TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE QUARTA CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

***

Esecuzione n. R.G.E. **606/2023** G.E. **Dott. FERNANDO SCOLARO**

Il sottoscritto Arch. Andrea Felice in qualità di Esperto Stimatore nominato nella procedura sopra indicata fa presente quanto segue:

si allega il nuovo deposito della sola Relazione di Stima, in quanto nelal precedente Relazione peritale sono stati individuati piccoli refusi.
di Stima, mentre per gli allegati si fa riferimento al precedente deposito.

L'Esperto Stimatore
Arch. Andrea Felice

ORDINE DEGLI ARCHITETTI DI ROMA E PROVINCIA
ARCHITETTO ANDREA FELICE N° 8916

Firmato Da: ANDREA FELICE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aac3996acb33294

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE QUARTA CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione n. R.G.E. **606/2023**, G.E. **Dott. FERNANDO SCOLARO**

***

Firmato Da: ANDREA FELICE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aac3996acb33294

R E L A Z I O N E D I
C O N S U L E N Z A T E C N I C A

Il sottoscritto Arch. Andrea Felice, con studio in Roma, via di Casal Bruciato 11, in data 17/04/2024, ha accettato l'incarico di Esperto Stimatore, mediante modello telematico, per rispondere ai seguenti quesiti, che sono a risposta ed integrazione delle vigenti disposizioni generali obbligatorie pubblicate sul sito del Tribunale di Roma, che sono riportate tra parentesi nel seguente elenco quesiti:

1) Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento (link: "*dati generali e ubicazione*", "*confini*", "*titolarità dell'immobile*").
2) Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto (link: "*consistenza immobile*", "*caratteristiche costruttive*").
3) Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato (link: "*dati catastali*", "*cronistoria catastale*").
4) Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.
5) Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato (link: "*provenienza ventennale*").
6) Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico (link: "*regolarità urbanistica*", "*normativa urbanistica*").
7) Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile (link: "*stato di occupazione dell'immobile*", "*patti*").
8) Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene (link: "*formalità pregiudizievoli*").
9) Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale (link: "*servitù*").
10) Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo (link: "*precisazioni*", "*condizioni*").
11) Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso (link: "*parti comuni*", "*vincoli od oneri condominiali*").
12) Procedere alla valutazione dei beni (link: "*stima*").
13) Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota (link: "*stima*").
14) Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Esaminati gli atti di causa, i certificati Ipo-Catastali, fornito dei documenti necessari, in data 4 ottobre 2024, come concordato con il Custode Dott.sa Oriana Giannella, lo scrivente si è recato sul posto per il sopralluogo con l'ausilio del Collaboratore il Geom. Alessandro Clementucci e si è proceduto con il sopralluogo e il rilevo grafico (non fotografico in quanto l'inquilino Sig*** presente senza titolo, all'interno dell'immobile, ha chiesto che non fossero fatte fotografie, come risulta anche dall'allegato verbale).
Sul posto, nella zona TORRINO MEZZOCAMMINO (VIA DI MEZZOCAMMINO), Municipio Roma IX, in via Stefano Tamburini n. 46, Int. 1, P. S1, T e posto auto di pertinenza, in via Stefano Tamburini n. 44, Int. A, P. T, si procedeva alla stesura del verbale di sopralluogo, allegato alla seguente Perizia (Allegato 6) ed alle operazioni di misurazione e descrizione del villino oggetto di pignoramento ed al rilievo fotografico solo all'esterno. Le operazioni peritali iniziavano alle ore 11:00 e terminavano alle 12:00 circa.

QUESITO 1 - *Identificare i diritti reali ed il bene oggetto del pignoramento.*
Oggetto del pignoramento:
Unità immobiliari a destinazione residenziale, abitazione in villino A/7 e posto auto C/6 di pertinenza, di **proprietà** 1/1:
- ***

;

- come dichiarato nell'Atto di Pignoramento e come riportato nella Relazione Notarile e come si evince dalla documentazione presente nel fascicolo della procedura (Allegato 5).

