

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Zaccardini Maurizio, nell'Esecuzione Immobiliare 579/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

| | |
|--|-----------|
| Incarico..... | 3 |
| Premessa | 3 |
| Lotto Unico | 4 |
| Descrizione..... | 5 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 5 |
| Titolarità..... | 5 |
| Confini..... | 6 |
| Consistenza..... | 6 |
| Cronistoria Dati Catastali | 6 |
| Dati Catastali..... | 7 |
| Precisazioni..... | 7 |
| Patti..... | 8 |
| Stato conservativo | 8 |
| Parti Comuni | 9 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 9 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 9 |
| Stato di occupazione | 10 |
| Provenienze Ventennali | 10 |
| Formalità pregiudizievoli | 11 |
| Normativa urbanistica | 12 |
| Regolarità edilizia | 12 |
| Vincoli od oneri condominiali..... | 15 |
| Stima / Formazione lotti..... | 16 |
| Riserve e particolarità da segnalare | 18 |
| Riepilogo bando d'asta..... | 20 |
| Lotto Unico | 20 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 579/2023 del R.G.E. | 21 |
| Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 70.000,00 | 21 |



All'udienza del 16/04/2024, il sottoscritto Geom. Zaccardini Maurizio, con studio in Roma (RM), email m.zaccardini@yahoo.it, PEC maurizio.zaccardini@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/04/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.



PREMESSA



I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA MEZZOIUSO 38, interno 13, piano 3





LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA MEZZOIUSO 38, interno 13, piano 3

DESCRIZIONE

Il bene pignorato è costituito da un appartamento ubicato al piano terzo - interno 13 - di via Mezzoiuso 38, ZONA XIII - TORRE ANGELA - loc. Borghesiana (Municipio VI). E' parte di un edificio a destinazione prevalentemente residenziale, realizzato in data antecedente al 1983, che si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed 1 sottostrada; lo stesso è attualmente privo di ascensore seppur presente un vano dedicato. L'intorno urbano risulta dotato di servizi primari e secondari appena sufficienti; discreti i collegamenti pubblici da e verso il quartiere (Cfr. fermata Metro C "Borghesiana"). Percorrendo la vicina via Casilina per circa 7 Km, si raggiunge il Grande Raccordo Anulare. L'appartamento risulta attualmente così composto: Ingresso - soggiorno con a.c. e disimpegno collegati senza soluzione di continuità, una camera, un ampio stanzino/ripostiglio, un bagno ed un balcone.

Sono ricompresi nella vendita tutti i diritti di comproprietà sulle cose e parti comuni come per legge e Regolamento. La superficie commerciale è pari a circa 70 mq.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. I diritti reali indicati nel Pignoramento (Procedura RGE 560/2025 riunita alla portante) e nella relativa Nota di Trascrizione corrispondono a quelli in titolarità ai debitori eseguiti.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Gli esecutati dichiarano nel Titolo di provenienza di essere coniugati in regime di comunione dei beni. Dal certificato di stato civile reperito dal Custode, i debitori risultano divorziati dal 01/04/2022 e cioè in data anteriore alla notifica del pignoramento di cui alla Procedura portante (RGE 579/2023). Nel Pignoramento relativo alla Procedura riunita RGE 560/2025 sono stati correttamente indicati i diritti di proprietà in capo ai singoli debitori esecutati (1/2 della Proprietà ciascuno).

CONFINI

L'appartamento pignorato confina con vano scale, appartamento int. 12 (sub 29), appartamento int. 14 (sub 31), salvo altri.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| INGRESSO - SOGGIORNO CON A.C. | 25,90 mq | 27,70 mq | 1 | 27,70 mq | 3,00 m | 3 |
| DISIMPEGNO | 6,10 mq | 6,80 mq | 1 | 6,80 mq | 3,00 m | 3 |
| STANZINO/RIPOSTIGLIO | 9,30 mq | 10,00 mq | 1 | 10,00 mq | 3,00 m | 3 |
| CAMERA | 15,10 mq | 17,40 mq | 1 | 17,40 mq | 3,00 m | 3 |
| BAGNO | 5,90 mq | 7,10 mq | 1 | 7,10 mq | 3,00 m | 3 |
| BALCONE | 4,60 mq | 5,40 mq | 0,25 | 1,35 mq | 0,00 m | 3 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 70,35 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 70,35 mq | | |

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al Custode nominato nelle date del 04/07/2024 (accesso negativo) e 10/09/2024.

- le superfici nette dei locali sono state calcolate non tenendo conto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.
- le altezze testé indicate sono quelle massime rilevate in ogni singolo ambiente (sottotrave h = 2,70)
- il vano disimpegno è collegato senza soluzione di continuità con la zona ingresso - soggiorno e a.c. dotata di areazione - illuminazione naturale.
- l'ampio stanzino è privo di illuminazione - areazione naturale diretta.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 01/12/1988 al 05/07/2006 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 1203, Sub. 30 Categoria A2 |
| Dal 05/07/2006 al 20/02/2025 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 1203, Sub. 30 Categoria A2 |

I debitori esecutati sono gli attuali intestatari del bene per la quota ed il diritto pignorati.
Cronistoria catasto urbano (variazioni principali - Cfr. visure catastali depositate nel fascicolo della Procedura):
- COSTITUZIONE del 01/12/1988 in atti dal 28/09/1998 (n.108157.1/1988).

