafo precedente non vi è corrispondenza tra la planimetria allegata alla concessione edilizia e la planimetria dei luoghi, corrispondente tuttavia alla planimetria catastale depositata in data 18/04/2000 prot. n. B03647.1/2000. Non essendosi rintracciata la presentazione della dichiarazione d'inizio lavori, ai sensi dell'articolo 26 della legge 47/85, si ritiene che si debba presentare CILA in sanatoria e i costi presumibili si quantificano in:

- 1) sanzione euro 1.000,00,
  - 2) diritti di segreteria euro 501,24,
  - 3) predisposizione della domanda, della documentazione a corredo e del grafico di progetto euro 2.500,00.
- Totale dei costi euro 4.502,00

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Da quanto riferito dall'Amministratrice del condominio, con pec del 16/01/2025 sono stati deliberati lavori straordinari consistenti nella sostituzione della caldaia condominiale dell'impianto termico, il costo preventivato è di circa 80.000,00 euro; l'ammontare annuo dei costi condominiali è di circa euro 920 comprensivi di oneri ordinari e di riscaldamento.

L'amministratrice non riferisce se l'affittuaria è in regola col versamento delle quote condominiali, tuttavia al momento del sopralluogo, effettuato il 2 ottobre 2024, erano tutte saldate.

**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 Elio Chianesi 109, edificio U, scala B, interno A, piano S1  
La porzione immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è sita a sud ovest della città, zona XXVII - Tor de Cenci-, prossima alla frazione di Mostacciano, all'altezza del Grande Raccordo Anulare e compresa tra il Grande Raccordo Anulare, Via Cristoforo Colombo, Via Pontina, e Via Carmelo Maestrini, prossima al complesso ospedaliero denominato IFO - Istituti Fisioterapici Ospitalieri, di cui fanno parte l'Istituto Nazionale Tumori Regina Elena e l'Istituto Dermatologico San Gallicano, inoltre poco distante dal quartiere Spinaceto. La frazione, compresa nel Municipio IX ex Municipio XII, è collegata al centro della città da servizi di autobus urbani e scambio con la metro B con fermate a Eur Fermi o Laurentina. Nell'intorno si trovano i principali servizi, commerciali, finanziari e scolastici, fruibili nella zona di Spinaceto o Torrino, inoltre la prossimità dell'IFO garantisce assistenza sanitaria. L'abitazione è collocata al piano interrato dell'edificio, piano in cui sono disposte le cantine e l'autorimessa, tuttavia le finestre della casa, posizionate su un unico fronte, ricevono luce da est. L'edificio, di cui l'abitazione è parte, ha ingresso da Via Elio Chianesi 109, oltre all'ingresso carrabile, situato al civico 14 di Via Massimo Meliconi, mediante il quale si entra nell'autorimessa. Il fabbricato è

composto da sette piani, il primo fuori terra è il piano pilotis, contraddistinto dalla maglia dei possenti pilastri a fungo, su questi si elevano i cinque piani destinati alle abitazioni, oltre al piano servizi. Il piano pilotis è caratterizzato dall'ingresso alle due scale A e B, da aiuole sistemate a verde e dal percorso pedonale che immette in una piccola scala con la quale si scende alla rampa carrabile che conduce all'autorimessa e all'abitazione interno A, oggetto della presente procedura, pertanto l'accesso alla casa si trova sul lato opposto rispetto all'ingresso di Via Elio Chianesi 109. L'abitazione è composta da un soggiorno su cui si apre la camera da letto, un piccolo angolo cottura ed un bagno con doccia.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 869, Part. 59, Sub. 55, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 79.500,00

**Valore finale di stima dopo aver apportato i deprezzamenti: € 71.000,00**

La scrivente per giungere alla stima del bene staggito ha considerato i seguenti elementi: la collocazione del cespite nella periferia sud-ovest di Roma, tra Mostacciano e Spinaceto, centralità che, seppur distanti dal centro, sono tuttavia collegate a Roma tramite la viabilità principale del raccordo anulare, Via Cristoforo Colombo, Via Pontina e autobus urbani, la presenza nell'intorno di servizi primari e attività commerciali, inoltre la vicinanza di servizi sanitari e spazi verdi, quale la tenuta di Castel Porziano, Ostia e la pineta di Castel Fusano.

