

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperta ex art. 568 c.p.c. Arch. Trezza Eufemia, nell'Esecuzione Immobiliare 825/2022 del R.G.E.

promossa da

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA - S.C.A R.L.

Codice fiscale: 01275240586

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®



| | |
|---|----|
| Incarico | 4 |
| Premessa | 4 |
| Lotto Unico | 5 |
| Descrizione | 6 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Poggio Sannita 14, piano T-1..... | 6 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Poggio Sannita 14, piano S1 | 6 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 6 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Poggio Sannita 14, piano T-1..... | 6 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Poggio Sannita 14, piano S1 | 6 |
| Titolarità..... | 7 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Poggio Sannita 14, piano T-1..... | 7 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Poggio Sannita 14, piano S1 | 7 |
| Confini | 7 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Poggio Sannita 14, piano T-1..... | 7 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Poggio Sannita 14, piano S1 | 8 |
| Consistenza | 8 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Poggio Sannita 14, piano T-1..... | 8 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Poggio Sannita 14, piano S1 | 8 |
| Cronistoria Dati Catastali | 9 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Poggio Sannita 14, piano T-1..... | 9 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Poggio Sannita 14, piano S1 | 10 |
| Dati Catastali..... | 11 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Poggio Sannita 14, piano T-1..... | 11 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Poggio Sannita 14, piano S1 | 12 |
| Stato conservativo..... | 12 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Poggio Sannita 14, piano T-1..... | 12 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Poggio Sannita 14, piano S1 | 12 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 13 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Poggio Sannita 14, piano T-1..... | 13 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Poggio Sannita 14, piano S1 | 13 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 13 |



| | |
|---|----|
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Poggio Sannita 14, piano T-1..... | 13 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Poggio Sannita 14, piano S1 | 14 |
| Stato di occupazione..... | 15 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Poggio Sannita 14, piano T-1..... | 15 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Poggio Sannita 14, piano S1 | 15 |
| Provenienze Ventennali..... | 15 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Poggio Sannita 14, piano T-1..... | 15 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Poggio Sannita 14, piano S1 | 16 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 16 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Poggio Sannita 14, piano T-1..... | 16 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Poggio Sannita 14, piano S1 | 17 |
| Normativa urbanistica..... | 18 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Poggio Sannita 14, piano T-1..... | 18 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Poggio Sannita 14, piano S1 | 18 |
| Regolarità edilizia..... | 18 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Poggio Sannita 14, piano T-1..... | 18 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Poggio Sannita 14, piano S1 | 19 |
| Stima / Formazione lotti..... | 21 |



All'udienza del 18/07/2023, la sottoscritta Arch. Trezza Eufemia, con studio in Via Aufidio Namusa, 106 - Scala C interno 21 - 00169 - Roma (RM), email eufemia.trezza@gmail.com, PEC e.trezza@pec.archrm.it, Tel. 349 7840450, Fax 06 99332077, veniva nominata Esperta ex art. 568 c.p.c. e in data 25/07/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Poggio Sannita 14, piano T-1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Poggio Sannita 14, piano S1





LOTTO UNICO



Firmato Da: EUFEMIA TREZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1531c9c5276603af6c6df1b02901e6f0



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Poggio Sannita 14, piano T-1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Poggio Sannita 14, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA POGGIO SANNITA 14, PIANO T-1

Il primo immobile oggetto di pignoramento identifica un'unità immobiliare sita in un fabbricato di civile abitazione con accesso pedonale e carrabile da Via Poggio Sannita n°14, in località Lunghezza (Municipio Roma VI), nel quadrante est della città esterno al GRA.

L'edificio di cui il bene è parte, costituito da due piani fuori terra ed uno seminterrato, è ubicato all'interno di una più ampia corte scoperta di pertinenza esclusiva del lotto: l'immobile qui esaminato identifica la porzione a destinazione abitativa che occupa i piani terra e primo nonché l'annessa corte, mentre il bene n°2 (nel prosieguo descritto) identifica la consistenza al piano S1: le due unità sono internamente comunicanti.

L'unità in oggetto si compone al piano terra di ingresso/veranda, soggiorno, cucina, tre camere, due servizi igienici, oltre corridoio e disimpegno; mediante scala interna si perviene al piano primo, con copertura a falde, ove si individuano una soffitta con ripostiglio e servizio igienico interni ed un piccolo terrazzo a tasca.

Sulla corte scoperta, in parte sterrata ed in parte a verde, che identifica il lotto di pertinenza del fabbricato, si individuano manufatti (tettoia e ricovero attrezzi) non accatastati.

Il tutto risulta rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla presente perizia (allegato n°1/a) nonché nel report fotografico raccolto in sede di sopralluogo (allegato n°9).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA POGGIO SANNITA 14, PIANO S1

Il secondo immobile oggetto di pignoramento è sito al piano seminterrato del fabbricato cielo-terra di cui è parte il bene n°1, con cui sussiste un collegamento interno: un ulteriore ed autonomo accesso all'unità insiste sulla corte scoperta di pertinenza del lotto.

L'immobile, che in funzione delle risultanze catastali e dei titoli edilizi reperiti identifica un garage con accessori (cantina/deposito), è di contro indebitamente adibito a destinazione abitativa: attualmente lo stesso si compone di cinque vani, una cucina e due servizi igienici, oltre ripostiglio e disimpegni.