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 1023 | 1203 | 30 | 6 | A2 | 4 | 4,5 | n.d mq | 534,53 € | 3 | |

Corrispondenza catastale

Dalle risultanze catastali non si evincono variazioni intervenute successivamente rispetto alla trascrizione del pignoramento. E' presente presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio l'Elaborato Planimetrico relativo all'edificio di cui è parte il bene pignorato.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha rilevato le seguenti difformità, tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale in atti:

- errata conformazione planimetrica
- diversa distribuzione interna
- mancata indicazione altezza nella planimetria catastale
- errata ubicazione/dimensione aperture esterne

Per regolarizzare le difformità riscontrate coerentemente con la situazione urbanistico

- edilizia (Cfr. cap. "Regolarità Edilizia") risulta necessario presentare presso l'AdE - Territorio un atto di aggiornamento all'Urbano; i costi stimati dal sottoscritto Esperto, comprensivi di spese tecniche e diritti catastali, sono pari ad euro 500,00. Tale importo è ricompreso nella decurtazione operata nel Capitolo "Regolarità Edilizia".

PRECISAZIONI

Con riferimento ad alcune criticità presenti nell'edificio di cui è parte il bene pignorato ovvero nel Condominio si prega di prendere atto di quanto segue, evidenziato (in data 17/10/2024) a mezzo email al sottoscritto dall'attuale Amministratore:

"[...] Non vi sono lavori straordinari deliberati nonostante la necessità vi sarebbe ma il condominio è già decisamente sotto pressione per le molteplici spese legali da affrontare per il recupero delle morosità notevoli (ne ho ereditate in quantità abnorme quando sono entrata in carica a fine ottobre 2021 e sono in corso sia recuperi credito che esecuzioni immobiliari solo che per poterne fare quanti in realtà sarebbero necessari non ci sarebbero sufficienti fondi a pagare solo le spese vive. I condomini virtuosi da 3 anni stanno facendo notevoli sforzi per poter garantire i fondi sufficienti a poter fare un passo alla volta [...] [...] Problematiche sul fabbricato sono notevoli tantissime sia per quanto riguarda parti comuni che da molti anni sono state sottratte al condominio e su cui dovremmo iniziare azioni di spossessamento: vano ascensori, parti di ingresso condominiale, copertura dell'ingresso condominiale fatto diventare da un condomino un terrazzo di uso esclusivo senza esserlo di fatto [...] [...] Alcuni condomini da anni mettono in atto dei danneggiamenti importanti alle parti condominiali. Abbiamo una causa in corso per un danneggiamento a due colonne di scarico che hanno tagliato gli scarichi al condomino sovrastante. Cosa che non sarebbe possibile che subisca [...] l'appartamento pignorato "[...] poiché tale condotta impedirebbe gli scarichi anche di chi ha sopra. Mentre dove è stato fatto ha tagliato l'uso solo all'appartamento che era stato preso di mira posto al piano 4 [...] [...] Allaccio alla fognatura risulta regolare ma non è in mio possesso. E' in procinto di essere acquisita da Acea [...] [...] Volevo segnalarle che non c'è più acqua condominiale per eccessiva morosità degli unici che vi erano rimasti attaccati, tra questi c'è appunto l' appartamento oggetto della presente che nonostante non pagasse il condominio lo teneva regolarmente locato. Poi il contratto è scaduto e non si è più avuta notizia di un ulteriore contratto di affitto in essere [...] [...] Sono a conoscenza per riferito da terze persone che alcuni appartamenti (presumo compreso questo) sarebbero forniti da acqua di un pozzo sito dal lato opposto della strada per tramite di altro condomino. Non è dato sapere se chi la utilizza sia a conoscenza che non è acqua potabile di Acea. I problemi più preoccupanti sono le notevoli infiltrazioni che provengono da alcune colonne di scarico su cui alcuni condomini non permettono di accedere per effettuare riparazioni alle stesse compresa apertura di sinistri e infiltrazioni provenienti dalla parte alta del fabbricato dove però resta inaccessibile poiché è di proprietà esclusiva e accesso non viene consentito [...]".

Si rimanda a riscontro di quanto evidenziato alla documentazione allegata alla presente Perizia ovvero depositata nel fascicolo della Procedura; si precisa altresì e si prega di prendere atto che nessuna indagine di carattere invasivo/specialistico è stata eseguita dal sottoscritto in merito a tali criticità. Le verifiche effettuate hanno riguardato esclusivamente il compendio pignorato ovvero il bene per il quale è stato possibile procedere alla rilevazione dello stato dei luoghi.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PATTI

Nel merito si evidenzia quanto segue:

- nel Titolo di provenienza "[...] La parte venditrice dichiara e la parte acquirente ne prende atto che il terrazzo di copertura del fabbricato rimane di proprietà esclusiva della parte venditrice[...]".

