

## TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. De Santis Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 555/2023 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	6
Dati Catastali .....	7
Stato conservativo .....	8
Parti Comuni .....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione .....	10
Provenienze Ventennali .....	11
Formalità pregiudizievoli .....	12
Normativa urbanistica .....	13
Regolarità edilizia .....	13
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Stima / Formazione lotti.....	17
Riepilogo bando d'asta.....	22
<b>Lotto Unico</b> .....	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 555/2023 del R.G.E. ....	23
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 56.150,00</b> .....	23

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

In data 29/10/2024, il sottoscritto Arch. De Santis Francesco, con studio in via dei Marsi, 42 - 00185 - Roma (RM), email f.desantis.dom@gmail.com, PEC fra.desantis@pec.archrm.it, Tel. 3668090757, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/11/2024 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 Vigne di Passo Lombardo n. 76, scala Unica, interno 11, piano II (Coord. Geografiche: N 41,83293; E 12,63834)

## DESCRIZIONE



Il bene pignorato consta di un'abitazione, che insiste su uno stabile residenziale, avente accesso pedonale dal civico 76 di via Vigne di Passo Lombardo. Detto stabile, è composto da quattro livelli, seminterrato (catastalmente interrato), rialzato (catastalmente terra), primo e sottotetto (catastalmente secondo).

Il bene in esecuzione è posto al piano secondo e sviluppa la sua consistenza integralmente sotto le falde di copertura, la cui continuità è interrotta sul fronte di accesso e su quello opposto, dalla presenza di due abbaini, che rialzando la linea di gronda, hanno permesso l'alloggiamento delle finestre dalle quali prendono luce gli ambienti. Stante la sua localizzazione, i vani che compongono il bene, presentano per lo più altezze medie ridotte, che vanno da un minimo di 95 cm verso la gronda, ad un massimo di 285 cm sottofalda. L'immobile si compone di un ingresso-soggiorno, di un cucinotto, di un bagno e di una camera ed è completato nella sua consistenza da un terrazzo esposto a Sud-Ovest.

La costruzione alla quale appartiene il bene è di tipo isolato, edificata in posizione arretrata rispetto al fronte stradale. Lo stabile occupa una porzione minoritaria della particella di sedime, per la parte residua libera da edificato. Tra dette porzioni scoperte, quella con accesso carrabile posto al civico 74 della pubblica via, costituisce corte esterna, comune tra gli altri, anche all'immobile pignorato. Il complesso condominiale è integralmente perimetrato da muro realizzato con blocchetti di tufo e presenta accessi regolamentati da cancelli in ferro.

Il bene è posto all'estrema periferia orientale del territorio comunale, a poche decine di metri dal confine con il Comune di Frascati, in un'area a bassa densità edilizia, dove ancora residua una forte vocazione agricola. La costruzione, originariamente edificata in assenza del titolo autorizzativo, trova la sua genesi edilizia, nell'ambito di quel fenomeno di abusivismo che ha caratterizzato per lungo tempo, lo sviluppo delle periferie della capitale. Il contesto cittadino nel quale l'immobile è sito, presenta in virtù della premessa fatta sulla genesi del quartiere, una generale carenza di servizi di base, quali scuole, uffici postali, negozi, locali per attività ludiche o locali pubblici in genere.

In base alla nuova ripartizione del territorio comunale, la costruzione ricade nel Municipio VII, istituito in attuazione dello Statuto e della deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 11/2013.

Stante la localizzazione periferica e la bassa densità edilizia della zona, il collegamento di trasporto pubblico, tra il quartiere in oggetto ed il centro città non risulta particolarmente agevole ed è prioritariamente attuabile, tramite la linea di bus 506 (con fermata più prossima a via di Passo Lombardo), che consente di giungere alla stazione Torre Gaia della linea C della Metropolitana, e tramite le fermate di scambio San Giovanni e Termini, permette il collegamento con le linee A e B della Metropolitana e quindi con il resto della Città.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Vigne di Passo Lombardo n. 76, scala Unica, interno 11, piano II

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Relativamente alla verifica richiesta, si è analizzata la certificazione notarile agli atti, redatta dalla Dottoressa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone (PA).

Il documento è risultato completo, tanto in merito alla ricostruzione della provenienza nel ventennio antecedente il pignoramento (si è risaliti sino alla trascrizione del 28/09/2001), quanto nelle formalità pregiudizievoli a carico del bene in esecuzione (estese al medesimo arco temporale ed aggiornate alla data del 05/06/2023). Relativamente alla cronistoria catastale dell'immobile pignorato, il certificato notarile si limita a riportare l'attuale intestatario. Per l'elenco completo degli intestatari catastali nel ventennio antecedente il pignoramento, si veda quanto ricostruito dall'Esperto ed illustrato nell'apposito punto "Cronistoria catastale".

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)

I dati della titolarità sull'immobile oggetto della procedura, sono stati riportati come indicati nel certificato notarile agli atti. Nel documento è espresso che il diritto pignorato della piena proprietà sul bene posto in esecuzione, è interamente riconducibile in capo alla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, alla quale è pervenuto in virtù dell'acquisto fatto dalla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in forza dell'atto di compravendita del 12/06/2007, ai rogiti Notaio Privitera Antonino, repertorio 40094, raccolta 24053, trascritto a Roma il 14/06/2007 ai numeri 109970/39986.

Si è pertanto acquisita copia dell'atto di compravendita suddetto, che viene qui fornito come Allegato 4a. Dalla visione del documento si rileva che al momento del rogito, la debitrice, si dichiarava di stato civile nubile. L'Esperto ha conseguentemente acquisito presso i pubblici uffici il Certificato contestuale di Residenza,

Anagrafico di nascita, di Stato di Famiglia e di Stato Civile della debitrice, qui fornito come Allegato 8a, che conferma quanto dichiarato nell'Atto di compravendita in merito allo stato civile dell'acquirente.

## CONFINI

L'immobile pignorato è sito al piano secondo, sottotetto, dello stabile di appartenenza, costruzione identificata dalla particella 676 del foglio catastale 1043 del Comune di Roma. Il fabbricato, del quale il bene pignorato è parte, si eleva al centro della particella di sedime e mostra pertanto fronti arretrati rispetto ai confini della stessa (vedi stralcio del foglio catastale 1043 fornito con l'Allegato 2c, nel quale la particella 676 e lo stabile in oggetto, sono stati evidenziati rispettivamente in verde chiaro e verde scuro). L'edificio non presenta strutture in elevazione in comunione con altri stabili. Ne consegue che ciascuna unità immobiliare della costruzione, confina nell'edificato, solo con altre unità immobiliari del medesimo fabbricato, nelle loro porzioni coperte o con le rispettive aree scoperte pertinenziali.

L'edificio, nel suo insieme, si sviluppa con pianta di forma quadrangolare e mostra fronti ruotati di circa 45 gradi rispetto agli assi cartesiani.

Pertanto per quanto sopra premesso possiamo asserire che l'unità immobiliare in esecuzione confina: per il lato Nord-Ovest, con aree scoperte pertinenziali ad altre unità immobiliari della costruzione ed al di là di queste con distacco verso la particella 222; per il lato Nord-Est, con aree scoperte pertinenziali ad altre unità immobiliari della costruzione, limitrofe alla corte comune con accesso dal civico 74 della pubblica via; per il lato Sud-Est, con altra unità immobiliare posta al piano secondo ed individuata dall'interno 10 (subalterno 514), oltre che con il vano scala; per il lato Sud-Ovest, con aree scoperte pertinenziali ad altre unità immobiliari della costruzione ed al di là di queste con distacco verso la particella 36.

Si vedano per una migliore comprensione dei confini, il rilievo dell'unità immobiliare fornito con l'Allegato 3A, la piantina catastale all'attualità, Allegato 2a, l'elaborato planimetrico dello stabile, Allegato 2b nonché la foto 2 dell'Allegato 5, nella quale la posizione del bene pignorato, nella costruzione, è stata evidenziata in giallo.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione (catastale)	44,77 mq	47,95 mq	1	47,95 mq	2,00 m	2
Terrazzo	5,10 mq	5,63 mq	0,3	1,69 mq	0,00 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>49,64 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>49,64 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

A seguito dell'accesso ai luoghi, svolto in data 08/01/2025 come da verbale costituente l'Allegato 7 documentato, si sono reperiti i dati dimensionali dell'abitazione e si è acquisita la relativa documentazione fotografica (Allegato 5). Si rilevavano inoltre le principali caratteristiche tipologiche, costruttive e conservative dell'appartamento. Le informazioni acquisite sono state riportate nell'Allegato 3. Nello specifico nell'Allegato 3A (rilievo architettonico e del degrado) si sono riportati gli esiti del rilievo in relazione alla distribuzione interna, alle differenti tipologie di pavimentazioni presenti, alle altezze dei singoli ambienti, ai fenomeni di degrado rilevati, oltre alla posizione delle principali dotazioni impiantistiche, tra le quali si segnalano quelle dei sanitari dell'impianto idrico dei bagni e dei radiatori. Nell'Allegato 3B (rilievo dimensionale), si sono riportate le misure del rilievo eseguito, oltre al dimensionamento dei serramenti presenti.

