TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA SEZIONE QUARTA CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione ***n. 498/2023*** ---- **G.E.** ***Dott. G. LAUROPOLI*** promossa da: ***AMCO SpA*** contro: ***……..***

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 A G G I O R N A T A

Il sottoscritto ***arch. GRAZIANO CASTAGNETTA*** con studio in ***Roma, Via degli Scipioni n. 268/A – 00192,*** in data ***10 ottobre 2023*** ha prestato giuramento in qualità di C.T.U. per rispondere ai seguenti quesiti: 1) descriva il C.T.U., previo esame della documentazione in atti e dello stato dei luoghi, l'immobile pignorato (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne) con relativa superficie in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni, accertando la completezza della documentazione prodotta e la corrispondenza delle risultanze della documentazione con lo stato dei luoghi; 2) accerti la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione, riportando l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile ed, a parte, della trascrizione delle domande giudiziali; 3) se l'immobile non risulta accatastato, proceda all'accatastamento, ovvero esegua le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione; 4) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; 5) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico -edilizia vigente, descriva la tipologia degli abusi riscontrati, dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile, ai sensi degli art. 17 comma 5 o 40 comma 6 della legge n. 47/85 ed indichi il presumibile costo della sanatoria; 6) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, in quest'ultimo caso formando i singoli lotti e, previa autorizzazione del giudice, identificando i nuovi confini e provvedendo alla redazione del frazionamento, ed allegando, in tal caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale; 7) stabilisca se l'immobile è libero o occupato, con contratto, avente data certa anteriore alla notifica del pignoramento, indicando l'eventuale data di registrazione del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio o comunicando l'esistenza di un giudizio in corso per il rilascio; 8) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici e l'assegnazione dell'abitazione al coniuge; 9) determini il valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima usato. Il Giudice dell'Esecuzione ha inoltre disposto che il C.T.U.:

- Provveda a redigere l'elaborato sulla base di apposito schema (che è stato consegnato al C.T.U. ed è comunque, disponibile in Cancelleria);
- depositi una copia della relazione e del modello dell'ordinanza di vendita in formato PDF;
- alleghi alla relazione almeno due fotografie esterne del bene ed almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia ed atti di sanatoria, copia dell'eventuale contratto di locazione o verbale delle dichiarazioni del terzo occupante e gli eventuali ulteriori documenti ritenuti necessari;
- segnali tempestivamente ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata, sollecitando il loro intervento al riguardo;

- provveda a redigere una bozza del decreto di trasferimento del bene, sulla base del modello disponibile in Cancelleria.

SVOLGIMENTO DELL' INCARICO

1° QUESITO: *Descriva il C.T.U., previo esame della documentazione in atti e dello stato dei luoghi, l'immobile pignorato (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne) con relativa superficie in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni, accertando la completezza della documentazione prodotta e la corrispondenza delle risultanze della documentazione con lo stato dei luoghi.*

L'immobile oggetto di pignoramento consiste in:

APPARTAMENTO USO RESIDENZIALE:

- Comune: ROMA (RM) - 00148
- VIA ARISTIDE FACCIOLI, 31
- Piano: T - 1
- Interno: 1

(Vedere Allegato 5 – Localizzazione - Destinazione di PRG)

Così composto:

- Esso è un appartamento residenziale sito al piano terra e primo, privo di cantina e posto auto. Esso è costituito da: ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, n.1 bagno al piano terra e n. 2 camere, n.1 bagno oltre n.2 balconi a livello al piano primo.

Il tutto per una superficie commerciale di circa **mq. 122,80** così calcolati:

- Residenziale P1 mq. 121,00..... pari a 1,00 = mq. 121,00
- Balconi a livello mq 7,00..... pari a 0,25 = mq. 1,80

Totale superfici ragguagliate = mq 122,80

Descrizione di dettaglio *(la descrizione è quella dedotta dal sopralluogo effettuato all'interno dell'appartamento di cui al verbale e alle foto documentali allegati)*:

Durante il sopralluogo effettuato in data 06/11/2024, le condizioni precarie dell'unità immobiliare esecutata (trattasi di immobile cantierizzato) e la mancanza di un collegamento in sicurezza al piano primo (mancanza scala demolita), non hanno permesso allo scrivente CTU di accedere al suddetto piano e di documentare anche fotograficamente lo stato dei luoghi, pertanto si è proceduto a una ricognizione del piano terra e ai rilievi fotografici esterni e interni rimandando all'Autorità competenti del Comune di Roma l'accesso in sicurezza.

