



TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Zaccardini Maurizio, nell'Esecuzione Immobiliare 759/2022 del R.G.E.

promossa da

BCC NPLS 2020 srl

Codice fiscale: 05098890261

contro



Codice fiscale:



Incarico.....	3
Premessa	3
Lotto Unico	4
Descrizione	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini.....	5
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Precisazioni	8
Patti.....	8
Stato conservativo	9
Parti Comuni	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	12
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	13
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Stima / Formazione lotti.....	19
Riserve e particolarità da segnalare	21
Riepilogo bando d'asta.....	23
Lotto Unico	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 759/2022 del R.G.E.	24
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 300.000,00	24



All'udienza del 14/06/2024, 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 15/06/2024 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 AURELIA 407, scala A, interno 3, piano 1





LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA AURELIA 407, scala A, interno 3, piano 1

DESCRIZIONE

Il bene pignorato è costituito da un appartamento ubicato al piano primo, interno 3 - Scala A - di via Aurelia 407, QUARTIERE XIII- AURELIO (Municipio XIII); è parte di un complesso a destinazione prevalentemente residenziale (con negozi al piano terra) realizzato negli anni '50. L'intorno urbano risulta ampiamente dotato di servizi primari e secondari; buoni i collegamenti pubblici da e verso il resto della città. L'appartamento risulta attualmente così composto: ingresso/disimpegno, corridoio, cucina, n° 4 camere, n° 2 bagni, terrazza a livello. La superficie commerciale è pari a circa 109 mq. Sono compresi nella vendita tutti i diritti di comproprietà sulle cose e parti comuni come per legge e regolamento.

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.

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 e nella relativa Nota di Trascrizione corrispondono a quelli in titolarità al debitore esecutato.

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1)

Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento pignorato confina con affaccio su via Aurelia, vano scale - ascensore, appartamento int. 2 stessa scala, affaccio su cortile interno condominiale, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
INGRESSO/DISIMPEGNO	10,30 mq	11,90 mq	1	11,90 mq	2,60 m	1
CUCINA	9,00 mq	10,70 mq	1	10,70 mq	3,00 m	1
DISIMPEGNO	4,30 mq	4,80 mq	1	4,80 mq	3,00 m	1
CAMERA 1	15,70 mq	20,60 mq	1	20,60 mq	2,90 m	1
CAMERA 2	10,80 mq	13,00 mq	1	13,00 mq	3,00 m	1
CAMERA 3	15,20 mq	17,60 mq	1	17,60 mq	3,00 m	1
CAMERA 4	15,00 mq	17,80 mq	1	17,80 mq	3,00 m	1
BAGNO 1	3,60 mq	4,30 mq	1	4,30 mq	2,90 m	1
BAGNO 2	3,70 mq	5,40 mq	1	5,40 mq	2,95 m	1
TERRAZZA	12,10 mq	14,20 mq	0,25	3,55 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				109,65 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				109,65 mq		

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al Custode nominato in data 12/07/2024.

Si prega nel merito di prendere atto delle seguenti note:

- le superfici nette dei locali sono state calcolate non tenendo conto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.
- le altezze riportate sono quelle principali rilevate nei singoli ambienti al netto di eventuali controsoffitti non verificati/ispezionati; nel merito si precisa inoltre che in alcuni casi e per porzioni limitate degli ambienti interessati, l'ubicazione delle strutture portanti ovvero delle travi a vista, determinano un'altezza di poco inferiore a ml 2,70.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/12/1981 al 04/01/2005	nata a il Proprieta' 1/9 ----- nato a il	Catasto Fabbricati Fg. 423, Part. 30, Sub. 8

		Categoria A2
Dal 04/01/2005 al 05/05/2006		Catasto Fabbricati Fg. 423, Part. 30, Sub. 8 Categoria A2
Dal 05/05/2006 al 02/01/2025		Catasto Fabbricati Fg. 423, Part. 30, Sub. 8 Categoria A2

Il debitore esecutato è l'attuale intestatario del bene per la quota ed il diritto pignorati.

Si rappresenta che le pregresse quote di proprietà ed i relativi traferimenti della stessa riportati in visura ovvero registrati in catasto risultano solo parzialmente corretti ovvero non sono coerenti con i passaggi di proprietà indicati nel capitolo "Provenienza Ventennale".

Cronistoria catasto urbano (variazioni principali - Cfr. visure catastali depositate nel fascicolo della Procedura):

- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 18/06/2024 Pratica n. RM0386370 in atti dal 21/06/2024 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.386370.1/2024)
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	423	30	8	4	A2	2	6,5 vani	Totale: 109 m ² Totale: escluse aree scoperte: 105 m ² mq	1342,79 €	1		

Corrispondenza catastale

Dalle risultanze catastali non si evincono variazioni intervenute successivamente rispetto alla trascrizione del pignoramento. Non è 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:

- errori nella rappresentazione della conformazione planimetrica (sagoma/perimetro) del bene (Cfr. in particolare, bagno n° 2 e terrazzo)
- errori nella graficizzazione delle finestre (ubicazione/dimensione)
- lievi errori di rappresentazione riguardanti la distribuzione interna (ubicazione tramezzature e porte)
- errata/mancata indicazione altezze nelle zone rialzate o controsoffittate
- errata graficizzazione spessore murature esterne (maggior spessore derivante perlopiù dai lavori - "cappotto" - di cui al "superbonus")

Si prega inoltre di prendere atto che con l'art. 1, comma 86, della Legge 30 dicembre 2023, n. 213 (Legge di Bilancio 2024), il Legislatore ha disposto, o meglio confermato, che al termine dei lavori agevolati dalle detrazioni fiscali di cui all'art. 119 del D.L. n. 34/2020 (il c.d. superbonus) occorre trasmettere all'Agenzia delle Entrate la conseguente variazione catastale con aggiornamento della relativa rendita.

