TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

Settore Esecuzioni Immobiliari

SEZIONE QUARTA CIVILE

G.E. Dott. SCOLARO Fernando

Esecuzione promossa da:

Contro:

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

R.G.E. n.690/2022

Consulente : Arch. Stefano Sarti

Arch. STEFANO SARTI
Via Pietro Mascagni, 134 – 00199 ROMA
Tel./Fax 06 45493463 Cell. 339 2556226
e-mail: s.sarti@fastwebnet.it
Pec: s.sarti@pec.archrm.it

Firmato Da: STEFANO SARTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 31dab67c6b8dbc77

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

QUARTA SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott. SCOLARO Fernando

R.G.E. n.690/2022

PROCEDIMENTO PROMOSSO DA:

CONTRO:

****

INTEGRAZIONE RELAZIONE TECNICA

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

****

Il sottoscritto Dott. Arch. Stefano SARTI nominato Esperto Stimatore nella procedura esecutiva in oggetto come da verbale di nomina, sottoscritto dal G.E. Dott. Fernando SCOLARO, del 07.02.2023 (***Allegato n.1***), redige la presente integrazione relazione tecnica per rispondere ai seguenti quesiti conformemente a quanto contenuto nelle "Disposizioni Generali in materia di Espropriazione Immobiliare".

COMPITI DELL'ESPERTO STIMATORE:

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

Compilare l'apposito modulo per il controllo della documentazione;

Fornire al custode la planimetria catastale dell'immobile pignorato;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STEFANO SARTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 31dab67c6b8dbc77

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STEFANO SARTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 31dab67c6b8dbc77

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

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

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

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

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

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

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STEFANO SARTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 31dab67c6b8dbc77

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

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

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

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

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

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

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

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STEFANO SARTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 31dab67c6b8dbc77

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

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

ADEMPIMENTI

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

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

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

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STEFANO SARTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 31dab67c6b8dbc77

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

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

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

G) ***allegare*** *alla relazione:*

a. planimetrie catastali,

b. visure catastali per attualità,

c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria (ove esistenti),

d. certificazione energetica,

e. servizio fotografico (come indicato al punto F e con la precisazione che le fotografie non devono essere modificate rispetto alla forma nativa dello scatto (non effettuare scansioni di foto), salvo eventuali variazioni per il rispetto della privacy. Gli originali devono essere a colori,

f. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni dell'occupante,

g. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STEFANO SARTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 31dab67c6b8dbc77

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

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

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

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

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STEFANO SARTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 31dab67c6b8dbc77

****

Premessa

ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE IN ATTI

****

La presente integrazione è redatta in seguito a riunione della presente procedura a quello avente numero R.G.E. 418/2024 iscritta a ruolo dal medesimo creditore procedente per estensione del pignoramento a comproprietario debitore precedentemente non compreso nel procedimento, . I procedimenti esecutivi di

cui è causa sono stati promossi da **“”**, con sede in

), codice fiscale , nei confronti di

, nata nelle il , codice fiscale

,, nato nelle) il

, codice fiscale ,

, nata nelle) il , codice fiscale

e , nato nelle

) il , codice fiscale , in virtù

di un mutuo fondiario rilasciato da “BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA S.p.A.”, con atto notaio Antonio Pugliese di Civitavecchia in data 12.12.2003, Repertorio n.40024 Raccolta n.18430, per la somma di € 180.000,00. Il credito de quo è stato garantito da ipoteca sugli immobili di seguito specificati, in forza di iscrizione del 17.12.2003 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, ai nn.111224/30526 di formalità, a favore della banca mutuante ed a carico dei predetti mutuatari, per la complessiva somma di € 360.000,00. Successivamente “BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA S.p.A.” per successive scissioni, fusioni e incorporazioni, ha ceduto a “**AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.**” il suddetto credito ed in seguito la medesima ha conferito procura speciale per la gestione dei crediti a “

”.

Essendo i mutuatari in mora con il pagamento di mensilità arretrate sono stati notificati agli stessi Atti di Precetto in data 15.03.2022 e 03.03.2024

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STEFANO SARTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 31dab67c6b8dbc77

(***Allegato n.2***) per un importo complessivo di **€ 111.852,88** oltre agli interessi convenzionali ed ogni altra spesa successiva ed occorrenda, con espressa avvertenza che non pagando la suddetta somma nel termine di 10 (dieci) giorni dal ricevimento dell'atto, si sarebbe proceduto ad esecuzione forzata.

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

, per la quota di 1/4 ciascuno di proprietà del seguente bene immobile, come da Atti di Pignoramento (***Allegato n.2***):

Porzione immobiliare facenti parte del fabbricato sito nel Comune di Roma (RM), Via del Quartaccio n.14 e, più precisamente:

- **Appartamento** – Unità immobiliare posta al piano secondo, distinta con l'interno n.8

La porzione immobiliare sopra riportata risulta censita all'Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizi Catastali: Foglio 350, Particella 214, Sub 508, Zona Censuaria 6, Categoria A/4, Classe 6, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale Totale 90mq, Rendita Euro 624,91 indirizzo Via del Quartaccio n.14, Interno 8, Piano 2.

Si evidenzia che l'integrazione in oggetto differisce dalla relazione depositata in data 05.10.2023 esclusivamente per quanto riguarda la quota di proprietà da considerasi nella vendita all'asta che passerà da 3/4 del diritto di piena proprietà precedentemente stimato (con esclusione della quota di 1/4) all'intero 1/1 del diritto di piena proprietà stimato con la presente integrazione (comprensivo della quota di 1/4).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STEFANO SARTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 31dab67c6b8dbc77

****

ATTIVITA' SVOLTA DALL'ESPERTO

****

Il sottoscritto Esperto stimatore ha estrapolato, appena sono stati resi disponibili, copie dei documenti inseriti nel fascicolo d'ufficio dell'esecuzione presso la Cancelleria attraverso il collegamento PolisWeb. Ottenuta la documentazione necessaria richiesta per espletare il proprio incarico presso gli uffici competenti, il sottoscritto ha fissato tramite il custode designato, Avv. Raffaele Bava, l'inizio delle operazioni peritali dando comunicazione del sopralluogo alla parte esecutata con lettera raccomandata per il giorno 27.03.2023, alle ore 10,00. In tale giorno, come da verbale di accesso (***Allegato n.5***), è stato possibile accedere all'interno dell'unità immobiliare. In tale occasione sono stati visionati i luoghi, eseguite rilevazioni metriche, effettuate foto sia all'interno che all'esterno dell'immobile e si è constatato che l'appartamento risultava in mediocre stato di conservazione.

