

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

Settore Esecuzioni Immobiliari

SEZIONE QUARTA CIVILE

G.E. Dott. MANCINETTI Marco

Esecuzione promossa da:

SIENA NPL 2018 S.r.l.

Contro:

**RELAZIONE TECNICA ex art. 568 c.p.c.
dell'Esperto Stimatore**

R.G.E. n.616/2021

Consulente : Arch. Stefano Sarti

Arch. STEFANO SARTI

**Via Pietro Mascagni, 134 – 00199 ROMA
Tel./Fax 06 45493463 Cell. 339 2556226**

e-mail: s.sarti@fastwebnet.it

Pec: s.sarti@pec.archrm.it

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA
QUARTA SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott. MANCINETTI Marco

R.G.E. n.616/2021

PROCEDIMENTO PROMOSSO DA :

SIENA NPL 2018 S.r.l.

CONTRO :

RELAZIONE TECNICA

Dell'Esperto Stimatore (ex art. 568 c.p.c.)

Il sottoscritto Dott. Arch. Stefano SARTI nominato Esperto Stimatore nella procedura esecutiva in oggetto come da verbale di nomina, sottoscritto dal G.E. Dott. Marco MANCINETTI, del 20.06.2022 (**Allegato n.1**), redige la presente relazione tecnica per rispondere ai seguenti quesiti conformemente a quanto contenuto nelle "Disposizioni Generali in materia di Espropriazione Immobiliare".

COMPITI DELL'ESPERTO STIMATORE:

~~1) Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., mediante l'esame degli atti (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);~~

Compilare l'apposito modulo per il controllo della documentazione;

Fornire al custode la planimetria catastale dell'immobile pignorato;

Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'identificazione del bene;

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

2) segnalare tempestivamente al Giudice dell'Esecuzione ed ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata, sollecitare il loro intervento a riguardo e acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove tale provenienza non risulti dalla documentazione in atti);

3) effettuare visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento;

se l'immobile non risultasse accatastato, procedere all'accatastamento, ovvero eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provvedere, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

verificare se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivere il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità e le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziare le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalare anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante;

segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa (" infra ") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente) , procedere ai frazionamenti del caso oppure , ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni di tale impossibilità;

segnalare, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti), risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;



procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto; provvedere in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al Giudice dell'Esecuzione e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;

4) predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

5) acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

indicare l'utilizzazione (abitativa, commerciale, ...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;

indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; fornire comunque tutte le indicazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo, n°7, delle disposizioni di attuazione al c.p.c.

6) predisporre la certificazione energetica degli edifici di cui all'Articolo 6 del D.lvo. 19.08.2005 n.192 (come modificato dall'articolo 13 D.lvo. 3.3.2011 n.28) secondo le modalità della scheda dati pubblicata nel sito e depositarla presso l'autorità tecnico amministrativa competente salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata;

7) descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e indicando la caratura millesimale



contenuta nel Regolamento di Condominio ove esistente, nonché lo stato attuale dell'impianto elettrico e termico;

8) dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedere, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedere (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento: allegare, in questo caso, alla relazione estimativa, i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

dire, se l'immobile è pignorato solo **pro quota**, se esso sia comodamente divisibile in natura e procedere, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedere, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

9) accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire dal proprietario e dall'eventuale locatario, i contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio, o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c.;

10) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; effettuare comunque le verifiche e fornire le informazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo, n°8 e 9, delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;

11) determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, secondo



il procedimento prescritto dall'art. 568, secondo comma c.p.c., inoltre considerando: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito del Tribunale di Roma; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, come opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

L'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile se trascritta nei pubblici registri in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e all'eventuale iscrizione ipotecaria (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà).

ADEMPIMENTI

A) **segnalare** tempestivamente al custode (o se non nominato al Giudice dell'Esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

B) **fornire** compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema appena esposto tramite la piattaforma web gratuita "Procedure.it" utile alla redazione standardizzata della stessa ed all'effettuazione del deposito telematico in modalità pct;

C) **inviare**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, **almeno trenta giorni prima dell'udienza** fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui **note contenenti osservazioni al suo elaborato**;

D) **depositare**, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c., il suo elaborato peritale, completo di tutti gli allegati di seguito indicati, **in modalità**

telematica PCT (tramite l'apposita funzione presente sulla piattaforma Procedure.it). A tal fine, all'interno della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy estraibile tramite il programma, nonché gli allegati identificati di seguito;

E) intervenire in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c., per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere chiarimenti in ordine al proprio incarico, portando una copia semplice del proprio elaborato;

F) allegare alla relazione **documentazione fotografica** interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione – integrale e privacy – laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);

G) allegare alla relazione:

- a. planimetrie catastali,
- b. visure catastali per attualità,
- c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria (ove esistenti),
- d. certificazione energetica,
- e. servizio fotografico (come indicato al punto F e con la precisazione che le fotografie non devono essere modificate rispetto alla forma nativa dello scatto (non effettuare scansioni di foto), salvo eventuali variazioni per il rispetto della privacy. Gli originali devono essere a colori,
- f. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni dell'occupante,
- g. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

H) consultare gli atti che compongono il fascicolo informatico della procedura tramite il Polisweb PCT utilizzando l'apposita funzione accessibile in area riservata



tramite smart card dal Portale dei Servizi Telematici <http://pst.giustizia.it> in modo gratuito o tramite fornitore privato del servizio.

L'esperto è autorizzato ad acquisire direttamente presso gli Uffici pubblici i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice); l'esperto è in particolare autorizzato ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi i documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Agenzia del Territorio (ex Conservatoria dei registri immobiliari) o dell'amministratore del condominio o di notaio, ed a estrarne copia, non operando nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali; l'esperto è altresì autorizzato a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

Le operazioni saranno eseguite in maniera continuativa, senza alcuna sospensione, salvo che questa sia disposta dal giudice, e in nessun caso saranno sospese o anche solo ritardate su richiesta o invito di parte, sia creditrice che debitrice.

Con la perizia di stima l'esperto ha facoltà di depositare anche la richiesta di liquidazione di un acconto nella misura stabilita dall'art. 161 disp. att. c.p.c.

Entro trenta giorni dalla aggiudicazione l'esperto ha l'onere di depositare la richiesta di liquidazione del proprio compenso.



Premessa

ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE IN ATTI

Il procedimento esecutivo di cui è causa è stato promosso da “**SIENA NPL 2018 S.r.l.**”, con sede in Roma (RM), codice fiscale 14535321005, nei confronti di , nata in) il , codice

fiscale e , nato in

il , codice fiscale in virtù di un mutuo

fondario rilasciato da “**BANCA TOSCANA S.p.A.**”, con atto notaio Tullio Cimmino di Roma in data 29.11.2007, Repertorio n.64838 Raccolta n.23388, per la somma di € 120.000,00. Il credito de quo è stato garantito da ipoteca sugli immobili di seguito specificati, in forza di iscrizione del 03.12.2007 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, ai nn.52017/211520 di formalità, a favore della banca mutuante ed a carico dei predetti mutuatari, per la complessiva somma di € 240.000,00. Successivamente “**BANCA TOSCANA S.p.A.**” per successive fusioni e incorporazioni ha ceduto a “ **SIENA NPL 2018 S.r.l.**” il suddetto credito.

Essendo i mutuatari in mora con il pagamento di mensilità arretrate è stato notificato agli stessi Atto di Precetto in data 04.03.2021 (**Allegato n.2**) per un importo complessivo di € **157.477,55** oltre agli interessi convenzionali ed ogni altra spesa successiva ed occorrente, con espressa avvertenza che non pagando la suddetta somma nel termine di 10 (dieci) giorni dal ricevimento dell’atto, si sarebbe proceduto ad esecuzione forzata.

Essendo trascorsi oltre 10 (dieci) giorni dal ricevimento ed essendo rimasto infruttuoso il suddetto Atto di Precetto, è stata promossa azione per l’esecuzione forzata per espropriazione, in danno di e

, per la quota di 1/2 ciascuno di proprietà dei seguenti

beni immobili, come da Atto di Pignoramento (**Allegato n.2**):

Porzioni immobiliari facenti parte del fabbricato sito nel Comune di Roma (RM), Via Lettopalena n.35 e, più precisamente:



- **Appartamento** – Unità immobiliare posta al piano primo, distinta con l'interno n.7

La porzione immobiliare sopra riportata risulta censita all'Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizi Catastali: Foglio 670, Particella 1638, Sub 513, Zona Censuaria 6, Categoria A/2, Classe 6, Consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale Totale 49mq, Rendita Euro 569,39 indirizzo Via Lettopalena n.35, Interno 7, Piano 1.

- **Cantina** – Unità immobiliare posta al piano seminterrato, distinta con l'interno n.1B

La porzione immobiliare sopra riportata risulta censita all'Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizi Catastali: Foglio 670, Particella 1638, Sub 524, Zona Censuaria 6, Categoria C/2, Classe 8, Consistenza 3mq, Superficie Catastale Totale 3mq, Rendita Euro 10,38 indirizzo Via Lettopalena n.35, Interno 1B, Piano S1.