Il tutto risulta rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla presente perizia (allegato n°1/b) nonché nel report fotografico raccolto in sede di sopralluogo (allegato n°9).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA POGGIO SANNITA 14, PIANO T-1

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA POGGIO SANNITA 14, PIANO S1

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



TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA POGGIO SANNITA 14, PIANO T-1

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

- ***
- ***

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

• *** (Proprietà 1/2)

• *** (Proprietà 1/2)

ASTE
GIUDIZIARIE®

I debitori esecutati sono proprietari del bene per averlo acquistato dai danti causa Sigg. *** e *** con atto di compravendita (e servitù) a rogito del Notaio Antonio Gazzanti Pugliese di Cotrone - Repertorio n.72426 Raccolta n.46052 del 12/06/2014 (allegato n°4): nel suddetto titolo gli acquirenti dichiaravano di essere di stato civile libero.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA POGGIO SANNITA 14, PIANO S1

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

- ***

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

• *** (Proprietà 1/2)

• *** (Proprietà 1/2)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

I debitori esecutati sono proprietari del bene per averlo acquistato dai danti causa *** e *** con atto di compravendita (e servitù) a rogito del Notaio Antonio Gazzanti Pugliese di Cotrone - Repertorio n.72426 Raccolta n.46052 del 12/06/2014 (allegato n°4): nel suddetto titolo gli acquirenti dichiaravano di essere di stato civile libero.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA POGGIO SANNITA 14, PIANO T-1

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

In base all'estratto di mappa (allegato n°2/d) il lotto ove insistono entrambi i beni pignorati, censito alla particella 1631 del Foglio 666, confina nell'insieme con le particelle 3020, 1651 e 2559, salvo altri, del medesimo Foglio, confini compatibili con quelli indicati nell'atto di provenienza del bene (allegato n°4).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA POGGIO SANNITA 14, PIANO S1

Vedi sopra.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA POGGIO SANNITA 14, PIANO T-1

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---|------------------|------------------|--------------|--------------------------|-------------|-------|
| Abitazione | 116,90 mq | 140,15 mq | 1 | 140,15 mq | 2,75 m | T |
| Soffitta | 53,70 mq | 66,60 mq | 0,33 | 21,98 mq | 1,00-2,40 m | 1 |
| Terrazzo a tasca | 3,40 mq | 4,30 mq | 0,25 | 1,07 mq | - | 1 |
| Corte scoperta | 1260,00 mq | 1260,00 mq | 0,02 | 25,20 mq | - | T |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 188,40 mq | | |

In merito alla consistenza della corte scoperta si rileva una discrasia tra planimetria catastale ed estratto di mappa, quest'ultimo di contro maggiormente aderente alle risultanze desumibili da mappe satellitari ed al quale si è fatto riferimento in sede di computo anche per la parziale inaccessibilità dei luoghi e stante l'impossibilità di eseguire nella presente sede verifiche topografiche di dettaglio.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA POGGIO SANNITA 14, PIANO S1

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Garage/autorimessa* | 107,00 mq | 130,00 mq | 0,40 | 52,00 mq | 2,20 m | S1 |
| Cantina | 6,50 mq | 10,00 mq | 0,2 | 2,00 mq | 1,70 m | S1 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 54,00 mq | | |

In merito alla destinazione della maggior estensione del bene si fa riferimento a quella assentita, ovvero "garage/autorimessa", come indicato nella domanda di condono cui ha fatto seguito il rilascio della concessione in sanatoria: si precisa che la destinazione abitativa di contro riscontrata in situ è da ritenersi abusiva e non sanabile, come meglio precisato nel paragrafo Regolarità edilizia, ritenendosene conseguentemente necessario il ripristino come da titolo edilizio. In merito al calcolo della superficie convenzionale si è applicato coefficiente di parametrizzazione pari a 0,40 per l'autorimessa in quanto accessorio comunicante con l'abitazione e pari a 0,20 per il ripostiglio/cantina interno.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA POGGIO SANNITA 14, PIANO T-1

| Periodo | *** | Dati catastali |
|------------------------------|-----|--|
| Dal 30/06/1987 al 16/01/1991 | | Catasto Fabbricati Fg. 666, Part. 1631, Sub. 2, Zc. 6 Piano T-1 |
| Dal 16/01/1991 al 01/01/1992 | | Catasto Fabbricati Fg. 666, Part. 1631, Sub. 2, Zc. 6 Categoria A7 Cl.4, Cons. 7,5 vani Rendita € 1,55 Piano T-1 |
| Dal 01/01/1992 al 06/03/2014 | | Catasto Fabbricati Fg. 666, Part. 1631, Sub. 2, Zc. 6 Categoria A7 Cl.4, Cons. 7,5 vani Piano T-1 |
| Dal 06/03/2014 al 20/03/2014 | *** | Catasto Fabbricati Fg. 666, Part. 1631, Sub. 2, Zc. 6 Categoria A7 Cl.4, Cons. 7,5 vani Piano T-1 |
| Dal 20/03/2014 al 12/06/2014 | *** | Catasto Fabbricati Fg. 666, Part. 1631, Sub. 2, Zc. 6 Categoria A7 Cl.4, Cons. 7,5 vani Rendita € 1.123,29 Piano T-1 |
| Dal 12/06/2014 al 20/03/2015 | | Catasto Fabbricati Fg. 666, Part. 1631, Sub. 2, Zc. 6 Categoria A7 Cl.4, Cons. 7,5 vani Rendita € 1.123,29 Piano T-1 |

Firmato Da: EUFEMIA TREZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1531c9c5276603af6c6df1b02901e6f0



| |
|------------------------------|
| Dal 20/03/2015 al 09/11/2015 |
| Dal 09/11/2015 al 30/08/2023 |

| |
|---|
| Catasto Fabbricati Fg. 666, Part. 1631, Sub. 2, Zc. 6 Categoria A7 Cl.4, Cons. 7,5 vani Rendita € 1.123,29 Piano T-1 |
| Catasto Fabbricati Fg. 666, Part. 1631, Sub. 2, Zc. 6 Categoria A7 Cl.4, Cons. 7,5 vani Superficie catastale Totale: 190 mq Totale escluse aree scoperte: 172 mq Rendita € 1.123,29 Piano T-1 |

All'attualità gli intestatari catastali risultano essere i debitori esecutati in misura pari a 1/2 ciascuno di proprietà; in merito al dettaglio dei passaggi, dalla costituzione all'attualità, si fa riferimento alla "Visura Storica per Immobile" (allegato n°3/a).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA POGGIO SANNITA 14, PIANO S1