Il bene presenta una estensione superficiale maggiore di quella assentita con il titolo edilizio, in quanto le pareti che delimitano gli ambienti verso la linea di gronda, sono state realizzate in posizione maggiormente avanzata verso il limite del fabbricato, rispetto a quanto rappresentato nell'allegato grafico di condono (posizioni originarie indicate in tratteggio rosso nell'Allegato 3B). Nella determinazione della consistenza, si terrà quindi esclusivamente conto, della parte di abitazione legittimata con il titolo edilizio in sanatoria rilasciato, ovvero in base alle dimensioni dell'immobile specificate nell'elaborato grafico di condono a firma Architetto \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. La maggior superficie ottenuta con l'avanzamento dei muri di perimetro (evidenziata con tratteggio azzurro nell'Allegato 3B), allorché non sanabile, non è fruibile né utilizzabile a fini abitativi, possedendo altezza media interna, di soli cm 120. Detta maggior superficie, avendo altezza integralmente inferiore a metri 1,50 non ha alcuna valenza neanche a fini catastali, come disciplinato dal D.P.R. 138/1998. La superficie computata ricade integralmente all'interno di quella autorizzata con la sanatoria.

Anche il terrazzo dell'abitazione, come meglio dettagliato alla voce "Regolarità edilizia", non è conforme a quello raffigurato nell'elaborato di condono, presentandosi sui luoghi con maggior profondità e quindi maggior ampiezza. Anche in questo caso nel calcolo della consistenza è stata omessa la porzione non legittimata (evidenziata con campitura azzurra nell'Allegato 3B).

Si specifica che per superficie lorda si è intesa la somma della superficie calpestabile dei singoli vani dell'appartamento, delle tramezzature interne, dell'intera estensione dei muri di prospetto, sino allo spessore massimo di 50 cm, oltre all'emi-superficie dei muri in comunione con altre unità immobiliari o ambienti condominiali. La superficie del terrazzo è stata raggugliata a quella degli altri vani con il pertinente coefficiente correttivo, il tutto come disciplinato dal D.P.R. 138/1998.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/06/1998 al 28/09/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1043, Part. 676, Sub. 515, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 2,5 Rendita € 348,61 Piano 2
Dal 28/09/2001 al 12/06/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1043, Part. 676, Sub. 515, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 2,5 Rendita € 348,61 Piano 2
Dal 12/06/2007 al 24/03/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1043, Part. 676, Sub. 515, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 2,5 Rendita € 348,61 Piano 2

Dal 24/03/2016 al 18/11/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1043, Part. 676, Sub. 515, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 2,5 Superficie catastale 44 mq Rendita € 348,61 Piano 2
------------------------------	-------------------	---

Le tabelle sopra redatte ed i relativi archi temporali fanno riferimento alle variazioni catastali che hanno inciso sui dati previsti dal programma di compilazione (proprietà, particella, subalterno, categoria, classe, rendita), come riportati nella visura storica fornita con l'Allegato 1a.

Il bene risulta censito a partire dal 18/06/1998, data del deposito della piantina originaria del bene, documento che estratto in copia dall'Esperto viene qui fornito come Allegato 2a'. In detto documento, la distribuzione interna dell'immobile è raffigurata in modo sostanzialmente conforme a quella riscontrata dall'Esperto al sopralluogo.

L'elaborato catastale al tempo depositato però, si mostrava incongruo ed erroneo (rispetto alle disposizioni grafiche dettate dal catasto) relativamente all'indicazione dell'altezza interna del bene, limitata all'indicazione dell'altezza media. Veniva conseguentemente presentata in data 24/03/2016, con la causale Esatta Rappresentazione Grafica la nuova piantina catastale, Allegato 2a, tutt'ora in atti, nella quale è stata correttamente evidenziata la porzione dell'immobile avente altezza netta interna inferiore a metri 1,50, ininfluente a fini catastali.

Dalla visura si evincono poi due ulteriori variazioni, del 09/07/2009 e del 24/03/2016, annotate con la causale Variazione di Classamento, non riportate nelle tabelle soprastanti poiché, mancanti delle specifiche inerenti alla variazione, stante che il classamento indicato per il periodo antecedente e quello successivo alla variazione in oggetto, appare invariato.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1043	676	515	6	A2	5	2,5	44 mq	348,61 €	2	

### Corrispondenza catastale

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

I dati riportati in tabella, sono stati estratti dalla visura storica catastale dell'immobile, Allegato 1a. Nella stessa, il bene è indicato, come posto al secondo piano dello stabile avente accesso dal civico 76 di via Vigne di Passo Lombardo, all'interno del quale, è distinto dall'interno 11. Si rileva una dicotomia tra la toponomastica documentale e catastale, rispetto a quanto rilevato sui luoghi, ove la targa stradale apposta lungo la via, indica il nome della stessa, in via delle Vigne di Passo Lombardo.

L'unità immobiliare è correttamente intestata alla debitrice signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

La superficie catastale abitativa dell'appartamento è apparsa sostanzialmente coerente con il rilievo metrico eseguito dall'Esperto nel corso del sopralluogo, al netto di una marginale difformità derivante dalla difficoltà di collimare nelle misurazioni, l'esatta posizione della porzione dell'immobile con l'altezza netta sottofalda superiore a metri 1,50 (al di sotto della quale l'ulteriore superficie dell'immobile è ininfluenza a fini catastali).

Nello specifico, la superficie lorda dell'immobile indicata in visura in 44 mq è da intendersi tale al lordo dell'estensione ragguagliata del terrazzo, al netto della quale detta superficie catastale si riduce a 40 mq.

La distribuzione interna dell'immobile è correttamente raffigurata nell'elaborato depositato, come rilevabile dal confronto tra lo stesso ed il rilievo architettonico dell'immobile Allegato 3A.

## STATO CONSERVATIVO

Come testimoniato dalla documentazione fotografica costituente l'Allegato 5, al momento del sopralluogo il bene in esecuzione palesava alcuni fenomeni di degrado. Tra questi, quello riscontrabile con maggior frequenza, si rilevava nel soffitto e nei muri di prospetto, che non adeguatamente coibentati, stante la produzione di vapori derivanti dall'esercizio delle ordinarie funzioni residenziali (quali cottura dei cibi, uso della doccia, lavaggio biancheria eccetera), palesavano tracce di condense sulle superfici interne. Il perdurare della condizione ha quindi favorito lo sviluppo di muffe ed esfoliazioni dello strato esterno della rasatura, come documentato dalle foto 22 e 23 dell'Allegato 5. Anche la porzione limitrofa alla ridotta finestra lucifera presente nella falda del soffitto del bagno presentava nella zona di incasso e negli imbotti un analogo fenomeno di efflorescenze (foto 15).

Il pavimento della camera da letto, costituito con parquet in massello, risultava assente nella porzione antistante l'accesso al vano. La sconnessione è presumibilmente derivante da pregresse percolazioni di umidità provenienti dal soffitto, apparentemente risolte alla data sopralluogo (foto 12).

Detta porzione di pavimento, soggetta al degrado e dalla quale era stato espulso il parquet originario, è stata livellata con altri listelli di parquet lasciati al grezzo, posati in modo discontinuo e non incollati al substrato.

Nel terrazzo si rilevavano più tipologie di degrado. Quello maggiormente evidente riguardava la ringhiera in ferro, ovvero il parapetto della pertinenza. Si rilevava che la struttura, che presenta tutt'ora più punti di innesto e/o appoggio alla soletta pavimentale, aveva perso l'originario ancoraggio a muro in una delle sue estremità, stante l'avvenuta ossidazione e consunzione della sua parte terminale (foto 19 e 20, Allegato 5).

Il terrazzo, originariamente scoperto, era stato dotato di una parziale copertura, sostenuta da due pilastri in mattoni (foto 18), uno dei quali edificato in aderenza al muro di separazione con il terrazzo dell'appartamento confinante (interno 10). La porzione di contatto tra le due strutture, non adeguatamente sigillata, ha favorito il percolare di infiltrazioni che hanno determinato il distacco di porzioni dell'intonaco dai pilastri, portando a nudo i laterizi retrostanti (immagini di destra della foto 20). Non si può escludere che dal piede di detto pilastro possano pervenire infiltrazioni all'unità immobiliare sottostante.

Sempre nel terrazzo, si riscontrava inoltre la rottura di uno dei cardini della persiana in ferro della finestra della cucina (foto 23, immagine centrale).

Apparentemente risolta, risultava essere la problematica che ha riguardato la paretina del soggiorno, posta a destra della porta finestra del terrazzo, soggetta a pregresse infiltrazioni, provenienti dalla conversa della falda della copertura. Alla risoluzione del fenomeno, non ha fatto seguito il ripristino delle finiture interne della parete (foto 23, immagine di destra). Per l'esatta individuazione dei fenomeni di degrado decritti, si veda quanto raffigurato nell'Allegato 3A, rilievo del degrado.