Il sottoscritto ha proceduto a verificare la rispondenza tra lo stato dei luoghi visitati e quello rappresentato nella planimetria catastale e da tale confronto non sono emerse particolari difformità.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STEFANO SARTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 31dab67c6b8dbc77

****

RISPOSTA AI QUESITI PROPOSTI

****

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

Compilare l'apposito modulo per il controllo della documentazione;

Fornire al custode la planimetria catastale dell'immobile pignorato;

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

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

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

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

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

La documentazione esaminata e rinvenuta in atti è la seguente:

- Certificazioni Notarili attestanti le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relative all'immobile soggetto a pignoramento (***Allegato n.3***);
- Note di Trascrizione pignoramento presso la Conservatoria di dei Registri Immobiliari di Roma 1 in data 25.07.2022, ai nn. 101719/71697 di formalità e in data 10.05.2024, ai nn. 56173/42782 (***Allegato n.3***).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STEFANO SARTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 31dab67c6b8dbc77

MODULO CONTROLLO DOCUMENTAZIONE

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto, riportate nel Modulo dell'esperto per controllo documentazione, depositato in data 06.03.2023, si è riscontrato che in seguito a successive integrazioni la documentazione depositata agli atti è completa e presentata nel rispetto dei termini processuali.

CONFORMITA' DATI CATASTALI

- Intestati (appartamento): proprietà per 1/4 ciascuno in capo a , nata nelle , codice fiscale, nato nelle , codice fiscale , nata nelle , codice fiscale e , nato nelle il , codice fiscale, questi ultimi due in regime di comunione dei beni.

  Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto presso gli uffici preposti in data 28.02.2023 (***Allegato n.6***) i dati risultano conformi a quelli contenuti nel pignoramento.

- Dati identificativi (appartamento): il bene risulta censito presso l'Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizi Catastali: Foglio 350, Particella 214, Sub 508, Zona Censuaria 6, Categoria A/4, Classe 6, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale Totale 90mq, Rendita Euro 624,91 indirizzo Via del Quartaccio n.14, Interno 8, Piano 2.

  L'appartamento è confinante con appartamento interno 7, vano scala e vano soffitte, salvo altri e/o migliori confini.

  Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto presso gli uffici preposti in data 28.02.2023 (***Allegato n.6***) i dati risultano conformi a quelli contenuti nel pignoramento.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STEFANO SARTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 31dab67c6b8dbc77

PROVENIENZE

- Anteriormente al ventennio gli immobili risultano intestati per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà a , nato a e a , nata a , per atto di compravendita a rogito del notaio ERMINI Stefano di Roma (RM) del 18.06.1991, debitamente registrato e trascritto a Roma in data 20.06.1991 al n.30984 di formalità da (***Allegato n.3***);
- Ad oggi l'immobile risulta intestato per la quota di 1/4 ciascuno della piena proprietà a , nata nelle , , nato nelle , , nata nelle e , nato nelle , questi ultimi due in regime di comunione dei beni, per atto di compravendita a rogito del notaio PUGLIESE Antonio di Civitavecchia (RM) del 12.12.2003, debitamente registrato e trascritto a Roma 1 in data 17.12.2003 ai nn.111221/72563 di formalità da e , sopra specificati (***Allegato n.4***).

Si evidenzia come i dati relativi alla trascrizione dell'atto notaio ERMINI Stefano del 18.06.1991 siano stati rilevati da atto di provenienza successivo in capo agli esecutati in quanto nella certificazione notarile depositata dal creditore procedente non erano riportati.

****

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STEFANO SARTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 31dab67c6b8dbc77

Come già evidenziato, nella compilazione del Modulo dell'esperto per controllo documentazione si è riscontrato che, in seguito a successive integrazioni, la documentazione depositata agli atti è completa e presentata nel rispetto dei termini processuali.

L'atto di provenienza ultraventennale risulta dalla documentazione in atti, anche se, come già evidenziato, nella certificazione notarile non risultano estremi di trascrizione atto di provenienza del 18.06.1991 in capo ai precedenti proprietari (***Allegato n.3***).

****

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

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

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

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

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

procedere*, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto; provvedere in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STEFANO SARTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 31dab67c6b8dbc77

all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al Giudice dell'Esecuzione e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;

DATI IDENTIFICATIVI CATASTALI

Il bene risulta censito presso l'Ufficio Provinciale del Comune di Roma - Agenzia Entrate Territorio - Servizi Catastali:

Appartamento: Foglio 350, Particella 214, Sub 508, Zona Censuaria 6, Categoria A/4, Classe 6, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale Totale 90mq, Rendita Euro 624,91 indirizzo Via del Quartaccio n.14, Interno 8, Piano 2 (***Allegato n.6***).

L'immobile risulta regolarmente accatastato. Dalle verifiche effettuate risulta corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella rilevata dalla planimetria catastale. Dal confronto tra la planimetria catastale presente in banca dati e lo stato dei luoghi attuale verificato con il sopralluogo non sono emerse particolari difformità.

Per la verifica di quanto sopra lo scrivente ha provveduto comunque ad eseguire un accurato rilievo dell'immobile corredato della relativa documentazione fotografica (***Allegato n.7***).

****

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

ELENCO DELLE ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI A CARICO

1 – Iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo in data 17.12.2003 ai nn.111224/30526 di formalità dell'importo di € 360.000,00 a favore di "BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA S.p.A.", con sede a Padova (PD), codice fiscale 02691680280, contro , nata nelle il , codice fiscale , , nato nelle il , codice

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STEFANO SARTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 31dab67c6b8dbc77

fiscale , , nata nelle
, codice fiscale ,
, nato nelle il , codice fiscale
, , nato nelle
, codice fiscale e
, nata nelle il, codice fiscale
, questi ultimi due debitori non datori di ipoteca,
gravante sulla quota di 1/1 dell'immobile in oggetto;
2 – Rinnovazione ipoteca volontaria di cui sopra in data 04.12.2023 ai nn.147272/22839.