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione del bene risulta appena sufficiente; mediocre quello relativo alle parti comuni dell'intero complesso edilizio.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



PARTI COMUNI

Nel Regolamento di Condominio allegato alla presente Perizia ovvero depositato nel Fascicolo della Procedura, le parti comuni del fabbricato risultano le seguenti:

- il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti ed i lastrici solari, le scale, i portoni d'ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili ed in genere tutte le parti dell'edificio necessari all'uso comune;
- i locali per la lavanderia, per il riscaldamento centrale, per gli stenditoi e per altri simili servizi in comune;
- le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli acquedotti e inoltre le fognature e i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento e simili, fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini.

Il tutto, come sopra descritto, se il contrario non risulta dai titoli di acquisto.

I millesimi di proprietà del compendio pignorato risultano i seguenti:

- Tabella A: 23,86 millesimi (ovvero nel Regolamento 24,01 millesimi)
- Tabella Scale: 33,62 millesimi (Cfr. Regolamento di Condominio)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Alla luce della documentazione reperita e di quanto in Atti, il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico salvo, quanto di conferente, indicato negli altri Capitoli.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene pignorato è costituito da un appartamento ubicato al piano terzo - interno 13 - di via Mezzoiuso 38, ZONA XIII - TORRE ANGELA - loc. Borghesiana (Municipio VI). E' parte di un edificio a destinazione prevalentemente residenziale, realizzato in data antecedente al 1983, che si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed 1 sottostrada; lo stesso è attualmente privo di ascensore seppur presente un vano dedicato. Per quanto è stato possibile rilevare a vista e senza indagini di carattere invasivo - specialistico. l'edificio risulta realizzato con struttura in c.a., solai in latero - cemento e tamponatura a "cassetta" rifinita a "cortina", salvo i marcapiani, intonacati e tinteggiati; il tutto è in mediocre stato di conservazione.

Dalle informazioni reperite presso l'Amministratore di condominio il complesso edilizio risulta dotato di allaccio in fogna ma è privo di utenza per la fornitura di acqua potabile (distacco per morosità). Si rimanda nel merito a quanto già evidenziato nel Capitolo "Precisioni".

L'appartamento risulta, nella sua attuale consistenza, così composto: Ingresso - soggiorno con a.c. e disimpegno collegati senza soluzione di continuità, una camera, un ampio stanzino/ripostiglio, un bagno ed un balcone. Lo stesso risulta dotato di pavimenti in gress o similari, infissi in alluminio con vetro singolo e serrande in pvc nonché porte in legno (no massello); le pareti risultano intoncate e tinteggiate salvo le porzioni del bagno e delle cucine rivestite in piastrelle. Le finiture, nel loro complesso, sono del tipo comune e versano in uno stato di conservazione - manutenzione appena sufficiente. Nel merito si evidenzia che sono presenti, tra gli altri: - segni di umidità su alcune pareti e soffitti dovuti presumibilmente ad una non adeguata ventilazione e/o coibentazione dell'involucro esterno; - segni di degrado sull'intradosso del balcone.

Per quanto non evidenziato si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

Per gli impianti presenti (elettrico, igienico - sanitario, gas, ecc.) non sono state reperite le relative dichiarazioni di conformità. E' presente un impianto di riscaldamento ed a.c.s. autonomo, dotato di terminali in alluminio e caldaia dedicata posta sul balcone, con scarico fumi non a norma (ovvero non allacciato a canna

fumaria dedicata). E' inoltre presente un condizionatore caldo - freddo nella zona giorno. Si precisa che durante il sopralluogo non è stato possibile verificare la corretta e completa funzionalità degli impianti ivi presenti.

Si prega di prendere atto che della situazione rilevata (stato di conservazione/manutenzione ed impiantistica) se ne è tenuto conto nel giudizio di stima sia attraverso il valore unitario determinato (euro/mq) sia attraverso il coefficiente di adeguamento per stato d'uso e manutenzione.



STATO DI OCCUPAZIONE

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

L'occupante l'immobile ha fornito in sede di sopralluogo un contratto di locazione stipulato ai sensi della L. 431/1998 art. 2 comma 3 regolato, tra le altre, dalle seguenti pattuizioni:

- Durata: 3 anni dal 03/09/2018 al 02/09/2021; "[...] alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, il contratto è prorogato di diritto di due anni, fatta salva la facoltà di disdetta da parte del LOCATORE che intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'articolo 3 della legge n. 431/98, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui al citato articolo 3. Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna parte ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza. In mancanza della comunicazione il contratto è rinnovato tacitamente alle stesse condizioni[...]"
- Il canone annuo previsto è pari ad euro 6.000,00.

Il suddetto contratto è allegato alla presente Perizia ovvero depositato nel fascicolo della Procedura.