## PARTI COMUNI

Il bene in esecuzione insiste su un fabbricato di maggiori dimensioni, composto da più unità immobiliari (vedi elenco immobili, Allegato 1b), riunite in condominio. Negli atti di provenienza analizzati (Allegati 4a e 4b), nessuna specifica è riportata in merito alle parti comuni genericamente definite come spettanti all'immobile "secondo la legge". L'Esperto ha quindi richiesto all'Amministratore signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, insieme a maggiore documentazione (Allegato 14a), copia dell'eventuale Regolamento di Condominio dello stabile, che da questi inoltrato, viene qui fornito come Allegato 14b. Del documento, sebbene richiesti, non sono stati forniti, né gli estremi di registrazione, né quelli di trascrizione. Il regolamento non appare né datato, né firmato. Si segnala inoltre che, all'articolo 1, il campo predisposto per l'indicazione della data in cui si è svolta l'Assemblea di approvazione, è stato lasciato in bianco.

Nel documento, le parti comuni sono descritte all'articolo 5, che le individuano in modo generico e sostanzialmente conforme ai disposti dell'articolo 1117 del C.C.

Si fornisce con l'Allegato 2b, copia della denuncia di variazione originaria, presentata il 18/06/1998, relativa a tutte le unità immobiliari dello stabile, comprensiva del pertinente Elaborato Planimetrico. Dalla visione del documento si evince che originariamente ben otto unità immobiliari della costruzione erano censite come Bene Comune. Tra queste i subalterni 502, 503, 504, 505 e 508, erano pertinenziali, tra gli altri, anche all'immobile in oggetto. Dalla visione elenco immobili attuale (Allegato 1b), ricaviamo che l'originario bene comune individuato dal subalterno 508 (cortile comune a tre immobili), è stato successivamente soppresso. Alla data attuale pertanto, ad integrazione di quanto disposto dall'art. 1117, si specifica che in base alla documentazione catastale depositata, per l'abitazione pignorata costituiscono beni comuni: il subalterno 502, vialetto pedonale che dal civico 76, conduce alla gradinata scoperta ed al pianerottolo rialzato (compresi), il subalterno 503, area scoperta con accesso dal civico 74, già menzionata negli atti di provenienza (in comunione con gli appartamenti distinti dai subalterni 513 e 514), il subalterno 504 ed il subalterno 505, rispettivamente rampe di scale e pianerottoli che conducono al piano primo ed al piano secondo.

Dalle tabelle millesimali fornite dall'Amministratore (Allegato 14c), ricaviamo che al bene in oggetto sono attribuiti 65,311/999,998 della proprietà generale (Tabella 1) e 65,311/469,929 della quota relativa alle spese ascrivibili agli immobili della scala di appartenenza (Tabelle 2 e 5). Nella contabilità condominiale, il bene è individuato con il codice B5.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Relativamente alla presenza eventuale di usi civici sui beni in esecuzione, l'Esperto ha provveduto ad effettuare una ricognizione della relativa tavola del PTPR a seguito della quale nulla è emerso in merito all'oggetto del quesito.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Sull'immobile pignorato veniva svolto in data 08/01/2025, il relativo sopralluogo conoscitivo come documentato dal verbale costituente l'Allegato 7. Il sottoscritto provvedeva a rilevare le caratteristiche tipologiche, costruttive e dimensionali del bene ed a produrre idonea documentazione fotografica, qui fornita come Allegato 5. Gli esiti dei rilievi effettuati sono stati sintetizzati nell'Allegato 3A, rilievo architettonico e del degrado e nell'Allegato 3B, rilievo dimensionale.

Il fabbricato del quale l'appartamento è parte, è sito al confine orientale del territorio capitolino, in posizione prossima al territorio del Comune di Frascati. Detta area urbana, presenta una bassa densità edilizia, con costruzioni che raramente superano i tre livelli fuori terra. L'area contermina allo stabile, esterna al perimetro del G.R.A., si presenta per la maggior estensione, scevra da costruzioni e tutt'ora destinata ad un prevalente uso agricolo, come da immagine satellitare testimoniato, foto 1 dell'Allegato 5. Si fornisce con la foto 2 dell'Allegato 5, una seconda immagine satellitare, di maggior dettaglio, nella quale si è evidenziata a contrasto, lasciandola libera da campitura, la particella catastale 676, area di sedime dell'immobile. La costruzione a cui appartiene il

bene pignorato, è posta all'interno di detta particella, e si mostra distaccata sia dalle particelle confinanti, che dal fronte stradale. La particella 676 è per la sua maggior estensione recintata da un muro edificato in blocchetti di tufo, la cui continuità verso la pubblica via, è interrotta da numerosi cancelli metallici. Tra questi quello ad uso prettamente pedonale, che individua il condominio, si apre al civico 76 (foto 4) di via Vigne di Passo Lombardo. Gli altri 4 cancelli carrabili presenti nella recinzione, immettono in porzioni scoperte della particella di sedime, estranee al bene pignorato, ad eccezione del varco identificato dal civico 74 (foto 3, cancello evidenziato con punto rosso) che immette nell'area scoperta comune, in uso tra gli altri, anche al bene in esecuzione (espressamente richiamata negli atti di provenienza). Detta area è per lo più destinata al parcheggio delle autovetture (vedi foto 2). Varcato il cancello pedonale, ci si trova nel ridotto vialetto delimitato da siepi (foto 5) che conduce ad una gradinata, in sommità della quale è sito il portone condominiale, in metallo e vetro. Lo stabile si palesa nel prospetto in mediocre stato manutentivo con pittura dilavata, sebbene non vi si ravvisino particolari degradi in atto. La costruzione consta di un piano basale, identificato catastalmente come interrato, superiormente al quale si sviluppano i due piani tipo della costruzione, terra e primo. Lo stabile è concluso in sommità da una copertura a falde inclinate rivestite di tegole, al di sotto delle quali sono stati ricavati due appartamenti, l'interno 11 pignorato ed il confinante interno 10.

Varcato il portone, ci si immette in un ridotto pianerottolo, dal quale si diparte la scala che conduce al piano primo. Questa è costituita con soletta in cemento armato e mostra gradini e sotto gradini rifiniti in travertino. Dal pianerottolo del piano primo, una seconda rampa, costituita con gradini in legno sostenuti da telaio e trave metallica, conduce al livello sottotetto (viste di accesso, scale e portoncino del bene in esecuzione vengono fornite nelle 4 immagini che costituiscono la foto 6). Detta ultima rampa, appare priva di corrimano e ringhiera nel lato aperto, così come privo di ringhiera si palesa il ridotto pianerottolo del secondo livello.

L'ingresso al bene avviene nell'ambiente principale dell'immobile, che funge da soggiorno-pranzo e da disimpegno per tutti gli altri vani. Vi prospettano infatti le porte della camera e del bagno, il varco di accesso al cucinotto (foto 7) e la portafinestra che conduce al terrazzo (foto 8 e 9), unica apertura dell'ambiente dalla quale lo stesso prende luce. Il vano presenta un'altezza minima di circa 95 cm ed una massima di circa 285 cm. Il secondo vano dell'immobile per dimensioni, è adibito a camera da letto (foto 10). Il solaio di copertura di detto vano è movimentato dalla presenza di un abbaino, in virtù del quale, una porzione del muro del perimetro, ha mantenuto un'altezza netta interna fruibile, pari a metri 1,95 consentendo l'alloggiamento di una finestra (foto 10 e 11). Completano la consistenza interna dell'appartamento, il bagno (foto 13 e 14), ambiente fortemente ribassato con due lati del perimetro con altezza netta di soli 95 cm ed un cucinotto, ridotto vano rettangolare, prospettante il terrazzo (foto 16) che, in virtù della contro falda sotto la quale è ricavato, presenta un'altezza interna sempre superiore ai 2 metri. Il bene è dotato di uno spazio esterno esclusivo costituito da un terrazzo rettangolare parzialmente coperto (foto 18 e 19). Nel terrazzo è alloggiata la caldaia per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria ad uso dell'immobile. Il bene presenta nella sola camera da letto, pavimento in parquet massello (foto 12), mentre nel soggiorno e nella cucina, la pavimentazione è costituita da piastrelle quadrate con finitura effetto cotto, posate diagonalmente (foto 17). Con analoghi elementi, ma con colorazione celeste è realizzato il pavimento del bagno (immagine centrale, foto 15). Bagno e cucina, mostrano poi ridotte porzioni delle pareti, rivestite con piastrelle di formato 10x10 circa, del medesimo tono di colore presente nel pavimento dei singoli vani (foto 15 e 17). Il pavimento del terrazzo è rifinito con piastrelle quadrate con stampa a rilievo ad imitazione di ciottolato (immagine di destra, foto 17). Ad eccezione di quanto espresso per le pareti di bagno e cucina, le altre superfici parietali dell'immobile, così come i soffitti, sono rifiniti con intonaco e pittura (di colore azzurro nel bagno) e mostrano segni di degrado, le cui maggiori specifiche, assieme agli altri fenomeni di degrado rilevati nel corso del sopralluogo, sono meglio dettagliati al punto "Stato Conservativo" della presente perizia.