Firmato Da: ANDREA FELICE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aac3996acb33294

Tale immobili si trovano in:

- Comune: **ROMA**
- Località: **TORRINO MEZZOCAMMINO (VIA DI MEZZOCAMMINO) – MUNICIPIO**
- **ROMA IX**
- Via: **Stefano Tamburini n. 46, Int. 1, P. S1, T e n. 44, Int. A, P. T.**

E risultano così censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Roma:
Abitazione in villino A/7 Foglio 1116 – Particella 692 – Subalterno 501
Posto auto C/9 Foglio 1116 – Particella 692 – Subalterno 2

I beni sono costituiti da una abitazione in villini, su due livelli fuori terra ed uno interrato, un'ampia corte esclusiva con giardino e posto auto di pertinenza con fronte principale su via Stefano Tamburini, strada del quartiere di TORRINO MEZZOCAMMINO che si estende all'interno della zona compresa tra la via del Mare, via Cristoforo Colombo, il GRA e via di Mezzocammino, nel territorio del Municipio Roma IX; l'immobile A/7 è distribuito su 2 piani fuori terra, 1 interrato ed un'ampia corte/giardino che confina da un lato con la corte del villino adiacente, via Stefano Tamburini, largo Guido Buzzelli e via Attilio Micheluzzi. L'immobile è stato realizzato in conformità al Permesso di Costruire di cui appresso rilasciato dal Comune di Roma e successiva Variante precisamente:
a) Permesso di costruire n. 274, prot. 20291 del 26/03/2008, istanza n. 37306/07 del 11/06/2007;
b) DIA in Variante al Permesso di Costruire presentata al Municipio Roma IX (Ex XII) il 13/01/2011 prot. n. 2377; i lavori sono stati ultimati il 20/04/2011;
c) per le due unità immobiliari la Cooperativa esecutrice dei lavori, ha presentato presso il Dipartimento di Programmazione e Attuazione Urbanistica, l'Istanza per il rilascio del Certificato di Agibilità in data 15/03/2012, prot. n. QI/2012/21077, integrata a seguito di richiesta del detto Dipartimento, con documentazione aggiuntiva depositata il 22/03/2012 prot. n. QI/2012/23262 e che non avendo il Comune di Roma con più ulteriori atti interruttivi o resi noti provvedimenti di diniego nei termini di legge, l'agibilità si intende attestata.
Il villino residenziale A/7 è sito in via Stefano Tamburini n. 46 nel tratto finale delimitato tra largo Guido Buzzelli e via Guido Zamperoni, ad una distanza davvero breve dalla via del Mare (circa mt 370in linea d'aria), dalla Cristoforo Colombo in linea d'aria non superiore di mt 1.300, nella zona – Mezzocammino Municipio Roma IX.

Immagine 1*: sovrapposizione ortofoto/particelle catastali*

Al fine di favorire l'esatta individuazione del complesso immobiliare viene inserita l'*Immagine 1* inerente particolare della sovrapposizione di ortofoto dell'area con la sagoma delle particelle catastali

Firmato Da: ANDREA FELICE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aac3996acb33294

della zona. Immagine reperita dal Sistema Informativo Geografico della Città metropolitana di Roma Capitale (*www.siticloud.cittametropolitanaroma.gov.it*). In evidenza il fabbricato all'interno della più ampia particella catastale 2755. In base alle caratteristiche dei beni pignorati, che si configurano come un'unità immobiliare abitativa di tipo Villino e posto auto di pertinenza, si procede alla formazione di **LOTTO UNICO**.

Il **LOTTO UNICO** è formato dal seguente bene:
proprietà a 1/1:
- ***
;
- **Abitazione in villino** (A/7) dell'edificio sito in Roma, Via Stefano Tamburini n. 46, Int. 1, P. S1, T e 1, individuato al N.C.E.U. al foglio 1126, p.lla 2755, sub. 501;
- **Posto auto** (C/6) sito in Roma, Via Stefano Tamburini n. 44, Int. A, P. 1, individuato al N.C.E.U. al foglio 1126, p.lla 2755, sub. 2;

ed hanno i seguenti confini:
Abitazione in villino e posto auto che espongono verso NE su via Attilio Micheluzzi, a NO distacco su largo Guido Buzzelli, a SE distacco su altra u.i.u., a SO espongono su via Stefano Tamburini.

QUESITO 2 - *Elencare ed individuare i beni componenti il lotto e procedere alla descrizione materiale del lotto.*
INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI DEL LOTTO UNICO:
Immobili a destinazione A/7 (abitazione in villino) (Fgl. 1126, p.lla 2755, sub. 501) e a destinazione C/6 (posto auto) (Fgl. 1126, p.lla 2755, sub. 2)
Trattasi di unità immobiliari catastalmente individuate come segue:
abitazione in villini sviluppata su tre livelli, piano Terra e 1°, con una corte/giardino esclusiva e piano S1 e annesso posto auto; gli immobili sono siti in Comune di Roma, zona Torrino Mezzocammino (Via di Mezzocammino) - Municipio Roma IX, su Via Stefano Tamburini n. 44/46; l'immobile residenziale A/7 si sviluppa su tre affacci sulla corte esclusiva e uno in aderenza al villino adiacente; l'altezza dei vari piani risulta individuata al piano Terra con un H di mt 2.80, al piano 1° con una altezza H di mt 2.75 e al piano S1 con una altezza di H mt 2.45 e risulta così composto:

Piano Terra: corte esclusiva/giardino, vialetto di accesso, posto auto esclusivo, portico, ingresso, soggiorno/pranzo, bagno, angolo cottura, scala;
Piano Primo: scala, disimpegno, n. 3 camere, n. bagni, balcone;
Piano S1: scala, bagno, ampio spazio sala hobby (ex cantina deposito), ampia intercapedine, piccola chiostrina/pozzo di luce;

i beni espongono verso NE su via Attilio Micheluzzi, a NO distacco su largo Guido Buzzelli, a SE distacco su altra u.i.u., a SO espongono su via Stefano Tamburini.

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO:
L'immobile oggetto di pignoramento, è così descritto: l'appartamento in villini A/7, è sviluppato su tre livelli, piano T, 1° e S1 (foto A1, B1, C1), con rivestimento ad intonaco color crema e a cortina con tetto a falda e coppi e solaio sottostante intonacato piano, con un portico/veranda al piano terra costituito da pilastri in C.A. rivestiti a cortina; il 1° livello è rivestito a cortina con balcone e alcune parti intonacate color crema, tutti gli infissi sono dotati di serrande e grate in ferro, il balcone è dotato di muretto basso e parapetto in travertino; il piano S1 è dotato di un grande spazio trasformato abusivamente in sala da pranzo soggiorno con angolo cottura e bagno, una chiostrina porta luce nel piano interrato, perimetralmente c'è una ampia zona di intercapedine trasformata in magazzino e dispensa; l'impianto di riscaldamento e l'acqua calda sanitaria sono gestiti tramite teleriscaldamento dal depuratore comunale.
La struttura è in C.A. travi e pilastri, con muratura perimetrale di tamponamento e tramezzatura in blocchetti di forati o similari, in corrispondenza del solaio piano e di copertura è presente un cordolo

Firmato Da: ANDREA FELICE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aac3996acb33294

in C.A.; i solai sono del tipo misto con travetti prefabbricati in C.A., le scale interne di collegamento sono in C.A. gettato in opera; un vialetto di accesso e un ampio giardino/corte esclusiva (foto nn. 1,2) che arriva sino sul retro; sul retro la corte/giardino di pertinenza confina con quattro posti auto a raso sulla retrostante via Attilio Micheluzzi ed ha anche un accesso pedonale direttamente sulla medesima strada.
Si va presente che dallo stato dei luoghi e dal confronto con il progetto approvato della D.I.A. in Variante al Permesso di Costruire, citato precedentemente, i posti auto fanno parte di Atto d'Obbligo per il vincolo del lotto, destinazione d'uso dei locali ai piani interrati, superficie a Portico di piani terra, parcheggi privati, verde alberature (Rogito notaio Antonio Manzi Rep. n. 81984/34316 del 27/02/2008 trascritto il 28/02/2008 Reg. Part. n. 13341 e Reg. Gen. n. 25451) che il costruttore ha dovuto redigere con il Comune di Roma per una serie di posti auto da assegnare alla zona; nello specifico, abusivamente è stato demolito il muro in blocchetti di tufo di altezza mt 1.00 circa con sovrastante cancellata che è delimitava i posti auto a raso con la corte giardino, inoltre, è stato ampliato il muro a confine con via Attilio Micheluzzi ed è stato realizzato un grande cancello carrabile che chiude i parcheggi alla strada e abusivamente li rende a servizio del compendio pignorato. Pertanto, si dovrà procedere al ripristino del muro di separazione tra i posti auto e la corte oltre ad una separazione con rete e pali così come indicato nel progetto approvato della DIA in Variante al Permesso di Costruire, l'intervento sarà oggetto di SCIA di ripristino.
Inoltre, il giardino essendo stato realizzato probabilmente con terreno di riporto, ha subito degli abbassamenti e compattamenti che hanno portato ad un dissesto della pavimentazione perimetrale che costeggia l'immobile (foto 3,4,5) oltre ad aver sconnesso anche la pavimentazione per il parcheggio posto sul retro dell'immobile (foto n. 6).
Il fabbricato risulta fornito di acqua mediante acquedotto comunale, ed è dotato di allaccio alla rete elettrica, per l'impianto fognario è collegato alla rete fognaria dell'ATO2 ACEA, l'impianto di riscaldamento e l'acqua calda sanitaria sono gestiti tramite teleriscaldamento dal depuratore comunale.
Inoltre, va segnalato, il fatto che l'intervento della DIA in Variante al Permesso di Costruire presentata al Municipio Roma IX (Ex XII) il 13/01/2011 prot. n. 2377 e fine lavori del 20/04/2011 ha portato le due unità di progetto (abitazione e posto auto) praticamente conformi allo stato dei luoghi rispetto all'originario Permesso di Costruire; l'intervento della DIA in Variante, riguarda anche la sistemazione esterna ed altri dettagli riportati nell'Allegato 8; va segnalato abusivamente la demolizione di tramezzature interne al piano S1 che sono sanabili con una SCIA che viene utilizzata per il ripristino del muretto di separazione posti auto a raso sul retro dell'immobile e come sanatoria per la parte interrata dell'immobile per una diversa distribuzione degli spazi interni; l'interrato che ha destinazione cantina ed essiccatoio è stato trasformato in soggiorno/pranzo con angolo cottura che ovviamente va rimosso e ripristinato lo spazio essiccatoio/cantina; per questo tipo di destinazione collegato tramite la scala principale all'abitazione superiore per destinazione d'uso ci si dovrà attenere alla voce Locali accessori, ma dal momento che dal punto di vista della salubrità il piano S1 è abitabile si prenderà un coefficiente di incidenza pari al 60 % (Taverna) dell'abitazione.
Per la descrizione degli immobili si rimanda alle foto presenti solo per l'esterno nell'Allegato 3 ed al paragrafo successivo.