Circa la non opponibilità del suddetto contratto alla Procedura esecutiva si rimanda nel merito alla relazione del Custode depositata in atti nonché alle valutazioni del GE. Attualmente l'occupante l'immobile sta corrispondendo un'indennità di occupazione pari a 400 euro/mese.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|--------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 01/02/1982 al 05/07/2006 | **** Omissis **** | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | NPT. AMIDIO TERRA ABRAMI | 01/02/1982 | 17653 | 4792 |



| | | | | | |
|----------------|-------------------|----------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | ROMA 1 | 18/02/1982 | 12402 | 9299 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| | | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| Dal 05/07/2006 | **** Omissis **** | NOT. CAMILLO VERDE | 05/07/2006 | 19265 | 13286 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | ROMA 1 | 01/08/2006 | 103637 | 62137 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| | | | | | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

N.B. Il terreno sul quale è stato edificato il complesso edilizio di cui è parte il bene pignorato è pervenuto ai danti causa dei debitori eseguiti in virtù di scrittura privata del 18/01/1982 depositata negli Atti del Notaio Emidio Terra Abrami di Civitavecchia in data 01/02/1982 rep. 17653/4792. Si precisa che nella nota di trascrizione non è indicato quale soggetto a favore il comproprietario ovvero il coniuge (in comunione legale) della sig.ra **** Omissis ****, in quanto non presente alla stipula dell'Atto (Cfr. nota di trascrizione allegata alla presente Perizia ovvero depositata nel fascicolo della Procedura).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 22/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a ROMA il 01/08/2006
Reg. gen. 103638 - Reg. part. 27622
Quota: 1/1 PROPRIETA'
Importo: € 330.000,00

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 165.000,00

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ROMA il 22/06/2023
Reg. gen. 78603 - Reg. part. 57702
Quota: 1/1 PROPRIETA'
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ROMA il 19/06/2025
Reg. gen. 78298 - Reg. part. 57212
Quota: 1/1 PROPRIETA'
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Dalla visura effettuata sul geoportale Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma e su quello della Regione Lazio, è emerso quanto segue:

- il bene pignorato ricade all'interno della zona di P.R.G. vigente "Sistema insediativo - Citta' della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita - Art.62 NTA) - Strumento di Attuazione - TIPOLOGIA DI STRUMENTO: Zona O

DENOMINAZIONE: ZO 25 Borghesiana Biancavilla - MUNICIPIO: VI

- Rete Ecologica: Nulla da segnalare

- Carta della qualità: Nulla da segnalare

- PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale):

TAVOLA "A" - Paesaggio degli insediamenti urbani

TAVOLA "B" - Rispetto acque pubbliche (art. 35 PTPR) - rif_leg R.D. 17/2/1910 - Fosso di Torre Agnola num_gu 146 id_gu 453 data_gu 1910-06-22

Per le prescrizioni e gli interventi ammissibili si rimanda alle Norme attuative dei suddetti Strumenti Urbanistici.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Quanto di seguito riportato è il risultato degli accertamenti effettuati dal sottoscritto Esperto presso gli Uffici competenti; la documentazione reperita ovvero quella messa a disposizione dall'Amministrazione è stata allegata alla presente Perizia ovvero depositata nel fascicolo della Procedura.

Il complesso edilizio cui è parte il bene pignorato è stato realizzato senza titolo in data antecedente al 01/10/1983 e per lo stesso sono state presentate dagli originari proprietari le seguenti domande di condono



(L. 47/85):

- MOD 47/85 - A - progressivo n° 396213912 prot. 13032 del 01/04/1986 (Circoscrizione VII) richiedente ****
Omissis ****

Destinazione: Residenziale – SU 707,11 mq – SNR 87,87 mq (pari a 146,46 x 0,6)

Per un totale di n° 9 abitazioni.

- MOD 47/85 - A - progressivo n° 396214101 prot. 13032 del 01/04/1986 (Circoscrizione VII) richiedente ****
Omissis ****

Destinazione: Residenziale – SU 363,00 mq – SNR 36,25 mq (pari a 60,42 x 0,6)

Per un totale di n° 4 abitazioni.

- MOD 47/85 - A - progressivo n° 396214202 prot. 13032 del 01/04/1986 (Circoscrizione VII) richiedente ****
Omissis ****

Destinazione: Residenziale – SU 363,00 mq – SNR 36,25 mq (pari a 60,42 x 0,6)

Per un totale di n° 4 abitazioni.

- nonché ULTERIORI RICHESTE per immobili a destinazione non residenziale

Il tutto oggi registrato presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Roma al prot. 86/215034 (pratica suddivisa in diversi sottonumeri - SOT).