Per una migliore comprensione della distribuzione dell'abitazione, delle dotazioni impiantistiche, delle tipologie di pavimenti presenti nei singoli vani e della posizione dei radiatori, si vedano gli elaborati grafici prodotti dall'Esperto e forniti con gli Allegati 3A e 3B.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo, svolto in data 08/01/2025, era presente la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che consentiva l'accesso ai luoghi agli Ausiliari del Giudice e presenziava alle operazioni peritali. Il bene, si mostrava ordinariamente arredato in tutti i suoi vani. La debitrice dichiarava di utilizzare l'immobile quale propria residenza. Il certificato contestuale di Residenza e Stato di Famiglia della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, debitrice, appositamente estratto e qui fornito come Allegato 8a, ha confermato che all'indirizzo di via Vigne di Passo Lombardo 76, interno 11, è iscritta la famiglia anagrafica composta dalla sola signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. L'Esperto ha comunque inoltrato apposita istanza agli uffici preposti dell'Agenzia delle Entrate per verificare se, alla data del pignoramento, risultassero registrati ed in essere, eventuali contratti di locazione per i quali la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* figurasse come dante causa. Ad evasione della domanda, l'ufficio territoriale di Roma 5, Tuscolano comunicava che, relativamente all'immobile in oggetto, non risultavano nella banca dati dell'anagrafe tributaria, contratti di locazione in essere, il tutto come documentato dall'Allegato 8b.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/09/2001 al 12/06/2007	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Privitera Antonino notaio in Roma	28/09/2001	24723	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	03/10/2001	85174	55086
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 12/06/2007 al 05/06/2023	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Privitera Antonino Notaio in Roma	12/06/2007	40094	24053
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	14/06/2007	109970	39986
		<b>Registrazione</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;

Si è sopra ricostruita la cronistoria della provenienza ultraventennale al pignoramento del bene in esecuzione, come riportata nel certificato notarile depositato, aggiornato alla data 05/06/2023 e in virtù delle ulteriori ricerche eseguite dall'Esperto, come testimoniato dalla documentazione allegata.

L'atto di provenienza ultraventennale del bene in esecuzione, è individuabile nella compravendita ai rogiti Notaio Privitera del 28/09/2001, a seguito della quale la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* perveniva alla titolarità dell'immobile pignorato, per acquisto fattone dalla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, intervenuta nel rogito, tramite la sua procuratrice speciale, signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. L'oggetto della compravendita era costituito dall'appartamento sito al piano secondo e distinto dall'interno 11, dello stabile posto in via Vigne di Passo Lombardo 76, composto di due vani ed accessori. Nella vendita erano ricompresi i diritti di comproprietà pari a  $\frac{1}{4}$  indivisi su corte comune, con accesso dal civico 74 di via Vigne di Passo Lombardo, confinante con il subalterno 502 della particella 676, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* o aventi causa, pubblica via, salvo altri.

L'Esperto ha acquisito copia dell'atto suddetto che viene qui fornito come Allegato 4b. Dalla lettura del documento si evince che alla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, quanto alienato era pervenuto in forza di successione legittima al proprio padre, signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deceduto in \*\*\*\*, giusta dichiarazione di successione n.\*\*\*

Si fornisce con l'Allegato 4a, copia dell'atto di compravendita del 12/06/2007, con il quale la debitrice, al tempo nubile (come documentato dall'Allegato 8a), acquisiva la proprietà sul bene in esecuzione. Dalla lettura del documento si evince, che la compravendita suddetta era estesa, anche in questo caso, ai diritti sulla corte comune, per la quota di  $\frac{1}{4}$  della proprietà.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA aggiornate al 05/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo  
Iscritto a Roma il 14/06/2007  
Reg. gen. 109971 - Reg. part. 27868  
Quota: 1/1  
Importo: € 245.250,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 163.500,00  
Rogante: Privitera Antonino Notaio in Roma  
Data: 12/06/2007  
N° repertorio: 40095  
N° raccolta: 24054

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma il 09/07/2005

Reg. gen. 91854 - Reg. part. 53529

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma il 05/06/2023

Reg. gen. 69439 - Reg. part. 50664

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

L'elenco delle formalità pregiudizievoli presenti sul bene è stato riassunto nelle tabelle soprastanti, come espresse nel certificato notarile agli atti, redatto dal Notaio Giulia Messina Vitrano, esteso al ventennio antecedente il 05/06/2023 ed aggiornato alla data suddetta.

Relativamente alla prima formalità indicata nell'elenco, si precisa che la stessa è conseguente il Verbale di Pignoramento Immobili, del 08/06/2005 numero di repertorio 7900 emesso dal Tribunale di Roma. Da apposta ispezione eseguita presso il Tribunale è emerso che la Procedura Esecutiva 785/05 conseguente il pignoramento era stata dichiarata estinta con provvedimento 30/10/2007 emesso dal G.E. che ne ordinava contestualmente la cancellazione. Il tutto come testimoniato dall'Allegato 4c.

## NORMATIVA URBANISTICA

In base alle previsioni del nuovo Piano Regolatore Generale approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 12 del 12.02.2008, dall'elaborato prescrittivo "Sistemi e Regole" si evince che l'immobile ricade nell'ambito del Sistema Insediativo - CITTA' DA RISTRUTTURARE - Nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare. In merito si produce come Allegato 6a' stralcio della tavola citata e come Allegato 6a'' stralcio, dell'analoga tavola del PRG adottato nel 2003. È stata inoltre eseguita l'ispezione della Tavola della Carta per la Qualità, del PRG del Comune di Roma, dalla quale nulla è emerso per l'immobile in esecuzione, come da Allegato 6b documentato. Negli allegati sopra richiamati, il fabbricato in cui insiste il bene pignorato, è stato evidenziato con cerchio di colore rosso.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Negli atti di provenienza dell'immobile, relativamente alla legittimità edilizia dello stabile, è espresso che per lo stesso, edificato in assenza di titolo edilizio, era stata presentata apposita istanza di condono, il cui iter si era favorevolmente concluso con il rilascio della Concessione in sanatoria numero 265611 in data 11 settembre 2001. L'Esperto ha quindi preso estratto copia del fascicolo di condono, corrispondente alla sanatoria indicata, i cui contenuti sono di seguito riassunti.

In data 24 marzo 1986, ai sensi della legge 47/1985, il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietario di un'area in via delle Vigne di Passo Lombardo, presentava una domanda per il rilascio della concessione in sanatoria, per lo stabile in corso di ultimazione che lo stesso stava edificando sulla sua proprietà. La domanda veniva protocollata al numero 86/000071621/000 dagli uffici della XV Ripartizione, in data 01 aprile 1986.

Dal Modello 47/85 R, depositato con l'istanza, qui fornito come Allegato 9a, emerge che veniva richiesta la sanatoria per una costruzione di 11 abitazioni, per complessivi 762 mq di superficie abitabile oltre a 36,60 mq equiparati di superficie non residenziale. Venivano contestualmente depositati con la domanda, l'Atto notorio con la descrizione dell'abuso, qui fornito come Allegato 9b ed il pertinente Elaborato grafico raffigurante l'oggetto del condono (Allegato 9c).

Nel corso dell'istruttoria, la documentazione depositata veniva integrata, con il Certificato di Collaudo ed Idoneità statica, del 19 maggio 1986 a firma Ingegnere \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con la Perizia giurata del 07/07/1986, a firma Architetto \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, inerente lo stato e la consistenza delle opere e con gli ulteriori, Certificato di Idoneità statica del 08/07/1998, Perizia Giurata sulla natura dell'abuso del 13/07/1998 e Perizia Giurata relativa al Calcolo degli Oneri Concessori del 28/05/1999. Detti ultimi tre documenti, a firma Geometra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, si sono resi necessari stante che, all'immobile già oggetto di condono, venivano nel corso della pendenza della domanda, apportate ulteriori modifiche poi oggetto di nuova istanza di sanatoria ai sensi della legge 724/94 (modifiche non inerenti all'appartamento pignorato). Copia dei cinque documenti tecnici sopra menzionati viene fornita come Allegato 9d.

In data 11/09/2001 veniva quindi rilasciata la Concessione in Sanatoria numero 265661, qui fornita come Allegato 9f.

Al momento del sopralluogo, l'abitazione pignorata si mostrava difforme da quanto raffigurato nell'elaborato grafico di condono, nonché da quanto raffigurato nella documentazione fotografica, successivamente depositata dal Geometra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 8/10/1998, costituente l'Allegato 9e alla presente perizia.

L'Esperto ha quindi inoltrato apposita comunicazione all'ufficio tecnico del Municipio competente per territorio per verificare se, relativamente a dette difformità, fosse stata presentata o meno la pertinente pratica edilizia. La ricerca ha fornito esito negativo come da Allegato 11 testimoniato.

Lo stato legittimato dell'immobile pertanto, verrà assunto come coincidente con quanto raffigurato nell'Allegato 9c, originario elaborato grafico di condono, a firma Architetto \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, dallo stesso depositato nel 1986 contestualmente alla perizia giurata sulla natura e consistenza delle opere, stante che le maggiori consistenze (balcone e superfici interne) ricalcolate dal Geometra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ad oltre 10 anni di distanza dal deposito della domanda di condono, per modifiche apportate allo stabile successivamente alla presentazione dell'istanza (e quindi successivamente al termine dell'esecuzione delle opere sanabili, come previsto dalla legge 47/85) nulla possono inficiare in merito all'oggetto originario della sanatoria, se non per quelle unità immobiliari dello stabile, estranee all'appartamento pignorato, per le quali erano state presentate ulteriori istanze di sanatoria, ai sensi della legge 724/94.