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-----------|--|
| Dal 30/06/1987 al 16/01/1991 | *** | Catasto Fabbricati Fg. 666, Part. 1631, Sub. 3, Zc. 6 Piano S1 |
| Dal 16/01/1991 al 01/01/1992 | | Catasto Fabbricati Fg. 666, Part. 1631, Sub. 3, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 111 mq Rendita € 0,83 Piano S1 |
| Dal 01/01/1992 al 06/03/2014 | | Catasto Fabbricati Sez. , Fg. 666, Part. 1631, Sub. 3, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 111 mq Superficie catastale , mq Rendita € 384,09 Piano S1 |
| Dal 06/03/2014 al 20/03/2014 | | Catasto Fabbricati Sez. , Fg. 666, Part. 1631, Sub. 3, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 111 mq Superficie catastale , mq |

| | |
|------------------------------|---|
| *** | Rendita € 384,09 Piano S1 |
| Dal 12/06/2014 al 20/03/2015 | Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 666, Part. 1631, Sub. 3, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 111 mq Superficie catastale , mq Rendita € 384,09 Piano S1 |
| Dal 09/11/2015 al 30/08/2023 | Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 666, Part. 1631, Sub. 3, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 111 mq Superficie catastale Totale: 140 mq Rendita € 384,09 Piano S1 |

All'attualità gli intestatari catastali risultano essere i debitori eseguiti in misura pari a 1/2 ciascuno di proprietà; in merito al dettaglio dei passaggi, dalla costituzione all'attualità, si fa riferimento alla "Visura Storica per Immobile" (allegato n°3/b).

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA POGGIO SANNITA 14, PIANO T-1

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|---|-----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 666 | 1631 | 2 | 6 | A7 | 4 | 7,5 vani | Totale:190 m ² Totale: escluse aree scoperte**:172 mq | 1123,29 € | T-1 | |

Corrispondenza catastale

In merito alla planimetria catastale dell'immobile pignorato si evidenzia che l'ultimo elaborato grafico depositato presso il Catasto Fabbricati con prot.RM0193094 in data 20/03/2014 (allegato n°2/a) risulta essere sostanzialmente corrispondente allo stato dei luoghi constatato in sede di sopralluogo per quanto concerne

l'abitazione al piano terra, mentre per quanto concerne la soffitta al piano primo si rilevano alcune difformità interne (presenza in situ di tramezzi identificanti un ripostiglio/sottofalda ed un servizio igienico interni, vani non graficizzati in pianta).

Si rilevano altresì alcune discrasie per quanto concerne la planimetria della corte scoperta annessa, tanto in termini di morfologia ed estensione del lotto quanto di posizionamento del fabbricato (discrasie riscontrate anche nel raffronto con l'estratto di mappa di contro aderente alle risultanze delle mappe satellitari), da verificare con ausilio topografico propedeuticamente ad eventuali rettifiche. Si rileva altresì la presenza, sul lotto, di talune sistemazioni esterne (in particolare una tettoia adiacente al fabbricato ed un ricovero attrezzi sull'angolo sinistro della corte) non riportate sugli elaborati catastali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA POGGIO SANNITA 14, PIANO S1

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 666 | 1631 | 3 | 6 | C6 | 11 | 111 mq | Totale:140 mq | 384,09 € | S1 | |

Corrispondenza catastale

In merito alla planimetria catastale dell'immobile pignorato si evidenzia che l'ultimo elaborato grafico depositato presso il Catasto Fabbricati in data 22/08/1985 (allegato n°2/b) risulta essere, meno che per contenute discrasie ascrivibili a rappresentazione grafica, sostanzialmente corrispondente allo stato dei luoghi constatato in sede di sopralluogo in termini di dimensionamento generale del corpo di fabbrica; si rilevano tuttavia difformità sia in termini di prospetto (varchi ed aperture finestrate) sia di partizioni interne.

In particolare, in luogo dell'originaria serranda di accesso al garage, è attualmente rilevabile un invito coperto, esterno all'unità, ove si attesta il fronte d'ingresso, corredato di porta e finestra, alla consistenza interna; si rilevano altresì traslazioni delle finestre e del varco interno d'accesso alla cantina. Da ultimo si riscontra la presenza di tramezzature atte a configurare più vani interni, con realizzazione di servizi ed impianti (a servizio della cucina e dei due bagni) tali da consentire l'utilizzo del bene a fini abitativi, con indebito (e non sanabile) cambio di destinazione d'uso del bene tutto.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA POGGIO SANNITA 14, PIANO T-1

L'unità presenta uno stato di conservazione e manutenzione sostanzialmente normale, pur rilevandosi esiti di fenomeni infiltrativi in alcuni vani al piano terra ed in prossimità del terrazzino a tasca nella soffitta.

Si rimanda al report fotografico redatto in sede di sopralluogo sia per quanto concerne il corpo di fabbrica e sia per gli annessi spazi esterni, in parte sterrati (allegato n°9).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA POGGIO SANNITA 14, PIANO S1

L'unità presenta uno stato di conservazione e manutenzione accettabile con riferimento alla destinazione assentita, mentre lo stesso non appare adeguato con la destinazione abitativa di fatto, per la presenza di fenomeni infiltrativi e di umidità di risalita in alcuni vani, nonché per la mancanza di riscaldamento

(circostanza ovviata con l'utilizzo di una stufa). Si rimanda al report fotografico redatto in sede di sopralluogo sia per quanto concerne il bene in esame sia per quanto concerne le aree scoperte adiacenti (allegato n°9).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA POGGIO SANNITA 14, PIANO T-1

L'atto di provenienza in favore degli odierni esecutati (denominato "Compravendita e servitù), all'art.2 bis, così recita: *"La parte venditrice costituisce a carico del terreno distinto nel Catasto Terreni del Comune di Roma al foglio 666, particella 3020, qualità seminativo, classe 3, superficie are 13 ca 90, R.D. Euro 12,58 R.A. Euro 5,38, a confine con le particelle 874, 1631 e 1651 del foglio 666, salvi altri, di sua proprietà ed a favore di quanto trasferito col presente atto alla parte acquirente, che accetta, servitù perpetua di passaggio pedonale e carrabile, in ogni ora del giorno e della notte, al fine di permettere l'accesso alle porzioni immobiliari oggi vendute ai signori *** . Detta servitù dovrà essere esercitata sulla fascia di terreno larga metri 3 (tre) che confina con la proprietà *** o aventi causa"* (allegato n°4); della suddetta servitù si è rilevata trascrizione in sede di ispezione ipotecaria (allegato n°8).