ATTIVITA' SVOLTA DALL'ESPERTO

Il sottoscritto Esperto stimatore ha estrapolato, appena sono stati resi disponibili, copie dei documenti inseriti nel fascicolo d'ufficio dell'esecuzione presso la Cancelleria attraverso il collegamento PolisWeb. Ottenuta la documentazione necessaria richiesta per espletare il proprio incarico presso gli uffici competenti, il sottoscritto ha fissato tramite il custode designato, Avv. Barbara Stanchi, l'inizio delle operazioni peritali dando comunicazione del sopralluogo alla parte eseguita con lettera raccomandata per il giorno 07.10.2022, alle ore 15,00. In tale giorno, come da verbale di sopralluogo (**Allegato n.5**), non è stato possibile l'accesso all'interno delle unità immobiliari, poiché non è stato rinvenuto alcuno. Successivamente, essendo di fatto i debitori irreperibili, è stata presentata formale istanza di emissione di ordine di liberazione dell'immobile. Su autorizzazione del G.E. si è provveduto quindi a fissare nuova data per accesso forzoso il 18.01.2023, alle ore alle ore 15,00. In tale giorno, come da verbale di liberazione dell'immobile (**Allegato n.5**), è stato possibile accedere all'interno delle unità immobiliari. In tale occasione sono stati visionati i luoghi, eseguite rilevazioni metriche, effettuate foto sia all'interno che all'esterno degli immobili e il sottoscritto ha constatato che sia l'appartamento che la cantina risultavano in mediocre stato di conservazione in quanto in evidente stato di abbandono. Ha proceduto a verificare la rispondenza tra lo stato dei luoghi visitati e quello rappresentato nella planimetria catastale e da tale confronto sono emerse alcune difformità meglio specificate di seguito.



RISPOSTA AI QUESITI PROPOSTI

1° QUESITO - Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., mediante l'esame degli atti (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);

Compilare l'apposito modulo per il controllo della documentazione;

Fornire al custode la planimetria catastale dell'immobile pignorato;

Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'identificazione del bene;

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

DOCUMENTAZIONE ART. 567 – 2° COMMA C.P.C.

La documentazione esaminata e rinvenuta in atti è la seguente:

- Certificazione Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relative all'immobile soggetto a pignoramento (**Allegato n.3**);
- Nota di Trascrizione pignoramento presso la Conservatoria di dei Registri Immobiliari di Roma 1 in data 30.06.2021, ai nn. 85632/59608 di formalità (**Allegato n.3**).



MODULO CONTROLLO DOCUMENTAZIONE

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto, riportate nel Modulo dell'esperto per controllo documentazione, depositato in data 30.06.2022 (**Allegato n.11**), si è riscontrato che la documentazione depositata agli atti è completa e presentata nel rispetto dei termini processuali.

CONFORMITA' DATI CATASTALI

- Intestati (appartamento e cantina): proprietà per 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni in capo a , nato in il , codice fiscale e , nata in il , codice fiscale .
- Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto presso gli uffici preposti in data 30.06.2022 (**Allegato n.6**) i dati risultano conformi a quelli contenuti nel pignoramento.
- Appartamento: il bene risulta censito presso l'Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizi Catastali: Foglio 670, Particella 1638, Sub 513, Zona Censuaria 6, Categoria A/2, Classe 6, Consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale Totale 49mq, Rendita Euro 569,39 indirizzo Via Lettopalena n.35, Interno 7, Piano 1.
L'appartamento è confinante con distacco su spazi comuni su due lati, lastrico solare distinto con sub 512, passaggio comune distinto con sub 502, vano scala e appartamento interno 3, salvo altri e/o migliori confini.
- Cantina: il bene risulta censito presso l'Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizi Catastali: Foglio 670, Particella 1638, Sub 524, Zona Censuaria 6, Categoria C/2, Classe 8, Consistenza 3mq, Superficie Catastale Totale 3mq, Rendita Euro 10,38 indirizzo Via Lettopalena n.35, Interno 1B, Piano S1.
La cantina è confinante con vano scala, cantina interno 2B, passaggio comune su due lati, salvo altri e/o migliori confini.



Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto presso gli uffici preposti in data 30.06.2022 (**Allegato n.6**) i dati risultano conformi a quelli contenuti nel pignoramento.

PROVENIENZE

- Anteriormente al ventennio gli immobili risultano intestati per la quota di 1/3 ciascuno della piena proprietà a nato a il , a , nato a il , e a o, nato a in , per atto di compravendita a rogito _____ del notaio GIULINO Michele di Genzano (RM) del 14.01.1974, debitamente registrato e trascritto a Roma in data 19.01.1974 ai nn.7763/6372 di formalità (**Allegato n.4**);
- Successivamente gli immobili risultano intestati per la quota di 1/3 della piena proprietà a nato a il e , nata a il , per successione in morte di deceduto il, con accettazione tacita dell'eredità trascritta a Roma in data di formalità (**Allegato n.4**);
- Successivamente la sola attuale cantina risulta intestata per la quota di 1/1 della piena proprietà a , sopra specificato, per atto di divisione a rogito del notaio ANNUNZIATA Ernestina di Roma (RM) del 02.02.2005, debitamente registrato e trascritto a Roma in data 02.03.2005 ai nn.26053/16737 da , sopra specificati (**Allegato n.4**);
- Successivamente il solo attuale appartamento risulta intestato per la quota di 1/1 della piena proprietà a , sopra specificato, per atto di divisione a rogito del notaio ANNUNZIATA Ernestina di Roma (RM) del 02.02.2005, debitamente registrato e trascritto a Roma in data 02.03.2005 ai nn.26053/16737 da

, sopra specificati (**Allegato n.4**);

- Successivamente entrambi gli immobili risultano intestati per la quota di 1/1 della piena proprietà a , sopra specificato, per atto di permuta a rogito del notaio ANNUNZIATA Ernestina di Roma (RM) del 15.12.2006, debitamente registrato e trascritto a Roma il 10.01.2007 ai nn.3382/1704 da sopra specificato (**Allegato n.4**);

- Ad oggi entrambi gli immobili risultano intestati per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà in regime di comunione dei beni a nata in e il per atto di _____ compravendita a rogito del notaio CIMMINO Tullio di Roma del 29.11.2007, debitamente registrato e trascritto a Roma 1 in data 03.12.2007 ai nn.211519/95415 di formalità da , sopra specificato (**Allegato n.3**).

2° QUESITO – *Segnalare tempestivamente al Giudice dell'Esecuzione ed ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata, sollecitare il loro intervento a riguardo e acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove tale provenienza non risulti dalla documentazione in atti);*

Come già evidenziato, nella compilazione del Modulo dell'esperto per controllo documentazione (**Allegato n.11**) si è riscontrato che la documentazione depositata agli atti è completa e presentata nel rispetto dei termini processuali.

L'atto di provenienza ultraventennale risulta dalla documentazione in atti (**Allegato n.4**).



3° QUESITO - **Effettuare** visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento;

se l'immobile non risultasse accatastato, procedere all'accatastamento, ovvero eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provvedere, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

verificare se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivere il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità e le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziare le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalare anche i lavori ed i costi di separazione e /o di ripristino dello status quo ante;

segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa (" infra ") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni di tale impossibilità;

segnalare, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti), risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto; provvedere in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al Giudice dell'Esecuzione e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;

DATI IDENTIFICATIVI CATASTALI

I beni risultano censiti presso l'Ufficio Provinciale del Comune di Roma - Agenzia Entrate Territorio - Servizi Catastali:

Appartamento: Foglio 670, Particella 1638, Sub 513, Zona Censuaria 6, Categoria A/2, Classe 6, Consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale Totale 49mq, Rendita Euro 569,39 indirizzo Via Lettopalena n.35, Interno 7, Piano 1 (**Allegato n.6**);



Cantina: Foglio 670, Particella 1638, Sub 524, Zona Censuaria 6, Categoria C/2, Classe 8, Consistenza 3mq, Superficie Catastale Totale 3mq, Rendita Euro 10,38 indirizzo Via Lettopalena n.35, Interno 1B, Piano S1 (**Allegato n.6**).

Gli immobili risultano regolarmente accatastati. Dalle verifiche effettuate risulta corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella rilevata dalle planimetrie catastali. Dal confronto tra le planimetrie catastali presenti in banca dati e lo stato dei luoghi attuale verificato con il sopralluogo sono emerse alcune difformità: relativamente all'appartamento si è rilevata infatti la chiusura perimetrale del terrazzo mediante la costruzione di tamponature esterne e copertura a tetto venendosi a creare di fatto una nuova superficie abitabile non riportata nella planimetria catastale ed inoltre la creazione di un balconcino in corrispondenza dello studio; relativamente alla cantina si è rilevata la costruzione di un soppalco all'interno della medesima non riportato nella planimetria catastale.

Per la verifica di quanto sopra lo scrivente ha provveduto comunque ad eseguire un accurato rilievo dell'immobile corredato della relativa documentazione fotografica (**Allegato n.7**). Non si ritiene comunque opportuno procedere ad un aggiornamento della planimetria catastale per i motivi che saranno meglio specificati al successivo quesito n°5.