- L'unità immobiliare in oggetto è una porzione di fabbricato cielo terra costituito da altre due unità abitative costruite in solido con il fabbricato in esame. La presente unità, denominata interno 1, è situata all'interno di un lotto di terreno avente accesso attualmente da Via Aristide Faccioli, al n. 31 (Nell'Atto di Mutuo, sull'Ipoteca e nell'Atto di Pignoramento è indicato l'accesso al civico 35. Invece su tutti i documenti catastali è ancora identificato l'ingresso a Via della Magliana 860). Dal civico 31, dopo pochi metri, attraverso il viale comune si perviene all'unità esecutata; qui, attraverso il vano di ingresso si accede al manufatto edilizio in palese stato di cantiere a rustico. L'unità edilizia confina con: particella sub 503 di proprietà di terzi la cui eventuale servitù sarà a cura dell'aggiudicatario, viale comune, appartamento interno 4, appartamento interno 2 e su distacco verso via Aristide Faccioli ed è composto da ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, n.1 bagno al piano terra e n. 2 camere, n.1 bagno oltre n.2 balconi a livello al piano primo.

- Il fabbricato, cui l'appartamento appartiene è costituito da una tipologia in linea a due livelli a forma di "C" realizzata in conci di tufo con copertura a tetto piatto e sul lato lungo retrostante si affianca un ulteriore corpo in linea a tre livelli con tetto a doppia falda in assenza di corpo scala. Esso è stato costruito prima del 1980. Esso affaccia da un lato su via interna privata e da un lato su distacco su strada. L'edifico consta di un piano terra e un primo piano con copertura piana il cui acceso è diretto dal 2° piano dall'unità adiacente interno 4. La porzione di fabbricato è nello stato fisico di cantiere essendo stato anni fa, oggetto di una completa ristrutturazione con cambio di distribuzione interna degli ambienti. A seguito di tali lavori, sono state realizzate opere di demolizione, smantellamento impianti (elettrico, idraulico e fognante), rimozione infissi, pavimenti e massetti, demolizione della scala interna di collegamento al piano primo, delle tramezzature interne, delle porte, e di quant'altro che definisse l'unità immobiliare come abitabile. Ad oggi l'immobile esecutato **è quindi un cantiere edile e pertanto inabitabile.**
- L'immobile, come si è detto, è situato in via Aristide Faccioli al n. 31, nel quartiere denominato MAGLIANA MURATELLA, (Municipio XI). L'immobile è a 1 km dal G.R.A. ed è immediatamente collegabile con l'EUR con i mezzi pubblici di superficie passanti su Via della Magliana. Esso è: a 3,9 km dall'Ospedale Israelitico, a 700 m dalla fermata Muratella della Ferrovia Roma/Fiumicino che permette il collegamento con la metropolitana e dunque il Centro città; a 6,8 Km dagli uffici postali di via Portuense, 1481; a 8 km dagli uffici comunali del Municipio Roma XI di viale del Tempio degli Arvali, 11 e comunque non distante dai supermercati, banche, servizi e da tutti gli esercizi commerciali che possano garantire l'approvvigionamento di beni di prima necessità. La localizzazione del fabbricato residenziale è pertanto da definirsi SUFFICIENTE. (Allegato 5 – Localizzazione e destinazione PRG).
- Il fabbricato, a causa dei lavori di ristrutturazione interrotti, reca in facciata degli intonaci che sono stati in parte rimossi e in parte rifatti, ma che il tempo intercorso di molti anni, ha compromesso. Inoltre la presenza di evidenti dissesti murari in facciata, unitamente ai processi di degrado (carbonatazione) del c.a. dei travetti e allo sfondellamento delle pignatte del solaio di copertura ha reso necessario la richiesta ufficiale di sopralluogo delle Autorità competenti quale l'Ufficio Censimento Danni e Verifica Sicurezza Statica Edifici Pericolanti del Comune di Roma. Tale intervento di verifica è stato espletato in data 03 marzo 2024 alla presenza del Custode Avv. Paniccia e del Tecnico comunale e dei vigili di Polizia Municipale con esito negativo nei confronti della statica del fabbricato e sullo stato generale dell'immobile per cui l'Ufficio tecnico ha richiesto il parere della Commissione Sicurezza Statica Edifici Pericolanti competente. Il cantiere non è stato ancora messo in sicurezza. (*vedere Allegato 4 – Rilievo Fotografico*)
- A questo punto si riporta, per meglio comprendere lo stato delle murature e delle strutture del fabbricato esecutato, uno stralcio della Relazione Tecnica del Servizio SSEP di Roma:

  …. (omissis)…"Vi sono testimonianze del precedente stato abitativo e di un intervento di ristrutturazione, legato alla stabilità della fabbrica, abbandonato in corso d'opera, la cui proprietà presente ne denuncia l'attuale incuria per effetto dei lavori mai terminati. Il collegamento ai piani a partire dal livello posto a quota zero avveniva mediante una scala esterna in acciaio collocata fronte strada dove attualmente non risulta presente la prima rampa. Dunque l'ispezione visiva del secondo livello mostra l'adozione di un telaio in calcestruzzo armato, con pilastri a sezione quadrata su uno sviluppo in linea, posti ad una consistente distanza longitudinale la cui disposizione dell'orditura dei travetti è adottata anche per i solai interpiano. Tale pilastratura riporta riprese di getto su una travatura a spessore di solaio che termina a sbalzo perpendicolarmente in aderenza alla muratura portante del corpo di fabbrica preesistente senza nessuna soluzione giuntale. ***L'assenza di un benché minimo criterio sismico adottato*** *riconduce all'assenza di quei molteplici fattori di sovrapposizione e giustapposizione delle azioni (Circolare esplicativa NTC 2018) caratterizzanti tenute in conto nelle Unità Strutturali contigue quali aspetti relazionali degli "edifici in aggregato" e dunque del comportamento statico globale della fabbrica.* ***Dal punto di vista delle manifestazioni di dissesto****, vi sono alcuni punti di stazione di monitoraggio, al secondo*

*livello del retro corpo, **su travi-cordolo lesionate** che han determinato qualche anno addietro, come già indicato, un intervento di consolidamento fondale, così come recitato da due proprietari, di cui questo Ufficio non dispone di documentazione. **In tal sede lo stato di abbandono ha provocato**, per effetto di fattori esterni di tipo meteorologico e climatico**, la carbonatazione del calcestruzzo**, considerata l'assenza delle tamponature, **con espulsione del copriferro e in alcuni casi l'iniziale ossidazione dei ferri di carpenteria in particolare nei piedritti, ciò che accade palesemente all'esterno agli aggetti e alle travi a sbalzo a sezione variabile presenti**. Vi è traccia, sul piano di calpestio, di alcuni elementi in cemento amianto abbandonato. Quest'ultimo corpo abitativo che presenta una completa stamponatura degli accessi, come sono per la maggior parte delle varie sezioni della fabbrica abbandonata, evidenzia un iniziale intervento di consolidamento della muratura portante del primo livello con intonaco rinforzato e internamente a mo' di deposito il completo abbandono di materiale elettrico, di contenitori di pittura e alcuni pneumatici. In un caso vi è la totale compromissione di una travatura in conglomerato cementizio. (……...). **Ciò che va sottolineato è che vi è la costanza dell'assenza**, in diverse aree visionate, della continuità dei solai presenti**. Di fatto** oltre agli elementi di dissesto che in alcuni casi sono fisiologici all'abbandono, in altri in precedenza già rilevati come sopra accennato e in altri ancora di tipo localizzati**, vige un costante utilizzo di tecniche, di tecnologie e di risposte alle sollecitazioni statiche e dinamiche completamente differenti che non sono affrontate** né in maniera separata, quanto meno nei due corpi di fabbrica affiancati, assenza di giunti tecnici, né come risposta globale se tale deve essere considerata."*
(vedere *Allegato 4 – Foto documentali*, *Allegato 7 – Verbale di sopralluogo, Allegato 8 – Documenti di legittimità urbanistica_Relazione Tecnica Servizio SSEP*)

- L'immobile al momento del sopralluogo è dunque risultato **NON AGIBILE E NON FUNZIONALE e, come indicato dalla RT del Servizio SSEP di Roma, necessita di opere di consolidamento strutturale.**
- In data 18/04/2025 una squadra tecnica del suddetto Dipartimento, a seguito di sopralluogo, ha redatto specifico verbale di verifica delle condizioni statiche dell'immobile pignorato **confermando** quanto dal sottoscritto CTU indicato precedentemente in perizia, ovvero che *"Tutti gli ambienti visitati, in attuale stato di cantiere, sono da ritenersi inagibili fino alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza"…"Disponendo la delimitazione di tutte le aree inagibili con idonee recinzione e segnaletica"*. (vedere *Allegato 10 – Documenti integrativi alla CTU*)