La disamina dell'estratto di mappa evidenzia che l'area summenzionata identifica parte del tracciato asfaltato che si diparte dalla sede stradale di Via Poggio Sannita e che conduce, tra gli altri, al lotto oggetto di stima (allegato n°2/d).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA POGGIO SANNITA 14, PIANO S1

Vedi sopra.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA POGGIO SANNITA 14, PIANO T-1

Il primo immobile oggetto di pignoramento identifica un'unità immobiliare sita in un fabbricato di civile abitazione sito in località Lunghezza (Municipio Roma VI), nel quadrante est della città esterno al GRA.

Il fabbricato di cui il bene è parte, ubicato all'interno di una più ampia corte scoperta di pertinenza dell'intero lotto, è un edificio composto da un piano seminterrato (catastalmente garage), da un piano terra a destinazione abitativa e da un primo piano qualificato come soffitta, con copertura a tetto: i tre livelli sono collegati mediante scala interna.

Nel collaudo statico allegato al fascicolo di condono si elencano gli elementi strutturali del manufatto, ovvero fondazioni continue in muratura di pietrame con alcuni plinti in cemento armato, struttura portante con muratura di blocchetti di tufo ed alcuni pilastri e relative travature in cemento armato, solai a struttura mista in cemento armato e laterizi.

Per quanto concerne il bene qui esaminato, che come anzidetto identifica la porzione abitativa, allo stesso si accede dalla corte scoperta annessa, provvista di ingresso (pedonale e carrabile) dal civico 14 di Via Poggio Sannita. L'unità si compone al piano terra di ingresso/veranda, salone, cucina, tre camere, due servizi igienici, oltre disimpegni; mediante scala interna si perviene al piano primo, con copertura a falde, ove si attesta una soffitta con ripostiglio e servizio igienico interni ed un piccolo terrazzo a tasca.

Più nel dettaglio l'accesso principale al bene dall'annessa corte avviene per il tramite di un avancorpo verandato e finestrato: una porta in metallo e vetro dotata di grata metallica immette in una prima zona ingresso, pavimentata come la maggior estensione del piano in maioliche. Per il tramite di detto ingresso si perviene ad un ampio soggiorno, dotato peraltro di ulteriore ed autonomo accesso mediante portafinestra dalla corte contigua, che identifica il fulcro del piano essendo sullo stesso prospicienti gli ulteriori vani che lo compongono; sul suo versante sinistro, serviti da un antistante disimpegno, si individuano un vano/studio

(indicato in atti come cameretta, benché di superficie inferiore ai minimi consentiti da Regolamento edilizio per qualificarla come tale) ed a seguire un primo servizio igienico, pavimentato e rivestito in maioliche fino ad un'altezza di ml.2,10 e provvisto di lavabo, wc e vasca.

Frontalmente ai due ambienti anzitutto si individua il vano scala che conduce tanto al piano superiore quanto, schermato da porta prospiciente il soggiorno, al sottostante bene n°2 (catastalmente autorimessa, di fatto ulteriore porzione abitativa), nel prosieguo descritto.

Sul fondo del soggiorno si attesta la cucina: l'ambiente, anch'esso direttamente comunicante mediante ulteriore portafinestra con la corte, è rivestito nella zona cottura con maioliche fino ad un'altezza di ml.2,20; sempre dal salone, mediante un disimpegno sito sul versante sinistro di fondo del piano, si accede alle due camere da letto dell'unità, entrambe pavimentate in lamparquet, nonché al secondo servizio igienico, pavimentato in gres e rivestito in maioliche fino ad un'altezza di ml.2,10: il vano è dotato di sanitari, lavabo e doccia.

Alcuni ambienti del piano terra sono interessati a soffitto da esiti di fenomeni infiltrativi dalla copertura, talora accompagnati da efflorescenze micotiche.

Mediante la già descritta scala interna, rampa in questo tratto rivestita in legno, si perviene al piano primo del bene, che identifica un ampio vano soffitta con altezze interne variabili, in funzione della morfologia delle falde, da un minimo di ml.1,00 circa (all'imposta) ad un massimo di ml.2,40 (al colmo centrale).

Il vano, dotato di infissi in alluminio con vetro semplice, zanzariere e grate, è pavimentato in gres effetto legno: al suo interno si individuano un vano sottotetto (ripostiglio) rivestito in moquette ed un servizio igienico realizzato solo parzialmente, essendo stati predisposti gli impianti senza tuttavia finalizzarne l'allaccio.

All'interno di detto servizio igienico, rivestito in gres e mosaico, sono rilevabili la struttura del lavabo (incompleta), sanitari e vasca, nonché uno scaldasalviette.

La soffitta è dotata di piccolo terrazzo a tasca ricavato nella falda del tetto, con parapetto in muratura e pavimentazione in gres: in corrispondenza della portafinestra di collegamento con l'interno si evidenziano esiti di fenomeni infiltrativi.

L'impianto di riscaldamento dell'unità è di tipo autonomo, con caldaia, boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria e radiatori in ghisa; le pareti sono intonacate e tinteggiate, le porte tamburate, gli infissi in legno con vetro semplice, provvisti di grate e zanzariere, mentre le tapparelle sono in pvc e i celetti in legno.