4° QUESITO - predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

ELENCO DELLE ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI A CARICO

1 – Iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo in data 03.12.2007 al nn.211520/52017 di formalità dell'importo di Lire 240.000,00 a favore di "BANCA TOSCANA S.p.A.", con sede in Firenze (FI), codice fiscale 05272250480, contro, nata in il ,



codice fiscale e , nato in
 il , codice fiscale
 gravante sulla quota di 1/1 degli immobili in oggetto.

ELENCO DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI A CARICO

1 – Trascrizione di Pignoramento in data 30.06.2021 ai nn.85632/59608 di formalità, a favore di “SIENA NPL 2018 S.r.l.”, con sede in Roma (RM), codice fiscale 14535321005, contro e ,
 sopra specificati, gravante sulla quota di 1/1 degli immobili in oggetto.

Tutte le formalità di cui sopra, riportate nella Certificazione notarile, sono state verificate dal sottoscritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 – in data 31.05.2023 (**Allegato n.3**).

5° QUESITO - *acquisire*, ove non depositati, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

indicare l'utilizzazione (abitativa, commerciale) prevista dallo strumento urbanistico comunale;

indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; fornire comunque tutte le indicazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo, n°7, delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;



UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO

Secondo il Nuovo Piano Regolatore del Comune di Roma, approvato con delibera di approvazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008 – Sistemi e Regole, l'immobile ricade in zona – *Sistema Insediativo - Città della Trasformazione – Ambiti a pianificazione particolareggiata definita* - regolata dagli artt. 56-62 delle Norme Tecniche di Attuazione (**Allegato n.9**).

Per *Città della Trasformazione* si intende quella parte della città di nuovo impianto, destinata a soddisfare esigenze insediative, di servizi ed attrezzature di livello locale, urbano e metropolitano ed a costituire nuove opportunità di qualificazione di contesti urbani e periurbani. Gli interventi sono anche finalizzati a garantire la “sostenibilità” delle trasformazioni, il riequilibrio del deficit degli *standard* urbanistici, il recupero delle quote di edificabilità.

La *Città della Trasformazione* si articola nelle seguenti componenti:

- a) *Ambiti a pianificazione ordinaria;*
- b) *Ambiti a pianificazione particolareggiata definita;*
- c) *Ambiti per i Programmi integrati;*

Gli *Ambiti a pianificazione particolareggiata definita*, in cui ricade l'immobile oggetto della presente relazione, riguardano aree interessate da Piani attuativi o Programmi urbanistici, variamente denominati, approvati prima dell'applicazione del P.R.G. vigente, ovvero adottati prima della deliberazione del Consiglio Comunale n.64/2006 di controdeduzione al medesimo P.R.G.

Alle aree di cui sopra si applica la disciplina urbanistica definita dai relativi Piani attuativi o Programmi urbanistici.

Lo strumento urbanistico che interessa l'immobile in oggetto è il Piano Particolareggiato di esecuzione del nucleo n°18/O “CASTELVERDE – OSA S. ELIGIO”. Secondo quanto riportato nella Tavola 8B del suddetto piano il fabbricato che ricomprende l'unità immobiliare in oggetto ricade in “zona di conservazione, completamento e nuova edificazione residenziale,



non residenziale e mista con indice fondiario 0,50mc/mq” regolamentata dalle relative “Norme Tecniche di Attuazione” (**Allegato n.9**).

Relativamente alla Carta per la qualità, nulla di particolare da segnalare (**Allegato n.9**).

Relativamente alla Rete ecologica, nulla di particolare da segnalare (**Allegato n.9**).

Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale – Tavola A - Sistemi ed ambiti del paesaggio - l'immobile ricade in zona Sistema del Paesaggio Insediativo - Paesaggio degli Insediamenti Urbani (**Allegato n.9**).

Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale – Tavola B - Beni paesaggistici – Ricognizione delle aree tutelate per legge – l'immobile ricade in zona m) protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto (Art.42 N.T.A.) ed inoltre ricade in zona Aree urbanizzate del P.T.P.R. (**Allegato n.9**).

Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale – Tavola C - Beni del Patrimonio Naturale e Culturale - l'immobile ricade in zona Beni del Patrimonio Culturale – Sistema dell'insediamento archeologico – Viabilità antica (fascia di rispetto 50m) ed inoltre in zona Sistema dell'insediamento contemporaneo – Tessuto urbano (**Allegato n.9**).

Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale – Tavola D - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - l'immobile ricade in zona accolta – parzialmente accolta, con prescrizione (**Allegato n.9**).

CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA'

Conformità Edilizia – Il fabbricato in cui è ricompresa sono comprese le unità immobiliari oggetto della presente relazione è stato realizzato nel Comune di Roma, fascia suburbana, settore est della città, esternamente al Grande Raccordo Anulare, zona “Lunghezza”. Gli immobili sono compresi nel fabbricato che ha accesso da Via Lettopalena n.35 direttamente da strada. Il fabbricato è stato terminato, come da domande di condono, presumibilmente nel 1976 in assenza di titolo edilizio



abilitativo. Come da atto di provenienza (**Allegato n.4**) e da ulteriori ricerche effettuate dal sottoscritto presso il Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica – Ufficio Speciale Condoni Edilizi, in seguito a Domande di Condono ai sensi della Legge n.47/1985 risultano rilasciate Concessione in Sanatoria n.322066 (protocollo n.86/112448/2) del 23.09.2004 relativamente al piano seminterrato e Concessione in Sanatoria n.331916 (protocollo n.86/112448/3) del 06.04.2006 relativamente al piano primo interno n.3 non comprensivo della veranda, sebbene nel fascicolo sia inserita la medesima sia nell'elaborato grafico che nella planimetria catastale, poi soggetta ad ulteriore Domanda di Condono per variazione di destinazione d'uso, corrispondente all'appartamento oggetto della presente (**Allegato n.8**).

Successivamente, per modifiche intervenute al piano S1 per ristrutturazione edilizia con frazionamento per trasferimento di diritti, risulta Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) con protocollo n.70034 del 09.11.2006 con dichiarazione fine lavori in data 11.12.2006 (**Allegato n.8**).

Dalla visura degli elaborati relativi alle Concessioni in Sanatoria ed alla D.I.A. di cui sopra di si è potuta constatare la sostanziale difformità tra gli stessi e quanto rilevato in sede di sopralluogo per quanto riguarda l'appartamento al piano primo (Concessione in Sanatoria n.331916) e la sostanziale conformità tra gli stessi e quanto rilevato in sede di sopralluogo per quanto riguarda la cantina al piano seminterrato (D.I.A.) ad eccezione di un soppalco realizzato all'interno della stessa cantina.

Certificato di agibilità (ex abitabilità) – Dalle ricerche effettuate non risulta rilasciato il Certificato di Agibilità per l'appartamento in oggetto. L'unità immobiliare risulta allacciata alla rete elettrica, idrica e del gas. Per lo smaltimento delle acque nere si ipotizza allaccio alle linee fognarie comunali con esito a depuratore. Sarà cura dell'aggiudicatario presentare Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.), ovviamente dopo l'eventuale regolarizzazione urbanistico - edilizia di cui di seguito, nel rispetto della normativa vigente.



La spesa per la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.), comprensiva dei diritti di segreteria e l'attività di un professionista abilitato per le verifiche di conformità e la compilazione della domanda e degli allegati tecnici può essere ipotizzata in circa € 2.000,00 al lordo delle imposte. Tale importo andrà detratto dal valore finale di stima.

Opere interne eseguite senza titolo – Come già evidenziato tra le planimetrie presenti nelle Concessioni in Sanatoria e nella D.I.A. di cui sopra e lo stato dei luoghi verificato con il sopralluogo sono emerse alcune difformità. Si è rilevato infatti:

1. DIFFORMITA' 1: Variazione di destinazione d'uso dell'immobile da veranda ad appartamento;
2. DIFFORMITA' 2: Chiusura completa del terrazzo sul lato est dell'appartamento con variazione di destinazione d'uso, chiusura finestra camera 1 lato est, apertura nuova finestra camera 1 lato nord e realizzazione balconcino studio lato nord;
3. DIFFORMITA' 3: Realizzazione di un soppalco all'interno della cantina.

Indicazioni sulla sanabilità delle difformità riscontrate – Non si è ritenuto opportuno inoltrare una formale richiesta al G.E. per procedere ad un aggiornamento della planimetria catastale presente in banca dati poiché l'immobile è suscettibile di ulteriori modifiche da parte del soggetto acquirente e nel caso anche di un ritorno allo stato di fatto riportato nella planimetria catastale.