L'immobile esecutato è, dunque, così descritto:

- *Appartamento a uso civile abitazione, distinto con il numero interno 1 (uno), avente accesso dal numero civico 35 (trentacinque) di Via Aristide Faccioli, composto al piano terra da ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, n.1 bagno e al primo piano da n.2 camere, n.1 bagno e n. 2 terrazzi a livello, confinante con: particella sub 503 di proprietà di terzi la cui eventuale servitù sarà a carico dell'aggiudicatario, appartamento int.2, (*) **superiormente con il lastrico solare di uso esclusivo sub 515, terreno di proprietà di terzi,** distacco verso strada privata, salvo altri.*

- L'immobile esecutato è censito al NCEU di Roma, al:
  - **Foglio 755, particella 189, sub 7, Cat. A2;**
- L'immobile è pervenuto in capo alla parte esecutata con atto di compravendita del 27/07/2006 Pubblico ufficiale Notaio Avv. Carlo Aureli Sede ROMA (RM) Repertorio n. 31520/8087;
- Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento si specifica che:
  - Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
  - La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'immobile è inserito in un contesto immobiliare (al sopralluogo non risulta costituito in condominio) avente viabilità interna identificata con il sub 501 di fatto unico bene di comune utilità per tutte le unità immobiliari incluse nel fabbricato (area scoperta destinata ad accesso e manovra).

(Allegato 1 - Visure Catastali ---- Allegato 09 – Atto di Proprietà)

(*) – Il lastrico solare di uso esclusivo, catastalmente identificato con il **sub 515** e di proprietà di terzi, **non è direttamente raggiungibile da spazi comuni** o scale interne comuni con accesso diretto. Tuttavia esiste in esterno, aderente in facciata, una scala metallica inagibile poiché priva di una rampa, che di fatto un tempo collegava il piano terreno sub 503 di proprietà di terzi, con il sub 515.

Poiché dovrà essere garantito l'accesso al suddetto lastrico per gli usi consentiti, si dovrà provvedere a istruire la pratica di costituzione **dell'eventuale servitù gravante sul sub 503, sia per l'accesso all'immobile, sia per l'accesso al lastrico solare sub 515,** il cui **costo sarà a carico dell'aggiudicatario.**

2° QUESITO: *Accerti la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione, riportando l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile ed, a parte, della trascrizione delle domande giudiziali;*

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa ed è costituita dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Vincenzo Calderini di Roma (Rm), attestante le risultanze delle visure catastali e delle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1. Il tutto è stato certificato alla data del 24/05/2023.

Pertanto, i dati catastali riportati nel pignoramento, riguardo all'immobile, corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione; la descrizione all'atto di pignoramento corrisponde allo stato dei luoghi e dell'identificativo catastale (indirizzo), consistenti in: "*Appartamento a uso civile abitazione, distinto con il numero interno 1 (uno), avente accesso dal numero civico 35 (trentacinque) di Via Aristide Faccioli, composto al piano terra da ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, n.1 bagno e al primo piano da n.2 camere, n.1 bagno e n. 2 terrazzi a livello, confinante con: particella sub 503 di proprietà di terzi la cui eventuale servitù sarà a carico dell'aggiudicatario, appartamento int.2, (*)* ***superiormente con il lastrico solare di uso esclusivo sub 515, terreno di proprietà di terzi,*** *distacco verso strada privata, salvo altri, distinti al Foglio 755, particella 189, sub 7, z.c. 6, cat. A2, classe 4, vai 5,5, r.c. € 653,32.*

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 04/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli a carico ……**, CF: ……..,**

CONTRO

1. **TRASCRIZIONE del 01/08/2006** - Registro Particolare 62499 - Registro Generale 104097 - Pubblico ufficiale AURELI Carlo, Repertorio 31520/8087 del 27/07/2006 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.
2. **ISCRIZIONE del 01/08/2006** - Registro Particolare 27715 Registro Generale 104098 Pubblico ufficiale AURELI Carlo, Repertorio 31521/8088 del 27/07/2006 – IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO FONDIARIO.
3. **TRASCRIZIONE del 24/05/2023** - Registro Particolare 47276 Registro Generale 64812 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO LA CORTE D'APPELLO DI ROMA Repertorio 13607 del 19/04/2023 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**.