Si sono valutate inoltre la superficie, le caratteristiche territoriali, ambientali, posizionali e le peculiarità intrinseche del bene -positive e negative-, tali da influire sull'appetibilità commerciale dell'immobile, in particolare la vetusta degli impianti e la collocazione rispetto al piano stradale. A tal fine si è accuratamente studiato il mercato immobiliare dell'intorno e gli immobili di pari caratteristiche che attualmente sono offerti in vendita on line, offerte raffrontate con quanto pubblicato dal Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare Roma, dal Borsino Immobiliare e dai Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, per cui la scrivente ritiene di poter adottare, tra le metodologie individuate dagli International Valuation Standards (IVS), la stima del Market Approach (MCA) che si fonda sulla comparazione del bene, oggetto di valutazione, con altri beni aventi caratteristiche simili e adottando quale parametro tecnico il mq di superficie commerciale. L'indagine di mercato svolta ha evidenziato, all'attualità, alcune proposte di vendita di abitazioni collocate nei pressi dell'immobile di Via Elio Chianesi, quindi di edificazione simile all'immobile staggito. Attraverso l'analisi delle offerte reperibili nei siti on line, si sono rintracciati due avvisi di vendita (cfr. allegato n. 14):

1) *Riferimento 39031033-54- Nel quartiere Mostacciano e precisamente in Via Elio Chianesi, in posizione strategica garantita dalla vicinanza di tutti i servizi principali, a due passi dall'ospedale IFO e ottimamente collegato con il resto della città grazie alla vicinanza di alcune delle principali arterie stradali urbane ed extraurbane (es. GRA, Via Pontina), proponiamo la vendita di un immobile posto al IV piano di 67 mq in uno stabile servito da ascensore e portineria. L'immobile è composto da ingresso, salone con cucina a vista, camera matrimoniale, servizio finestrato. Dotato di pavimenti in ceramica, finestre in alluminio, aria condizionata. Prezzo di vendita € 155.000. Offerta di vendita euro 155.000,00. Costo unitario euro/mq 2.313,00*

2) *Trilocale in Vendita in Via Elio Chianesi 134 a Roma Mostacciano (Eur, Tintoretto, Torrino) Immobile in asta situato in Via Elio Chianesi n. 134, Edificio A, scala D, int. 3, primo piano, questo elegante appartamento di 60 mq offre tutto ciò di cui una famiglia ha bisogno: un ampio ingresso che si apre su una sala spaziosa, una cucina funzionale, un bagno modernamente ristrutturato e una camera accogliente. Incluso nel lotto un comodo posto auto di 12 mq al piano interrato, ideale per chi desidera una soluzione completa. Vendita euro 112.500, mq 60. Costo unitario euro/mq 1.875,00*

La media dei predetti valori è di euro/mq 2.100,00 approssimato per eccesso.

Invece i valori di stima unitari, pubblicati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il primo semestre del 2024 per la zona EUR Mostacciano Viale Beata Vergine del Carmelo - codice zona D82- espone, per abitazioni di tipo economico (l'abitazione staggita è da ricondurre in tale fascia), in normali condizioni d'uso, un valore minimo di euro/mq 2.150,00, un valore Max di euro/mq 3.000,00 con un valore medio di euro/mq 2.575,00; - i valori pubblicati dal Borsino Immobiliare di Roma per abitazioni in stabili di seconda fascia espongono un costo minimo di euro/mq 2.297,00 un costo massimo di euro/mq 3.111,00 con un costo medio di euro 2.704,00.

La media dei tre valori sopra esposti (2.100,00 + 2.575,00 + 2.704,00) conduce ad un valore di stima unitario di euro/mq 2.460,00 approssimato per eccesso.

Al detto valore unitario di euro/mq 2.460,00 la scrivente ritiene di dover applicare i coefficienti correttivi dovuti: 1) al livello di piano, in quanto l'abitazione è al piano interrato dell'edificio, ovvero al livello dell'autorimessa e delle cantine, 2) allo stato degli impianti oramai vetusti, in particolare l'impianto idrico, termico e del gas che è fuori norma, 3) al coefficiente di luminosità, perché le aperture non sono sufficienti a illuminare adeguatamente l'intera abitazione, pertanto:

- 1) livello di piano coefficiente di riduzione 0,25,
- 2) vetustà degli impianti 0,20
- 3) coefficiente di luminosità 0,96

Quindi euro/mq 2.460,00 x 0,75 x 0,80 x 0,96 = euro/mq 1.420,00, valore da applicare alla superficie commerciale della porzione immobiliare, al piano interrato del fabbricato, nello stato secondo cui il bene è stato descritto.