ELENCO DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI A CARICO

1 – Trascrizione di Pignoramento in data 25.07.2022 ai nn.101719/71697 di formalità, a favore di "AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.", con sede a Napoli (NA), codice fiscale 05828330638, contro
,
sopra specificati, gravante sulla quota di 3/4 dell'immobile in oggetto;
2 - Trascrizione di Pignoramento in data 10.05.2024 ai nn.56173/42782 di formalità, a favore di "AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.", con sede a Napoli (NA), codice fiscale 05828330638, contro sopra specificato, gravante sulla quota di
1/4 dell'immobile in oggetto.

Tutte le formalità di cui sopra, riportate nelle Certificazioni notarili, sono state verificate dal sottoscritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 – in data 19.07.2024 (***Allegato n.3***).

****

***5° QUESITO - acquisire**, ove non depositati, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STEFANO SARTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 31dab67c6b8dbc77

380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

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

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

UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO

Secondo il Nuovo Piano Regolatore del Comune di Roma, approvato con delibera di approvazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008 – Sistemi e Regole, l'immobile ricade in zona – *Sistema Insediativo - Città da ristrutturare – Tessuti nei programmi integrati prevalentemente residenziali* - regolata dagli artt. 51-52-53 delle Norme Tecniche di Attuazione (***Allegato n.9***).

Per *Città da ristrutturare* si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e dei servizi pubblici.

Nella *Città da ristrutturare* gli interventi sono finalizzati alla definizione ed al consolidamento dei caratteri morfologico - funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi:

a) l'incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato;
b) Il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STEFANO SARTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 31dab67c6b8dbc77

c) La caratterizzazione degli spazi pubblici;

d) La qualificazione dell'edilizia.

Si intende per *Tessuti della città da ristrutturare* un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi viarie.

I *Tessuti della città da ristrutturare* si articolano in:

a) Tessuti prevalentemente residenziali;

b) Tessuti prevalentemente per attività.

Come detto l'immobile in oggetto ricade in un'area compresa fra i tessuti prevalentemente residenziali. Da evidenziare come il medesimo immobile ricada inoltre in zona soggetta a *Programma Integrato*. La Legge n.179/1992 prevede che i Comuni promuovano la formazione di *Programmi Integrati*, finalizzati ad una più razionale utilizzazione e riorganizzazione del territorio, ed in particolare del patrimonio edilizio e delle infrastrutture in esso presenti e che i soggetti pubblici e privati possano presentare al Comune *Programmi Integrati* relativi a zone in tutto o in parte edificate o da destinare anche a nuova edificazione al fine della loro riqualificazione urbana ed ambientale. Il P.R.G. vigente individua nel territorio del Municipio XIII il *Programma Integrato* denominato "*Monte del Marmo*".

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

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

Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale – Tavola A - Sistemi ed ambiti del paesaggio – Sistema del Paesaggio Naturale, l'immobile ricade in zona Coste marine, lacuali e corsi d'acqua - Sistema del Paesaggio Insediativo, l'immobile ricade in zona Paesaggi degli Insediamenti Urbani (***Allegato n.9***).

Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale – Tavola B - Beni paesaggistici – Ricognizione delle aree tutelate per legge, l'immobile ricade in zona c) protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua e in zona m) protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto (***Allegato n.9***).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STEFANO SARTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 31dab67c6b8dbc77

Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale – Tavola C - Beni del Patrimonio Naturale e Culturale – Beni del Patrimonio Culturale – Sistema dell'insediamento contemporaneo, l'immobile ricade in zona Tessuto urbano (***Allegato n.9***).

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

CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA'

Conformità Edilizia – Il fabbricato in cui è ricompresa l'unità immobiliare oggetto della presente relazione è stato realizzato nel Comune di Roma, fascia suburbana, settore ovest della città, internamente al Grande Raccordo Anulare, suburbio "Trionfale". L'immobile è compreso nel fabbricato che ha accesso da Via del Quartaccio n.14, direttamente da strada. Il fabbricato è stato terminato, come da domanda di condono, presumibilmente nel 1966 in assenza di titolo edilizio abilitativo. Come da atto di provenienza (***Allegato n.4***) e da ulteriori ricerche effettuate dal sottoscritto presso il Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica – Ufficio Speciale Condono Edilizio, risulta presentata Domanda di Condono ai sensi della Legge n.47/1985 in data 21.11.1985 (protocollo n.85/74053/11 e integrazione protocollo n.37026 del 10.05.1990) attualmente ancora in fase istruttoria (***Allegato n.8***).

Dalla visura degli elaborati relativi alla Domanda di Condono di cui sopra ed in particolare della planimetria di progetto e della planimetria catastale si è potuta constatare la sostanziale conformità tra gli stessi e quanto rilevato in sede di sopralluogo.

Ad oggi comunque non è stato rilasciato alcun titolo edilizio autorizzativo (Concessione Edilizia in Sanatoria).

Certificato di agibilità (ex abitabilità) – Ovviamente, non essendo stata rilasciata a tutt'oggi Concessione Edilizia in Sanatoria per l'immobile in oggetto, non risulta neanche rilasciato il relativo certificato di agibilità. Ad

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STEFANO SARTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 31dab67c6b8dbc77

ogni modo l'unità immobiliare risulta allacciata alla rete elettrica, idrica e del gas. Per lo smaltimento delle acque nere si ipotizza allaccio alle linee fognarie comunali con esito a depuratore. Sarà cura dell'aggiudicatario presentare Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.), ovviamente dopo l'eventuale regolarizzazione urbanistico - edilizia di cui di seguito, nel rispetto della normativa vigente.

La spesa per la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.), comprensiva dei diritti di segreteria e l'attività di un professionista abilitato per le verifiche di conformità, la compilazione della domanda e degli allegati tecnici può essere ipotizzata in circa € 1.500,00 al lordo delle imposte. Tale importo andrà detratto dal valore finale di stima.