Alla pagina 1 dell'Allegato 9c, si fornisce copia integrale dell'elaborato grafico di condono depositato dall'Architetto \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, del quale alla pagina 2 dell'allegato, si riportano in stralcio, dettagli delle sole immagini pertinenti all'immobile in oggetto. Rispetto a dette raffigurazioni, si sono riscontrati sui luoghi, difformità realizzative riguardanti sia l'esterno che l'interno dell'unità immobiliare.

Il terrazzo dell'abitazione, si presenta sui luoghi con una profondità maggiore di quella raffigurata nell'elaborato di condono, ove era limitato ad una ristretta fascia antistante l'abitazione, con parapetto arretrato rispetto alla linea di gronda. Per una immediata percezione della difformità, si confrontino il rilievo eseguito dall'Esperto, Allegato 3B nel quale la porzione aggiuntiva del terrazzo è stata evidenziata con campitura azzurra, con l'elaborato di condono, pagina 2 dell'Allegato 9c e l'Allegato 3A, ove l'estensione originaria della pertinenza è stata evidenziata in verde.

Sul terrazzo si è riscontrata la presenza di una tettoia, sostenuta da pilastri in mattoni, non raffigurata nell'elaborato di condono. L'opera è stata edificata in data successiva al 1998, non essendo visibile nella documentazione fotografica depositata dal Geometra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (vedi foto 4 dell'Allegato 9e).

Nel muro di confine tra il balcone e la cucina, si è riscontrata la presenza di una ridotta finestra, realizzata allo scopo di dare luce ed aria alla zona cottura. L'intervento è stato eseguito tra la data di deposito dell'istanza di condono (non è presente nell'elaborato grafico) ed il 1998, essendo già presente nella documentazione

fotografica depositata dal Geometra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (foto 4).

All'interno, l'unità immobiliare oltre a presentare una diversa articolazione della partizione nella zona degli accessi della camera e del bagno, presenta una maggior superficie, per essere state spostate verso la linea di gronda, le pareti di confine che separano gli ambienti abitativi, dal residuo sottotetto. La distribuzione e la superficie per la quale è stato originariamente richiesto il condono, sono state evidenziate in azzurro nell'Allegato 9c. La modifica è stata eseguita tra il 1986 ed il 1998, stante che nella perizia giurata dell'Architetto \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, l'immobile da condonare è indicato con una superficie di 44,74 mq (oltre a 5,10 mq di balcone), mentre nella perizia giurata del Geometra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il medesimo immobile è indicato con una superficie di 59,49 mq (oltre 15,05 di balcone, frutto dell'espansione sopra descritta), con la distribuzione raffigurata nella piantina catastale originaria del bene (Allegato 2a') dallo stesso professionista depositata in data 18 giugno 1998. Occorre specificare che la maggior superficie, attribuita all'immobile in modo surrettizio, non possiede le caratteristiche previste per gli ambienti abitativi, sviluppandosi integralmente sottofalda, con un'altezza compresa tra un massimo di circa metri 1,40 ed un minimo di soli 95 cm. Nell'Allegato 3B, detta espansione dell'unità immobiliare è stata evidenziata con campitura azzurra. Si segnala infine nel bagno, l'apertura di una finestra tipo velux nella falda.

Relativamente agli abusi suddetti, si ritiene che la maggior superficie del balcone, costituisca un'illegittima espansione dell'unità immobiliare, non sanabile. Per la stessa si prevede quindi il ripristino della condizione conforme all'elaborato grafico di condono, con arretramento della linea di parapetto della pertinenza e ricostruzione di ridotta porzione della falda. Lo stato originario dell'immobile andrà anche ripristinato in merito alla tettoia del terrazzo, opera abusiva con valenza strutturale, della quale si prevede la demolizione. Anche per l'espansione interna, si prevede il ripristino delle pareti di delimitazione dell'abitazione nella loro posizione originaria evidenziata con tratteggio rosso nell'Allegato 3B (come quotato nell'elaborato di condono). Le due finestrelle realizzate nell'immobile, quella a servizio della cucina e quella sotto falda, potranno essere legittimate con la presentazione di una SCIA in sanatoria (inclusiva della modifica interna apportata alla zona degli accessi alla camera ed al bagno) presso l'ufficio tecnico del municipio competente per territorio, propedeuticamente alla quale, insistendo il bene in un'area sottoposta a vincolo, dovrà essersi conclusa con esito positivo, la pratica per l'Accertamento di Compatibilità Paesaggistica ai sensi dell'articolo 167 c. 4 del D. Lgs. 42/2004, preventivamente presentata presso l'ufficio competente.

Gli importi di spesa, per i ripristini e le pratiche sopra richiamate, sono stimabili in complessivi € 18.000,00 comprensivi di oblazioni e spese tecniche. Al termine dei ripristini, andrà presentata con la procedura Docfa, la nuova piantina catastale dell'immobile. L'importo per detta prestazione professionale, comprensiva dei diritti catastali è stimabile in circa € 500,00.

Gli importi sopra indicati, verranno detratti dal valore del bene pignorato in fase di stima.

Nel corso del sopralluogo, sono stati acquisiti i dati dimensionali, tipologici ed impiantistici dell'unità immobiliare pignorata, utili alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica. L'immobile è servito da impianto di riscaldamento autonomo, con generatore di calore costituito da caldaia marca FER, alloggiata sul terrazzo nel muro di separazione tra questo e quello dell'appartamento confinante (foto 21, immagine di sinistra). Trattasi di modello a camera aperta, funzionale sia al riscaldamento che alla produzione di acqua calda sanitaria, ormai tecnologicamente datato. L'esercizio dell'impianto è regolato da apposito cronotermostato, alloggiato in soggiorno in prossimità della portafinestra del terrazzo (foto 21, immagine di destra). L'impianto è alimentato da gas metano di rete.

La distribuzione del fluido termovettore è del tipo orizzontale. I terminali di erogazione sono costituiti da radiatori in alluminio, del tipo ad elementi singoli montati in batteria (foto 21, immagine centrale). Nessuno dei radiatori presenti nell'immobile (le cui posizioni sono illustrate nell'Allegato 3A) è stato dotato di valvole e/o testine termostatiche. Nell'immobile non sono presenti impianti da fonti rinnovabili.

Le chiusure opache verticali esterne sono costituite con muri di spessore estremamente ridotto, paria a circa cm 20, realizzate con una fila di mattoni forati rifiniti ad intonaco e pittura. È presumibile che la falda di copertura (dall'epoca di edificazione, dallo spessore rilevato, nonché dai fenomeni di condensa presenti sulla

stessa) sia priva di idoneo strato tecnico, con funzione di isolante termico.

Le chiusure trasparenti, finestre e porta finestra, sono costituite con telaio in alluminio e vetro camera (foto 15). L'immobile consta di una superficie utile riscaldata di 39,62 mq (porzione con altezza netta >150 cm), per un volume lordo riscaldato di 144,88 mc. La superficie disperdente complessiva è risultata essere di 130,83 mq.

Come riportato nel verbale di accesso, la debitrice non era in possesso del libretto degli impianti dell'immobile, che conseguentemente non è stato prodotto all'Esperto.

Sulla base dei dati metrici e tipologici rilevati si è comunque elaborato l'APE dell'immobile pignorato, che viene qui fornito come Allegato 13.

L'immobile è risultato ricadere in Classe Energetica G, con un indice di prestazione energetica globale non rinnovabile EP<sub>gl,nren</sub> di 205,80 kWh/mq anno. Il bene è efficientabile prioritariamente intervenendo sulla falda di copertura con l'applicazione di idoneo strato isolante (nella simulazione si è ipotizzato 14 cm di polistirene espanso in lastre) e secondariamente dotandolo di pannello solare per la produzione di acqua calda sanitaria (da alloggiare sulla falda di copertura). Con tali accorgimenti si potrebbe raggiungere la classe D con un indice di EP<sub>gl,nren</sub> di 79,00 kWh/mq anno.

Non è stato possibile inoltrare l'APE elaborato al pertinente ufficio regionale ed ottenere il conseguente codice identificativo, stante che non è stato fornito il libretto degli impianti, che al pari del rapporto di controllo in corso di validità, costituisce allegato obbligatorio ai documenti da inoltrare.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Relativamente agli oneri condominiali posti a carico dell'immobile pignorato, l'Amministratore di Condominio, signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in data 17/03/2025 comunicava (Allegato 14a) che in base all'ultimo consuntivo approvato dall'assemblea aggiornato alla data del 31/12/2024 (verbale assemblea di approvazione, fornito con l'Allegato14d), il debito gravante sull'unità immobiliare pignorata ammontava a complessivi 12.402,56 €. Relativamente alla gestione ordinaria per l'anno 2025, è previsto per l'immobile il versamento di numero 6 rate condominiali bimestrali, dell'importo di 63,43 € ciascuna (Allegato 14d), la prima delle quali già scaduta alla data della comunicazione, andrà quindi a sommarsi al debito pregresso che verrà pertanto quantificato ad oggi, in complessivi 12.465,99 €, importo che verrà conseguentemente sottratto al valore di stima dell'immobile.