Descrizione degli immobili (A/7 – C/6) con titolo di proprietà per 1/1 per *** **(N.C.E.U. al Fgl. 1126, p.lla 2755, sub. 501 e sub. 2)**

Premettendo che l'immobile abitativo, oggetto di pignoramento è in ottime condizioni manutentive, sia all'esterno, sia all'interno (tranne la zona della corte/giardino che ha subito un piccolo assestamento del terreno di riporto, creando dissesti piccoli sulla pavimentazione esterna) è dotato di finiture in ottime condizioni, sia all'esterno sia all'interno, si procede alla descrizione dei vari ambienti: l'immobile A/7 a destinazione abitazioni in villini, è dotato di un giardino con corte esclusiva perimetrato da un muro in blocchetti di tufo a vista con ringhiera sovrastante; come si può vedere dalle fotografie il giardino è in buone condizioni manutentive tranne che per una parte che ha

Firmato Da: ANDREA FELICE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aac3996acb33294

subito un abbassamento leggero dovuto al terreno di riporto sottostante; l'accesso principale all'immobile avviene da via Stefano Tamburini attraverso un cancello pedonale e carrabile con vialetto privato che porta al posto auto e ad una gradinata per giungere al portico dove è presente l'ingresso all'immobile; l'immobile ha anche un ingresso solo pedonale nella parte retrostante su via Attilio Micheluzzi (foto 6). Per quanto riguarda le condizioni manutentive dell'immobile all'interno, si può affermare che è in buone condizioni manutentive su tutti e tre i livelli. Per l'immobile non risulta essere presente nessuna certificazione energetica, il costo per la redazione della certificazione (A.P.E) verrà detratto dal valore dell'immobile (Quesito 12). Non risultano foto dell'interno, in quanto l'occupante senza titolo, non ha consentito di effettuare foto dell'interno della casa.

SUPERFICIE DEL LOTTO UNICO:
Il lotto ha una superficie lorda pari a:

- Abitazione in villini A/7, P. T, 1°: 122,46 mq di superficie coperta
- Corte/giardino: 529,15 mq
- Balcone P. 1°: 4,00 mq
- Portico P. T: 19,26 mq
- Chiostrina P. S1: 7,80 mq
- (Taverna) Essiccatoio/Cantina P. S1: 60,00 mq
- Posto Auto P. T: 14,26 mq

CONSISTENZA DEL LOTTO UNICO: Il lotto ha una superficie commerciale di mq **182,24** così calcolata:

- Abitazione in villini A/7, P. T, 1°: 122,46 mq di superficie coperta = mq 122,46
- Corte/giardino: 529,15* mq = 25,00 x 0,10 + 504,15 x 0,02 = mq 12,58
- Balcone P. 1°: 4,00* mq = 4,00 x 0,25 = mq 1,00
- Portico P. T: 19,26* mq = 19,26 x 0,35 = mq 6,74
- Chiostrina P. S1: 7,80* mq = 7,80 x 0,35 = mq 0,78
- (Taverna) Essiccatoio/Cantina P. S1: 60,00* mq = 60,00 x 0,60 = mq 35,83
- Posto Auto P. T: 14,26* mq = 14,26 x 0,20 = mq 2,85