- Superficie Mq 56,00 x euro/mq 1.420,00 = euro 79.500,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Elio Chianesi 109, edificio U, scala B, interno A, piano S1	56,00 mq	1.420,00 €/mq	€ 79.500,00	100,00%	€ 79.500,00
Valore di stima:					€ 79.500,00

Valore di stima: € 79.500,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4.502,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

**Valore finale di stima con decurtazione dei deprezzamenti : € 71.000,00**

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 18/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Uttaro Eliana

**Allegati:**

- 1) Fotografie dell'unità immobiliare al Foglio 869, particella 59, subalterno 55.
- 2) Verbale di immissione in possesso.
- 3) Visura Storica dell'unità immobiliare al Foglio 869, particella 59, subalterno 55, piano S1.
- 4) Estratto di mappa del Foglio 869, particella 59.
- 5) Planimetria catastale dell'unità immobiliare data presentazione 01/01/1985.
- 6) Planimetria catastale attuale, data presentazione 18/04/2000 e planimetria catastale con sovrapposizione del rilievo eseguito.
- 7) Atto di provenienza a rogito notaio Antonio Mazzocca del 27/06/2002 Repertorio n. 31995 Raccolta n. 4902 Formalità 48001 del 01/07/2002.
- 8) Richiesta di accesso agli atti prot. QI 203684 del 17/10/2024 e documentazione pervenuta dall'Ufficio Condono Edilizio comprensiva di concessione edilizia in sanatoria.
- 9) Richiesta di accesso agli atti prot. QI 154932 del 29/07/2024 e risposta pervenuta dall'Ufficio Archivio
- 10) Documentazione di agibilità.
- 11) Comunicazione via pec del 16/01/2025 pervenuta dall'amministrazione del condominio e regolamento di condominio.
- 12) Copia contratto d'affitto.
- 13) Ispezioni ipotecarie per nominativo - \*\*\*\*\* e per dato catastale dell'immobile pignorato.
- 14) Valori immobiliari OMI e Borsino Immobiliare Roma, offerta di vendita.



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Elio Chianesi 109, edificio U, scala B, interno A, piano S1

La porzione immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è sita a sud ovest della città, zona XXVII – Tor de Cenci-, prossima alla frazione di Mostacciano, all'altezza del Grande Raccordo Anulare e compresa tra il Grande Raccordo Anulare, Via Cristoforo Colombo, Via Pontina, e Via Carmelo Maestrini, prossima al complesso ospedaliero denominato IFO - Istituti Fisioterapici Ospitalieri, di cui fanno parte l'Istituto Nazionale Tumori Regina Elena e l'Istituto Dermatologico San Gallicano, inoltre poco distante dal quartiere Spinaceto. La frazione, compresa nel Municipio IX ex Municipio XII, è collegata al centro della città da servizi di autobus urbani e scambio con la metro B con fermate a Eur Fermi o Laurentina. Nell'intorno si trovano i principali servizi, commerciali, finanziari e scolastici, fruibili nella zona di Spinaceto o Torrino, inoltre la prossimità dell'IFO garantisce assistenza sanitaria. L'abitazione è collocata al piano interrato dell'edificio, piano in cui sono disposte le cantine e l'autorimessa, tuttavia le finestre della casa, posizionate su un unico fronte, ricevono luce da est. L'edificio, di cui l'abitazione è parte, ha ingresso da Via Elio Chianesi 109, oltre all'ingresso carrabile, situato al civico 14 di Via Massimo Meliconi, mediante il quale si entra nell'autorimessa. Il fabbricato è composto da sette piani, il primo fuori terra è il piano pilotis, contraddistinto dalla maglia dei possenti pilastri a fungo, su questi si elevano i cinque piani destinati alle abitazioni, oltre al piano servizi. Il piano pilotis è caratterizzato dall'ingresso alle due scale A e B, da aiuole sistemate a verde e dal percorso pedonale che immette in una piccola scala con la quale si scende alla rampa carrabile che conduce all'autorimessa e all'abitazione interno A, oggetto della presente procedura, pertanto l'accesso alla casa si trova sul lato opposto rispetto all'ingresso di Via Elio Chianesi 109. L'abitazione è composta da un soggiorno su cui si apre la camera da letto, un piccolo angolo cottura ed un bagno con doccia. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 869, Part. 59, Sub. 55, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dagli accertamenti effettuati e con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole di Piano Regolatore, l'immobile identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Terreni di Roma Territorio, al foglio 869, con il numero di particella 59, secondo il Piano Regolatore Generale vigente (approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008) e successiva Deliberazione del Commissario Straordinario adottata con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 48 del 07/06/2016, ricade in: Sistemi e Regole 1:10000 Lat: 41,8 - Long: 12,448 COMPONENTE: Sistema insediativo - Citta' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3 Norme tecniche di attuazione Art.44, Art.45, Art.48 Rete Ecologica - nessuna prescrizione Carta per la qualità G1.24: Nessuna prescrizione. Secondo il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, come approvato con deliberazione di Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021 e pubblicato sul B.U.R.L. n 56 del 10 giugno 2021, la particella immobiliare è individuata nel: PTPR TAVOLA A 24\_374 Sistemi e Ambiti del Paesaggio - Sistema del Paesaggio Insediativo - Paesaggio degli insediamenti urbani. PTPR TAVOLA B 24-374 - Beni Paesaggistici - Aree urbanizzate del PTPR PTPR TAVOLA C 24-374 Beni del Patrimonio Naturale e Culturale -Sistema dell'insediamento Contemporaneo- Tessuto urbano -Viabilità di grande comunicazione.