In relazione ai vincoli si è eseguita una ricognizione delle tavole del Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, ove il fabbricato in oggetto è rappresentato al Foglio 24. Dalla visione dei documenti è emerso che l'immobile è soggetto a regime vincolistico.

Stralci delle quattro tavole del Piano, vengono forniti con l'Allegato 10, ove l'area di sedime del fabbricato è stata evidenziata con cerchio verde. Le tavole del PTPR analizzate sono: la Tavola A, SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO (tavola prescrittiva limitatamente alle aree sottoposte a vincolo ai sensi dell'art. 134 c. 1 lett. a, b, c del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio); la Tavola B, BENI PAESAGGISTICI (Tavola prescrittiva, con l'individuazione e la descrizione delle aree di cui all'art. 134 c. 1 lett. a, b, c del Codice); la Tavola C, BENI DEL PATRIMONIO NATURALE E CULTURALE (tavola con natura descrittiva) e la Tavola D, PROPOSTE COMUNALI DI MODIFICA DEI PTP VIGENTI (tavola con natura prescrittiva e prevalente rispetto alle indicazioni di tutela indicate nella Tavola A).

L'area in oggetto è così indicata negli elaborati: nella Tavola A come appartenente al Sistema del Paesaggio Insediativo - Paesaggio degli Insediamenti Urbani; nella Tavola B l'area è inclusa sia nella Ricognizione delle aree Tutelate per Legge - Beni Ricognitivi di legge, in quanto ricadente nella fascia di rispetto di linee e punti di interesse archeologico (art. 134 c. 1 lett. b e art. 142 del Codice, come disciplinato all'articolo 42 delle NTA del PTPR), sia nelle Aree di Notevole Interesse Pubblico - Beni dichiarativi, in quanto ricadente nei beni d'insieme, vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (art. 134 c. 1 lett. a e art. 136 del Codice, come disciplinato dall'art 8 delle NTA del PTPR); Nella Tavola C è inserita tra i Beni del Patrimonio Culturale, nel Sistema dell'Insediamento Contemporaneo, come mero Tessuto Urbano; nella Tavola D l'area, è individuata

tra quelle, per cui sono state accolte o parzialmente accolte proposte di modifica dei PTP. Si rimanda all'Allegato 10, per la visione della documentazione attestante quanto sopra sintetizzato.

## 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 Vigne di Passo Lombardo n. 76, scala Unica, interno 11, piano II

Il bene pignorato consta di un'abitazione, che insiste su uno stabile residenziale, avente accesso pedonale dal civico 76 di via Vigne di Passo Lombardo. Detto stabile, è composto da quattro livelli, seminterrato (catastalmente interrato), rialzato (catastalmente terra), primo e sottotetto (catastalmente secondo). Il bene in esecuzione è posto al piano secondo e sviluppa la sua consistenza integralmente sotto le falde di copertura, la cui continuità è interrotta sul fronte di accesso e su quello opposto, dalla presenza di due abbaini, che rialzando la linea di gronda, hanno permesso l'alloggiamento delle finestre dalle quali prendono luce gli ambienti. Stante la sua localizzazione, i vani che compongono il bene, presentano per lo più altezze medie ridotte, che vanno da un minimo di 95 cm verso la gronda, ad un massimo di 285 cm sottofalda. L'immobile si compone di un ingresso-soggiorno, di un cucinotto, di un bagno e di una camera ed è completato nella sua consistenza da un terrazzo esposto a Sud-Ovest. La costruzione alla quale appartiene il bene è di tipo isolato, edificata in posizione arretrata rispetto al fronte stradale. Lo stabile occupa una porzione minoritaria della particella di sedime, per la parte residua libera da edificato. Tra dette porzioni scoperte, quella con accesso carrabile posto al civico 74 della pubblica via, costituisce corte esterna, comune tra gli altri, anche all'immobile pignorato. Il complesso condominiale è integralmente perimetrato da muro realizzato con blocchetti di tufo e presenta accessi regolamentati da cancelli in ferro. Il bene è posto all'estrema periferia orientale del territorio comunale, a poche decine di metri dal confine con il Comune di Frascati, in un'area a bassa densità edilizia, dove ancora residua una forte vocazione agricola. La costruzione, originariamente edificata in assenza del titolo autorizzativo, trova la sua genesi edilizia, nell'ambito di quel fenomeno di abusivismo che ha caratterizzato per lungo tempo, lo sviluppo delle periferie della capitale. Il contesto cittadino nel quale l'immobile è sito, presenta in virtù della premessa fatta sulla genesi del quartiere, una generale carenza di servizi di base, quali scuole, uffici postali, negozi, locali per attività ludiche o locali pubblici in genere. In base alla nuova ripartizione del territorio comunale, la costruzione ricade nel Municipio VII, istituito in attuazione dello Statuto e della deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 11/2013. Stante la localizzazione periferica e la bassa densità edilizia della zona, il collegamento di trasporto pubblico, tra il quartiere in oggetto ed il centro città non risulta particolarmente agevole ed è prioritariamente attuabile, tramite la linea di bus 506 (con fermata più prossima a via di Passo Lombardo), che consente di giungere alla stazione Torre Gaia della linea C della Metropolitana, e tramite le fermate di scambio San Giovanni e Termini, permette il collegamento con le linee A e B della Metropolitana e quindi con il resto della Città.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1043, Part. 676, Sub. 515, Zc. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 91.700,96

Per la stima dell'unità immobiliare, intesa come determinazione del più probabile valore di mercato che l'operatore ordinario potrebbe attribuire allo specifico bene, si è scelto il cosiddetto procedimento sintetico di stima comparativo "per punti di merito" con metodo moltiplicativo. Il parametro impiegato con tale metodo, per la valutazione degli immobili, è il prezzo in euro al mq di superficie commerciale, da cui si desume il valore dell'immobile ordinario  $V_{imm} = S_c \times V_{mq}$  (ove  $S_c$  indica la superficie commerciale e  $V_{mq}$  il valore medio unitario al mq), da tale valore si ottiene il valore specifico

dell'immobile oggetto di stima  $V_a = (k_1 \times k_2 \dots \times k_n) \times V_{imm}$  ove  $k_1 \dots k_n$  sono coefficienti che tengono conto delle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Tale metodo consta di tre distinte fasi. La prima consiste nel determinare attraverso un'opportuna indagine di mercato, quale è il valore medio unitario da prendere a base per il successivo calcolo, in relazione a beni con caratteristiche prossime a quello in oggetto. La seconda fase consiste nel determinare quali sono i coefficienti moltiplicatori del suddetto valore medio unitario, da applicare all'immobile pignorato. La terza fase consiste nel determinare il valore di stima moltiplicando il valore medio unitario corretto dai relativi coefficienti moltiplicatori, per la superficie commerciale dell'unità immobiliare.

- Riferimenti bibliografici: F. Forte B. De Rossi (1974), Principi di economia e di estimo, Etas, Milano; A. Realfonzo (1994), Teoria e metodo dell'estimo urbano, Nis Roma; Tecnoborsa (2000) Codice delle valutazioni immobiliari, Roma.

- Determinazione del valore medio unitario

Il valore medio unitario, espresso in €/mq relativamente a beni analoghi a quello in oggetto, è stato ricavato a seguito di indagine di mercato svolta presso i principali operatori del settore immobiliare presenti in zona, in base ai dati della Borsa Immobiliare di Roma (di cui si fornisce il relativo listino nell'Allegato 12b, relativo all'ultima pubblicazione disponibile 2/2024), ed in base alle quotazioni riportate dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Roma (di cui si fornisce il relativo listino nell'Allegato 12a, anno 2024 Semestre 2). Entrambi i borsini definiscono i valori degli immobili suddividendo i fabbricati residenziali in due fasce. Il criterio di attribuzione specificato dall'OMI prevede per fabbricati con abitazioni ricadenti nella categoria A/2 (come l'immobile in oggetto) l'appartenenza alla fascia delle cosiddette "Abitazioni Civili". Il BIR, non indica un univoco criterio di attribuzione. Per l'aspetto ordinario e per la tipologia edilizia dello stabile, per la qualità degli spazi comuni (assenza di androne e ascensore) e delle finiture (intonaci del prospetto non pitturati, rampe di scale parte rifinite in pietra e parte con pedate in legno), si ritiene corretto includere la costruzione nella fascia di valore inferiore tra le due proposte dal borsino.

Nello specifico la ricerca effettuata per toponomastica sul BIR ha individuato l'abitazione in oggetto come ricadente nella sottozona Z17 Torre Gaia. Il relativo dato economico, indica per le "Abitazioni di II fascia" un valore medio di 1.500,00 €/mq. I dati forniti dal borsino OMI (microzona E128 suburbana Vermicino, viale del Casale Antonioni) invece, prevedono per la categoria "Abitazioni civili", una forbice di valori, che va da un minimo di 1.650,00 ad un massimo di 2.400,00 €/mq, con un valore medio di fascia pari a 2.025,00 €/mq. In virtù di ciò, si prenderà a base, per il successivo calcolo del valore commerciale dell'immobile pignorato, un valore medio unitario pari alla media dei valori estratti dai borsini, che sarà quindi pari a 1.762,50 €/mq.