** per riportare la superficie reale a superficie commerciale si applica il coefficiente per i balconi scoperti, 0,25 %; per Portici e Patii incidenza del 35 % fino a 25 mq; per Corti e Giardini esclusivi incidenza del 10 % fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 2 %; per il Locale Interrato Taverna collegati ai vani principali incidenza del 60 %, Posto auto il coefficiente è 20 %; come riportato e dedotto nel testo "Come si calcola il valore originario ed attuale degli immobili" de "Il sole 24 ore" – Tabella 15 – 15/1 e dalle tabelle allegate.*

DESCRIZIONE DELLA ZONA:
Il territorio, nel quale ricadono gli immobili oggetto di pignoramento, fa parte del Comune di Roma, zona Torrino Mezzocammino (Via di Mezzocammino), Municipio Roma IX, in via Stefano Tamburini n. 46/44, P. T. 1° e S1, ed in particolare la via Stefano Tamburini n. 46 nel tratto finale delimitato tra largo Guido Buzzelli e via Guido Zamperoni, è ad una distanza davvero breve dalla via del Mare (circa mt 370 in linea d'aria), dalla Cristoforo Colombo in linea d'aria non superiore di mt 1.300, dall'altro lato del GRA invece si trova la zona di Mostacciano.

QUESITO 3 - *Procedere alla identificazione catastale dei beni pignorati.*
Identificazione catastale dei beni facenti parte del Lotto Unico (Allegato 1):
Identificazione catastale Lotto Unico:

- Unità immobiliare destinazione residenziale A/7, Abitazione in villini, individuata al N.C.E.U. di Roma al foglio 1126, p.lla 2755, sub. 501 cat. A/7, zona censuaria 6, classe 6, Cons. vani 6,5, Superficie Catastale mq 151,00, Rendita catastale € 1.342,79.
- Unità immobiliare destinazione posto auto C/6, individuata al N.C.E.U. di Roma al foglio 1126, p.lla 2755, sub. 2 cat. C/6, zona censuaria 6, classe 8, Cons. mq 12 mq, Superficie Catastale mq 12,00, Rendita catastale € 26,03.

Firmato Da: ANDREA FELICE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aac3996acb33294

Dalla visura storica si evince che gli intestati sui beni catastali dal 30/05/2011 fino ad oggi risulta di proprietà quota 1/1 di ***

in atti dal 30/05//2011, FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 61607.1/2011).

Seguono diversi passaggi di proprietà.

Lotto Unico: Unità immobiliari destinazione abitazione in villini A/7 e posto auto di pertinenza C/6 (beni pignorati per la quota 1/1 del diritto della proprietà di ***

Situazione degli intestati dal 30/05/2011

1) Dal 30/05/2011: FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 30/05/2011 Pratica n. RM0663941 in atti dal 30/05/2011 (n. 61607.1/2011).

Esaminate le planimetrie catastali degli immobili, allegati alla seguente relazione (Allegato 2) sono stata riscontrata minime difformità al Piano S1 per la demolizione di alcune tramezzature e la trasformazione dell'interrato in sala hobby con angolo cottura che andrà rimosso, mentre nel retro della corte/giardino è stato demolito il muretto che separava i posti auto a raso su via Attilio Micheluzzi che va ripristinato; pertanto va effettuato il ripristino dello stato dei luoghi come evidenziato nell*'Immagine 2* a pag. 9 del seguente elaborato peritale. Per la regolarizzazione di tali difformità ed il costo ad essa collegato si rimanda al Quesito 6.

QUESITO 4 - *Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.*

LOTTO UNICO (Abitazione A/2 e C/6)

Proprietà in quota per 1/1 della Soc. ***

Abitazione in villini A/7 e **Posto auto C/6** siti in Roma, via Stefano Tamburini n. 44/46, Piano T, 1° e S1 composti da: l'appartamento in villini A/7, è sviluppato su tre livelli, piano T, 1° e S1 (foto A1, B1, C1), con rivestimento ad intonaco color crema e a cortina con tetto a falda e coppi e solaio sottostante intonacato piano, con un portico/veranda al piano terra costituito da pilastri in C.A. rivestiti a cortina; il 1° livello è rivestito a cortina con balcone e alcune parti intonacate color crema, tutti gli infissi sono dotati di serrande e grate in ferro, il balcone è dotato di muretto basso e parapetto in travertino; il piano S1 è dotato di un grande spazio trasformato abusivamente in sala da pranzo soggiorno con angolo cottura e bagno, una chiostrina porta luce nel piano interrato, perimetralmente c'è una ampia zona di intercapedine trasformata in magazzino e dispensa; l'impianto di riscaldamento e l'acqua calda sanitaria sono gestiti tramite teleriscaldamento dal depuratore comunale.