Opere interne eseguite senza titolo – Stante il mancato rilascio della Concessione in Sanatoria relativa alla costruzione dell'unità immobiliare in oggetto, si possono considerare le seguenti tipologia di abuso:

1. ABUSO 1: Costruzione dell'unità immobiliare in assenza di titolo edilizio abilitativo.

Indicazioni sulla sanabilità delle difformità riscontrate – Stante la presentazione di apposita Domanda di Condono ai sensi della Legge n.47/1985 come precedentemente evidenziato, si possono dedurre le seguenti considerazioni:

1. ABUSO 1 (PROBABILMENTE SANABILE): l'abuso di cui sopra relativo alla costruzione dell'unità immobiliare in assenza di titolo edilizio abilitativo può ritenersi sanabile in quanto per l'abuso stesso è stata presentata apposita Domanda di Condono ai sensi della Legge n.47/1985 in data 21.11.1985 (protocollo n.85/74053/11 e integrazione protocollo n.37026/1990). Come già evidenziato dalla visura degli elaborati relativi alla Domanda di Condono di cui sopra ed in particolare della planimetria di progetto e della planimetria catastale si è potuta constatare la sostanziale conformità tra gli stessi e quanto rilevato in sede di sopralluogo per

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STEFANO SARTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 31dab67c6b8dbc77

quanto riguarda l'appartamento. Ad oggi, come già evidenziato, la pratica risulta ancora in fase istruttoria e non risulta rilasciato alcun titolo autorizzativo (Concessione Edilizia in Sanatoria) né di diniego.

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

1. ABUSO 1: Come è noto alle vendite esecutive immobiliari non si applicano le norme contenute nel Testo Unico in materia edilizia, in base al quale sono vietati gli atti di trasferimento degli immobili realizzati senza permesso di costruire o senza permesso in sanatoria; infatti in virtù del combinato disposto dall'art.46, comma 5, del D.P.R. n.380/2001 e art.40, comma 6, della Legge n.47/1985 e s.m.i., nel caso in cui gli abusi possano essere sanati, l'aggiudicatario è rimesso nei termini per la presentazione della Domanda di Concessione in Sanatoria. Ai fini della sanabilità dell'abuso relativo alla costruzione dell'unità immobiliare oggetto della presente perizia l'aggiudicatario dovrà presentare domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria entro 120 giorni dalla data di emissione del decreto di trasferimento facendo riferimento alla Domanda di Condono con protocollo n.85/74053/11 del 21.11.1985 e successiva integrazione protocollo n.37026 del 10.05.1990 di cui sopra ed alla relativa normativa di riferimento. Malgrado si ritenga che l'abuso relativo alla domanda di condono di cui sopra sia probabilmente sanabile, si terrà conto nel giudizio di stima di eventuali ulteriori spese relative a oblazioni, oneri concessori e diritti di segreteria nonché della mancanza del titolo edilizio autorizzativo in sanatoria e dell'eventuale diniego alla domanda di cui sopra mediante opportuno coefficiente riduttivo.

L'attività di un professionista abilitato per l'accesso alla Domanda di Condono di cui sopra e la verifica delle successive fasi sino al rilascio della

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STEFANO SARTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 31dab67c6b8dbc77

eventuale Concessione in Sanatoria relativamente all' ABUSO 1, può variare da € 1.000,00 ad € 2.000,00.

Riassumendo i costi per la regolarizzazione dell'appartamento in oggetto si attesta su circa € 1.500,00 per costi inerenti l'attività di un professionista considerando la media degli importi sopra evidenziati. A questi va aggiunto l'importo precedentemente stimato per la compilazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) pari ad € 1.500,00. Tali importi andranno detratti dal valore finale di stima.

****

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

L'immobile in esame è un appartamento uso abitazione dove non sono stati eseguiti lavori e/o opere mirate a migliorare il contenimento energetico. In particolare gli infissi e i serramenti delle finestrature esistenti, presumibilmente originari, sono in legno tinteggiato sul colore bianco senza vetrocamera, in mediocre stato di conservazione. Il sistema di oscuramento, presumibilmente originario, è costituito da tapparelle in pvc sul colore verde, in mediocre stato di conservazione. All'interno, nel bagno, è posizionata una caldaia a gas installata a detta dei residenti nel 2015, per il riscaldamento autonomo e la produzione di acqua calda, apparentemente in sufficienti condizioni, a detta dei residenti funzionante. Non è presente infine impianto di condizionamento. Le pareti esterne, realizzate in mattoni a faccia vista, hanno uno spessore di circa 45cm. Nell'insieme, quindi, risultano dispositivi parzialmente in linea con i parametri imposti dall'attuale normativa sui contenimenti energetici.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STEFANO SARTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 31dab67c6b8dbc77

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

****

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

DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE

<u>Dati generali e ubicazione</u>: Quota di 1/1 di piena proprietà di un appartamento uso abitazione, porzione di un fabbricato ubicato nel Comune di Roma, Via del Quartaccio n.14.

<u>Intestazione catastale</u>: L'immobile risulta intestato in proprietà per la quota di 1/4 ciascuno a , nata nelle) il , codice fiscale , , nato nelle il , codice fiscale , , nata nelle il , codice fiscale e , nato nelle , codice fiscale , questi ultimi due in regime di comunione dei beni (***Allegato n.6***).

<u>Dati catastali</u>: L'immobile risulta censito all'Agenzia delle Entrate dell'Ufficio Provinciale di Roma – Territorio - Servizi Catastali:

<u>Appartamento</u>: Foglio 350, Particella 214, Sub 508, Zona Censuaria 6, Categoria A/4, Classe 6, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale Totale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STEFANO SARTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 31dab67c6b8dbc77

90mq, Rendita Euro 624,91 indirizzo Via del Quartaccio n.14, Interno 8, Piano 2 (***Allegato n.6***).

Confini:

Appartamento è confinante con appartamento interno 7, vano scala e vano soffitte, salvo altri e/o migliori confini.

Fabbricato - caratteristiche esterne ed interne: Il fabbricato che ricomprende le unità immobiliari in esame è sito nel Comune di Roma, fascia suburbana, settore ovest della città, internamente al Grande Raccordo Anulare, suburbio "Trionfale". Il suburbio "Trionfale" si trova sull'altura di Monte Mario e, come l'omonimo quartiere, deve il proprio nome alla Via Trionfale. Per molti secoli questa zona fu un'area di campagna non urbanizzata. Nel 1921 il suburbio venne ufficialmente istituito, e nel 1954 vi si staccò il quartiere "Primavalle". Nel 1940 l'urbanizzazione della zona cominciava ad avere luogo grazie anche alla costruzione dell'ospedale "San Filippo Neri", sviluppandosi nelle forme attuali in particolare negli anni '60 e 70' dello scorso secolo.