Dalla conferente documentazione rinvenuta nel fascicolo ed in particolare dalla pregressa corrispondenza tra l'Ufficio ed un precedente CTU (per altro appartamento, stesso edificio), è emerso quanto segue, comprese alcune criticità:

- con le tre domande di condono (Mod 47/85-A "Residenziale") presentate dai fratelli **** Omissis **** si denunciano in totale le seguenti consistenze: SU = 1433,11 mq – SNR 267,30 mq

- stante l'assenza di ulteriori indicazioni nei modelli e nella documentazione allegata non è possibile dedurre con assoluta certezza la precisa ripartizione delle unità immobiliari attribuibili per piano ed interno a ciascun istante (tutti comproprietari dell'intero complesso); stesso dicasi in merito alle superfici da assegnare alle singole unità immobiliari, salvo si faccia riferimento al progetto di cui appresso ed alla documentazione catastale, prodotti ovvero depositati in atti presso l'Ufficio Condono Edilizio in un secondo momento.

- dalla Relazione Tecnica allegata alla richiesta di completamento dei lavori (art. 35 L. 47/1985) depositata il 21/12/1989 prot. 81027 si evince, con riferimento alle unità immobiliari a destinazione residenziale, che le stesse risultano così distribuite:

PIANO 1° - N° 6 ABITAZIONI

PIANO 2° - N° 4 ABITAZIONI

PIANO 3° - N° 4 ABITAZIONI (piano nel quale è ubicato il bene pignorato all'epoca alla stato grezzo, privo di rifiniture.)

PIANO 4° - N° 4 ABITAZIONI

per un totale di 18 appartamenti, ovvero uno in più rispetto a quanto indicato nelle domande di condono originarie.

- in data 18/04/1991 prot. 24807 viene inoltrata ulteriore documentazione compreso il progetto, ovvero il presumibile stato finale, dell'intero complesso. Nella perizia giurata depositata in tale circostanza la consistenza complessiva a destinazione residenziale indicata è pari a:

SU = 1461,00 mq

SNR = 343,78 mq

Si rilevano pertanto delle differenze rispetto alle superfici riportate negli originari Modelli.

Nella stessa perizia il numero delle abitazioni risulta essere:

PIANO 1° - N° 5 ABITAZIONI

PIANO 2° - N° 4 ABITAZIONI

PIANO 3° - N° 4 ABITAZIONI (compreso l'immobile pignorato sub 30 int. 13)

PIANO 4° - N° 4 ABITAZIONI

Per un totale di 17 appartamenti (così come indicato nelle domande originarie)

- l'Ufficio (nella pregressa corrispondenza di cui sopra) preso atto della "[...]non lineare[...]" documentazione prodotta nel tempo, che "[...] ha determinato non poche incertezze nella valutazione complessiva[...]" ha modo di rappresentare, tra gli altri, "[...] alcuni precisi e indubitabili elementi [...]", ovvero:

a) sin dalla presentazione delle originarie domande la consistenza residenziale si è attestata su una Superficie Utile (SU) di circa 1450 mq (1433,11 poi 1461,00), mentre la Superficie Non Residenziale (SNR) oscillante tra i 267,30 mq ed i 343,78 mq

b) al piano 3° (ovvero quello nel quale è ubicato il bene pignorato) si indicano sempre 4 abitazioni (n° 4 abitazioni risultano anche nell'elaborato grafico - Progetto prot. 24807 del 18/04/1991 - reperito)

c) nell'accatastamento del complesso edilizio, depositato all'UCE sempre con prot. 24807 del 18/04/1991, sono riportati al terzo piano sempre 4 appartamenti (compreso quello pignorato sub 30 int. 13)

Come già testé indicato le originarie domande di condono sono confluite nella pratica Prot. 86/215034 ad oggi suddivisa in vari sottonumeri (SOT), in parte definiti, uno per uno, con il rilascio della relativa Concessione in sanatoria ed in parte ancora da definire. Per l'unità immobiliare pignorata non risulta ad oggi costituito ovvero richiesto alcun sottonumero. Sarà onere pertanto dell'aggiudicatario presentare istanza presso l'UCE finalizzata a costituire il sottonumero (SOT) relativo al bene pignorato. Nel merito si precisa e si prega di prendere atto di quanto segue:

- alla luce delle criticità indicate e della non linearità della documentazione prodotta nel corso degli anni dagli istanti (soprattutto con riferimento alla superficie complessiva oggetto di condono e delle effettive unità immobiliari interessate), non è possibile attestare con assoluta certezza in questa sede il buon esito della futura domanda di condono da incardinare con specifico SOT per il bene pignorato; tale esito è demandato alla doverosa istruttoria dell'Ufficio che nel merito, avendone tutti gli strumenti, potrà verificare, tenuto conto delle superfici già concesse e di quelle in istruttoria, relative ai SOT già costituiti, l'effettiva superficie residua rispetto a quella totale originaria; la stessa amministrazione, qualora non sussistesse ad oggi superficie residua, dovrebbe presumibilmente procedere anche ad una verifica sulla legittimità delle concessioni già rilasciate e delle domande ancora in itinere.

- stessa incertezza si rileva anche in merito ai pagamenti da effettuare per la definizione della futura pratica di condono (SOT) del bene pignorato, che dovranno essere determinati al netto di quelli già corrisposti; si dovrà in particolare estrapolare, dai pagamenti relativi alle consistenze di cui alle originarie domande di condono, quelli imputabili alla singola unità immobiliare pignorata.