La struttura è in C.A. travi e pilastri, con muratura perimetrale di tamponamento e tramezzatura in blocchetti di forati o similari, in corrispondenza del solaio piano e di copertura è presente un cordolo in C.A.; i solai sono del tipo misto con travetti prefabbricati in C.A., le scale interne di collegamento sono in C.A. gettato in opera; un vialetto di accesso e un ampio giardino/corte esclusiva (foto nn. 1,2,3) che arriva sino sul retro dove c'è un altro parcheggio con un secondo accesso carrabile da via Attilio Micheluzzi che è stato ricavato dalla demolizione abusiva del muro di separazione tra i posti auto a raso e il giardino di pertinenza; tale giardino essendo terreno di riporto ha subito degli abbassamenti e compattamenti che hanno portato ad un dissesto della pavimentazione perimetrale che costeggia l'immobile (foto 4, 5) oltre ad aver sconnesso anche la pavimentazione per il parcheggio posto sul retro dell'immobile.

Il fabbricato risulta fornito di acqua mediante acquedotto comunale, ed è dotato di allaccio alla rete elettrica, per l'impianto fognario è collegato alla rete fognaria dell'ATO2 ACEA, l'impianto di riscaldamento e l'acqua calda sanitaria sono gestiti tramite teleriscaldamento dal depuratore comunale.

Firmato Da: ANDREA FELICE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aac3996acb33294

Il tutto riportato al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 1126, p.lla 2755, sub. 501 e 2, ed hanno i seguenti confini: i beni espongono verso NE su via Attilio Micheluzzi, a NO distacco su largo Guido Buzzelli, a SE distacco su altra u.i.u., a SO espongono su via Stefano Tamburini.
I beni alla data del sopralluogo, risultano abitati dal Sig. *** e da sua moglie, residenti in qualità di occupanti senza titolo come descritto nel Quesito 7.

QUESITO 5 - *Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati.*
Abitazione in villini A/7 (N.C.E.U. foglio 1116, p.lla 2755, sub. 501) Posto auto C/6 (N.C.E.U. foglio 1116, p.lla 2755, sub. 2) - beni pignorati per la quota 1/1 del diritto di proprietà della Soc. *** a mutualità prevalente in liquidazione:
Situazione degli intestati dalla data del 30/05/2011 ad oggi
1) Dal 30/05/2011: FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 30/05/2011 Pratica n. RM0663941 in atti dal 30/05/2011 (n. 61607.1/2011).

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

QUESITO 6 - *Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.*
Dalla documentazione acquisita attraverso l'Accesso agli Atti all'Archivio Progetti del Dipartimento Attuazione e Programmazione Urbanistica del Comune di Roma e all'Archivio del Catasto oltre all'Accesso agli Atti presso il Municipio Roma IX, lo scrivente ha potuto acquisire la documentazione necessaria per effettuare un confronto tra lo stato dei luoghi e il progetto approvato. Dopo una lunga e annosa ricerca la documentazione acquisita attraverso il Municipio Roma IX ha permesso di confrontare attraverso l'intervento della D.I.A. in Variante al Permesso di Costruire presentata al Municipio Roma IX (Ex XII) il 13/01/2011 prot. n. 2377 con fine lavori del 20/04/2011 ha portato le due unità di progetto (abitazione e posto auto) praticamente conformi allo stato dei luoghi rispetto all'originario Permesso di Costruire; l'intervento della D.I.A. in Variante al Permesso di costruire, riguarda anche la sistemazione esterna ed altri dettagli riportati nell'Allegato 8; va segnalato abusivamente la demolizione di tramezzature interne al piano S1 oltre alla realizzazione di un angolo cottura, mentre all'esterno è stato demolito il muro di separazione tra i posti auto a raso su via Attilio Micheluzzi e la corte/giardino; tali interventi interni ed esterni vanno regolarizzati con una SCIA di ripristino che sana le demolizioni interrate e permette il ripristino del muretto dei posti auto oltre alla demolizione del muro su via Attilio Micheluzzi e del cancello carrabile per portare i posti auto nuovamente a raso su via Attilio Micheluzzi. L'interrato che ha destinazione cantina ed essiccatoio, è stato trasformato in soggiorno/pranzo con angolo cottura che ovviamente va rimosso e ripristinato lo spazio essiccatoio/cantina dal momento che è un piano con pertinenze collegate attraverso la scala all'abitazione stessa.
Secondo le previsioni dello strumento urbanistico del Comune di Roma (Nuovo P.R.G. vigente e adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008 e successiva Deliberazione del C.S. n. 48 del 07/06/2016) l'immobile ricade all'interno del SISTEMA INSEDIATIVO – CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE – AMBITI A PIANIFICAZIONE PRATICOLAREGGIATA DEFINITA (Art. 62 delle N.T.A. del P.R.G.).