Lo stabile che ricomprende gli immobili in oggetto è formato da 3 piani fuori terra destinati ad abitazione e da un piano seminterrato destinato a laboratorio. L'ingresso pedonale è da Via del Quartaccio n.14. Il fabbricato è stato terminato presumibilmente nel 19. La struttura portante del corpo di fabbrica è mista in muratura di tufo, cemento armato e acciaio. La copertura è a falde inclinate costituite da capriate in acciaio e rivestimento in pannelli di cemento – amianto.

La tamponatura delle murature esterne è parzialmente finita ad intonaco rustico tinteggiato sul colore grigio o ocra e parzialmente finito in mattoni a faccia vista a ricorsi orizzontali sul colore rosso (***Allegato n.7*** *– foto n.01 e n.02*)**.**

Le finiture esterne del fabbricato sono di livello sufficiente considerando l'epoca di costruzione e il ceto medio - popolare a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione esterna è apparentemente mediocre.

Per l'immobile in oggetto l'accesso al fabbricato avviene, come detto, direttamente da strada, in Via del Quartaccio n.14. Attraverso un portone con struttura in alluminio anodizzato parzialmente vetrato, si accede al

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STEFANO SARTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 31dab67c6b8dbc77

piccolo androne e al vano scala comuni. L'androne presenta una pavimentazione in graniglia di marmo sul colore grigio con inserti sul colore grigio, marrone e nero di dimensioni piccole a superficie liscia nel formato medio quadrato; le pareti sono finite ad intonaco tinteggiato sul colore bianco; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (***Allegato n.7*** – *foto n.03 e n.04*). I pianerottoli dei vari piani presentano una pavimentazione in graniglia di marmo sul colore bianco sporco con inserti sul colore grigio e marrone di dimensioni medie a superficie liscia nel formato medio quadrato; le pareti sono finite ad intonaco tinteggiato sul colore bianco; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco. La scala interna di distribuzione ha i gradini rivestiti in pietra naturale sul colore bianco con venature sul colore grigio a superficie liscia e presenta un parapetto centrale costituito da struttura a montanti verticali e correnti orizzontali in metallo tinteggiati sul colore bianco e marrone e corrimano superiore in metallo tinteggiato sul colore marrone (***Allegato n.7*** – *foto n.05 e n.06*). Non è presente ascensore.

Le finiture interne del fabbricato sono di livello sufficiente considerando l'epoca di costruzione e il ceto medio - popolare a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione interna è mediocre in quanto compaiono consistenti segni di infiltrazione di acqua piovana dal tetto di copertura in particolare in corrispondenza dell'interpiano tra piano primo e piano secondo. Da prevedersi lavori di manutenzione straordinaria condominiali in particolare per la manutenzione del tetto di copertura per i quali si sono richieste informazioni all'amministratore del condominio senza alcun riscontro.

Appartamento – caratteristiche interne: L'appartamento ad uso abitazione visitato, posto al piano secondo del fabbricato, interno n.8, si compone di un ingresso che dà accesso ad un ripostiglio e ad un soggiorno - pranzo. Dal soggiorno - pranzo è possibile accedere ad un angolo cottura e ad un disimpegno, che a sua volta dà accesso ad un bagno e a due camere.

La pavimentazione dell'ingresso è in ceramica sul colore bianco sporco, verde e marrone con motivi geometrici a superficie leggermente rugosa nel

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STEFANO SARTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 31dab67c6b8dbc77

formato medio quadrato; le pareti sono finite ad intonaco tinteggiato sul colore bianco; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (***Allegato n.7*** – *foto n.07 e n.08*). La pavimentazione del ripostiglio è in ceramica sul colore bianco sporco, verde e marrone con motivi geometrici a superficie leggermente rugosa nel formato medio quadrato; le pareti sono finite ad intonaco tinteggiato sul colore bianco; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (***Allegato n.7*** – *foto n.09 e n.10*). La pavimentazione del soggiorno - pranzo è in ceramica sul colore bianco sporco, verde e marrone con motivi geometrici a superficie leggermente rugosa nel formato medio quadrato; le pareti sono finite ad intonaco tinteggiato sul colore bianco; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (***Allegato n.7*** – *foto n.11 e n.12*). La pavimentazione dell'angolo cottura è in ceramica effetto pietra naturale sul colore ocra sfumato a superficie leggermente rugosa nel formato medio rettangolare; le pareti sono parzialmente rivestite in ceramica sul colore bianco sporco a superficie leggermente rugosa nel formato piccolo quadrato e parzialmente finite ad intonaco tinteggiato sul colore bianco; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (***Allegato n.7*** – *foto n.13 e n.14*). La pavimentazione del disimpegno è in ceramica sul colore bianco sporco, verde e marrone con motivi geometrici a superficie leggermente rugosa nel formato medio quadrato; le pareti sono finite ad intonaco tinteggiato sul colore bianco; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (***Allegato n.7*** – *foto n.15 e n.16*). La pavimentazione del bagno è in ceramica effetto pietra naturale sul colore verde maculato a superficie leggermente rugosa nel formato medio rettangolare; le pareti sono parzialmente rivestite in ceramica effetto pietra naturale sul colore verde e bianco maculato a superficie leggermente rugosa nel formato medio rettangolare e parzialmente finite ad intonaco tinteggiato sul colore bianco; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (***Allegato n.7*** – *foto n.17 e n.18*). La pavimentazione della camera 1 è in ceramica sul colore marrone chiaro, marrone scuro e arancio con motivi floreali a superficie leggermente rugosa nel formato medio quadrato; le pareti sono finite ad intonaco tinteggiato sul colore bianco; il soffitto è finito ad intonaco

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STEFANO SARTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 31dab67c6b8dbc77

tinteggiato sul colore bianco (***Allegato n.7*** – *foto n.19 e n.20*). La pavimentazione della camera 2 è in ceramica sul colore marrone chiaro, marrone scuro e arancio con motivi floreali a superficie leggermente rugosa nel formato medio quadrato; le pareti sono finite ad intonaco tinteggiato sul colore bianco; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (***Allegato n.7*** – *foto n.21 e n.22*).