Nel merito si evidenzia inoltre che per il rilascio della relativa concessione in sanatoria dovrà essere ottenuto dall'Ente tutorio il Nulla Osta di cui ai vincoli presenti (Rispetto acque pubbliche (art. 35 PTPR) - "falde idriche").

Con riferimento al bene pignorato si sono riscontrate le seguenti difformità tra lo stato dei luoghi ed il grafico (Progetto), testé indicato, depositato presso l'UCE il 18/04/1991 con prot. 24807:

- lievi differenze sulla conformazione planimetrica generale

- diversa distribuzione interna

- lievi differenze sull'ubicazione/dimensione delle aperture esterne

Nel merito si evidenzia che complessivamente le superfici rilevate (SU e SNR) risultano pressoché conformi a quelle desumibili dal grafico (differenze prossime ad 1 mq); si precisa e si prega di prendere atto che la suddetta verifica è stata eseguita sulla scorta della scansione del grafico reperito che, oltre a non indicare quote specifiche per l'appartamento pignorato, presenta delle deformazioni dovute presumibilmente a difetti della scansione stessa. Non si può pertanto escludere una certa approssimazione, anche se minima.

A parere del sottoscritto Esperto, le suddette difformità, seppur al netto di specifici accertamenti sui manufatti interessati, non eseguiti in questa sede, sono riconducibili ad errori materiali di graficizzazione, salvo la diversa

distribuzione interna, presumibilmente dovuta ad interventi eseguiti in epoca più recente. Tali errori di graficizzazione, così come la minima differenza di superficie testé indicata, potranno essere regolarizzati in sede di istruttoria presso l'Ufficio Condonò.

Con riferimento alla diversa distribuzione interna si dovrà presentare presso il Municipio competente una CILA in "sanatoria".

Le incertezze evidenziate circa l'esisto della domanda di condono relativa al bene pignorato nonché sui relativi oneri, si riflette anche sulla precisa e puntuale individuazione della decurtazione da operare in merito alla legittimità urbanistico - edilizia, che varia al variare delle valutazioni e dell'istruttoria degli Enti coinvolti. Viene pertanto applicata una decurtazione dal valore di Stima pari al 12% in considerazione del grado di incertezza testé indicato, senza poter escludere maggiori oneri a carico dell'aggiudicatario (sanzionatori - ripristinatori). Con la decurtazione operata si possono ritenere assorbite le spese e gli oneri di cui alla CILA e quelli per la regolarizzazione catastale evidenziata nel capitolo dedicato.

Per quanto rappresentato si prega di prendere atto di quanto segue:

- la verifica circa la legittimità urbanistico - edilizia ha riguardato esclusivamente il compendio pignorato ovvero il bene per i quale è stato possibile procedere alla rilevazione dello stato dei luoghi, senza indagini di carattere invasivo/specialistico (comprese quelle sulle strutture); verifica non estesa all'intero edificio ne al lotto di pertinenza ovvero alle parti comuni ed ai distacchi.
- presso gli Uffici del Municipio competente non sono state rinvenute ulteriori pratiche edilizie inerenti il compendio pignorato ne procedimenti repressivi a seguito di accertamenti di abuso.

Non sono state reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dalla documentazione fornita dall'Amministratore di Condominio, in data 17/10/2024, si evince quanto segue:

- le spese condominiali annue relative al compendio pignorato sono mediamente pari a circa 1.600,00 euro.
- alla data del 17/10/2024 le spese condominiali non saldate dai debitori eseguiti relative alle ultime due gestioni (2023 - 2024) sono pari a circa 3.200,00 euro. Tale importo è stato detratto dal valore di stima.

N.B. per le spese condominiali occorre evidenziare che ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.p.c. "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente". Per anno in corso si intende non l'anno solare (per intenderci, 1° gennaio - 31 dicembre), bensì all'annualità Cfr. Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 7395 del 22/03/2017). Pertanto, gli effettivi oneri a carico dell'aggiudicatario, potranno essere determinati solo a partire dalla data del decreto di trasferimento del compendio pignorato.

Il metodo di stima adottato per la determinazione del valore reale corrente di mercato dei beni pignorati è quello sintetico - comparativo; il valore unitario stimato è applicato al parametro tecnico di riferimento costituito dalla superficie "commerciale" così come determinata nel Capitolo "Consistenza". Con tale metodo è possibile riferirsi a dati e valori medi unitari per immobili con caratteristiche ordinarie presenti nella Zona di riferimento, dati che il sottoscritto Esperto Stimatore ha reperito facendo riferimento alle seguenti fonti:

- dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate mediati attraverso:
- dati utili reperiti per immobili simili attualmente posti in vendita presso operatori specializzati e considerando un margine medio di sconto sui prezzi di vendita rispetto alle richieste del venditore pari al 10 - 15%.