QUESITO 7 - *Indicare lo stato di possesso attuale degli immobili.*
Alla data dell'accesso l'Appartamento A/7 e il Posto auto C/6 risultano di proprietà 1/1 della Soc. *** a mutualità prevalente in liquidazione e gli immobili, oggetto di pignoramento, risultano a tutt'oggi abitati dal Sig. *** e da sua moglie, residenti in qualità di occupanti senza titolo, presenti al momento del sopralluogo.

QUESITO 8 - *Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.*
Sui beni pignorati non insistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Insistono i seguenti oneri giuridici:

Firmato Da: ANDREA FELICE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aac3996acb33294

Risultano le seguenti Iscrizioni e Trascrizioni ipotecarie:
Sui seguenti immobili:
Abitazione A/7 Abitazione in Villini - (N.C.E.U. foglio 1126, p.lla 2755, sub. 501)
Posto auto C/6 - (N.C.E.U. foglio 1126, p.lla 2755, sub. 2)

- TRASCRIZIONE del 12/06/2023 – Reg. Part. 53756 – Reg. Gen. 73396, ATTO GIUDIZIARIO derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Pubblico Ufficiale: UNEP CORTE D'APPELLI DI ROMA, Rep. 18079, del 22/05/2023 – a favore di ORGANA SPV S.R.L., contro ***
  per la quota di proprietà di 1/1;

- DOMANDA DI ANNOTAZIONE del 15/07/2013 - Reg. Part. 7466 – Reg. Gen. 70463, ATTO NOTARILE PUBBLICO Rep. 15439/10418 del 01/02/2011, ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE derivante da 810 FRAZIONAMENTO IN QUOTA, Pubblico ufficiale Rogante Notaio BOMPADRE Stefano; sede ROMA (RM) – A favore di CASSA DI RISPARMIO DI CIVITAVECCHIA S.P.A, contro ***
  per la quota di proprietà di 1/1;

Non sono presenti ulteriori iscrizioni ipotecarie gravanti sugli immobili o ulteriori trascrizioni di pignoramenti alla data del 02/06/2025 (Allegato 5).
La trascrizione di pignoramento gravante sugli immobili sarà cancellata a seguito dell'aggiudicazione degli stessi.

<u>Immagine 2</u>: difformità tra stato dei luoghi, la D.I.A. in Variante al Permesso di Costruire e la planimetria catastale del Villino A/7 per il Piano Terra ed S1

Firmato Da: ANDREA FELICE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aac3996acb33294

QUESITO 9 - *Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.*
Non ricadono su suolo demaniale.

QUESITO 10 - *Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.*
Non insistono altri pesi od oneri sui beni pignorati.

QUESITO 11 - *Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.*
Sull'immobile oggetto di pignoramento non ci sono spese di gestione né procedimenti in corso.

QUESITO 12 - *Procedere alla valutazione dei beni.*
Si è ritenuto opportuno e conveniente per la valutazione degli immobili adoperare il metodo di Stima per Valore di Mercato.
Nella ricerca dei valori di mercato e dei valori correnti delle zone si è fatto riferimento agli ultimi dati ricavati dalle seguenti fonti (Allegato 9):

1) Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – 2° *semestre 2024*;
2) Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma 1/2025.