- Determinazione dei coefficienti moltiplicatori (punti di merito)

Confrontando il bene da stimare con il bene ordinario a cui i sopracitati valori medi fanno riferimento, possiamo in virtù delle sue caratteristiche, determinare i coefficienti moltiplicatori. Tali prerogative in relazione alla destinazione d'uso dell'immobile, possono suddividersi in caratteristiche posizionali estrinseche, riferite alla localizzazione specifica rispetto al contesto di zona, del fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte (in relazione ad una maggiore o minore qualificazione urbana, della dotazione di verde, della qualificazione infrastrutturale pubblica, inquinamento acustico, facilità di parcheggio etc.), caratteristiche posizionali intrinseche, riferite cioè alla sua localizzazione nel fabbricato in oggetto (ovvero essenzialmente in funzione del piano di appartenenza e relativi affacci), caratteristiche intrinseche o tecnologiche, relative alla qualità edilizia, alla tipologia ed allo stato conservativo dell'unità immobiliare, ed in caratteristiche produttive, relative alla capacità reddituale dell'immobile in rapporto al suo stato (libero o occupato) ed alle sue peculiarità.

Ciò detto, tenendo presente che il valore medio da correggere è riferito ad un bene ordinario situato in un contesto prossimo a quello da stimare adotteremo i seguenti coefficienti moltiplicatori. Coeff. posizionale estrinseco Kpe 1,000- L'immobile insiste su un'area sub urbana, che mostra caratteristiche fortemente unitarie in termini di tessuto e di edificato, ove si alternano lotti costruiti ed ampie aree ad uso agricolo scevre da fabbricati. In tal senso non rilevandosi nel contesto locale, aree di maggiore o

minor pregio, appare congrua l'adozione di un coefficiente neutro; Coeff. posizionale intrinseco Kpi 1,075- L'immobile è catastalmente indicato come sito al piano secondo e si palesa sui luoghi come un piano terzo, stante che l'accesso allo stabile avviene da terrazzo rialzato posto al culmine di una scalinata esterna. In virtù del livello di appartenenza, il bene gode, limitatamente ai pochi affacci del quale è dotato, di una grande panoramicità e silenziosità dei locali. Si ritiene pertanto congrua l'applicazione di un coefficiente premiante, la cui entità in termini assoluti è stata limitata dall'assenza dell'ascensore nello stabile; Coeff. intrinseco o tecnologico Ki 0,975- Sebbene termoautonoma e rifinita a pavimento con gres di buona qualità e parquet nella camera da letto, l'abitazione sconta la scarsa qualità edilizia delle chiusure opache, muri perimetrali e solaio di copertura, non adeguatamente coibentate e di ridotto spessore. Le carenze originarie di detti elementi hanno determinato degrado nelle superfici interne, rendendo congrua l'applicazione del coefficiente riduttivo sopra indicato; Coeff. produttivo Ke 1,000- Relativamente alla possibilità di mettere a reddito il bene nel mercato delle locazioni, l'abitazione palesa caratteristiche tanto positive che negative. Tra le prime si rileva il taglio dimensionale ridotto e completo di spazio esterno a terrazzo, nonché lo spazio pertinenziale a parcheggio al piano terra, interamente recintato. Tra le seconde si rilevano l'assenza di ascensore e la presenza di alcuni fenomeni di degrado non ripristinati (parquet divelto, esfoliazioni a soffitto), che costituiscono un deterrente alla locazione per eventuali possibili soggetti interessati. Il bilanciamento tra caratteristiche positive e negative rende giustificabile l'attribuzione di un coefficiente neutro.

Da quanto sopra esposto consegue un coefficiente  $K = (Kpe * Kpi * Ki * Ke) = 1,048125$  da cui deriva un valore unitario per l'immobile di  $1,048125 \times 1.762,50 = 1.847,32 \text{ €/mq}$ .

- Calcolo del valore di stima: superficie commerciale dell'unità immobiliare: 49,64 mq; valore unitario: 1.847,32 €/mq; - Valore di stima dell'immobile =  $49,64 \times 1.847,32 = 91.700,96$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - via Vigne di Passo Lombardo n. 76, scala Unica, interno 11, piano II	49,64 mq	1.847,32 €/mq	€ 91.700,96	100,00%	€ 91.700,96
				Valore di stima:	€ 91.700,96

Valore di stima: € 91.700,96

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Spese condominiali insolute	12465,99	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	18000,00	€
Oneri regolarizzazione catastale	500,00	€

Il valore di stima finale sopra riportato è da intendersi al netto della riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti pari al 5% del valore originario di stima; degli oneri condominiali pendenti riconducibili all'unità immobiliare in oggetto; degli oneri di regolarizzazione urbanistica e delle spese catastali conseguenti.

Pertanto, ricordando che il bene è venduto a corpo e non a misura, ed operate le dovute approssimazioni possiamo affermare che allo stesso possa attribuirsi il più probabile valore di € 56.150,00.

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 06/06/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. De Santis Francesco

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - 1a, 1b
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - 2a, 2a', 2b, 2c
- ✓ N° 2 Altri allegati - Rilievo architettonico, del degrado e dimensionale - 3a, 3b
- ✓ N° 3 Altri allegati - Atto di provenienza, Atto ultraventennale, Cancellazione precedente pignoramento - 4a, 4b, 4c
- ✓ N° 1 Foto - 5
- ✓ N° 2 Altri allegati - PRG e Carta della Qualità- 6a, 6b
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo - 7a
- ✓ N° 2 Altri allegati - Certificato contestuale Anagrafico, Istanza ed esito interrogazione Agenzia delle Entrate su contratti di locazione - 8a, 8b
- ✓ N° 6 Altri allegati - Documentazione inerente legittimità edilizia, Fascicolo di condono, Concessione in sanatoria - 9a, 9b, 9c, 9d, 9e, 9f
- ✓ N° 1 Altri allegati - PTPR - 10
- ✓ N° 1 Altri allegati - Istanza ed esito accesso atti Municipio su pratiche edilizie - 11



✓ N° 2 Altri allegati - Stralcio banca dati OMI e BIR - 12a, 12b

✓ N° 1 Altri allegati - Ape, simulazione - 13

✓ N° 4 Altri allegati - Corrispondenza con Amministrazione condominiale, Regolamento di Condominio, Tabelle millesimali, Oneri condominiali insoluti - 14a, 14b, 14c, 14d

✓ N° 3 Altri allegati - Modulo controllo esperto, Perizia versione privacy, Ricevute invio alle parti - 15a, 15b, 15c

✓ N° 2 Altri allegati - Notula competenze e Ricevute spese - 16a, 16b



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Vigne di Passo Lombardo n. 76, scala Unica, interno 11, piano II

Il bene pignorato consta di un'abitazione, che insiste su uno stabile residenziale, avente accesso pedonale dal civico 76 di via Vigne di Passo Lombardo. Detto stabile, è composto da quattro livelli, seminterrato (catastalmente interrato), rialzato (catastalmente terra), primo e sottotetto (catastalmente secondo). Il bene in esecuzione è posto al piano secondo e sviluppa la sua consistenza integralmente sotto le falde di copertura, la cui continuità è interrotta sul fronte di accesso e su quello opposto, dalla presenza di due abbaini, che rialzando la linea di gronda, hanno permesso l'alloggiamento delle finestre dalle quali prendono luce gli ambienti. Stante la sua localizzazione, i vani che compongono il bene, presentano per lo più altezze medie ridotte, che vanno da un minimo di 95 cm verso la gronda, ad un massimo di 285 cm sottofalda. L'immobile si compone di un ingresso-soggiorno, di un cucinotto, di un bagno e di una camera ed è completato nella sua consistenza da un terrazzo esposto a Sud-Ovest. La costruzione alla quale appartiene il bene è di tipo isolato, edificata in posizione arretrata rispetto al fronte stradale. Lo stabile occupa una porzione minoritaria della particella di sedime, per la parte residua libera da edificato. Tra dette porzioni scoperte, quella con accesso carrabile posto al civico 74 della pubblica via, costituisce corte esterna, comune tra gli altri, anche all'immobile pignorato. Il complesso condominiale è integralmente perimetrato da muro realizzato con blocchetti di tufo e presenta accessi regolamentati da cancelli in ferro. Il bene è posto all'estrema periferia orientale del territorio comunale, a poche decine di metri dal confine con il Comune di Frascati, in un'area a bassa densità edilizia, dove ancora residua una forte vocazione agricola. La costruzione, originariamente edificata in assenza del titolo autorizzativo, trova la sua genesi edilizia, nell'ambito di quel fenomeno di abusivismo che ha caratterizzato per lungo tempo, lo sviluppo delle periferie della capitale. Il contesto cittadino nel quale l'immobile è sito, presenta in virtù della premessa fatta sulla genesi del quartiere, una generale carenza di servizi di base, quali scuole, uffici postali, negozi, locali per attività ludiche o locali pubblici in genere. In base alla nuova ripartizione del territorio comunale, la costruzione ricade nel Municipio VII, istituito in attuazione dello Statuto e della deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 11/2013. Stante la localizzazione periferica e la bassa densità edilizia della zona, il collegamento di trasporto pubblico, tra il quartiere in oggetto ed il centro città non risulta particolarmente agevole ed è prioritariamente attuabile, tramite la linea di bus 506 (con fermata più prossima a via di Passo Lombardo), che consente di giungere alla stazione Torre Gaia della linea C della Metropolitana, e tramite le fermate di scambio San Giovanni e Termini, permette il collegamento con le linee A e B della Metropolitana e quindi con il resto della Città.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1043, Part. 676, Sub. 515, Zc. 6, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: In base alle previsioni del nuovo Piano Regolatore Generale approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 12 del 12.02.2008, dall'elaborato prescrittivo "Sistemi e Regole" si evince che l'immobile ricade nell'ambito del Sistema Insediativo - CITTA' DA RISTRUTTURARE - Nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare. In merito si produce come Allegato 6a' stralcio della tavola citata e come Allegato 6a'' stralcio, dell'analoga tavola del PRG adottato nel 2003. È stata inoltre eseguita l'ispezione della Tavola della Carta per la Qualità, del PRG del Comune di Roma, dalla quale nulla è emerso per l'immobile in esecuzione, come da Allegato 6b documentato. Negli allegati sopra richiamati, il fabbricato in cui insiste il bene pignorato, è stato evidenziato con cerchio di colore rosso.