**Prezzo base d'asta: € 71.000,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 507/2023 DEL R.G.E.

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 71.000,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Elio Chianesi 109, edificio U, scala B, interno A, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 869, Part. 59, Sub. 55, Categoria A2	<b>Superficie</b>	56,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	La porzione immobiliare, presenta tracce di umidità localizzate prevalentemente nella zona cottura, è in medio stato di manutenzione, necessitando del rifacimento totale degli impianti che evidenziano criticità, in particolare l'impianto a gas con bombola che alimenta la zona cottura della cucina, non conforme alla normativa vigente, l'impianto idrico e l'impianto termico. In data 16 gennaio 2024 l'amministratrice del condominio, più volte chiamata per dare informazioni sullo stato dei versamenti e dei costi riferibili all'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, ha inviato alla scrivente la seguente pec: "in allegato la documentazione richiesta, ovvero regolamento di condominio e agibilità, per quanto riguarda i costi condominiali, ordinari e riscaldamento, annui sono circa 920 euro. Colgo l'occasione per informarla che sono stati deliberati i seguenti lavori straordinari, sostituzione della caldaia condominiale, consideri che il costo si aggira intorno agli ottanta mila euro. Inoltre ti informo che allo stato attuale l'immobile in questione ha un danno dovuto alla rottura delle tubazioni del riscaldamento, danno non imputabile al condominio, io ho provveduto a far chiudere i tubi per evitare che si allagasse l'immobile; in precedenza vi è stato un altro danno sempre all'impianto di riscaldamento, ma in quel caso era generato dalla tubazione appartenente al condominio."		
<b>Descrizione:</b>	La porzione immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è sita a sud ovest della città, zona XXVII - Tor de Cenci-, prossima alla frazione di Mostacciano, all'altezza del Grande Raccordo Anulare e compresa tra il Grande Raccordo Anulare, Via Cristoforo Colombo, Via Pontina, e Via Carmelo Maestrini, prossima al complesso ospedaliero denominato IFO - Istituti Fisioterapici Ospitalieri, di cui fanno parte l'Istituto Nazionale Tumori Regina Elena e l'Istituto Dermatologico San Gallicano, inoltre poco distante dal quartiere Spinaceto. La frazione, compresa nel Municipio IX ex Municipio XII, è collegata al centro della città da servizi di autobus urbani e scambio con la metro B con fermate a Eur Fermi o Laurentina. Nell'intorno si trovano i principali servizi, commerciali, finanziari e scolastici, fruibili nella zona di Spinaceto o Torrino, inoltre la prossimità dell'IFO garantisce assistenza sanitaria. L'abitazione è collocata al piano interrato dell'edificio, piano in cui sono disposte le cantine e l'autorimessa, tuttavia le finestre della casa, posizionate su un unico fronte, ricevono luce da est. L'edificio, di cui l'abitazione è parte, ha ingresso da Via Elio Chianesi 109, oltre all'ingresso carrabile, situato al civico 14 di Via Massimo Meliconi, mediante il quale si entra nell'autorimessa. Il fabbricato è composto da sette piani, il primo fuori terra è il piano pilotis, contraddistinto dalla maglia dei possenti pilastri a fungo, su questi si elevano i cinque piani destinati alle abitazioni, oltre al piano servizi. Il piano pilotis è caratterizzato dall'ingresso alle due scale A e B, da aiuole sistemate a verde e dal percorso pedonale che immette in una piccola scala con la quale si scende alla rampa carrabile che conduce all'autorimessa e all'abitazione interno A, oggetto della presente procedura, pertanto l'accesso alla casa si trova sul lato opposto rispetto all'ingresso di Via Elio Chianesi 109. L'abitazione è composta da un soggiorno su cui si apre la camera da letto, un piccolo angolo cottura ed un bagno con doccia.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 12/10/2006  
Reg. gen. 137207 - Reg. part. 32897  
Quota: 1/1  
Importo: € 378.000,00  
A favore di MACQUARIE BANK LIMITED  
Contro \*\*\*\*\*  
Capitale: € 189.000,00  
Percentuale interessi: 5,46 %  
Rogante: notaio Martirani Luigi  
Data: 09/10/2006  
N° repertorio: 10383  
N° raccolta: 5897

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Roma 1 il 05/06/2023  
Reg. gen. 69443 - Reg. part. 50666  
Quota: 1/1  
A favore di CATTLEYA MORTGAGE FINANCE SRL  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