Si può stabilire, quindi, in considerazione delle condizioni manutentive del fabbricato, alle finiture esterne ed interne del fabbricato alla sua posizione ed alle caratteristiche proprie delle unità immobiliari oggetto di stima descritte nei vari quesiti, che il prezzo equo pagabile a metro quadrato di superficie commerciale, nel caso in trattazione, è pari alla media dei valori pervenuti dalle fonti sopracitate, dove però per il valore dell'OMI lo scrivente, viste le finiture dell'immobile e il suo stato di conservazione ottimo, non ha utilizzato il valore medio, ma il valore massimo sulle abitazioni in villini ossia € 3.900,00/mq, come anche per i valori del Borsino Immobiliare sulle abitazioni di I fascia; pertanto i valori a confronto per ottenere il valore medio definitivo sono:

- **€ 3.900,00/mq**, come rilevato *dall'Agenzia dell'Entrate – 2° semestre 2024 – zona E184 – Suburbana/MEZZOCAMMINO (VIA DI MEZZOCAMMINO) – microzona 0;*
- **€ 3.000,00/mq**, come risulta dalla *TABELLA del Borsino Immobiliare – Zona MEZZOCAMMINO – Z31*, per Abitazioni di I fascia – 01/2025.

Quindi, il valore al metro quadro di superficie commerciale è pari a:

- (€ 3.900,00/mq + € 3.000,00/mq): 2 = **€ 3.450,00/mq**

VALORE DEI BENI PIGNORATI

Dalla media dei valori ottenuti con i metodi utilizzati si ricava il seguente valore venale dell'immobile, secondo il Lotto Unico come segue:

LOTTO UNICO Immobile A/7 e immobile C/6, per una superficie commerciale di **mq 182,24** (come al Quesito 2):
Valore di mercato dell'immobile = 3.450,00 €/mq x 182,24 mq = <u>€ 628.728,00</u>

A tale prezzo vanno applicate le seguenti decurtazioni:
per quanto riguarda la sanatoria del Piano S1 e del ripristino dei posti auto a raso su via Attilio Micheluzzi, ci si basa sulla planimetria catastale del 30/05/2011, conforme alla D.I.A. in Variante al Permesso di Costruire; il costo della SCIA di Ripristino e Sanatoria comprensiva di spese professionali e oneri amministrativi è pari a circa € 4.000,00.

Le seguenti spese da decurtare sono:

- € 100,00 per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica - Immobile A/7 (Quesito 2);
- € 4.000,00 per la regolarizzazione urbanistico/catastale con la C.I.L.A. a sanatoria e ripristino

Firmato Da: ANDREA FELICE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aac3996acb33294

del D.P.R. 380/01 e successivo accatastamento dell'immobile (Quesito 6)

€ 628.728,00 - € 4.100,00 = € 624.628,00

Quindi si applica una decurtazione del 5 % sul valore finale dell'immobile, ai sensi dell'art. 568 comma primo c.p.c. che copre anche le spese per il ripristino del muretto dei posti auto a raso
€ 624.628,00 - (5% di € 624.628,00) = € 593.397,00

Quindi, riportando il valore così decurtato alla cifra tonda avremo che:
PREZZO A BASE D'ASTA LOTTO UNICO = € 594.000,00
(Euro Cinquecentonovantaquattromila00 arrotondato)

QUESITO 13 - *Procedere alla valutazione di quota indivisa per l'immobile pignorato per la sola quota.*
Il pignoramento ha in oggetto: quota pari 1/1 del diritto della piena proprietà della Soc. *** , degli immobili siti in Roma, via Stefano Tamburini n. 46, Piano T, 1°, S1 e via Stefano Tamburini n. 44 Posto auto al P.T.
QUESITO 14 - *Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.*
La Soc *** , è proprietaria del LOTTO oggetto di pignoramento con proprietà 1/1.

Roma, 10 giugno 2025

L'Esperto Stimatore
Arch. Andrea Felice

Firmato Da: ANDREA FELICE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aac3996acb33294

ALLEGATI:

1. **Visura Storica Catastale;**
2. **Planimetria Catastale;**
3. **Rilievo fotografico;**
4. **Rilievo grafico sullo Stato dei Luoghi;**
5. **Visure alla Conservatoria dei Registri Immobiliari;**
6. **Verbale di sopralluogo del 04/10/2024;**
7. **Difformità edilizie riscontrate sull'immobile pignorato;**
8. **Estratto D.I.A. in Variante al Permesso di Costruire, prot. n. 2377 del 13/01/2011 con fine lavori del 20/04/2011;**
9. **Quotazioni immobiliari (LISTINO UFFICIALE DELLA BORSA IMMOBILIARE DI ROMA 1/2025; CONSULTAZIONE BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO – 2 semestre 2024);**
10. **Estratto da *"Come si calcola il valore originario ed attuale degli immobili"* de *Il sole 24 ore* e ulteriori schede**;
11. **Visura della Camera di Commercio.**

Firmato Da: ANDREA FELICE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aac3996acb33294