Per la valutazione del valore per unità di superficie, si sono successivamente rapportati tali dati, alle caratteristiche intrinseche (relative agli elementi distintivi e ai particolari specifici dell'immobile considerato) ed estrinseche (relative al contesto ambientale ove è situato l'immobile) del bene oggetto di stima, quali: - la localizzazione; - la tipologia immobiliare ed edilizia; - la dimensione dell'immobile, anche in relazione alla specificità della zona ed alle proprie caratteristiche qualitative; - i caratteri della domanda e dell'offerta. Al valore di mercato così ottenuto il sottoscritto esperto Stimatore ha inoltre provveduto ad applicare, se ed in quanto dovuti, i seguenti adeguamenti o correzioni alla Stima(art.568 c.p.c.):

- riduzione di cui alla situazione urbanistica e/o catastale
- riduzione per spese condominiali insolite
- adeguamenti per stato d'uso e manutenzione
- adeguamenti per stato di possesso
- adeguamenti per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura
- adeguamenti per assenza di garanzia per vizi

Dati e valori unitari medi reperiti

- Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (I semestre 2024)

Fascia/zona: Suburbana/BORGHESIANA-FINOCCHIO (VIA DI BORGHESIANA)

Abitazioni prevalenti - Abitazioni di tipo economico

Abitazioni civili

Valore di mercato minimo 1.400,00

Valore di mercato massimo 2.000,00

VALORE MEDIO:(1.400,00 + 2.000,00)/2 = 1.700,00

- dati utili reperiti per immobili simili attualmente posti in vendita presso operatori specializzati e considerando un margine medio di sconto sui prezzi di vendita rispetto alle richieste del venditore pari al 10 - 15%.

Immobile 1 - Bilocale via Mezzoiuso (stesso condominio immobile pignorato)

Caratteristiche principali: Salone con angolo cottura a vista con penisola, ampia camera da letto con soppalco e bagno finestrato con vasca.

Piano: primo

Stato appartamento: discreto (cfr. foto)

Disponibilità: libero

Altre caratteristiche: riscaldamento autonomo, porta blindata, infissi vetro/alluminio

Riscaldamento: autonomo

Prezzo richiesto: 89.000,00

Superficie: 60 mq

Prezzo di vendita ipotizzato: $89.000,00 \times 0,90 = 80.000,00$ circa

Prezzo unitario: $(80.000,00/60) 1.350,00$ euro/mq circa

Dai dati reperiti risulta un valore medio unitario di mercato pari a circa 1.500,00 euro. Per quanto precedentemente descritto in risposta ai Quesiti, vagliata l'attuale situazione del mercato immobiliare, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, con particolare riferimento al "taglio" di superficie, al livello di piano ed all'assenza dell'ascensore nonché all'esposizione esterna, il sottoscritto ha ritenuto di poter attribuire allo stesso un valore di 1.500,00 euro al mq.

Si prega di prendere atto che della situazione rilevata (stato di conservazione/manutenzione) se ne è tenuto conto nel giudizio di stima sia attraverso il valore unitario determinato (euro/mq) sia attraverso il coefficiente di adeguamento per stato d'uso e manutenzione.

Si perviene in questo modo al valore di stima riportato in seguito.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA MEZZOIUSO 38, interno 13, piano 3
Il bene pignorato è costituito da un appartamento ubicato al piano terzo - interno 13 - di via Mezzoiuso 38, ZONA XIII - TORRE ANGELA - loc. Borghesiana (Municipio VI). E' parte di un edificio a destinazione prevalentemente residenziale, realizzato in data antecedente al 1983, che si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed 1 sottostada; lo stesso è attualmente privo di ascensore seppur presente un vano dedicato. L'intorno urbano risulta dotato di servizi primari e secondari appena sufficienti; discreti i collegamenti pubblici da e verso il quartiere (Cfr. fermata Metro C "Borghesiana"). Percorrendo la vicina via Casilina per circa 7 Km, si raggiunge il Grande Raccordo Anulare. L'appartamento risulta attualmente così composto: Ingresso - soggiorno con a.c. e disimpegno collegati senza soluzione di continuità, una camera, un ampio stanzino/ripostiglio, un bagno ed un balcone. Sono ricompresi nella vendita tutti i diritti di comproprietà sulle cose e parti comuni come per legge e Regolamento. La superficie commerciale è pari a circa 70 mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 1203, Sub. 30, Zc. 6, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 105.000,00
Valore arrotondato.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - VIA MEZZOIUSO 38, interno 13, piano 3 | 70,35 mq | 1.500,00 €/mq | € 105.525,00 | 100,00% | € 105.000,00 |
| Valore di stima: | | | | | € 105.000,00 |

Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|--|---------|------|
| 1 - riduz. di cui alla situazione urbanistica e catastale | 12,00 | % |
| 2 - riduzione per spese condominiali insolute | 3200,00 | € |
| 3 - adeguamenti per stato d'uso e manutenzione | 8,00 | % |
| 4 - adeguamenti per stato di possesso | 0,00 | € |
| 5 - adeguamenti per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura | 0,00 | € |
| 6 - adeguamenti per assenza di garanzia per vizi | 10,00 | % |

Valore finale di stima: € 70.000,00

Valore arrotondato.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

La documentazione grafica e fotografica riportata in coda alla presente relazione di stima è riprodotta tra gli Allegati con il formato e le modalità di cui al deposito telematico e alla circolare operativa "EE.II. - Compiti Esperto Stimatore (agg. 28-03-2017). Si evidenzia espressamente che tutti gli allegati (compresi quelli depositati esclusivamente nel fascicolo della Procedura) ed i documenti richiamati sono parte integrante e sostanziale della Relazione.