Il D.P.R. n.380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia) ha definito le tipologie dell'abuso edilizio contemplando tre fattispecie ordinate secondo la gravità dell'abuso: interventi in assenza di permesso di costruire o in totale difformità; interventi con variazioni essenziali dal progetto approvato; interventi con parziali difformità. Come è noto le violazioni edilizie possono essere sanate a condizione che abbiano il requisito della cosiddetta "doppia conformità" il cui criterio richiede che l'opera o il manufatto realizzato siano conformi alla disciplina urbanistico – edilizia vigente sia al



momento della presentazione della eventuale domanda di sanatoria (oggi) sia all'epoca dell'abuso, ovviamente a meno di Domande di Condono in deroga già in corso di valutazione come nel caso in esame:

1. DIFFORMITA' 1 (PROBABILMENTE SANABILE): Intervento con parziali difformità. Relativamente alla variazione di destinazione d'uso da veranda ad appartamento con la realizzazione di opere murarie sia esterne che interne, questo è da ritenersi probabilmente sanabile in quanto, da atto di provenienza (**Allegato n.4**) e da ulteriori ricerche effettuate dal sottoscritto presso il Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica – Ufficio Speciale Condono Edilizio, risulta ulteriore successiva Domanda di Condono con protocollo n.0/511561/0 del 29.03.2004 per variazione di destinazione d'uso dell'immobile da veranda ad abitazione (**Allegato n.8**). La suddetta domanda risulta ad oggi ancora in fase istruttoria e, da informazioni ricevute allo sportello del medesimo Ufficio Speciale Condono Edilizio, in attesa di integrazioni da parte degli istanti o aventi causa in particolare per foto, stato lavori, relazione descrittiva, idoneità statica, planimetria catastale ed altro risultando pertanto largamente incompleta. Questa pratica pertanto risulta ad oggi ferma all'Ufficio di cui sopra per cui, stanti le numerose integrazioni richieste, non è determinabile con sicurezza né l'eventuale rilascio di Concessione in Sanatoria (a giudizio del sottoscritto probabile), né le eventuali ulteriori spese, né gli eventuali i tempi di autorizzazione;
2. DIFFORMITA' 2 (NON SANABILE): Intervento con parziali difformità. Relativamente alla chiusura completa del terrazzo sul lato est dell'appartamento con variazione della destinazione d'uso, alla chiusura finestra camera 1 lato est, all'apertura finestra camera 1 lato nord ed alla realizzazione di balconcino studio lato nord con la realizzazione di opere murarie sia esterne che interne, queste sono da ritenersi sicuramente non sanabili in quanto non sussiste il requisito della cosiddetta "doppia conformità" né risulta successiva Domanda di Condono come per l'intervento di cui sopra. Inoltre si



segnala la presenza di successiva Determinazione Dirigenziale n.15126/2018 del Municipio VI di avvio del procedimento ed immediata sospensione di ogni attività edilizia per l'abuso di cui sopra (**Allegato n.8**). Pertanto è da prevedersi la rimozione degli abusi e delle relative opere murarie ed il ripristino del terrazzo e del vano finestra della camera 1 come da planimetria demolizioni e/o ricostruzioni (**Allegato n.7**). Le spese per la demolizione e/o ricostruzione delle murature esistenti ed il ripristino dello status quo ante, come da planimetria catastale, ipotizzando una spesa di € 200,00mc, sarà di circa [(6,25m x 3,10m x 3,00m) x 200,00€] = circa € 12.000,00. Tale importo andrà detratto dal valore finale di stima.

3. DIFFORMITA' 3 (NON SANABILE): Intervento con parziali difformità. Relativamente alla creazione di un soppalco all'interno della cantina questo è da ritenersi sicuramente non sanabile in quanto il soppalco stesso insiste in parte su una proprietà comune. Pertanto è da prevedersi la rimozione dell'abuso ed il ripristino della cantina come da D.I.A. e planimetria catastale. Le spese per la rimozione del soppalco esistente ed il ripristino dello status quo ante può essere ipotizzato in circa € 1.000,00. Tale importo andrà detratto dal valore finale di stima.

Pratiche edilizie - Si elencano di seguito le pratiche edilizie da ottemperare in funzione degli abusi riscontrati. Si è rilevato:

1. DIFFORMITA' 1: Come è noto alle vendite esecutive immobiliari non si applicano le norme contenute nel Testo Unico in materia edilizia, in base al quale sono vietati gli atti di trasferimento degli immobili realizzati senza permesso di costruire o senza permesso in sanatoria; infatti in virtù del combinato disposto dall'art.46, comma 5, del D.P.R. n.380/2001 e art.40, comma 6, della Legge n.47/1985 e s.m.i., nel caso in cui gli abusi possano essere sanati, l'aggiudicatario è rimesso nei termini per la presentazione della Domanda di Concessione in Sanatoria. Ai fini della sanabilità



dell'abuso relativo alla variazione di destinazione d'uso da veranda ad appartamento della precedente Domanda di Condono l'aggiudicatario dovrà presentare domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria entro 120 giorni dalla data di emissione del decreto di trasferimento facendo riferimento alla Domanda di Condono con protocollo n.0/511651/0 del 29.03.2004 di cui sopra ed alla relativa normativa di riferimento. Malgrado si ritenga che l'abuso relativo alla domanda di condono di cui sopra sia probabilmente sanabile, si terrà conto nel giudizio di stima di eventuali ulteriori spese relative a oblazioni, oneri concessori e diritti di segreteria nonché della mancanza del titolo edilizio autorizzativo in sanatoria e dell'eventuale diniego alla domanda di cui sopra mediante opportuno coefficiente riduttivo;

2. DIFFORMITA' 2 E 3: L'intervento di ripristino dello stato dei luoghi si configura come intervento di Restauro e Risanamento Conservativo e la pratica edilizia da presentare presso l'Ufficio Tecnico di competenza, trattandosi di parti non strutturali del fabbricato, sarà una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.), da presentarsi a cura dell'aggiudicatario entro 120 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento dell'immobile. Nel caso in esame si presume che, pur essendoci stato un provvedimento di disciplina edilizia per quanto realizzato in difformità relativamente all'appartamento (DIFFORMITA' 2), ma non un ordine di demolizione, l'intervento si configuri come un ravvedimento operoso non soggetto a sanzione amministrativa. Ad ogni modo si terrà conto nel giudizio di stima di eventuali ulteriori spese relative alla sanzione di cui sopra mediante opportuno coefficiente riduttivo.

L'attività di un professionista abilitato per l'accesso alla Domanda di Condono di cui sopra e la verifica delle successive fasi sino al rilascio della eventuale Concessione in Sanatoria relativamente alla DIFFORMITA' 1, la redazione del rilievo dell'immobile e la compilazione delle domande e degli



allegati tecnici relativamente alle DIFFORMITA' 2 e 3, può variare da € 1.500,00 ad € 2.500,00.

Riassumendo i costi per la regolarizzazione dell'appartamento in oggetto si attesta su circa € 12.000,00 per opere di demolizione e/o ricostruzione e circa € 2.000,00 per costi inerenti le pratiche edilizie e l'attività di un professionista considerando la media degli importi sopra evidenziati. A questi va aggiunto l'importo precedentemente stimato per la compilazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) pari ad € 2.000,00. Tali importi andranno detratti dal valore finale di stima.

6° QUESITO - *predisporre la certificazione energetica degli edifici di cui all'Articolo 6 del D. lvo. 19.08.2005 n.192 (come modificato dall'articolo 13 D.lvo. 3.3.2011 n.28) secondo le modalità della scheda dati pubblicata nel sito e depositarla presso l'autorità tecnico amministrativa competente salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata;*

L'immobile in esame è un appartamento uso abitazione dove non sono stati eseguiti lavori e/o opere mirate a migliorare il contenimento energetico. In particolare gli infissi e i serramenti delle finestre esistenti, installati presumibilmente nel 2004, sono in alluminio sul colore bianco con vetrocamera, in sufficiente stato di conservazione. Il sistema di oscuramento, installato presumibilmente nel 2004, è costituito da persiane in alluminio sul colore marrone, in sufficiente stato di conservazione. All'esterno, sulla copertura dell'appartamento, è posizionata una caldaia a gas, per il riscaldamento autonomo e la produzione di acqua calda, installata presumibilmente nel 2007, apparentemente in mediocri condizioni, per la quale non è stato possibile verificarne il funzionamento. E' presente infine impianto di condizionamento costituito da n.3 split e relative unità esterne, apparentemente in mediocri condizioni, per il quale non è stato possibile verificarne il funzionamento. Le pareti esterne hanno



uno spessore di circa 20cm. Nell'insieme, quindi, risultano dispositivi parzialmente in linea con i parametri imposti dall'attuale normativa sui contenimenti energetici.

Non è stato possibile tuttavia predisporre l'**APE** (Attestazione di Prestazione Energetica) per la mancanza della documentazione alla base della stessa (libretto caldaia). Sarà cura dell'aggiudicatario l'eventuale messa a norma degli impianti e la predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica di cui sopra.

7° QUESITO - descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente : comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e indicando la caratura millesimale contenuta nel Regolamento di Condominio ove esistente, nonché lo stato attuale dell'impianto elettrico e termico;

DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE

Dati generali e ubicazione: Quota di 1/1 di piena proprietà di un appartamento uso abitazione e di una cantina, porzioni di un fabbricato ubicato nel Comune di Roma, Via Lettopalena n.35.

Intestazione catastale: L'immobile risulta intestato in proprietà per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni a , nato in il , codice fiscale e , nata in il , codice fiscale (***Allegato n.6***).

Dati catastali: Gli immobili risultano censiti all'Agenzia delle Entrate dell'Ufficio Provinciale di Roma – Territorio - Servizi Catastali:

Appartamento: Foglio 670, Particella 1638, Sub 513, Zona Censuaria 6, Categoria A/2, Classe 6, Consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale Totale 49mq, Rendita Euro 569,39 indirizzo Via Lettopalena n.35, Interno 7, Piano 1 (***Allegato n.6***);



Cantina: Foglio 670, Particella 1638, Sub 524, Zona censuaria 6, Categoria C/2, Classe 8, Consistenza 3mq, Superficie Catastale Totale 3mq, Rendita Euro 10,38 indirizzo Via Lettopalena n.35, Interno 1B, Piano S1 (**Allegato n.6**).

Confini:

Appartamento è confinante con distacco su spazi comuni su due lati, lastrico solare distinto con sub 512, passaggio comune distinto con sub 502, vano scala e appartamento interno 3, salvo altri e/o migliori confini;

Cantina è confinante con vano scala, cantina interno 2B, passaggio comune su due lati, salvo altri e/o migliori confini.

Fabbricato - caratteristiche esterne ed interne: Il fabbricato che ricomprende le unità immobiliari in esame è sito nel Comune di Roma, fascia suburbana, settore est della città, esternamente al Grande Raccordo Anulare, zona "Lunghezza". Questo territorio fu abitato fin dai tempi antichissimi, e qui si trovava l'antica città del Latium Vetus di Collatia, collegata alla città di Roma dalla Via Collatina, ancora esistente. Nel 752 dopo Cristo in questa zona si parla per la prima volta del casale di Longitia, da cui deriverà successivamente il nome di Lunghezza. Questo casale venne venduto all'Abbazia di Farfa, che ne fece un monastero fortificato ancora esistente. Durante la Seconda Guerra Mondiale, il castello fu sede di un comando tedesco. Fino a quel periodo, quello di Lunghezza e del suo castello fu uno dei pochi borghi abitati fuori della zona di maggiore urbanizzazione del comune di Roma. Successivamente un gruppo di emigranti marchigiani si stabilì nell'area negli anni cinquanta dando inizio al quartiere di "Castelverde", così come negli stessi anni nacque il "Villaggio Prenestino". Negli anni successivi al 2000 nacque in quest'area il grande quartiere residenziale di "Ponte di Nona", così come anche quello di "Villaggio Falcone".

Lo stabile che ricomprende gli immobili in oggetto è formato da 4 piani fuori terra destinati ad abitazione e da un piano seminterrato destinato ad autorimessa e cantina. L'ingresso pedonale è da Via Lettopalena n.35. Il fabbricato è stato terminato presumibilmente nel 1976. La struttura



portante del corpo di fabbrica è mista in muratura e cemento armato. La copertura è a terrazza, parzialmente praticabile.

La tamponatura delle murature esterne è parzialmente (piano terra) finita ad intonaco rustico tintecciato sul colore grigio o viola e parzialmente (piani superiori) rivestito in cortina di mattoni a ricorsi orizzontali sul colore marrone con frontalini balconi ed elementi strutturali finiti ad intonaco rustico tintecciato sul colore bianco. I parapetti dei balconi sono costituiti da montanti verticali e correnti orizzontali in metallo a motivi geometrici tintecciati sul colore marrone (**Allegato n.7 – foto n.01 e n.02**).

Le finiture esterne del fabbricato sono di livello sufficiente considerando l'epoca di costruzione e il ceto medio - popolare a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione esterna è apparentemente sufficiente anche se compaiono segni di distacco e fessurazione dell'intonaco e di esfoliazione della tintecciatura in particolare nel cornicione superiore del piano di copertura che necessiterebbero di lavori manutentivi.

Per gli immobili in oggetto l'accesso al fabbricato avviene, come detto, direttamente da strada, in Via Lettopalena n.35. Attraverso una portone in alluminio anodizzato a motivi geometrici parzialmente vetrato, si accede al piccolo androne e al vano scala comuni. L'androne presenta una pavimentazione in lastre di pietra naturale sul colore bianco con venature sul colore grigio a superficie liscia nel formato medio rettangolare; le pareti sono finite ad intonaco tintecciato sul colore viola chiaro; il soffitto è finito ad intonaco tintecciato sul colore bianco (**Allegato n.7 – foto n.03 e n.04**).

I pianerottoli dei vari piani presentano una pavimentazione in lastre di pietra naturale sul colore bianco con venature sul colore grigio a superficie liscia nel formato medio rettangolare; le pareti sono finite ad intonaco tintecciato sul colore viola chiaro; il soffitto è finito ad intonaco tintecciato sul colore bianco. La scala interna di distribuzione ha i gradini rivestiti in pietra naturale sul colore bianco con venature sul colore grigio a superficie liscia e presenta un parapetto centrale costituito da pannelli prefabbricati in metallo a motivi geometrici tintecciati sul colore marrone e corrimano superiore in metallo tintecciato sul colore giallo chiaro (**Allegato n.7 – foto n.05 e n.06**). Non è presente ascensore.



Le finiture interne del fabbricato sono di livello sufficiente considerando l'epoca di costruzione e il ceto medio - popolare a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione interna è sufficiente anche se compaiono segni di esfoliazione della tinteggiatura in particolare nelle pareti.

Appartamento – caratteristiche interne: L'appartamento ad uso abitazione visitato, posto al piano primo del fabbricato, interno n.7, si compone di una soggiorno - pranzo che dà accesso, tramite un piccolo disimpegno, ad una camera, un bagno ed uno studio da una parte ed all'angolo cottura e ad un ulteriore camera con ripostiglio dall'altra. Dallo studio è possibile accedere ad un balconcino, posto in corrispondenza del cornicione del fabbricato.

La pavimentazione della soggiorno - pranzo è in ceramica effetto pietra naturale sul colore ocra sfumato a superficie leggermente rugosa nel formato medio quadrato; le pareti sono finite ad intonaco lucido effetto spatolato tinteggiato sul colore giallo; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (***Allegato n.7 – foto n.07 e n.08***). La pavimentazione del piccolo disimpegno è in ceramica effetto pietra naturale sul colore ocra sfumato a superficie leggermente rugosa nel formato medio quadrato; le pareti sono finite ad intonaco tinteggiato sul colore rosa pallido; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco. La pavimentazione della camera 1 è in ceramica effetto pietra naturale sul colore ocra sfumato a superficie leggermente rugosa nel formato medio quadrato; le pareti sono finite ad intonaco tinteggiato sul colore bianco; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (***Allegato n.7 – foto n.09 e n.10***). La pavimentazione del bagno è in ceramica effetto pietra naturale sul colore azzurro sfumato a superficie leggermente rugosa nel formato medio quadrato; le pareti sono parzialmente rivestite in ceramica effetto pietra naturale sul colore azzurro sfumato o bianco sfumato a superficie leggermente nel formato medio quadrato e parzialmente finite ad intonaco tinteggiato sul colore bianco; il soffitto, parzialmente soppalcato, è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (***Allegato n.7 – foto n.11 e n.12***). La pavimentazione dello studio è



in ceramica effetto pietra naturale sul colore ocra sfumato a superficie leggermente rugosa nel formato medio quadrato; le pareti sono finite ad intonaco tintecciato sul colore rosa pallido; il soffitto è finito ad intonaco tintecciato sul colore bianco (**Allegato n.7 – foto n.13 e n.14**). La pavimentazione dell'angolo cottura è in ceramica effetto pietra naturale sul colore ocra sfumato a superficie leggermente rugosa nel formato medio quadrato; le pareti sono parzialmente rivestite in ceramica effetto pietra naturale sul colore bianco sfumato a superficie leggermente rugosa nel formato medio quadrato e parzialmente finite ad intonaco tintecciato sul colore bianco; il soffitto, parzialmente soppalcato, è finito ad intonaco tintecciato sul colore bianco (**Allegato n.7 – foto n.15 e n.16**). La pavimentazione della camera 2, di cui è prevista la demolizione ed il ripristino del terrazzo come da planimetria catastale, è in legno (parquet) sul colore rovere chiaro nel formato medio rettangolare allungato montato a cassero irregolare; le pareti sono finite ad intonaco tintecciato sul colore rosa pallido; il soffitto è finito ad intonaco tintecciato sul colore bianco (**Allegato n.7 – foto n.17 e n.18**). La pavimentazione del ripostiglio, di cui è prevista la demolizione ed il ripristino del terrazzo come da planimetria catastale, è in ceramica sul colore verde chiaro a superficie leggermente rugosa nel formato medio quadrato; le pareti sono finite ad intonaco tintecciato sul colore verde chiaro; il soffitto è finito ad intonaco tintecciato sul colore bianco (**Allegato n.7 – foto n.19 e n.20**). Come detto dallo studio è possibile accedere ad un balconcino, posto in corrispondenza del cornicione del fabbricato e di cui è prevista la demolizione, con pavimentazione in ceramica sul colore rosso e parapetto a montanti verticali e correnti orizzontali in metallo tintecciati sul colore nero (**Allegato n.7 – foto n.21 e n.22**).

Tutti gli ambienti hanno un altezza interna di circa 2,80m ad e godono di un sufficiente livello di luminosità, ad eccezione dell'angolo cottura a causa della chiusura del terrazzo antistante di cui comunque è previsto il ripristino, grazie alle favorevoli condizioni al contorno ed al posizionamento. L'immobile tre lati di esposizione: nord, ovest e sud.



Gli infissi e i serramenti delle finestre esistenti, installati presumibilmente nel 2004, sono in alluminio sul colore bianco con vetrocamera, in sufficiente stato di conservazione. Il sistema di oscuramento, installato presumibilmente nel 2004, è costituito da persiane in alluminio sul colore marrone, in sufficiente stato di conservazione. Le porte interne sono in legno tamburato sul colore noce naturale in sufficiente stato di conservazione.

Il fabbricato risulta allacciato alle reti idriche, elettriche, del gas e fognarie pubbliche. Nell'unità immobiliare visitata gli impianti idrici ed elettrici, per i quali si presume non esistano i relativi certificati di conformità, risultano apparentemente in mediocri condizioni e non è stato possibile verificarne il funzionamento.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento e di produzione acqua calda autonomo con caldaia a gas, posizionata esternamente, sulla copertura dell'appartamento, installata presumibilmente nel 2007 ed apparentemente in mediocri condizioni, per la quale non è stato possibile verificarne il funzionamento. E' presente infine impianto di condizionamento costituito da n.3 split e relative unità esterne, apparentemente in mediocri condizioni per il quale non è stato possibile verificarne il funzionamento.

E' presente impianto citofonico e antenna televisiva privata terrestre e satellitare, per i quali non è stato possibile verificarne il funzionamento.

Le finiture interne dell'appartamento sono di sufficiente livello qualitativo considerando il ceto medio - popolare a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione dell'appartamento è mediocre a causa del protratto stato di abbandono: in particolare si segnalano macchie di umidità diffuse in tutti gli ambienti, in particolare nello studio, da indagare. Da prevedersi lavori di manutenzione ordinaria ed una revisione di tutti gli impianti, in particolare idrico, fognario ed elettrico.

Cantina – caratteristiche interne: Facente parte della proprietà è anche una cantina posta al piano seminterrato del medesimo fabbricato. Essa è costituita da un unico ambiente non finestrato di forma rettangolare e



dimensioni circa 1,80ml x 1,60ml. L'accesso avviene dal vano scala principale attraverso due corridoi in sequenza comuni alle singole proprietà. La pavimentazione della cantina è in ceramica effetto pietra naturale sul colore marrone sfumato a superficie leggermente rugosa nel formato piccolo rettangolare; le pareti sono parzialmente rivestite in ceramica sul colore bianco a superficie liscia nel formato medio rettangolare, parzialmente finite ad intonaco grezzo tinte sul colore bianco e parzialmente con mattoni forati lasciati al rustico; il soffitto, con altezza di 3,85m, è finito ad intonaco grezzo tinte sul colore bianco. Come già evidenziato nell'ambiente risulta presente un soppalco di cui si è prevista la rimozione (**Allegato n.7 – foto n.25 e n.26**).

Consistenza immobile: Il calcolo delle superfici viene redatto secondo il Decreto del Presidente della Repubblica del 23/03/1998 n. 138 – Allegato C – ovvero secondo le Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (Residenziale e Pubblica).

Ovviamente dal computo delle superfici di cui sotto sono esclusi tutti gli ambienti o manufatti di cui si è prevista la rimozione e cioè la camera 2 ed il ripostiglio, che saranno considerati come terrazzo, il balconcino in corrispondenza dello studio ed il soppalco nella cantina, come da planimetria demolizioni e/o ricostruzioni (**Allegato n.7 – foto da n.21 a n.24**).

La superficie del compendio immobiliare data dal computo della superficie utile interna (calpestabile) oltre l'incidenza della muratura dell'immobile, opportunamente ponderate in funzione della destinazione d'uso, risulta:

A – VANI PRINCIPALI

- Soggiorno - pranzo	: mq.	13,60
- Disimpegno	: mq.	1,00
- Camera 1	: mq.	10,30
- Bagno	: mq.	3,00
- Studio	: mq.	7,60
- Angolo cottura	: mq.	5,30



Totale **Sup. Utile** : mq. **40,80**

(calcolata al 100% ovvero $40,80 \times 100\% = \underline{\text{mq. 40,80}}$)

B – BALCONI E TERRAZZI DI PERTINENZA ESCLUSIVA

- Terrazzo (da ripristinare) : mq. 17,60

- Totale **Sup. Utile** : mq. **17,60**

(calcolata al 30% fino a 25mq, ovvero $17,60 \times 30\% = \text{circa } \underline{\text{mq. 5,30}}$)

C – VANI ACCESSORI A SERVIZIO INDIRETTO DEI PRINCIPALI

- Cantina : mq. 2,90

- Totale **Sup. Utile** : mq. **2,90**

(calcolata al 25% perché non comunicanti, ovvero $2,90 \times 25\% = \text{circa } \underline{\text{mq. 0,70}}$)

D - INCIDENZA MURATURA

(calcolata al 10% di A+C, ovvero $41,50 \times 10\% = \text{circa } \underline{\text{mq. 4,10}}$)

SUPERFICIE COMMERCIALE

Superficie Totale Commerciale (arrotondata) = mq.51,00

Amministrazione Condominio Via Lettopalena, 35. – La gestione del

Condominio è al momento affidata allo studio “”, con sede

in , telefono indirizzo di posta

elettronica non certificata:

Da informazioni ricevute dall’amministrazione di cui sopra in data 19.05.2023 le spese condominiali, secondo la caratura millesimale degli immobili in esame, pari a 64,48 su 1.000,00 (Tabella A - Proprietà), a 83,42 su 1.000,00 (Tabella A1 – Proprietà scale), a 30,85 su 1.000,00 (Tabella A2 – Cantine comuni), a 234,52 su 1.000,00 (Tabella A3 – Cantine parziali), a 393,14 su 1.000,00 (Tabella A4 – Sub 502), a 70,95 su 1.000,00 (Tabella A5 – Fogne), a 98,38 su 1.000,00 (Tabella B – Pulizia scale) ammontano a circa € 190,00 annuali. Da informazioni ricevute il condomino non è in regola con i pagamenti. In data 19.05.2023 la situazione debitoria verso il condominio ammontava ad € 4.484,79. Relativamente alla situazione debitoria del condomino è possibile comunque fare riferimento alla documentazione presente agli atti del



procedimento di esecuzione immobiliare di cui alla presente relazione, per il quale il condominio in oggetto è parte intervenuta. Ad ogni modo eventuali residui debiti relativi all'anno di gestione in corso ed all'anno precedente sono compresi nella riduzione del valore di mercato in applicazione dell'articolo 568 comma primo c.p.c. (spese condominiali insolute).

Oltre l'androne, il vano scala e i locali tecnici a servizio del fabbricato non si segnalano ulteriori proprietà comuni condominiali.



Scheda sintetico riepilogativa delle caratteristiche Immobile

APPARTAMENTO E CANTINA – ROMA

Via Lettopalena n.35, piano 1, interno n.7

Superficie commerciale di vendita : mq.51,00

Superficie Utile coperta mq. 40,80

Pertinenze non incluse nella Sup. Utile: terrazzo (da ripristinare) e cantina

CARATTERISTICHE LOCAZIONALI:

Zona di collocamento: suburbana (zona "Lunghezza")
 Urbanizzazione primaria (reti elettriche, fognaria, idrica): presente
 Urbanizzazione secondaria (scuola materna, elementare, media): presente
 Urbanizzazione secondaria (mercati, negozi): scarsamente presente
 Urbanizzazione secondaria (verde pubblico): scarsamente presente
 Urbanizzazione secondaria (parcheggi pubblici): assente
 Urbanizzazione secondaria (trasporti pubblici): scarsamente presente
 Tipologia immobiliare prevalente: edificio multipiano
 Destinazione prevalente piano terra: abitazione
 Destinazione prevalente piani superiori: abitazione
 Ceto sociale: medio - popolare

CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO

Tipologia architettonica: fabbricato multipiano di livello medio
 Destinazione prevalente piano seminterrato: autorimessa/cantina
 Destinazione prevalente piani superiori: abitazione
 Epoca di costruzione: 1976
 Numero piani: 4 fuori terra e 1 piano seminterrato
 Cortili e spazi condominiali: assenti
 Portierato: assente
 Tipologia strutturale: mista muratura portante e cemento armato
 Rivestimento esterno: intonaco civile tinteggiato a calce e cortina
 Qualità rifiniture: sufficiente esterno – sufficiente interno
 Stato di manutenzione: sufficiente esterno – sufficiente interno
 Impianti tecnologici condominiali (numero ascensori per scala): assenti
 Impianti tecnologici condominiali (riscaldamento centralizzato): assenti
 Impianti tecnologici condominiali (altro): presente citofono



CARATTERISTICHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Piano: 1

Numero interno: 7

Destinazione d'uso: abitazione

Pertinenze esistenti: cantina

Altezza interna prevalente: 2,80m

Numero servizi igienici: 1

Numero affacci: 3 esterni

Esposizione: nord – est - sud

Prospicienza: nord (cortile esterno), est (cortile esterno), sud (terrazzo)

Panoramicità: assente

Luminosità: sufficiente

Cucina abitabile: assente

Ripostiglio: presente (da rimuovere)

Distribuzione spazi interni: normale

Qualità rifiniture: sufficiente

Materiali di rivestimento pavimenti: ceramica, legno

Materiali di rivestimento pareti: intonaco tinteggiato, ceramica

Impianti tecnologici (idrico - fognario): presente in condizioni insufficienti

Impianti tecnologici (elettrico): presente in condizioni insufficienti

Impianti tecnologici (gas): presente in condizioni insufficienti

Impianti tecnologici (riscaldamento autonomo): presente caldaia a gas

Impianti tecnologici (acqua calda): presente caldaia a gas

Impianti tecnologici (condizionamento): presente in condizioni insufficienti

Epoca eventuali ristrutturazioni: presunta 2007

Stato di manutenzione: mediocre – da prevedersi lavori di manutenzione ordinaria. Verificare impianto idrico, fognario ed elettrico.

CARATTERISTICHE DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA

Domanda: media

Offerta: media

Vendibilità: media

Note sul contesto zonale: fascia suburbana, zona "Lunghezza", Municipio VI – Roma Capitale.

Infrastrutture generali di valore popolare e contesto socio-economico di valore popolare.

Servizi di trasporto pubblico e collegamento viario su gomma mediocre.

Collegamento verso fermate bus linea 314 e 045 ATAC a circa 290 metri.

Servizi ed esercizi commerciali: scarsamente presenti nelle vicinanze, raggiungibile supermercato a circa 6.000 metri dall'immobile oggetto di analisi.

Scuola materna a circa 11.000 metri, scuola elementare a circa 2.900 metri, scuola media a circa 1.100 metri, ufficio postale a circa 5.700 metri

8° QUESITO - dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedere, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedere (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento: allegare, in questo caso, alla relazione estimativa, i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

dire, se l'immobile è pignorato solo **pro quota**, se esso sia comodamente divisibile in natura e procedere, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedere, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro: procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

Il bene di cui trattasi risulta essere un appartamento ad uso abitazione di piccola superficie e data la sua conformazione tipologica non si presta a nessuna possibile divisione, né peraltro è conveniente dividere l'appartamento dalla sua pertinenza (cantina), poiché ciò determinerebbe una minore appetibilità dell'unità immobiliare principale. Non è quindi vendibile in più lotti. Pertanto il bene è vendibile in un unico lotto.



9° QUESITO - accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire dal proprietario e dall'eventuale locatario, i contratti di locazione ; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio, o se sia ancora pendente il relativo giudizio; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;



segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c.;

All'atto del sopralluogo insieme al custode designato, Avv. Barbara Stanchi, come si evince dai verbali di sopralluogo e di liberazione dell'immobile (**Allegato n.5**), non si è riscontrata la presenza di alcuno. Allo stato attuale pertanto l'immobile risulta libero.

Non risulta alcun contratto di locazione.

10° QUESITO - indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; effettuare comunque le verifiche e fornire le informazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo, n°8 e 9, delle disposizioni di attuazione del c.p.c.;

Dalla documentazione reperita ed esaminata presso gli Uffici, risulta che l'immobile oggetto di perizia non è sottoposto ad alcuno dei vincoli sopra elencati. Per ciò che riguarda gli oneri di natura condominiale, come già evidenziato in precedenza, rimarranno a carico dell'acquirente eventuali debiti relativi all'anno di gestione in corso ed all'anno precedente. Tali importi sono compresi nella riduzione del valore di mercato in applicazione dell'articolo 568 comma primo c.p.c. (spese condominiali insolute).

Non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali o usi civici.

11° QUESITO - determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, secondo il procedimento prescritto dall'art. 568, secondo comma c.p.c., inoltre considerando: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione



dei dati accessibili sul sito del Tribunale di Roma; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; anche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, come opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. L'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile se trascritta nei pubblici registri in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e all'eventuale iscrizione ipotecaria (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

Nell'ottica di effettuare una approfondita analisi estimativa, si adotta sia il metodo di stima "sintetico-comparativo" mediante indagini e ricerche di mercato diviso in due fasi:

- attribuzione del giusto prezzo sia per la sua ubicazione, sia per il suo stato di manutenzione sia per la sua consistenza tipologica sulla base dei prezzi noti ricavabili da pubblicazioni ufficiali e studi di settore.
- individuazione prezzi di compravendita di beni analoghi;

sia il metodo di stima "analitico" ritenendo che vi sia rispondenza tra il reddito del bene economico ed il relativo valore capitale.

Il compendio immobiliare oggetto di perizia si compone di un APPARTAMENTO ad uso abitazione posto al piano primo e di una CANTINA posta al piano seminterrato di un fabbricato composto da quattro piani fuori terra e da un piano seminterrato, ubicato nel Comune di Roma, fascia suburbana, settore est della città, esternamente al Grande Raccordo Anulare, zona "Lunghezza".

Analisi fonti quotazioni immobiliari – Le risultanze effettuate nel mercato della zona in cui ricade l'unità immobiliare e l'analisi di pubblicazioni specifiche di settore come il Listino Ufficiale della Banca dati dell'Agenzia del Territorio Anno 2022 - Semestre 2 (Allegato n.10), hanno rilevato che per vendite di Abitazioni con caratteristiche similari a quello oggetto della presente stima, vengono attribuiti, per superficie lorda vendibile, i seguenti valori medi unitari:



- per Abitazioni civili con stato conservativo Normale ubicate in zona Suburbana / LUNGHEZZA – CASTELVERDE (VIA DEL FOSSO DELL’OSA) – codice zona E165 il prezzo oscilla da 1.300,00 €/mq a 1.850,00 €/mq di superficie commerciale. Il valore medio è **VM1 = 1.575,00 €/mq**
- per Abitazioni civili con stato conservativo Normale i valori della locazione vanno da un minimo di € 6,50/mq ad un massimo di € 9,30/mq di superficie commerciale. Il valore medio è **VL1 = 7,90 €/mq**

Le risultanze effettuate nel mercato della zona in cui ricade l’unità immobiliare per quanto riguarda le Quotazioni di Borsino Immobiliare (**Allegato n.10**) hanno rilevato nel mese di Maggio 2023 quanto segue:

- per Abitazioni in stabili di fascia media in zona LUNGHEZZA – CASTELVERDE – FOSSO SAN GIULIANO – VIA DEL FOSSO DELL’OSA il prezzo oscilla da 1.378,00 €/mq a 2.047,00 €/mq di superficie commerciale. Il valore medio è **VM2 = 1.712,00 €/mq**
- per Abitazioni in stabili di fascia media i valori della locazione vanno da un minimo di € 5,64/mq ad un massimo di € 8,32/mq di superficie commerciale. Il valore medio è **VL2 = 6,98 €/mq**

Le risultanze effettuate nel mercato della zona in cui ricade l’unità immobiliare per quanto riguarda i prezzi di compravendita di immobili dello stesso segmento di mercato di quello oggetto di stima, i cosiddetti Comparabili (**Allegato n.10**), e detratta una percentuale di stima del 10% riferibile ad una decurtazione media del prezzo di vendita per una normale trattativa, hanno rilevato un valore medio **VM3 = (129.000/70) x 90% = circa 1.659,00 €/mq**

Valutazione dell’immobile - Si procede ora a stabilire il valore unitario a metro quadrato per superficie lorda vendibile per determinare il più probabile valore di mercato alla attualità in riferimento alle quotazioni ufficiali su menzionate:

Metodo sintetico-comparativo - All’immobile oggetto della presente perizia, considerati i prezzi di vendita di immobili con caratteristiche simili nella zona oggetto di indagine, può essere assegnata una



valutazione di partenza come media dei valori trovati per il Listino Ufficiale della Banca Dati dell’Agenzia del Territorio, per le Quotazioni di Borsino Immobiliare, e per i cosiddetti Comparabili pari a:

$$VM = (VM1 + VM2 + VM3) / 3 = \text{circa } 1.649,00 \text{ €/mq}$$

inserendo poi dei coefficienti di merito in funzione delle caratteristiche locazionali, del fabbricato e dell’unità immobiliare:

CONTESTO:

- Localizzazione di dettaglio: Normale (0%)

STATO DI CONSERVAZIONE FABBRICATO:

- Sufficiente esterno – Sufficiente interno (0%)

STATO DI CONSERVAZIONE IMMOBILE:

- Mediocre da ristrutturare (-15%)

STATO LOCATIVO:

- Libero (0%)

PIANO:

- Ultimo (+10%)

LUMINOSITA’:

- Mediamente luminoso (0%)

ESPOSIZIONE E VISTA:

- Mista (0%)

RISCALDAMENTO:

- Autonomo (+5%)

Partendo dunque dalla quotazione di cui sopra ed apportando i coefficienti correttivi riportati avremo $1.649,00 + 0\% = \text{circa } 1.649,00$ €/mq. Tale valore moltiplicato per la superficie commerciale di mq. 51,00 fornisce il seguente valore:

$$\text{€ } 1.649,00 \times 51,00 = \text{totale circa } \underline{\text{Euro } 84.000,00}.$$

Mediante il procedimento basato sul metodo sintetico comparativo analizzato nella presente relazione estimativa, tenuto conto dei precedenti parametri di riferimento atti a determinare il prezzo di mercato, analizzando proposte di vendita di beni con requisiti analoghi, i



cosiddetti comparabili, la valutazione dell'immobile in esame, venduto libero da cose e persone si può quotare in Euro 84.000,00.

Valutazione immobile con metodo sintetico-comparativo:

Euro 84.000,00 = (euro ottantaquattromila/00).

Metodo analitico - La determinazione del valore di mercato con il criterio analitico si lega alla definizione economica, che capitalizzando (dividendo) il reddito medio netto annuo per il tasso di investimento o di capitalizzazione è possibile risalire al valore del capitale che lo ha generato, cioè:

$V_i = C_m / R$, in cui:

V_i = Valore immobile

C_m = reddito medio netto annuo (già detratto l'incidenza del 10% di spese, quali manutenzione, servizi, assicurazione, imposte, tasse) il cui valore al mq si ottiene come fatto precedentemente dalla media dei valori di locazione riscontrati:

$$VL = (VL1 + VL2) / 2 + 0\% = \text{circa } 7,44 \text{ €/mq}$$

R = tasso di investimento o capitalizzazione.

In riferimento a quanto sopra, è palese che il reddito locativo in regime di libero mercato, sia influenzato dai seguenti elementi:

- sicurezza e durata fisica del bene;
- natura e destinazione d'uso del medesimo;
- richiesta o meno di locazione sulla piazza per detti locali;
- libertà o meno da vincoli legali.

Pertanto la scelta del saggio di capitalizzazione deriva dall'analisi delle diverse e coesistenti circostanze che lo influenzano quantitativamente, determinandone la sua oscillazione in più o in meno rispetto al numero di "influenze ascendenti o discendenti", partendo dal saggio medio.



La variazione di fruttuosità sulla piazza, per il tipo di immobile in esame, oscilla da una percentuale minima del 2% (costruzioni di lusso) ad una massima del 6% (costruzioni economiche e popolari, costruzioni a fini produttivi), scaglionata secondo una scala di merito formulata sulla base dei fattori sopra evidenziati.

Per il cespite da considerare, si stima, come aliquota percentuale applicabile al reddito medio (canone) annuo accertato sulla piazza, il 4%, pervenendo così al valore capitale cercato.

Tot. superficie commerciale immobile:

mq. 51,00

Reddito annuo per rendimento presunto:

$(7,44 \text{ €/mq.} \times \text{mq.}51,00) \times 12 \text{ mesi} = \text{€ } 4.553,28$

Detrazione per spese e oneri vari 10% = € 455,32

Saggio di capitalizzazione applicato = 4%

Applicando la formula della capitalizzazione dei redditi:

Valore immobile = $(\text{€ } 4.553,28 - \text{€ } 455,32) / 0,04 = \text{circa € } 102.000,00$

Valutazione immobile con metodo analitico:

Euro 102.000,00 = (euro centoduemila/00).

Operando la media dei due valori si ottiene:

$(\text{€ } 84.000,00 + \text{€ } 102.000,00) / 2 = \text{€ } 93.000,00$

a cui vanno sottratti gli importi precedentemente stimati relativamente ai costi di regolarizzazione degli abusi riscontrati pari ad € 12.000,00 per opere di demolizione e/o ricostruzione, ad € 2.000,00 per pratiche edilizie e attività di un professionista e ad € 2.000,00 per la compilazione della Segnalazione Certificata di Agibilità. Avremo pertanto:



(€ 93.000,00 - € 12.000,00 - € 2.000,00 - € 2.000,00) = € 77.000,00

VALORE VENALE DELL'IMMOBILE = € 77.000,00

In applicazione della detrazione prevista in materia di espropriazione forzata ai sensi dell' articolo 568 comma primo c.p.c. per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, pari al 10% sul prezzo FINALE di stima, in questo caso incrementato di un ulteriore 5% tenendo conto in particolare delle eventuali ulteriori spese relative ad oblazioni, oneri concessori, diritti di segreteria, nonché della mancanza del titolo edilizio autorizzativo in sanatoria e del procedimento ancora in fase istruttoria relativamente alla DIFFORMITA' 1, ed alle eventuali sanzioni relativamente alla DIFFORMITA' 2, si ottiene il seguente valore:

€ 77.000,00 * 0.85 = arrotondato € 65.000,00

VALORE STIMATO DI MERCATO = € 65.000,00



CONCLUSIONI

Sulla base delle analisi condotte e le considerazioni evidenziate, il sottoscritto esperto stimatore ritiene che il più probabile valore reale di mercato da attribuire alla quota di 1/1 del diritto di proprietà del compendio immobiliare oggetto di stima (APPARTAMENTO E CANTINA) vendibile come UNICO LOTTO risulti pari a:

Euro € 65.000,00 (euro sessantacinquemila/00)



FORMAZIONE LOTTO UNICO DI VENDITA

Quota della piena proprietà di un APPARTAMENTO ad uso abitazione e di una CANTINA ubicati nel Comune di Roma, fascia suburbana, settore est della città, esternamente al Grande Raccordo Anulare, zona "Lunghezza", Via Lettopalena n.35, piano 1, interno n.7, composto da:

APPARTAMENTO: ubicato al piano primo e composto da soggiorno – pranzo, disimpegno, camera, bagno, studio e angolo cottura. Fanno parte dell'appartamento anche un'ulteriore camera con ripostiglio di cui si è prevista la rimozione con la ricostituzione del terrazzo come da planimetria catastale, ed un balconcino di cui si è prevista la rimozione;

CANTINA: ubicata al piano seminterrato e costituita da un unico ambiente di forma rettangolare di dimensioni 1,80ml x 1,60ml circa.

La superficie commerciale totale del compendio immobiliare è di 51,00mq

Intestazione catastale: Gli immobili risultano intestati in proprietà per 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni a , nato in

il , codice fiscale e
nata in , codice fiscale

Dati catastali: Gli immobili risultano censiti all'Agenzia delle Entrate dell'Ufficio Provinciale di Roma – Territorio – Servizi Catastali:

Appartamento: Foglio 670, Particella 1638, Sub 513, Zona Censuaria 6, Categoria A/2, Classe 6, Consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale Totale 49mq, Rendita Euro 569,39 indirizzo Via Lettopalena n.35, Interno 7, Piano 1;

Cantina: Foglio 670, Particella 1638, Sub 524, Zona Censuaria 6, Categoria C/2, Classe 8, Consistenza 3mq, Superficie Catastale Totale 3mq, Rendita Euro 10,38 indirizzo Via Lettopalena n.35, Interno 1B, Piano S1.

Confini:

Appartamento è confinante con distacco su spazi comuni su due lati, lastrico solare distinto con sub 512, passaggio comune distinto con sub 502, vano scala e appartamento interno 3, salvo altri e/o migliori confini;

Cantina è confinante con vano scala, cantina interno 2B, passaggio comune su due lati, salvo altri e/o migliori confini.

APE – A cura dell’aggiudicatario per mancanza documentazione di base.

VALORE del bene pari ad € 65.000,00

Il sottoscritto, ritenendo di aver espletato in ogni sua parte il mandato conferitogli, rimette alla S.V. il presente elaborato peritale.

Roma, lì 19 Giugno 2023

L’Esperto Stimatore
Dott. Arch. Stefano Sarti



The image shows a circular professional stamp in blue ink. The outer ring of the stamp contains the text 'ORDINE DEGLI ARCHITETTI DI ROMA E PROVINCIA'. The inner circle contains the text 'ARCHITETTO STEFANO SARTI N° 11889'. Below the stamp is a handwritten signature in black ink that reads 'Arch. Stefano Sarti'.

ALLEGATI

1. Verbale di nomina e giuramento;
2. Atto di precetto - Atto di pignoramento;
3. Certificato notarile – Nota di trascrizione Atto di Pignoramento -
Ispezione ipotecaria;
4. Atto di provenienza;
5. Verbale di sopralluogo – Verbale di liberazione dell'immobile;
6. Stralcio di mappa – Planimetrie catastali - Visure storiche per immobile;
7. Planimetria di rilievo – Planimetria demolizioni e/o ricostruzioni -
Documentazione fotografica;
8. Titoli edilizi – Domanda di condono – Determinazione dirigenziale;
9. P.R.G. – Carta per la qualità - Rete ecologica – P.T.P.R. – Piano
Particolareggiato;
10. Quotazioni Immobiliari;
11. Modulo per controllo documentazione Esperto Stimatore – Ricevute
invio Relazione Peritale.