Tutti gli ambienti hanno un'altezza interna di circa 2,90m ad e godono di un discreto livello di luminosità, grazie alle favorevoli condizioni al contorno ed al posizionamento. L'immobile tre lati di esposizione: nord-ovest, nord-est e sud-est.

Gli infissi e i serramenti delle finestrature esistenti, presumibilmente originari, sono in legno tinteggiato sul colore bianco senza vetrocamera, in mediocre stato di conservazione. Il sistema di oscuramento, presumibilmente originario, è costituito da tapparelle in pvc sul colore verde, in mediocre stato di conservazione. Le porte interne sono in legno tamburato tinteggiato sul colore bianco in mediocre stato di conservazione.

Il fabbricato risulta allacciato alle reti idriche, elettriche, del gas e fognarie pubbliche. Nell'unità immobiliare visitata gli impianti idrici ed elettrici, per i quali si presume non esistano i relativi certificati di conformità, risultano apparentemente in sufficienti condizioni, a detta dei residenti funzionanti.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento e di produzione acqua calda autonomo con caldaia a gas installata a detta dei residenti nel 2015, per il quale si presume non esista il relativo certificato di conformità, posizionata internamente nel bagno, che risulta apparentemente in sufficienti condizioni, a detta dei residenti funzionante. Non è presente impianto di condizionamento.

E' presente impianto citofonico. Non è stato possibile verificare l'esistenza di antenna televisiva centralizzata condominiale terrestre e/o satellitare per mancato riscontro da parte dell'amministratore del condominio.

Le finiture interne dell'appartamento sono di sufficiente livello qualitativo considerando il ceto medio - popolare a cui il medesimo risulta destinato.

Lo stato di conservazione dell'appartamento è mediocre: in particolare compaiono segni di infiltrazione di acqua piovana dal tetto di copertura nel

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STEFANO SARTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 31dab67c6b8dbc77

soggiorno – pranzo e nella camera 1. A detta dei residenti il fenomeno si ripete frequentemente e gli stessi provvedono a rifare la tinteggiatura.
Da prevedersi lavori di manutenzione ordinaria in particolare per la messa in efficienza e/o sostituzione degli infissi esterni ed interni ed una revisione di tutti gli impianti, in particolare idrico, fognario ed elettrico.

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

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

A – VANI PRINCIPALI

- Ingresso	: mq.	6,70
- Ripostiglio	: mq.	3,30
- Soggiorno – pranzo	: mq.	18,00
- Angolo cottura	: mq.	4,10
- Disimpegno	: mq.	5,60
- Bagno	: mq.	6,10
- Camera 1	: mq.	15,40
- Camera 2	: mq.	15,00
Totale **Sup. Utile**	: **mq.**	**74,20**

(calcolata al 100% ovvero 74,20x100% = **mq. 74,20**)

B - INCIDENZA MURATURA

(calcolata al 20% di A, ovvero 74,20x20% = circa **mq. 14,80**)

SUPERFICIE COMMERCIALE

Superficie Totale Commerciale (arrotondata) = *mq.89,00*

Amministrazione Condominio Via del Quartaccio, 14. – La gestione del Condominio è al momento affidata al Sig. , con sede in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STEFANO SARTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 31dab67c6b8dbc77

cellulare , indirizzo di posta elettronica non certificata:

Malgrado le numerose richieste sia telefoniche che all'indirizzo di posta elettronica indicato, l'amministratore di cui sopra non ha mai risposto né fornito alcuna informazione relativamente alle spese condominiali, alla caratura millesimale dell'immobile, all'eventuale situazione debitoria dell'esecutato verso il condominio, all'eventuale presenza di proprietà comuni condominiali oltre ad androne, vano scala e locali tecnici, né all'eventuale previsione di lavori di manutenzione ordinaria e/o straordinaria per il fabbricato in oggetto.

Dalle dichiarazioni rilasciate dai residenti nonché debitori esecutati alla data dell'accesso 27.03.2023, i medesimi hanno riferito di essere in arretrato con il pagamento degli oneri condominiali almeno a partire dall'anno 2020. Ad ogni modo eventuali debiti relativi all'anno di gestione in corso ed all'anno precedente sono compresi nella riduzione del valore di mercato in applicazione dell'articolo 568 comma primo c.p.c. (spese condominiali insolute).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STEFANO SARTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 31dab67c6b8dbc77

Scheda sintetico riepilogativa delle caratteristiche Immobile

APPARTAMENTO – ROMA

Via del Quartaccio n.14, piano 2, interno n.8

Superficie commerciale di vendita: mq.89,00

Superficie Utile coperta mq. 74,20
Pertinenze non incluse nella Sup. Utile: nessuna

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

CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO
Tipologia architettonica: fabbricato multipiano di livello medio - popolare
Destinazione prevalente piano seminterrato: laboratorio
Destinazione prevalente piani superiori: abitazione
Epoca di costruzione: 1966
Numero piani: 3 fuori terra e 1 seminterrato
Cortili e spazi condominiali: assenti
Portierato: assente
Tipologia strutturale: mista muratura portante, cemento armato e acciaio
Rivestimento esterno: intonaco civile tinteggiato a calce e mattoni faccia vista
Qualità rifiniture: sufficiente esterno – sufficiente interno
Stato di manutenzione: mediocre esterno – mediocre interno
Impianti tecnologici condominiali (numero ascensori per scala): assenti
Impianti tecnologici condominiali (riscaldamento centralizzato): assenti
Impianti tecnologici condominiali (altro): presente citofono

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STEFANO SARTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 31dab67c6b8dbc77

CARATTERISTICHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE
Piano: 2
Numero interno: 8
Destinazione d'uso: abitazione
Pertinenze esistenti: nessuna
Altezza interna prevalente: 2,90ml
Numero servizi igienici: 1
Numero affacci: 3 esterni
Esposizione: nord-ovest – nord-est – sud-est
Prospicienza: nord-ovest (Via del Quartaccio), nord-est (cortile interno), sud-est (cortile interno)
Panoramicità: assente
Luminosità: discreta
Cucina abitabile: assente
Ripostiglio: presente
Distribuzione spazi interni: normale
Qualità rifiniture: sufficiente
Materiali di rivestimento pavimenti: ceramica
Materiali di rivestimento pareti: intonaco tinteggiato, ceramica
Impianti tecnologici (idrico - fognario): presente in condizioni sufficienti
Impianti tecnologici (elettrico): presente in condizioni sufficienti
Impianti tecnologici (gas): presente in condizioni sufficienti
Impianti tecnologici (riscaldamento autonomo): presente caldaia a gas
Impianti tecnologici (acqua calda): presente caldaia a gas
Impianti tecnologici (condizionamento): assente
Epoca eventuali ristrutturazioni: sconosciuta
Stato di manutenzione: mediocre - da prevedersi lavori di manutenzione ordinaria e verifica impianto idrico, fognario ed elettrico.

CARATTERISTICHE DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA
Domanda: media
Offerta: media
Vendibilità: media

Note sul contesto zonale: fascia suburbana, suburbio "Trionfale", Municipio XIV – Roma Capitale.
Infrastrutture generali di valore popolare e contesto socio-economico di valore popolare.
Servizi di trasporto pubblico e collegamento viario su gomma sufficiente. Collegamento verso fermate bus ATAC a circa 140 metri.
Servizi ed esercizi commerciali: scarsamente presenti nelle vicinanze, raggiungibile supermercato a circa 2.800 metri dall'immobile oggetto di analisi.
Scuola materna a circa 750 metri, scuola elementare a circa 400 metri, scuola media a circa 1.100 metri, ufficio postale a circa 1.600 metri

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STEFANO SARTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 31dab67c6b8dbc77

****

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

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

Il bene di cui trattasi risulta essere un appartamento ad uso abitazione di piccola superficie e data la sua conformazione tipologica non si presta a nessuna possibile divisione. Non è quindi vendibile in più lotti. Pertanto il bene è vendibile in un unico lotto.

****

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

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STEFANO SARTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 31dab67c6b8dbc77

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

All'atto del sopralluogo insieme al custode designato, Avv. Raffaele Bava, come si evince dal relativo verbale di accesso (***Allegato n.5***), si è riscontrata nell'immobile la presenza dei Sig.ri , precedentemente specificati, titolari di 1/4 ciascuno del diritto di proprietà dell'immobile e debitori esecutati, i quali dichiaravano di risiedere stabilmente nello stesso. Inoltre era presente anche il Sig. , precedentemente specificato, il quale dichiarava di risiedere in , . Allo stato attuale pertanto l'immobile risulta occupato.

Non risulta alcun contratto di locazione.

****

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

Dalla documentazione reperita ed esaminata presso gli Uffici, risulta che l'immobile oggetto di perizia non è sottoposto ad alcuno dei vincoli sopra elencati. Per ciò che riguarda gli oneri di natura condominiale, dalle dichiarazioni rilasciate dai residenti nonché debitori esecutati alla data dell'accesso 27.03.2023, i medesimi hanno riferito di essere in arretrato con il pagamento degli oneri condominiali almeno a partire dall'anno 2020. Ad ogni modo, come già evidenziato in precedenza, rimarranno a carico dell'acquirente eventuali debiti relativi all'anno di gestione in corso ed

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STEFANO SARTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 31dab67c6b8dbc77

all'anno precedente. Tali importi sono compresi nella riduzione del valore di mercato in applicazione dell'articolo 568 comma primo c.p.c. (spese condominiali insolute).

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

11° QUESITO - determinare *il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, secondo il procedimento prescritto dall'art. 568, secondo comma c.p.c., inoltre considerando: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito del Tribunale di Roma; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, come opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. L'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile se trascritta nei pubblici registri in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e all'eventuale iscrizione ipotecaria (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).*

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

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

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

Il compendio immobiliare oggetto di perizia si compone di un APPARTAMENTO ad uso abitazione posto al piano secondo di un fabbricato composto da tre piani fuori terra e da un piano seminterrato,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STEFANO SARTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 31dab67c6b8dbc77

ubicato nel Comune di Roma, fascia suburbana, settore ovest della città, internamente al Grande Raccordo Anulare, suburbio “Trionfale”.

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

- per Abitazioni di tipo economico con stato conservativo Normale ubicate in zona Suburbana / TORRESINA – MONTE DEL MARMO - VIA DEL PODERE DI SAN GIUSTO – codice zona E7 il prezzo oscilla da 1.800,00 €/mq a 2.550,00 €/mq di superficie commerciale. Il valore medio è **VM1 = 2.175,00 €/mq**
- per Abitazioni di tipo economico con stato conservativo Normale i valori della locazione vanno da un minimo di € 6,30/mq ad un massimo di € 9,00/mq di superficie commerciale. Il valore medio è **VL1 = 7,65 €/mq**

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

- per Abitazioni in stabili di 2° fascia in zona TORRESINA – MONTE DEL MARMO –VIA DEL PODERE DI SAN GIUSTO il prezzo oscilla da 1.657,00 €/mq a 2.296,00 €/mq di superficie commerciale. Il valore medio è **VM2 = 1.976,00 €/mq**
- per Abitazioni in stabili di 2° fascia i valori della locazione vanno da un minimo di € 6,55/mq ad un massimo di € 9,86/mq di superficie commerciale. Il valore medio è **VL2 = 8,20 €/mq**

Le risultanze effettuate nel mercato della zona in cui ricade l’unità immobiliare per quanto riguarda i prezzi di compravendita di immobili dello stesso segmento di mercato di quello oggetto di stima, i cosiddetti Comparabili (***Allegato n.10***), e detratta una percentuale di stima del 15% riferibile ad una decurtazione media del prezzo di vendita per una normale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STEFANO SARTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 31dab67c6b8dbc77

trattativa, hanno rilevato un valore medio **VM3 = [(275.000/90) + (385.000/130) + (215.000/70) /3] x 85% = circa 2.575,00 €/mq**