Per quanto riguarda la corte esterna, in parte sterrata ed in parte a verde con orografia variabile (di talché il fabbricato è corredato di piccole scale esterne di raccordo con il calpestio interno, si evidenzia la presenza di manufatti non accatastati e sprovvisti di idoneo titolo edilizio, di cui si ritiene necessaria la rimozione. Trattasi di una tettoia in legno, realizzata sul retro del fabbricato in adiacenza alla cucina, nonché - sul fondo sinistro del lotto - di un ulteriore manufatto con copertura a falda, adibito ricovero attrezzi.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA POGGIO SANNITA 14, PIANO S1

Il secondo immobile oggetto di pignoramento identifica un'unità immobiliare sita al piano seminterrato del fabbricato cielo-terra di cui è parte il bene n°1. L'immobile, che in funzione delle risultanze catastali e dei titoli edilizi reperiti dovrebbe identificare un garage con accessori (deposito/cantina), di contro tanto in termini morfologici e di finiture quanto impiantistici si presenta adibito a destinazione abitativa: lo stesso si compone di soggiorno, cucina, quattro camere, due servizi igienici ed una cantina/ripostiglio.

Al bene si accede tanto dal soggiorno del piano terra, mediante una scala interna schermata con porta tamburata, quanto mediante ulteriore ed autonomo accesso dalla corte scoperta che corre perimetralmente il fabbricato tutto.

Entrando nel dettaglio della configurazione interna, a partire dall'accesso esterno, mediante un invito coperto ricavato in corrispondenza dell'originaria serranda di accesso all'autorimessa, un portoncino ligneo immette in un primo vano adibito a soggiorno, comunicante con una retrostante cucina, il cui angolo cottura è rivestito in tozzetti ceramici; da qui mediante un disimpegno si accede a tre vani finestrati, due dei quali adibiti a camere da letto ed un terzo identificante un servizio igienico, rivestito in maioliche e dotato di lavabo, sanitari e vasca.

Sull'opposto versante destro del soggiorno, mediante un corridoio interno, si perviene a due ulteriori vani,

utilizzati quali depositi, il primo dei quali corredato di cantina/ripostiglio ed il secondo, provvisto di zona lavanderia, corredato di secondo servizio igienico interno (con lavabo e w.c. per quanto riferito non funzionante).

Il piano, con infissi in alluminio e vetro semplice, zanzariere e grate, è per la quasi totalità interrato e reca altezza interna perlopiù pari a ml.2,20 circa; le pareti interne sono intonacate e tinteggiate ed in pavimenti sono in maioliche. Non è presente impianto di riscaldamento (meno che per una stufa presente in cucina); la produzione di acqua calda sanitaria avviene - per quanto appreso in situ - mediante un boiler installato in soffitta. All'interno dell'unità si è riscontrata la presenza di circoscritti fenomeni di infiltrazione ed umidità di risalita.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA POGGIO SANNITA 14, PIANO T-1

All'atto del sopralluogo esperito congiuntamente al Custode in data 13/10/2023, all'interno dell'immobile si rinvenivano i debitori di persona, nonché il padre della debitrice esecutata (allegato n°10).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA POGGIO SANNITA 14, PIANO S1

Vedi sopra.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA POGGIO SANNITA 14, PIANO T-1

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-----------|---|------------|---------------|-------------|
| Dal 08/12/1978 al 12/06/2014 | *** | Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Elio Borromeo | 08/12/1978 | 32698 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Roma | 28/12/1978 | | 51451 |
| Dal 12/06/2014 | | Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Antonio Gazzanti Pugliese di Cotrone | 12/06/2014 | 72426 | 46052 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Roma | 16/06/2014 | 66692 | 44230 |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA POGGIO SANNITA 14, PIANO S1

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-----------|--------------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 08/12/1978 al 12/06/2014 | *** | Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Elio Borromeo | 08/12/1978 | 32698 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | Roma | 28/12/1978 | | 51451 | |
| Dal 12/06/2014 | | Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Antonio Gazzanti Pugliese di Cotrone | 12/06/2014 | 72426 | 46052 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | Roma 1 | 16/06/2014 | 66692 | 44230 | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA POGGIO SANNITA 14, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 04/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
 Iscritto a Roma il 16/06/2014
 Reg. gen. 66694 - Reg. part. 8421
 Quota: 1/1
 Importo: € 410.000,00
 A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA - S.C.A R.L.
 Contro ***
 Capitale: € 205.000,00
 Rogante: GAZZANTI PUGLIESE DI COTRONE ANTONIOC
 Data: 12/06/2014

Trascrizioni

• **ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**

Trascritto a Roma il 16/06/2014

Reg. gen. 66693 - Reg. part. 44231

Quota: 1/1

A favore degli odierni esecutati (per ½ cadauno) e contro i danti causa (per ½ cadauno).

Note: Nella Sezione D si legge:

*"La parte venditrice costituisce a carico del terreno distinto nel catasto terreni del Comune di Roma al foglio 666, particella 3020, qualita' seminativo, classe 3, superficie are 13 ca 90, r.d. euro 12,58 r.a. euro 5,38, a confine con le particelle 874, 1631 e 1651 del foglio 666, salvi altri, di sua proprieta' ed a favore di quanto trasferito col presente atto alla parte acquirente, che accetta, servitu' perpetua di passaggio pedonale e carrabile, in ogni ora del giorno e della notte, al fine di permettere l'accesso alle porzioni immobiliari oggi vendute. Detta servitu' dovra' essere esercitata sulla fascia di terreno larga metri 3 (tre) che confina con al proprieta'*** o aventi causa".*

• **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Roma il 14/07/2022

Reg. gen. 95488 - Reg. part. 67132

Quota: 1/1

A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA - S.C. A R.L.

Contro *** (1/2)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA POGGIO SANNITA 14, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 04/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

• **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a Roma il 16/06/2014

Reg. gen. 66694 - Reg. part. 8421

Quota: 1/1

Importo: € 410.000,00

A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA - S.C.A R.L.