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 19/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Zaccardini Maurizio

ELENCO ALLEGATI:





- ✓ Altri allegati - ISPEZIONI_IPOTECARIE_E_ACTI_NOTARILI
- ✓ Altri allegati - DOC. CATASTALE
- ✓ Altri allegati - DOC. FOTOGRAFICA
- ✓ Altri allegati - DOC. URBANISTICO-EDILIZIA
- ✓ Altri allegati - PLANIMETRIE
- ✓ Altri allegati - DOC_CONDOMINIALE
- ✓ Altri allegati - ATTESTAZIONI_INVIO_PERIZIA
- ✓ Altri allegati - VERBALE ACCESSO
- ✓ Altri allegati - ALTRA



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA MEZZOIUSO 38, interno 13, piano 3
Il bene pignorato è costituito da un appartamento ubicato al piano terzo - interno 13 - di via Mezzoiuso 38, ZONA XIII - TORRE ANGELA - loc. Borghesiana (Municipio VI). E' parte di un edificio a destinazione prevalentemente residenziale, realizzato in data antecedente al 1983, che si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed 1 sottostrada; lo stesso è attualmente privo di ascensore seppur presente un vano dedicato. L'intorno urbano risulta dotato di servizi primari e secondari appena sufficienti; discreti i collegamenti pubblici da e verso il quartiere (Cfr. fermata Metro C "Borghesiana"). Percorrendo la vicina via Casilina per circa 7 Km, si raggiunge il Grande Raccordo Anulare. L'appartamento risulta attualmente così composto: Ingresso - soggiorno con a.c. e disimpegno collegati senza soluzione di continuità, una camera, un ampio stanzino/ripostiglio, un bagno ed un balcone. Sono ricompresi nella vendita tutti i diritti di comproprietà sulle cose e parti comuni come per legge e Regolamento. La superficie commerciale è pari a circa 70 mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 1203, Sub. 30, Zc. 6, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dalla visura effettuata sul geoportale Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma e su quello della Regione Lazio, è emerso quanto segue: - il bene pignorato ricade all'interno della zona di P.R.G. vigente "Sistema insediativo - Citta' della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita - Art.62 NTA) - Strumento di Attuazione - TIPOLOGIA DI STRUMENTO: Zona O DENOMINAZIONE: ZO 25 Borghesiana Biancavilla - MUNICIPIO: VI - Rete Ecologica: Nulla da segnalare - Carta della qualità: Nulla da segnalare - PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale): TAVOLA "A" - Paesaggio degli insediamenti urbani TAVOLA "B" - Rispetto acque pubbliche (art. 35 PTPR) - rif_leg R.D. 17/2/1910 - Fosso di Torre Agnola num_gu 146 id_gu 453 data_gu 1910-06-22 Per le prescrizioni e gli interventi ammissibili si rimanda alle Norme attuative dei suddetti Strumenti Urbanistici.

Prezzo base d'asta: € 70.000,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 70.000,00

| Bene N° 1 - Appartamento | | | |
|---|--|-------------------|----------|
| Ubicazione: | Roma (RM) - VIA MEZZOIUSO 38, interno 13, piano 3 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 1203, Sub. 30, Zc. 6, Categoria A2 | Superficie | 70,35 mq |
| Stato conservativo: | Lo stato di conservazione del bene risulta appena sufficiente; mediocre quello relativo alle parti comuni dell'intero complesso edilizio. | | |
| Descrizione: | Il bene pignorato è costituito da un appartamento ubicato al piano terzo - interno 13 - di via Mezzoiuso 38, ZONA XIII - TORRE ANGELA - loc. Borghesiana (Municipio VI). E' parte di un edificio a destinazione prevalentemente residenziale, realizzato in data antecedente al 1983, che si sviluppa su 5 livelli fuori terra ed 1 sottostrada; lo stesso è attualmente privo di ascensore seppur presente un vano dedicato. L'intorno urbano risulta dotato di servizi primari e secondari appena sufficienti; discreti i collegamenti pubblici da e verso il quartiere (Cfr. fermata Metro C "Borghesiana"). Percorrendo la vicina via Casilina per circa 7 Km, si raggiunge il Grande Raccordo Anulare. L'appartamento risulta attualmente così composto: Ingresso - soggiorno con a.c. e disimpegno collegati senza soluzione di continuità, una camera, un ampio stanzino/ripostiglio, un bagno ed un balcone. Sono ricompresi nella vendita tutti i diritti di comproprietà sulle cose e parti comuni come per legge e Regolamento. La superficie commerciale è pari a circa 70 mq. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile | | |