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.

PRECISAZIONI

Con riferimento al bene pignorato si prega di prendere atto delle seguenti precisazioni:

- Il complesso edilizio di cui è parte il bene in oggetto è stato recentemente interessato da lavori cui al c.d. "Superbonus 110" e "Sismabonus 110"; nel merito si evidenzia che è stato possibile reperire presso l'Amministratore di Condominio solo documentazione parziale. Per quanto è stato possibile desumere sono state effettuate opere finalizzate al risparmio energetico ("cappotto" termico su precedente "cortina" e nuovo rivestimento in "cortina", nuovo impianto di riscaldamento centralizzato, Impianto fotovoltaico) ed alla riduzione del rischio sismico (ovvero di messa in sicurezza statica - "interventi di riparazione o locali - v. p.to 8.4 del DM 17 gennaio 2018" - interventi non soggetti ad autorizzazione sismica Cfr. Relazione - CILAS depositata nel fascicolo della Procedura). In quest'ultimo caso le opere previste risultano le seguenti: - Ripristino delle sezioni danneggiate degli elementi in calcestruzzo armato; - Sistema di presidio per solai in laterocemento a vista con problemi di sfondellamento; - Sistemi di presidio di antiribaltamento delle tamponature esterne. Nel merito si precisa e si prega di prendere atto che nessuna indagine o valutazione è stata effettuata dal sottoscritto in merito agli interventi effettivamente eseguiti ed alle fattispecie previste dalla norma che possano condurre alla decadenza dei benefici fiscali concessi per tali interventi.
- seppur più volte sollecitato (per il tramite del suo legale), il debitore esecutato, non ha ad oggi fornito la documentazione richiesta (Certificati impianti, APE, Titoli edilizi, documentazione lavori superbonus e sismabonus).

PATTI

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione del bene risulta nel complesso discreto.

PARTI COMUNI

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

- l'area su sorge l'edificio (escluse le aree e i distacchi assegnate a terzi)
- le fondamenta, i muri maestri, la rete di fognatura e l'ossatura muraria dello stabile
- i terrazzi di copertura (esclusi terrazzi e lastrici non comuni)
- il cortile e l'androne di accesso, il cortile interno, le scale, gli ascensori ed i relativi impianti
- i locali destinati ad abitazione del portiere costituiti da una camera, cucina, gabinetto e ingresso al piano terreno
- i locali ove sono le macchine dell'ascensore
- i locali sulla terrazza destinati a bucatoio e quelli contenenti i cassoni dell'acqua
- le canalizzazioni di carico e scarico, le condutture d'acqua, gli impianti elettrici di uso comune

I millesimi di proprietà del bene pignorato sono i seguenti:

- Tabella A: 30 millesimi
- Tabella B: 37,50 millesimi
- Tabella C: 38,46 millesimi
- Tabella C: 17,14 millesimi

Per quanto non indicato si rimanda alla copia del Regolamento testé indicata.

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 primo, interno 3 - Scala A - di via Aurelia 407, QUARTIERE XIII- AURELIO (Municipio XIII); è parte di un complesso a destinazione prevalentemente residenziale (con negozi al piano terra fronte strada) realizzato negli anni '50. Per quanto è stato possibile desumere in sede di soprallugo e senza indagini di carattere invasivo/specialistico, lo stesso è stato realizzato con struttura mista e solai in latero - cemento. Così come già evidenziato, sono state recentemente eseguite opere finalizzate al risparmio energetico ("cappotto" termico su precedente "cortina" e nuovo rivestimento in "cortina", nuovo impianto di riscaldamento centralizzato, Impianto fotovoltaico, ecc.) ed alla riduzione del rischio sismico (Cfr. Capitolo "Precisazioni"). Le superfici esterne risultano rifinite a "cortina" salvo quelle del piano terra rivestite in pietra; i marcapiani nonché alcune porzioni dell'edificio risultano intonacate e tinteggiate. Esiste regolare allaccio di utenza per la corrente elettrica, gas di città (metano), acqua corrente ed allaccio in fogna comunale. Lo stato di manutenzione/conservazione dell'edificio risulta buono.



L'appartamento risulta attualmente così composto: ingresso/disimpegno, corridoio, cucina, n° 4 camere, n° 2 bagni, terrazza a livello. Gli infissi esterni sono in PVC con doppio vetro; gli stessi risultano dotati di avvolgibili in plastica nonché di grate di protezione in ferro. Le pareti sono intonacate e tinteggiate con la sola esclusione dei rivestimenti in piastrelle di ceramica della cucina e dei bagni (parziale). I pavimenti sono in ceramica e/o graniglia (nel complesso datati) e le porte in legno (no massello). Le finiture dei due bagni sono di più recente realizzazione; nel merito si evidenzia che rispetto al resto dell'appartamento il pavimento di tali ambienti risulta rialzato (passaggio/pendenze impianti). Sono inoltre presenti alcune zone controsottate non ispezionate né verificate in dettaglio a mezzo di indagini invasive. Nel complesso le finiture sono del tipo comune ed il tutto risulta in uno stato di conservazione/manutenzione discreto. Per quanto non evidenziato si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

Gli impianti (idrico, elettrico, gas, ecc.) risultano tutti in discreto stato; per gli stessi non sono state reperite le relative dichiarazioni di conformità. L'appartamento è servito da un impianto di riscaldamento condominiale mentre l'acqua calda è generata da una caldaia posta nella cucina (con scarico a parete). Sono inoltre presenti alcuni condizionatori caldo - freddo con unità esterne poste sul terrazzo e impianti di servizio celati all'interno di velette in cartongesso (il tutto privo delle dovute certificazioni). 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 compreso quello degli impianti) 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

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile così come accertato in sede di sopralluogo risulta nella disponibilità del debitore esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/05/2006 Proprietà' 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOT. CORRADO BADURINA	05/05/2006	9185	3526
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	12/05/2006	60620	35092
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Alla Società esecutata la quota dell'intero in piena proprietà del bene pignorato è pervenuta con l'Atto testé indicato da potere dei sig.ri per 2/9 di p.p., per 5/9 di p.p., per 2/9 p.p..

Ai sig.ri (figli del De Cujus) e (nipote del De Cujus) la quota pari a 2/9 di piena proprietà ciascuno del bene pignorato era pervenuta per successione dal sig. deceduto il (Successione Trascritta il al n di formalità). N.B. la data di nascita di riportata nella nota della successione risulta errata (anno in luogo del corretto). L'accettazione tacita di eredità è stata trascritta a Roma 1 il .

A la quota pari a 1/3 (ovvero 3/9) di nuda proprietà (in regime di separazione dei beni) dell'immobile pignorato era pervenuta da potere della madre - per atto di compravendita a rogito del notaio Gabriele Pastore del 23/12/1994 rep. 32248 (Atto Trascritto in data 20/01/1995 al n. 2532 di R.P.). Sussiste Atto di Rettifica (rettifica data di nascita sig.ra) a rogito del notaio Badurina Corrado del 05/05/2006 rep. 9184 (Atto Trascritto in data 19/05/2006 al n. 37374 di R.P.)

La nuda proprietà si è ricongiunta all'usufrutto alla morte dell'usufruttuaria ovvero in data .

Alla sig.ra la quota pari a 1/3 (ovvero 3/9) di piena proprietà era pervenuta per successione dal sig. deceduto il (Successione Trascritta il di formalità). L'accettazione tacita di eredità è stata trascritta a Roma 1 il .

Al sig. la piena proprietà del bene pignorato era pervenuta da potere della con Atto ("Assegnazione") a rogito del notaio Romualdo Manoni del 12/02/1952 rep. 46288 (Trascritto il 26/02/1952 al n. 5764 di formalità).

Con riferimento alla continuità delle trascrizioni si evidenzia quanto segue:

- risulta trascritta Denuncia di successione (Registro particolare n.) a favore dei danti causa del debitore esecutato e contro la sig.ra , per la quota pari a 1/3 della proprietà del bene pignorato; alla luce dell'Atto del 1994 testé indicato la sig.ra non era più Titolare (all'apertura della successione) di alcun diritto su tale bene ovvero lo stesso non era parte dell'asse ereditario.

- per quanto è stato possibile accertare la quota di proprietà del bene pignorato è pervenuta alla sig.ra (dante causa del debitore esecutato) per successione dal nonno; nel merito si rappresenta che nessuna indicazione/informazione è presente o si evince dagli atti depositati in merito al di Lei genitore (figlio del de cuius), che, chiamato a succedere, non ha potuto (ad esempio perchè pre-morto) o non ha voluto (rinuncia) accettare l'eredità del padre. Nel merito si rimanda alle valutazioni del GE circa la necessità o meno di trascrivere anche l'accettazione dell'eredità a favore della sig.ra e contro il di Lei padre ("trasmittente").



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 02/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a ROMA il 19/07/2006
Reg. gen. 95624 - Reg. part. 25685
Quota: 1/1 PROPRIETA'
Importo: € 840.000,00
A favore di BANCA PICENA TRUENTINA CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA
Contro
Capitale: € 420.000,00

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ROMA il 28/07/2022
Reg. gen. 104232 - Reg. part. 73583
Quota: 1/1 PROPRIETA'
A favore di BCC NPLS 2020 srl
Contro
Note: Surrogante/Sostituto nella Procedura Esecutiva: Ricorso per intervento ex art. 111 cod. proc. civ.

Con riferimento all'IPOTECA del 2006 sussiste la seguente Annotazione:

- ANNOTAZIONE presentata il 22/05/2015 Servizio di P.I. di ROMA 1 - Registro particolare n. 5356 Registro generale n. 50313 Tipo di atto: 0800 - MODIFICA DI CONDIZIONI DI MUTUO.

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' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densita' abitativa - T1" (Art.44,Art.45,Art.46 NTA)

- Rete Ecologica: Nulla da segnalare

- Carta della qualità: Nulla da segnalare

- PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale):

TAVOLA "A" - Paesaggio degli insediamenti urbani

TAVOLA "B" - Nulla da segnalare

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

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 di cui è parte il compendio pignorato è stato realizzato negli anni '50 e per lo stesso sono stati rilasciati i seguenti Titoli:

- Licenza Edilizia n. 566 del 13/04/1949 (prog. 5475/49) rilasciata alla (parere favorevole della Commissione Edilizia espresso in data 21/03/1949).
- Licenza Edilizia (Voltura) n° 1322 del 27/07/1950 (prot. 24793/50) rilasciata alla Soc.

Non è presente in Archivio il Certificato di Abitabilità ovvero lo stesso non sembrerebbe essere stato rilasciato. Nel merito si precisa che il sottoscritto, in data 25/09/2024, ha richiesto a mezzo sistema "Sipre" al Comune di Roma, visura del fascicolo relativo alla domanda per il rilascio dell'Abitabilità (domanda che, alla luce dei documenti presenti nel fascicolo progettuale, sembra essere stata effettivamente presentata); ad oggi l'istanza del sottoscritto risulta ancora inevasa.

Per quanto è stato possibile desumere, ora per allora, dalla documentazione reperita (allegata alla presente Perizia ovvero depositata nel fascicolo della Procedura) si rappresenta quanto segue:

- i lavori di costruzione del complesso edilizio di cui è parte il bene pignorato, hanno avuto inizio prima del rilascio della Licenza a costruire (così come appurato dalla stessa amministrazione sin dall'epoca di realizzazione delle prime opere - Cfr. nota inviata al Capo della II Sezione datata 25/08/1950 - depositata nel fascicolo della presente Procedura), ovvero nel mese di Aprile 1947 e si sono conclusi nel mese di novembre (o dicembre) 1950; tale circostanza, relativa all'andamento dei lavori, non ha influito, all'epoca, sul rilascio della Licenza n. 566 del 13/04/1949 da parte del Comune;

- tale complesso è stato realizzato in difformità dal progetto licenziato - prog. 5475/49; dalla documentazione rinvenuta nel fascicolo progettuale (risalente a più di 70 anni fa e costituita anche da grafici e documenti annotati/scritti a mano non sempre comprensibili/interpretabili), le difformità rilevate all'epoca dall'Amministrazione sembrano riferirsi: - alla realizzazione di un piano in più rispetto a quanto previsto in progetto (numero di piani superiore al consentito - art. 2 norme generali e prescrizioni tecniche per l'attuazione del P.R. e di ampliamento della Città di Roma L. 24/03/1932 n. 355); - alla realizzazione di volumi accessori nelle zone di distacco; (salvo altri).

- al fine di sanare tali irregolarità, è stato presentato dapprima un progetto di variante (prot. 5475 bis in data 26/04/1949) e successivamente un progetto a sanatoria (prot. 10375/1950 in data 03/02/1950); in entrambi i casi l'Amministrazione (ovvero la Commissione Edilizia) ha emesso all'epoca parere negativo, nella date del 05/05/1949 e 07/12/1950; nessuna ulteriore Licenza è stata infatti rinvenuta nel Fascicolo.

- in data 01/06/1950, ovvero prima del rilascio del secondo parere negativo della Commissione Edilizia, la Soc. alla quale non era stata ancora volturata l'originaria Licenza, fa domanda per ottenere l'Abitabilità che, per quanto già evidenziato, non sembra comunque essere stata rilasciata:

- nel merito si evidenzia che l'Ufficio d'igiene e sanità (nella nota trasmessa all'Ufficio V - Ispettorato Edilizio e datata 03/08/1950) esprime parere favorevole su alcune unità immobiliari del fabbricato, tra queste: - Scala A

dal 1° al 4° piano, n° 3 appartamenti a piano. 5° e 6° piano – n° 2 appartamenti a piano; - Scala B da 1° al 6° piano, n° 2 appartamenti a piano.

- con riferimento invece agli Atti dell'Amministrazione conseguenti all'accertamento degli abusi, è stato rinvenuto nel fascicolo esclusivamente quanto segue: - un Ordine, della V Ripartizione – Div. Edilizia Privata, di demolizione delle parti abusivamente realizzate con ripristino della situazione di cui al progetto (documento non datato ma probabilmente risalente al 1949 e numero di protocollo che sembra corrispondere n. 17815); - Ordinanza del Sindaco n. 1856 del 18/01/1951 con la quale si dispone la reiezione della domanda di sanatoria per eccessivo numero dei piani della Palazzina in oggetto, superiore al consentito; tale documento è l'ultimo in ordine cronologico rinvenuto nel fascicolo progettuale ovvero non risultano presenti ulteriori/successivi Atti dell'Amministrazione riguardanti procedure repressive (demolitorie / ripristinatorie) o eventuali regolarizzazioni/sanatorie.

Con riferimento a quanto testé indicato, si precisa e si prega di prendere atto di quanto segue:

- da una verifica sommaria ed a vista (ovvero senza rilievi/accertamenti estesi all'intero fabbricato) l'attuale stato dei luoghi, almeno con riferimento alla sua conformazione generale ed al numero dei piani, sembra immutato rispetto alla costruzione originaria (come detto realizzata in difformità dal progetto); unica differenza facilmente rilevabile è costituita dal rivestimento in cortina della Palazzina, già presente prima dei lavori di cui al Superbonus ma non presente in origine (Cfr. nel merito doc. fotografica rinvenuta nel fascicolo del progetto ed allegata alla presente perizia ovvero depositata nel fascicolo della Procedura).

- questa circostanza (ovvero il sostanziale, non mutato, stato dei luoghi) lascia solo presupporre (senza averne alcuna certezza) che gli abusi rilevati all'epoca dall'Amministrazione e contestati all'originario costruttore, siano stati in qualche modo regolarizzati (magari con l'applicazione, di una sanzione, seppur nulla in merito è stato rinvenuto); al contrario, qualora tale ipotesi non corrispondesse alla realtà, l'Amministrazione avrebbe, in maniera del tutto incomprensibile, mancato nei compiti di vigilanza che le sono propri relativamente alla repressione degli illeciti edilizi ovvero al governo del territorio (il tutto dal 1950 ad oggi ovvero per circa 70 anni);

- non è possibile inoltre escludere, avendo effettuato in questa sede solo accertamenti sul bene pignorato (non estesi quindi all'intero edificio e/o a proprietà di terzi), che gli originari abusi siano stati sanati (dai rispettivi successivi proprietari) a mezzo di Condoni Edilizi (c.d. sanatoria straordinaria).

Con riferimento al solo bene pignorato sono state individuate, al netto degli interventi realizzati successivamente rispetto alla costruzione originaria (Cfr. "cappotto" pari a circa 12 cm di cui ai lavori del Superbonus e opere interne di cui alla CILA di seguito indicata) le seguenti difformità tra lo stato dei luoghi e il progetto del 1949:

- lievi differenze sulla conformazione planimetrica (sagoma/perimetro) senza aumento sostanziale di superficie coperta (ovvero in tolleranza ai sensi dell'art. 34 bis DPR 380/2001);

- minore superficie non residenziale realizzata (diversa conformazione balcone/terrazzo) e opere accessorie (modifica parapetto e suddivisione terrazzo originario);

- diversa ubicazione/dimensione delle finestre e della portafinestra

- modifiche strutturali (accertate sulla scorta del solo grafico "architettonico" reperito; al netto di indagini invasive/specialistiche tali modifiche appaiono di lieve entità, salvo quelle relative alla diversa conformazione del balcone)

Nel merito si evidenzia inoltre che, sulla scorta del grafico di progetto (e comunque nei limiti che tali grafici datati hanno), l'altezza interna del bene risulta coerente con quella di progetto (salvo le porzioni interessate dalle strutture) così come coerente sembra essere la quota di imposta del solaio del piano in oggetto rispetto alla via Aurelia (ml. 3,50 circa).

Per quanto è stato possibile accertare, ora per allora, sulla scorta della documentazione reperita e della tipologia costruttiva e senza indagini di carattere invasivo/specialistico, le suddette opere in difformità appaiono riconducibili ad interventi realizzati sin dall'origine in difformità dal progetto licenziato.

E' stata inoltre rinvenuta presso il Municipio competente una Cila "in sanatoria" protocollo CS/2024/62479 del 18/06/2024 relativa ad opere di manutenzione straordinaria (opere interne); nel merito si evidenzia che tra l'attuale stato dei luoghi ed il grafico di cui alla CILA, sono state accertate le seguenti difformità:

- errori nella rappresentazione della conformazione planimetrica (sagoma/perimetro) del bene (Cfr. in particolare, bagno n° 2 e terrazzo)
- errori nella graficizzazione delle finestre (ubicazione/dimensione)
- diversa distribuzione interna (compresa realizzazione zone rialzate e controsoffitti)
- errata graficizzazione spessore murature esterne (maggior spessore derivante perlopiù dai lavori - "cappotto" - di cui al "superbonus")

Nella suddetta CILA si rinviene inoltre è un'errata rappresentazione dello stato ante - operam legittimo (almeno con riferimento al progetto originario del 1949); questa alterata rappresentazione dello stato oggettivo e/o legittimo dei luoghi dovrebbe risultare comunque quale valido presupposto per l'annullamento del Titolo ovvero per l'emissione di un provvedimento di inefficacia da parte dell'Amministrazione.

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.

Anche presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Roma non sono state rinvenute pratiche a sanatoria inerenti il bene pignorato.

Con riferimento alla regolarizzazione delle riscontrate difformità/irregolarità tra lo stato dei luoghi ed il Titolo Edilizio del 1949, si rappresenta quanto segue:

- salvo l'Amministrazione riscontri e provveda, a seguito di un accertamento esteso all'intero edificio ed alla totalità dei titoli rilasciati (e quindi relativi anche alle singole porzioni o unità non pignorate), a contestare la "totale difformità" di quanto realizzato rispetto al progetto originario (Cfr. art. 31 DPR 380/2001 e relative sanzioni demolitorie), si dovrà procedere, per la regolarizzazione del bene pignorato, ai sensi del recente art. 36 bis - DPR 380/2001 che così recita:

"[...] 1. In caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 34 ovvero in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 37, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 34, comma 1 e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso di costruire e presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle variazioni essenziali di cui all'articolo 32.

2. Il permesso presentato ai sensi del comma 1 può essere rilasciato dallo Sportello unico per l'edilizia di cui all'articolo 5, comma 4-bis, subordinatamente alla preventiva attuazione, entro il termine assegnato dallo Sportello unico, degli interventi di cui al secondo periodo del presente comma. In sede di esame delle richieste di permesso in sanatoria lo Sportello unico può condizionare il rilascio del provvedimento alla realizzazione, da parte del richiedente, degli interventi edilizi, anche strutturali, necessari per assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza e alla rimozione delle opere che non possono essere sanate ai sensi del presente articolo. Per le segnalazioni certificate di inizio attività presentate ai sensi del comma 1, lo Sportello unico individua tra gli interventi di cui al secondo periodo del presente comma le misure da prescrivere ai sensi dell'articolo 19, comma 3, secondo, terzo e quarto periodo della legge 7 agosto 1990, n. 241, che costituiscono condizioni per la formazione del titolo.

3. La richiesta del permesso di costruire o la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono accompagnate dalla dichiarazione del professionista abilitato che attesta le necessarie conformità. Per la conformità edilizia, la dichiarazione è resa con riferimento alle norme tecniche vigenti al momento della realizzazione dell'intervento. L'epoca di realizzazione dell'intervento è provata mediante la documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis, quarto e quinto periodo. Nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di

realizzazione dell'intervento mediante la documentazione indicata nel terzo periodo del presente comma, il tecnico incaricato attesta la data di realizzazione con propria dichiarazione e sotto la propria responsabilità. In caso di dichiarazione falsa o mendace si applicano le sanzioni penali, comprese quelle previste dal capo VI del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445.

3-bis. Per gli immobili ubicati nelle zone sismiche di cui all'articolo 83, ad eccezione di quelle a bassa sismicità all'uopo indicate nei decreti di cui al medesimo articolo 83, si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni dell'articolo 34-bis, comma 3-bis [...].

Si prega nel merito di prendere atto: a) che l'immobile ricade in zona sismica 3A ovvero zona con pericolosità sismica bassa (fattispecie che non prevede, direttamente, particolari adempimenti o depositi presso l'ex Genio Civile); b) che la suddetta norma è stata introdotta solo di recente a seguito delle modifiche apportate dal c.d. "Salva Casa" (Legge n.105/2024) al Testo Unico dell'Edilizia (DPR 380/2001); al momento, in assenza di indirizzi certi da parte del Comune di Roma, della Regione Lazio e del Ministero competente, sussistono alcune criticità circa la corretta interpretazione e l'applicazione concreta delle modifiche introdotte al Testo Unico, aspetti tali da incidere in maniera sostanziale sulla scelta della corretta procedura di regolarizzazione e sui relativi costi.

Per quanto di interesse tali criticità (evidenziate tra gli altri dagli Ordini Professionali e dall'Unione Nazionale Italiana dei Tecnici degli Enti Locali - UNITEL) sono rappresentate, tra le altre, da:

- contrasto tra quanto definito in dettaglio dalla norma regionale (L. 15/2008) circa le "variazioni essenziali" e le novità introdotte dalla nuova norma nazionale "salva casa" circa le Tolleranze costruttive; in particolare, in taluni casi, i nuovi limiti indicati per le Tolleranze costruttive risultano (paradossalmente) superiori a quelli imposti dalla Legge Regionale circa le fattispecie costituenti "variazioni essenziali" (es. limiti percentuali sugli aumenti di superficie e volume - pari al 2% - anche per le opere antecedenti al 24/05/2024)

- assenza di prescrizioni di dettaglio nella norma Regionale relative alla "violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica" (Cfr. art. 17 comma 1 lettera h della LR. 15/2008 prevista anche dall'art. 31 del DPR 380/2001, rimasto immutato) che discrimina le variazioni essenziali rispetto a quelle parziali; soprattutto nel caso di opere in difformità realizzate in assenza di normativa specifica all'epoca dell'intervento (zona classificata sismica solo successivamente). Indicazioni/precisazioni in tal senso sono oggi ancor più necessarie proprio alle luce delle procedure di regolarizzazione delle difformità strutturali introdotte dal "salva casa".

- seppur con la recente L. 105/2024 (c.d. "Salva Casa") è stato distinto lo stato legittimo della singola unità immobiliare da quello delle parti comuni (ovvero dell'edificio), le norme relative all'accertamento del "grado" di difformità rispetto al Titolo Edilizio (parziale difformità, variazione essenziale e variazione totale) sono rimaste sostanzialmente immutate e le stesse rimandano ad una verifica da eseguire sull'intero edificio, ovvero su tutte le singole unità immobiliari che lo compongono e sulle parti comuni (ed estesa agli eventuali ulteriori titoli edilizi rilasciati per le porzioni non pignorate), non operata in questa sede;

- incerta definizione in dettaglio (qualitativa/quantitativa) delle variazioni al Titolo edilizio rilasciato (parziale difformità, variazione essenziale e variazione totale), oggi ancor più necessaria alla luce delle modifiche introdotte dal "Salva Casa" ed il cui accertamento è stato demandato spesso a giudizi di merito da parte dell'autorità giudiziaria competente;

- la suddetta verifica risulta inoltre dirimente per l'eventuale applicazione, in alternativa al procedimento di cui all'art. art. 36 bis, della seguente distinta procedura di regolarizzazione semplificata:

- l) art. 34 - ter comma 1 (regolarizzazione delle opere realizzate in parziale difformità dal Titolo Edilizio rilasciato prima della data di entrata in vigore della L. 10/1977.

In questo caso il legislatore ha inteso semplificare ulteriormente (anche in termini di costi) la regolarizzazione delle parziali difformità dal Titolo (richiamandosi al principio giurisprudenziale del "legittimo affidamento" del privato);

- incertezza circa la corretta individuazione ed il "confine" tra le due discipline previste dall'art. 36 bis, ovvero la "disciplina urbanistica" (vigente al momento della presentazione della domanda) e "i requisiti prescritti dalla disciplina edilizia" (vigente al momento della realizzazione). Secondo l'UNITEL di "[...] difficile definizione

risulta la “disciplina urbanistica” che potrebbe ricomprendere tutti gli strumenti pianificatori sovraordinati, territoriali, settoriali, di ogni livello e i piani regolatori comunali ma anche le norme sull’attività costruttiva; infatti, la legge fondamentale urbanistica, la 1150/1942, è assorbente anche dell’attività edilizia e ne fa espresso riferimento[...]. La stessa Associazione ritiene pertanto necessario “[...] chiarire il significato delle due discipline affinché tutti gli attori coinvolti nei procedimenti di sanatoria siano in grado di definirne i percorsi amministrativi e tecnici[...]”. Tale incertezza incide sulla verifica demandata al sottoscritto in questa sede che non può quindi che scontare una certa approssimazione.

Si evidenzia inoltre che l'amministrazione in sede di istruttoria, così come previsto dal nuovo art. 36 bis testé indicato, potrebbe ordinare la rimozione/demolizione di opere ritenute incompatibili con la disciplina urbanistica nonché la realizzazione di opere di adeguamento ai fini della sicurezza, anche strutturale e antisismica. Non è possibile tra l'altro escludere su tali aspetti, che gli uffici tecnici regionali si riservino di valutare anche lo stato di conformità e vulnerabilità sismica alla disciplina NTC 2018 vigente (se del caso estesa all'intera unità strutturale). Tutto ciò incide ovvero potrebbe incidere sulla pratica di regolarizzazione e sui relativi oneri.

Si prega inoltre di prendere atto di quanto segue:

- la verifica circa la legittimità urbanistico - edilizia ha riguardato esclusivamente il compendio pignorato ovvero il bene per il quale è stato possibile procedere alla rilevazione dello stato dei luoghi, senza indagini di carattere invasivo/specialistico; verifica non estesa all'intero edificio ed alle sue strutture né al lotto di pertinenza ovvero alla totalità delle parti comuni e dei distacchi.
- alla luce dell'accertamento effettuato in questa sede, limitato al singolo compendio pignorato, non si può che rimandare, con riferimento alla legittimità della CILAS di cui ai lavori condominiali del Superbonus - Sismabonus, alle verifiche dei presupposti, alle procedure, agli accertamenti tecnici ed amministrativi nonché alle asseverazioni di conformità previsti dalla normativa vigente, eseguiti nella sede opportuna dai soggetti preposti. Nessuna verifica in tal senso è stata effettuata dal sottoscritto.

Vista la complessità tecnico - legale delle questioni trattate, il cui accertamento è demandato, in più di un caso, ad accertamenti invasivi/specialistici (estesi, quando occorra, all'intero edificio) non effettuati in questa sede nonché a valutazioni/precisazioni degli Enti competenti, non è possibile attestare/verificare in maniera compiuta, la legittimità urbanistico - edilizia del bene pignorato. L'incertezza rilevata si riflette anche sulla precisa e puntuale individuazione della decurtazione da operare in merito alla legittimità urbanistico - edilizia, che varia al variare delle valutazioni/precisazioni delle Amministrazioni coinvolte nonché dell'esito degli accertamenti non operati in questa sede. Viene pertanto applicata una decurtazione dal valore di Stima pari al 10% in considerazione del grado di incertezza testé indicato (anche con riferimento alle vicende realizzative risalenti nel tempo) e dei limiti degli accertamenti effettuati, senza poter escludere maggiori oneri a carico dell'aggiudicatario (sanzionatori - ripristinatori). Con la decurtazione operata si possono ritenere assorbite le spese per la regolarizzazione catastale evidenziate nel capitolo dedicato.

Non sono state reperite né le certificazioni di conformità degli impianti né l'Attestato di Prestazione Energetica.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Alla luce della documentazione e delle informazioni reperite presso l'Amministrazione di Condominio si evince quanto segue:

- le spese condominiali annue relative al compendio pignorato sono pari a circa 1.250,00 euro (escluse spese per il riscaldamento - impianto centralizzato);
- alla data del 24/10/2024 il debito dell'esecutato con riferimento alle ultime due annualità sembra essere pari a circa 4.000,00 euro; nel merito si prega di prendere atto che tale importo è stato estrapolato/desunto dalle parziali ovvero non dettagliate informazioni fornite dall'Amministratore e pertanto esso potrebbe scontare una certa approssimazione.

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).



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%.

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: Semicentrale/AURELIO MADONNA DEL RIPOSO (VIA BENTIVOGLIO)

Abitazioni prevalenti - Abitazioni civili

Abitazioni civili

Valore di mercato minimo 2.550,00

Valore di mercato massimo 3.800,00

VALORE MEDIO:(2.550,00 + 3.800,00)/2 = 3.175,00

- 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%.

Immobile 1 - Appartamento via Aurelia

Caratteristiche principali: ingresso, salone doppio, cucina, camera con balcone, camera con bagno, bagno, posto auto (comune) e cantina

Piano: secondo con ascensore

Stato palazzina: Palazzina signorile con servizio portineria

Stato appartamento: completamente ristrutturato

Disponibilità: libero

Altre caratteristiche: doppia esposizione, infissi doppio vetro / legno

Riscaldamento: Autonomo

Prezzo richiesto: 475.000,00

Superficie: 120 mq

Prezzo di vendita ipotizzato: 475.000,00 x 0,9 = 427.000 circa

Prezzo unitario: (427.000/120) 3.550,00 euro/mq circa

Immobile 2 - Appartamento via G. Palombini

Caratteristiche principali: ingresso/corridoio, zona living con a.c., tre camere matrimoniali, tre bagni (no balcone)

Piano: primo con ascensore

Stato palazzina: Buono stato manutentivo

Stato appartamento: completamente ristrutturato (per attività ricettiva)

Disponibilità: libero

Altre caratteristiche: infissi esterni doppio vetro /PVC - esposizione esterna

Riscaldamento: Centralizzato

Prezzo richiesto: 389.000,00

Superficie: 107 mq

Prezzo di vendita ipotizzato: $389.000,00 \times 0,9 = 350.000$ circa

Prezzo unitario: (350.000/107) 3.300,00 euro/mq circa

Immobile 3 - Via G. Palombini

Caratteristiche principali: ampio ingresso, soggiorno, cucina abitabile, due camere, bagno e balcone.

Piano: secondo con ascensore

Stato palazzina: Palazzina signorile

Stato appartamento: buone condizioni

Disponibilità: libero

Altre caratteristiche:

Riscaldamento: autonomo

Prezzo richiesto: 379.000,00 (già ribassato del 5%)

Superficie: 96 mq

Prezzo di vendita ipotizzato: $379.000,00 \times 0,95 = 360.000$ circa

Prezzo unitario: (360.000/96) 3.700,00 euro/mq circa

Dai dati reperiti risulta un valore medio unitario di mercato pari a circa 3.450,00 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'esposizione esterna nonché ai recenti interventi di cui al superbonus - sismabonus, il sottoscritto ha ritenuto di poter attribuire allo stesso un valore di 3.600,00 euro al mq.

Si prega di prendere atto che della situazione rilevata (stato di conservazione/manutenzione ed impiantistico) 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 AURELIA 407, scala A, interno 3, piano 1
Il bene pignorato è costituito da un appartamento ubicato al piano primo, interno 3 - Scala A - di via Aurelia 407, QUARTIERE XIII- AURELIO (Municipio XIII); è parte di un complesso a destinazione prevalentemente residenziale (con negozi al piano terra) realizzato negli anni '50. L'intorno urbano risulta ampiamente dotato di servizi primari e secondari; buoni i collegamenti pubblici da e verso il resto della città. L'appartamento risulta attualmente così composto: ingresso/disimpegno, corridoio, cucina, n° 4 camere, n° 2 bagni, terrazza a livello. La superficie commerciale è pari a circa 109 mq. Sono

compresi nella vendita tutti i diritti di comproprietà sulle cose e parti comuni come per legge e regolamento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 423, Part. 30, Sub. 8, Zc. 4, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 390.000,00

Valore arrotondato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - VIA AURELIA 407, scala A, interno 3, piano 1	109,65 mq	3.600,00 €/mq	€ 392.940,00	100,00%	€ 390.000,00
Valore di stima:					€ 390.000,00

Valore di stima: € 390.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
1 - riduz. di cui alla situazione urbanistica e catastale	10,00	%
2 - riduzione per spese condominiali insolute (dato approssimativo ultime due gestioni)	4000,00	€
3 - adeguamenti per stato d'uso e manutenzione	5,50	%
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	6,50	%

Valore finale di stima: € 300.000,00

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

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

Roma, li 06/01/2025

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - ISPEZIONI_IPOTECARIE_E_ATTI_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 AURELIA 407, scala A, interno 3, piano 1
 Il bene pignorato è costituito da un appartamento ubicato al piano primo, interno 3 - Scala A - di via Aurelia 407, QUARTIERE XIII- AURELIO (Municipio XIII); è parte di un complesso a destinazione prevalentemente residenziale (con negozi al piano terra) realizzato negli anni '50. L'intorno urbano risulta ampiamente dotato di servizi primari e secondari; buoni i collegamenti pubblici da e verso il resto della città. L'appartamento risulta attualmente così composto: ingresso/disimpegno, corridoio, cucina, n° 4 camere, n° 2 bagni, terrazza a livello. La superficie commerciale è pari a circa 109 mq. Sono compresi nella vendita tutti i diritti di comproprietà sulle cose e parti comuni come per legge e regolamento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 423, Part. 30, Sub. 8, Zc. 4, 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' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densita' abitativa - T1" (Art.44,Art.45,Art.46 NTA) - Rete Ecologica: Nulla da segnalare - Carta della qualità: Nulla da segnalare - PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale): TAVOLA "A" - Paesaggio degli insediamenti urbani TAVOLA "B" - Nulla da segnalare Per le prescrizioni e gli interventi ammissibili si rimanda alle Norme attuative dei suddetti Strumenti Urbanistici.

Prezzo base d'asta: € 300.000,00



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 300.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA AURELIA 407, scala A, interno 3, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 423, Part. 30, Sub. 8, Zc. 4, Categoria A2	Superficie	109,65 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione del bene risulta nel complesso discreto.		
Descrizione:	Il bene pignorato è costituito da un appartamento ubicato al piano primo, interno 3 - Scala A - di via Aurelia 407, QUARTIERE XIII- AURELIO (Municipio XIII); è parte di un complesso a destinazione prevalentemente residenziale (con negozi al piano terra) realizzato negli anni '50. L'intorno urbano risulta ampiamente dotato di servizi primari e secondari; buoni i collegamenti pubblici da e verso il resto della città. L'appartamento risulta attualmente così composto: ingresso/disimpegno, corridoio, cucina, n° 4 camere, n° 2 bagni, terrazza a livello. La superficie commerciale è pari a circa 109 mq. Sono compresi nella vendita tutti i diritti di comproprietà sulle cose e parti comuni come per legge e regolamento.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		