Contro ***

Capitale: € 205.000,00

Rogante: GAZZANTI PUGLIESE DI COTRONE ANTONIO C

Data: 12/06/2014

N° repertorio: 72427

N° raccolta: 46053

Trascrizioni

• **ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**

Trascritto a Roma il 16/06/2014
Reg. gen. 66693 - Reg. part. 44231
Quota: 1/1

A favore degli odierni esecutati (per ½ cadauno) e contro i danti causa (per ½ cadauno).

Note: Nella Sezione D si legge:

*"La parte venditrice costituisce a carico del terreno distinto nel catasto terreni del Comune di Roma al foglio 666, particella 3020, qualita' seminativo, classe 3, superficie are 13 ca 90, r.d. euro 12,58 r.a. euro 5,38, a confine con le particelle 874, 1631 e 1651 del foglio 666, salvi altri, di sua proprieta' ed a favore di quanto trasferito col presente atto alla parte acquirente, che accetta, servitu' perpetua di passaggio pedonale e carrabile, in ogni ora del giorno e della notte, al fine di permettere l'accesso alle porzioni immobiliari oggi vendute. Detta servitu' dovra' essere esercitata sulla fascia di terreno larga metri 3 (tre) che confina con al proprieta'**** o aventi causa".*

• **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Roma il 14/07/2022
Reg. gen. 95488 - Reg. part. 67132
Quota: 1/1

A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA - S.C.A R.L.

Contro *** (1/2)

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA POGGIO SANNITA 14, PIANO T-1

La porzione immobiliare in esame ricade nel P.R.G. del Comune di Roma - Conferenza di Copianificazione - (Sistemi e Regole 1: 10.000) nel Sistema Insediativo Città da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali, normato dagli art. 51, 52 e 53 delle Norme Tecniche di Attuazione di piano (PRINT res. mun. VIII n. 2 Lunghezza).

In relazione al Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, il fabbricato di cui l'immobile è parte ricade nel Paesaggio degli insediamenti urbani (aree urbanizzate del PTPR), in area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'articolo 142, comma 1, lettera m), del Codice (zone di interesse archeologico - Aree rispetto Roma). Per le visure urbanistiche si rimanda agli allegati n°6 alla perizia.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA POGGIO SANNITA 14, PIANO S1

Vedi sopra.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA POGGIO SANNITA 14, PIANO T-1

Per il fabbricato, edificato in assenza di idonei titoli edilizi, è stata presentata domanda di sanatoria identificata con prot.86/213696/3, oggetto di rilascio di concessione edilizia in sanatoria n. 240933 in data 6 settembre 2000 (allegato n°5).

Al fascicolo, fornito dal competente U.C.E. ed allegato alla perizia, è accluso il modello di domanda presentato

dal dante causa degli odierni eseguiti per unità immobiliare all'epoca indicata con il civico 12 di Via Poggio Sannita (coincidono tuttavia gli identificativi catastali): per l'opera, identificata come intero fabbricato realizzato in assenza di licenza edilizia o concessione con epoca di ultimazione datata al 1982, veniva indicata una superficie utile abitabile di 114,90 mq ed una superficie non residenziale per servizi e accessori di 188,10 mq. Nel carteggio sono altresì presenti: il certificato di collaudo ai fini della certificazione di idoneità statica; perizia giurata su dimensione e stato dei lavori, ove viene descritta la consistenza del fabbricato, composto di un piano fuori terra e un piano interrato, il primo comprendente un appartamento di tre camere, cameretta, cucina, due bagni, ingresso a veranda, collegato con scala interna alla sovrastante soffitta ed al piano seminterrato, quest'ultimo comprendente un locale garage ed un locale deposito. Nel fascicolo si rileva altresì ulteriore documentazione catastale (riportante il civico 14); oblazioni e bollettini di pagamento; un elaborato di progetto relativo al fabbricato tutto; alcuni elaborati fotografici dell'epoca; l'atto di provenienza del terreno oggetto di edificazione del fabbricato. In atti è allegata altresì la concessione in sanatoria n.240933 del 06/09/2000 ove, pur essendo richiamato in nota unicamente il sub 2 (l'appartamento) risulta ricompresa, in linea con quanto dichiarato in domanda, anche la consistenza non residenziale dell'autorimessa.

Il raffronto tra l'elaborato di progetto - conforme alla planimetria di accatastamento dell'abitazione (sub.2) ed identificante la configurazione assentita - e lo stato dei luoghi ha evidenza la presenza di difformità sia in termini di prospetto (con traslazione e variazione morfologica di alcune aperture finestrate) sia di distribuzione interna (con contenute discrasie a carico di alcune tramezzature al piano terra ed assenza delle partizioni di ripostiglio e servizio igienico al piano soffitta. Si ribadisce altresì l'assenza di titolo per i già citati manufatti esterni (tettoia, ricovero attrezzi).

In merito alle difformità di prospetto sopra richiamate, si osserva che gli elaborati fotografici allegati al fascicolo di condono appaiono conformi con l'odierno stato dei luoghi, di talché si ritiene che la configurazione riportata nell'elaborato di progetto approvato sia stata variata in sede costruttiva; tuttavia, facendo riferimento alla configurazione concessionata, le summenzionate difformità si ritengono ovviabili mediante presentazione di Scia in sanatoria, pratica nella quale si ritiene possibile ricomprendere anche le difformità interne, meno che per quanto concerne la realizzazione del servizio igienico nella soffitta, incompatibile con la destinazione d'uso non residenziale del piano e conseguentemente da rimuovere. Parimenti si ritiene necessaria la rimozione dei manufatti rilevati sulla corte annessa, non accatastati, per i quali non è emersa la presenza di idoneo titolo edilizio. In relazione alla corte, di cui è stato possibile effettuare una ricognizione solo parziale in situ, in ragione di talune discrasie tra planimetria catastale ed estratto di mappa, sia in termini dimensionali che di posizionamento del fabbricato, si suggerisce l'opportunità di effettuare rilevazioni topografiche di verifica propedeuticamente all'effettuazione delle necessarie rettifiche catastali.

In ragione dei costi per le attività summenzionate si ritiene opportuno applicare una decurtazione forfettaria in misura pari al 10% del valore di stima del bene, fatti salvi i maggiori o minori oneri eventualmente emergenti in sede di definizione delle connesse, pratiche: attività queste che resteranno in ogni caso ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario, essendosi di ciò già tenuto conto per quanto possibile in sede di stima.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA POGGIO SANNITA 14, PIANO S1

Rimandando alla narrativa del bene n°1 per quanto concerne l'analisi puntuale della domanda di sanatoria prot.86/213696/3 presentata per il fabbricato di cui l'unità in esame è parte, si ribadisce che la consistenza del piano S1, indicato tanto nella perizia giurata quanto nell'elaborato di progetto come garage con cantina, è computata tra le superfici non residenziali (Snr) oggetto di istanza e di successivo rilascio della concessione in sanatoria n. 240933 del 06/09/2000, nonostante il sub.3 non sia ivi esplicitamente richiamato.

Il raffronto tra l'elaborato di progetto - conforme alla planimetria catastale del garage (sub.3) ed identificante la configurazione assentita - e lo stato dei luoghi evidenzia la presenza di difformità in termini di prospetto e di distribuzione interna, nonché un cambio di destinazione d'uso della maggior estensione del bene.

In particolare si è riscontrata la rimozione dell'originaria serranda di accesso, in luogo della quale è stato realizzato, internamente alla proiezione del corpo di fabbrica, un invito esterno coperto sul quale insiste l'odierno portoncino di accesso al bene; si sono riscontrate altresì traslazioni delle aperture finestrate nonché del varco interno di accesso alla cantina. Da ultimo si è rilevata la realizzazione di tramezzature interne

identificanti, in un ambiente ab origine perlopiù indiviso (meno che per un vano ed una cantina/ripostiglio), più vani ivi inclusi una cucina e due bagni, atti a consentirne l'utilizzo a fini abitativi, così identificando anche un indebito e non sanabile cambio di destinazione d'uso dell'unità.

In merito alle segnalate difformità di prospetto si osserva che gli elaborati fotografici allegati al fascicolo di condono - meno che per la modifica a carico della serranda di accesso al garage - appaiono in realtà conformi con l'odierno stato dei luoghi, di talché si ritiene che la configurazione riportata nell'elaborato di progetto approvato sia stata variata in sede costruttiva; tuttavia, facendo riferimento alla configurazione concessionata, si rileva quanto segue.

Premessa la necessità di ripristino dell'originario varco d'accesso esterno a mezzo di serranda, con adeguamento delle adiacenti sistemazioni esterne (ad oggi in loco si individua una scala in muratura anziché una rampa carrabile di accesso al garage), nonché la rimozione delle tramezzature e degli impianti realizzati in assenza di titolo, così riportando il bene alla sua destinazione originaria, per le residuali difformità di prospetto si ritiene possibile procedere mediante presentazione di Scia in sanatoria.

In ragione dei costi per le attività summenzionate (ripristini e regolarizzazioni) si ritiene opportuno applicare una decurtazione forfettaria in misura pari al 15% del valore di stima, fatti salvi i maggiori o minori oneri emergenti in sede di definizione delle necessarie pratiche ed attività, che resteranno in ogni caso ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario, essendosi di ciò già tenuto conto per quanto possibile in sede di stima.

ASTE
GIUDIZIARIE®



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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Poggio Sannita 14, piano T-1

Il primo immobile oggetto di pignoramento identifica un'unità immobiliare sita in un fabbricato di civile abitazione con accesso pedonale e carrabile da Via Poggio Sannita n°14, in località Lunghezza (Municipio Roma VI), nel quadrante est della città esterno al GRA. L'edificio di cui il bene è parte, costituito da due piani fuori terra ed uno seminterrato, è ubicato all'interno di una più ampia corte scoperta di pertinenza esclusiva del lotto: l'immobile qui esaminato identifica la porzione a destinazione abitativa che occupa i piani terra e primo nonché l'annessa corte, mentre il bene n°2 (nel prosieguo descritto) identifica la consistenza al piano S1: le due unità sono internamente comunicanti. L'unità in oggetto si compone al piano terra di ingresso/veranda, soggiorno, cucina, tre camere, due servizi igienici, oltre corridoio e disimpegno; mediante scala interna si perviene al piano primo, con copertura a falde, ove si individuano una soffitta con ripostiglio e servizio igienico interni ed un piccolo terrazzo a tasca. Sulla corte scoperta, in parte sterrata ed in parte a verde, che identifica il lotto di pertinenza del fabbricato, si individuano manufatti (tettoia e ricovero attrezzi) non accatastati.

Il tutto risulta rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla presente perizia (allegato n°1/a) nonché nel report fotografico raccolto in sede di sopralluogo (allegato n°9).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 666, Part. 1631, Sub. 2, Zc. 6, Categoria A7

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

Ai fini della presente stima l'immobile è stato valutato con il metodo comparativo in funzione di quanto individuato sia tramite un'indagine di mercato effettuata in zona sia tramite quanto stabilito dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate in riferimento al Semestre 1 del 2023 (allegato n°7), ultimo dato in pubblicazione.

I valori tabellati, per destinazione a "ville e villini" (l'immobile è classato come A/7), nella Fascia/zona suburbana/Lunghezza-Castelverde-Fosso San Giuliano (Via del Fosso dell'Osa) - Codice di zona: E165 - Microzona catastale n.: 198, oscillano tra un minimo di €/mq.1.500,00 ed un massimo di €/mq.2.200,00.