(Allegato 2 – Visure Ipotecarie)

3° QUESITO: *Se l'immobile non risulta accatastato, proceda all'accatastamento, ovvero esegua le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione.*

L'immobile esecutato è censito al NCEU di Roma al:

- **Foglio 755, Particella 189, sub. 7** – Piano T - 1, Int. 1, zona censuaria 6 - categoria A/2 - classe 4 - vani 5,5 – Sup. cat.le mq 125, escluse le aree scoperte mq 121, rendita catastale € 653,32.

Dat derivanti da: COSTITUZIONE in atti dal 20/12/1990 (n. 59243/1989)

Alla data del sopralluogo lo stato dei luoghi **NON È CONFORME** alla rappresentazione grafica catastale agli atti né per lo stato dei luoghi rinvenuto in sede di sopralluogo né per il civico indicato in visura che risulta ancora essere Via della Magliana 860, quando allo stato attuale è Via Aristide Faccioli 31.

Le correzioni grafiche e del toponimo potranno essere depositate a cura dell'aggiudicatario a seguito dell'esito delle pratiche di concessione in sanatoria e di regolarità edilizia di cui al punto successivo 5.

Intestatari al Catasto:
- **.....** - Proprietà per 1/1.

(Allegato 1 – Visure Catastali)

4° QUESITO: *Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.*

L'unità immobiliare in oggetto si trova in zona di PRG: *"Città da ristrutturare - Tessuti prevalentemente residenziali"*, al piano terra e primo di una porzione di edificio residenziale, realizzato alla fine degli anni ottanta. Nei Tessuti della *Città da ristrutturare* sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9 delle N.T.A. di PRG vigente. Nelle aree destinate dal precedente PRG, o sue varianti anche solo adottate, a zona agricola o a verde pubblico e servizi pubblici, è prescritto il ricorso al Programma integrato, di cui all'art. 53; per intervento diretto sono consentiti esclusivamente gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE.

5° QUESITO: *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia vigente, descriva la tipologia degli abusi riscontrati, dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile, ai sensi degli art. 17 comma 5 o 40 comma 6 della legge n. 47/85 ed indichi il presumibile costo della sanatoria. Descrizione della "storia" dell'immobile (anno di costruzione, modifiche, ecc.).*

- L'immobile oggetto di pignoramento non ricade nei Piani di Zona ex Legge 167/62 e, pertanto, non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e non è stato finanziato neanche in parte con risorse pubbliche.
- Esso, infatti, è stato edificato in assenza di permesso di costruire.
- Ai sensi della Legge 28 febbraio 1985 n.47 e successive integrazioni e modifiche si dà atto che il fabbricato di cui fa parte la porzione immobiliare in oggetto è stato costruito successivamente al 1° settembre 1967. Nello specifico è un fabbricato realizzato prima del 1980 anno in cui è stato terminato**.**
- L'immobile pignorato è stato oggetto di Richiesta di Concessione in sanatoria edilizia ex L. 47/85 e nello specifico è stata depositata una pratica costituita da tre sezioni, vista la diversità degli immobili presenti costituiti dagli interni 1, 2, 3, 4 e A – B. La domanda è stata protocollata al Municipio XIX di via Mattia Battistini 464 in data 29/04/1986 protocollo municipio n. 15214.
- All'Ufficio Condono Edilizio di Roma le suddette pratiche risultano protocollate ai seguenti **numeri progressivi:**
  N.87/132950 – sott.1 - Scheda A - Prop. .....;
  N.87/132950 – sott.2 - Scheda A - Prop. .....;
  N.87/132950 – sott.3 - Scheda D
- La pratica inerente all'immobile esecutato è la n.87/132950 sott.1;
- Il fabbricato non è provvisto di Certificato di Agibilità;
- L'appartamento, al sopralluogo, risulta **NON CORRISPONDENTE** alla planimetria accatastata il 24/03/1979.

Infatti, l'immobile reca alcune **difformità** realizzate, in assenza di titolo edilizio, dopo il deposito di richiesta di condono edilizio ai sensi della L.47/85, e consistono in:

1. Chiusura del vano porta ingresso al piano terra posto centralmente alla facciata.
2. Apertura e chiusura di vani porta in facciata;
3. Rimozione di tramezzature interne e cambiamento della distribuzione interna;
4. Rimozione di scala interna.