**Prezzo base d'asta: € 56.150,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 555/2023 DEL R.G.E.

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 56.150,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - via Vigne di Passo Lombardo n. 76, scala Unica, interno 11, piano II		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1043, Part. 676, Sub. 515, Zc. 6, Categoria A2	<b>Superficie</b>	49,64 mq
<b>Stato conservativo:</b>	<p>Come testimoniato dalla documentazione fotografica costituente l'Allegato 5, al momento del sopralluogo il bene in esecuzione palesava alcuni fenomeni di degrado. Tra questi, quello riscontrabile con maggior frequenza, si rilevava nel soffitto e nei muri di prospetto, che non adeguatamente coibentati, stante la produzione di vapori derivanti dall'esercizio delle ordinarie funzioni residenziali (quali cottura dei cibi, uso della doccia, lavaggio biancheria eccetera), palesavano tracce di condense sulle superfici interne. Il perdurare della condizione ha quindi favorito lo sviluppo di muffe ed esfoliazioni dello strato esterno della rasatura, come documentato dalle foto 22 e 23 dell'Allegato 5. Anche la porzione limitrofa alla ridotta finestra lucifera presente nella falda del soffitto del bagno presentava nella zona di incasso e negli imbotti un analogo fenomeno di efflorescenze (foto 15). Il pavimento della camera da letto, costituito con parquet in massello, risultava assente nella porzione antistante l'accesso al vano. La sconnessione è presumibilmente derivante da pregresse percolazioni di umidità provenienti dal soffitto, apparentemente risolte alla data sopralluogo (foto 12). Detta porzione di pavimento, soggetta al degrado e dalla quale era stato espulso il parquet originario, è stata livellata con altri listelli di parquet lasciati al grezzo, posati in modo discontinuo e non incollati al substrato. Nel terrazzo si rilevavano più tipologie di degrado. Quello maggiormente evidente riguardava la ringhiera in ferro, ovvero il parapetto della pertinenza. Si rilevava che la struttura, che presenta tutt'ora più punti di innesto e/o appoggio alla soletta pavimentale, aveva perso l'originario ancoraggio a muro in una delle sue estremità, stante l'avvenuta ossidazione e consumazione della sua parte terminale (foto 19 e 20, Allegato 5). Il terrazzo, originariamente scoperto, era stato dotato di una parziale copertura, sostenuta da due pilastri in mattoni (foto 18), uno dei quali edificato in aderenza al muro di separazione con il terrazzo dell'appartamento confinante (interno 10). La porzione di contatto tra le due strutture, non adeguatamente sigillata, ha favorito il percolare di infiltrazioni che hanno determinato il distacco di porzioni dell'intonaco dai pilastri, portando a nudo i laterizi retrostanti (immagini di destra della foto 20). Non si può escludere che dal piede di detto pilastro possano pervenire infiltrazioni all'unità immobiliare sottostante. Sempre nel terrazzo, si riscontrava inoltre la rottura di uno dei cardini della persiana in ferro della finestra della cucina (foto 23, immagine centrale). Apparentemente risolta, risultava essere la problematica che ha riguardato la paretina del soggiorno, posta a destra della porta finestra del terrazzo, soggetta a pregresse infiltrazioni, provenienti dalla conversa della falda della copertura. Alla risoluzione del fenomeno, non ha fatto seguito il ripristino delle finiture interne della parete (foto 23, immagine di destra). Per l'esatta individuazione dei fenomeni di degrado decritti, si veda quanto raffigurato nell'Allegato 3A, rilievo del degrado.</p>		
<b>Descrizione:</b>	<p>Il bene pignorato consta di un'abitazione, che insiste su uno stabile residenziale, avente accesso pedonale dal civico 76 di via Vigne di Passo Lombardo. Detto stabile, è composto da quattro livelli, seminterrato (catastalmente interrato), rialzato (catastalmente terra), primo e sottotetto (catastalmente secondo). Il bene in esecuzione è posto al piano secondo e sviluppa la sua consistenza integralmente sotto le falde di copertura, la cui continuità è interrotta sul fronte di accesso e su quello opposto, dalla presenza di due abbaini, che rialzando la linea di gronda, hanno permesso l'alloggiamento delle finestre dalle quali prendono luce gli ambienti. Stante la sua localizzazione, i vani che compongono il bene, presentano per lo più altezze medie ridotte, che vanno da un minimo di 95 cm verso la gronda, ad un massimo di 285 cm sottofalda. L'immobile si compone di un ingresso-soggiorno, di un cucinotto, di un bagno e di una camera ed è completato nella sua consistenza da un terrazzo esposto a Sud-Ovest. La costruzione alla quale appartiene il bene è di tipo isolato, edificata in posizione arretrata rispetto al fronte stradale. Lo stabile occupa una porzione minoritaria della particella di sedime, per la parte residua libera da edificato. Tra dette porzioni scoperte, quella con accesso carrabile posto al civico 74 della pubblica via, costituisce corte esterna, comune tra gli altri, anche all'immobile pignorato. Il complesso condominiale è integralmente perimetrato da muro realizzato con blocchetti di tufo e presenta accessi regolamentati da cancelli in ferro. Il bene è posto all'estrema periferia orientale del territorio comunale, a poche decine di metri dal confine con il Comune di Frascati, in un'area a bassa densità edilizia, dove ancora residua una forte vocazione agricola. La costruzione, originariamente edificata in assenza del titolo autorizzativo, trova la sua genesi</p>		

	<p>edilizia, nell'ambito di quel fenomeno di abusivismo che ha caratterizzato per lungo tempo, lo sviluppo delle periferie della capitale. Il contesto cittadino nel quale l'immobile è sito, presenta in virtù della premessa fatta sulla genesi del quartiere, una generale carenza di servizi di base, quali scuole, uffici postali, negozi, locali per attività ludiche o locali pubblici in genere. In base alla nuova ripartizione del territorio comunale, la costruzione ricade nel Municipio VII, istituito in attuazione dello Statuto e della deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 11/2013. Stante la localizzazione periferica e la bassa densità edilizia della zona, il collegamento di trasporto pubblico, tra il quartiere in oggetto ed il centro città non risulta particolarmente agevole ed è prioritariamente attuabile, tramite la linea di bus 506 (con fermata più prossima a via di Passo Lombardo), che consente di giungere alla stazione Torre Gaia della linea C della Metropolitana, e tramite le fermate di scambio San Giovanni e Termini, permette il collegamento con le linee A e B della Metropolitana e quindi con il resto della Città.</p>
<p><b>Vendita soggetta a IVA:</b></p>	<p>NO</p>
<p><b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b></p>	<p>SI</p>
	<p><b>Stato di occupazione:</b></p> <p>Al momento del sopralluogo, svolto in data 08/01/2025, era presente la signora **** Omissis ****, che consentiva l'accesso ai luoghi agli Ausiliari del Giudice e presenziava alle operazioni peritali. Il bene, si mostrava ordinariamente arredato in tutti i suoi vani. La debitrice dichiarava di utilizzare l'immobile quale propria residenza. Il certificato contestuale di Residenza e Stato di Famiglia della signora **** Omissis ****, debitrice, appositamente estratto e qui fornito come Allegato 8a, ha confermato che all'indirizzo di via Vigne di Passo Lombardo 76, interno 11, è iscritta la famiglia anagrafica composta dalla sola signora **** Omissis ****. L'Esperto ha comunque inoltrato apposita istanza agli uffici preposti dell'Agenzia delle Entrate per verificare se, alla data del pignoramento, risultassero registrati ed in essere, eventuali contratti di locazione per i quali la signora **** Omissis **** figurasse come dante causa. Ad evasione della domanda, l'ufficio territoriale di Roma 5, Tuscolano comunicava che, relativamente all'immobile in oggetto, non risultavano nella banca dati dell'anagrafe tributaria, contratti di locazione in essere, il tutto come documentato dall'Allegato 8b.</p>