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

Metodo sintetico-comparativo - All'immobile oggetto della presente perizia, considerati i prezzi di vendita di immobili con caratteristiche simili nella zona oggetto di indagine, può essere assegnata una valutazione di partenza come media dei valori trovati per il Listino Ufficiale della Banca Dati dell'Agenzia del Territorio, per le Quotazioni di Borsino Immobiliare, e per i cosiddetti Comparabili pari a:

VM = (VM1 + VM2 + VM3) / 3 = circa 2.242,00 €/mq

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

CONTESTO:

- Localizzazione di dettaglio: Normale (0%)

STATO DI CONSERVAZIONE FABBRICATO:

- Mediocre esterno – Mediocre interno (-10%)

STATO DI CONSERVAZIONE IMMOBILE:

- Mediocre da ristrutturare (-5%)

STATO LOCATIVO:

- Libero (0%)

PIANO:

- Secondo senza ascensore (-10%)

LUMINOSITA':

- Luminoso (+5%)

ESPOSIZIONE E VISTA:

- Esterna (+5%)

RISCALDAMENTO:

- Autonomo (+5%)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STEFANO SARTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 31dab67c6b8dbc77

Partendo dunque dalla quotazione di cui sopra ed apportando i coefficienti correttivi riportati avremo 2.242,00 - 10% = circa 2.018,00 €/mq. Tale valore moltiplicato per la superficie commerciale di mq. 89,00 fornisce il seguente valore:

€ 2.018,00 x 89,00 = totale circa **Euro 180.000,00**.

Mediante il procedimento basato sul metodo sintetico comparativo analizzato nella presente relazione estimativa, tenuto conto dei precedenti parametri di riferimento atti a determinare il prezzo di mercato, analizzando proposte di vendita di beni con requisiti analoghi, i cosiddetti comparabili, la valutazione dell'immobile in esame, venduto libero da cose e persone si può quotare in Euro 180.000,00.

Valutazione immobile con metodo sintetico-comparativo:

Euro 180.000,00 = (euro centottantamila/00).

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

Vi = Cm/ R, in cui:

Vi = Valore immobile

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

VL = (VL1 + VL2) / 2 - 10% = circa 7,13 €/mq

R = tasso di investimento o capitalizzazione.

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STEFANO SARTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 31dab67c6b8dbc77

- sicurezza e durata fisica del bene;

- natura e destinazione d'uso del medesimo;

- richiesta o meno di locazione sulla piazza per detti locali;

- libertà o meno da vincoli legali.

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

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

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

Tot. superficie commerciale immobile:

mq. 89,00

Reddito annuo per rendimento presunto:

(7,13 €/mq. x mq.89,00) * 12 mesi = € 7.614,84

Detrazione per spese e oneri vari 10% = € 761,48

Saggio di capitalizzazione applicato = 4%

Applicando la formula della capitalizzazione dei redditi:

Valore immobile = (€ 7.614,84 - € 761,48) / 0,04 = circa € 172.000,00

Valutazione immobile con metodo analitico:

Euro 172.000,00 = (euro centosettantaduemila/00).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STEFANO SARTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 31dab67c6b8dbc77

Operando la media dei due valori si ottiene:

(€ 180.000,00 + € 172.000,00) / 2 = € 176.000,00

a cui vanno sottratti gli importi precedentemente stimati relativamente ai costi di regolarizzazione degli abusi riscontrati pari ad € 1.500,00 per l'attività di un professionista e ad € 1.500,00 per la compilazione della Segnalazione Certificata di Agibilità. Avremo pertanto:

(€ 176.000,00 - € 1.500,00 - € 1.500,00) = € 173.000,00

VALORE VENALE DELL'IMMOBILE = € 173.000,00

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

€ 173.000,00 * 0.85 = arrotondato € 147.000,00

VALORE STIMATO DI MERCATO = € 147.000,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STEFANO SARTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 31dab67c6b8dbc77

****

CONCLUSIONI

****

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

Euro € 147.000,00 (euro centoquarantasettemila/00)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STEFANO SARTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 31dab67c6b8dbc77

FORMAZIONE LOTTO UNICO DI VENDITA

Quota di 1/1 del diritto di proprietà di un APPARTAMENTO ad uso abitazione ubicato nel Comune di Roma, fascia suburbana, settore ovest della città, internamente al Grande Raccordo Anulare, suburbio "Trionfale", Via del Quartaccio n.14, piano 2, interno n.8, composto da:

APPARTAMENTO: ubicato al piano secondo e composto da ingresso, ripostiglio, soggiorno – pranzo, angolo cottura, disimpegno, bagno e due camere.

La superficie commerciale totale del compendio immobiliare è di 89,00mq

Intestazione catastale: L'immobile risulta intestato in proprietà per 1/4 ciascuno a , nata nelle il , codice fiscale , nato nelle , codice fiscale nata nelle, codice fiscale , nato nelle, codice fiscale , questi ultimi due in regime di comunione dei beni.

Dati catastali: L'immobile risulta censito all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma – Territorio – Servizi Catastali:

Appartamento: Foglio 350, Particella 214, Sub 508, Zona Censuaria 6, Categoria A/4, Classe 6, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale Totale 90mq, Rendita Euro 624,91 indirizzo Via del Quartaccio n.14, Interno 8, Piano 2.

Confini:

Appartamento è confinante con appartamento interno 7, vano scala e vano soffitte, salvo altri e/o migliori confini.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STEFANO SARTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 31dab67c6b8dbc77

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

VALORE della quota di 1/1 di proprietà bene pari ad € 147.000,00

****

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

Roma, lì 24 Settembre 2024

L'Esperto Stimatore
Dott. Arch. Stefano Sarti



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STEFANO SARTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 31dab67c6b8dbc77

****

ALLEGATI

****

1. Verbale di nomina e giuramento;
2. Atti di precetto - Atti di pignoramento;
3. Certificati notarili – Note di trascrizione Atti di Pignoramento - Ispezione ipotecaria;
4. Atto di provenienza;
5. Verbale di accesso;
6. Stralcio di mappa – Planimetria catastale - Visura storica per immobile;
7. Planimetria di rilievo – Documentazione fotografica;
8. Domanda di condono;
9. P.R.G. – Carta per la qualità - Rete ecologica – P.T.P.R.;
10. Quotazioni Immobiliari.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STEFANO SARTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 31dab67c6b8dbc77