In relazione a quanto sin qui riportato nell'ambito della descrizione sia della porzione immobiliare sia dell'intorno urbanistico, la scrivente ritiene opportuno riferirsi, ad un valore leggermente intermedio tra quello minimo e quello medio tabellato, e nel dettaglio pari a €/mq.1.700,00, in funzione tanto dello stato di conservazione del bene quanto delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

In particolare si sono valutati positivamente la qualità del fabbricato con riferimento alla tipologia edilizia e alle dotazioni di ampi spazi esterni di pertinenza esclusiva nonché la prossimità della stazione ferroviaria Lunghezza e dell'ingresso all'autostrada Roma-L'Aquila sotto il fronte della mobilità; di contro si è valutato negativamente lo stato di conservazione di alcuni ambienti, interessati da esiti di fenomeni infiltrativi.

Il valore individuato è stato altresì confermato dalle risultanze di un'indagine di mercato effettuata presso operatori di zona nonché mediante le più accreditate piattaforme online che riassumono gli annunci pubblicati da numerosi operatori immobiliari per il comparto territoriale di riferimento: prendendo in considerazione annunci per immobili prossimi a quello oggetto di pignoramento e allo stesso affini per tipologia edilizia e finiture, si è ricavato un valore medio comparabile al dato OMI di riferimento se si considera, oltre alle caratteristiche precipue del bene e ai margini di trattativa propri delle compravendite in regime di libero mercato, il fatto che la presente vendita avvenga mediante asta giudiziaria. In funzione di tale circostanza si è difatti reputato opportuno applicare una prima decurtazione del valore di mercato del bene, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in misura pari al 10% del valore di stima. Si ritiene altresì opportuno decurtare, dal valore come sopra individuato, una ulteriore ed analoga percentuale forfettaria pari al 10% in funzione delle difformità catastali ed edilizie segnalate nei paragrafi "Dati catastali" e "Regolarità edilizia": resteranno pertanto

ad esclusivo carico, cura e spese dell'aggiudicatario tutti gli oneri ed attività a tali aspetti connessi, ivi inclusi gli eventuali provvedimenti disposti dagli uffici competenti, essendosi di ciò già tenuto conto per quanto possibile in sede di stima.

A partire dal valore originario pari ad Euro € 320.000,00 in c.t., ed in funzione delle decurtazioni applicate dalla scrivente in misura complessiva pari al 20%, il valore finale del bene in esame si ritiene quantificabile in € 256.000,00 in c.t.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Poggio Sannita 14, piano S1

Il secondo immobile oggetto di pignoramento è sito al piano seminterrato del fabbricato cielo-terra di cui è parte il bene n°1, con cui sussiste un collegamento interno: un ulteriore ed autonomo accesso all'unità insiste sulla corte scoperta di pertinenza del lotto.

L'immobile, che in funzione delle risultanze catastali e dei titoli edilizi reperiti identifica un garage con accessori (cantina/deposito), è di contro indebitamente adibito a destinazione abitativa: attualmente lo stesso si compone di cinque vani, una cucina e due servizi igienici, oltre ripostiglio e disimpegni.

Il tutto risulta rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla presente perizia (allegato n°1/b) nonché nel report fotografico raccolto in sede di sopralluogo (allegato n°9).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 666, Part. 1631, Sub. 3, Zc. 6, Categoria C6

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

Ai fini della presente stima l'immobile è stato valutato con il metodo comparativo in funzione di quanto individuato sia tramite un'indagine di mercato effettuata in zona sia tramite quanto stabilito dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate in riferimento al Semestre 1 del 2023 (allegato n°7), ultimo dato in pubblicazione. Richiamando il valore unitario già indicato per il bene n°1 pari a €/mq.1.700,00, e rimandando al paragrafo Consistenza per il computo della superficie convenzionale del bene, si individua un valore di mercato pari ad Euro 92.000,00 in c.t.

Trattandosi di vendita in sede giudiziaria si è reputato opportuno applicare a tale valore una prima decurtazione, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in misura pari al 10%; ulteriore decurtazione forfettaria in misura pari al 15% si ritiene necessaria in funzione delle difformità catastali ed edilizie già segnalate in narrativa: resteranno pertanto ad esclusivo carico, cura e spese dell'aggiudicatario tutti gli oneri ed attività a tali aspetti connessi, ivi inclusi gli eventuali provvedimenti disposti dagli uffici competenti, essendosi di ciò già tenuto conto per quanto possibile in sede di stima.

A partire dal valore originario pari ad Euro € 92.000,00 in c.t., ed in funzione delle decurtazioni applicate dalla scrivente in misura complessiva pari al 25%, il valore finale del bene in esame si ritiene quantificabile in € 69.000,00 in c.t.

Per tutto quanto sin qui esplicitato, ed applicate le decurtazioni precedentemente dettagliate, il valore complessivo del **Lotto** in esame (beni n°1 e 2) si ritiene quantificabile in **Euro 325.000,00** in c.t.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale escluse decurtazioni | Totale incluse decurtazioni |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Poggio Sannita 14, piano T-1 | 188,40 mq | 1.700,00 €/mq | € 320.280,00 | 100,00% | € 320.280,00 | € 256.000,00 |
| Bene N° 2 - Garage Roma (RM) - Via Poggio Sannita 14, piano S1 | 54,00 mq | 1.700,00 €/mq | € 91.800,00 | 100,00% | € 91.800,00 | € 69.000,00 |
| Valore di stima finale: | | | | | € 412.080,00 | € 325.000,00 |

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

Roma, li 04/01/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Trezza Eufemia

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Allegato 1 - Rilievo metrico (a/b)
- ✓ Allegato 2 - Planimetria catastale attuale (a/b) / Planimetria precedente (c) / Estratto di mappa (d)
- ✓ Allegato 3 - Visura Storica per Immobile (a/b)
- ✓ Allegato 4 - Atto di provenienza
- ✓ Allegato 5 - Fascicolo di condono
- ✓ Allegato 6 - Visure urbanistiche
- ✓ Allegato 7 - Quotazioni OMI 1-23 (ultimo dato pubblicato).
- ✓ Allegato 8 - Ispezioni ipotecarie (elenco formalità e note)
- ✓ Allegato 9 - Report elaborati fotografici
- ✓ Allegato 10 - Verbale sopralluogo

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