Si porta a conoscenza che nelle more dell'iter autorizzativo di Concessione in sanatoria per cui ancora non sono state rilasciate le Concessioni dell'intero compendio immobiliare con accesso da via Aristide Faccioli 35 e pertanto non potevano essere attuate opere di demolizioni in manutenzione straordinaria ma solo di tipo ordinaria. Lo stato dell'arte attuale NON potrà pertanto essere oggetto di aggiornamento delle pratiche di sanatoria (a beneficio di un eventuale aggiudicatario all'incanto che vorrà attuare quanto previsto ex art.40, comma 6, della L. 47/85) **fintanto che l'Ufficio Censimento Danni e Verifica Sicurezza Statica Edifici Pericolanti del Comune di Roma non si pronuncerà in merito allo stato di sicurezza delle strutture dell'immobile esecutato e di conseguenza finché non saranno emesse le Determine Dirigenziali dell'UOT del Municipio XI che ne deriveranno**.
Infatti, a seguito del sopralluogo dell'Ufficio S.S.E.P. del Comune di Roma, espletato in data 03 marzo 2024 alla

presenza del Custode e del personale di Polizia Municipale, **il Tecnico comunale ha in seguito riportato** nella relazione tecnica allegata, **parere negativo** nei confronti della statica del fabbricato e dello stato generale dell'immobile richiedendo in conclusione il parere della Commissione Sicurezza Statica Edifici Pericolanti competente con tali termini: "*Considerato lo stato di fatto dei luoghi, in relazione agli atti dispositivi di diffida o ordinativi consequenziali da statuire, si rende necessaria la convocazione della Commissione S.S.E.P."*
Tale circostanza, dunque, sospende qualsiasi attività concessoria in attesa del parere delle Autorità Competenti e successive disposizioni.

Alla data del 18/04/2025 la Commissione S.S.E.P. si è riunita presso l'immobile esecutato per procedere alla verifica statica dei luoghi redigendo specifico verbale in cui si conferma quanto già individuato con il verbale del Municipio XI - CP34498 del 20/03/2025 e della CTU già depositata dal sottoscritto di cui la presente costituisce integrazione. In base a tale verbale *"Tutti gli ambienti visitati, in attuale stato di cantiere, sono da ritenersi inagibili fino alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza."*

Poiché dovrà essere garantito l'accesso al suddetto lastrico per gli usi consentiti, si dovrà provvedere a istruire la pratica di costituzione **dell'eventuale servitù gravante sul sub 503, sia per l'accesso all'immobile, sia per l'accesso al lastrico solare sub 515,** il cui **costo sarà a carico dell'aggiudicatario. Il costo è indicativamente valutabile in € 4.000 oltre oneri fiscali.**

(vedere Allegato 10 – Documenti integrativi alla CTU)

6° QUESITO: *Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, in quest'ultimo caso formando i singoli lotti e, previa autorizzazione del giudice, identificando i nuovi confini e provvedendo alla redazione del frazionamento, ed allegando, in tal caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.*

L'immobile pignorato può essere venduto solo in unico lotto.

7° QUESITO: *Stabilisca se l'immobile è libero o occupato, con contratto avente data certa anteriore alla notifica del pignoramento, indicando l'eventuale data di registrazione del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio o comunicando l'esistenza di un giudizio in corso per il rilascio.*

Al momento del sopralluogo eseguito presso l'unità immobiliare in oggetto, la stessa non era occupata, dalla parte esecutata.
(Allegato 6 – Verbale sopralluogo)

8° QUESITO*: Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici e l'assegnazione dell'abitazione al coniuge.*

Non gravano vincoli paesaggistici sull'immobile.
Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.
L'immobile non risulta costituito in condominio.

Si evidenzia come l'accesso all'immobile staggito avvenga di fatto attraverso un terreno che in precedenza, sia sull'atto di provenienza che catastalmente all'impianto, era identificato come parte del maggiore terreno sub 1 definito come "Beni Comuni Non Censibili – Corte al piano terra e centrale termica piano terra", mentre allo stato attuale è identificato come sub 503 di proprietà di …….…. per 1/2 e …… ½ e sul quale (come da atto di compravendita di cui all'Allegato 12) non grava nessuna servitù di passaggio per permettere l'accesso all'unità sub 7 esecutata. (vedere punto 5)

9° QUESITO: *Determini il valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima usato.*

Lo scopo di questo 9° quesito è di determinare, con riferimento al principio dell'Ordinarietà, il più probabile valore del bene in base ai correnti valori di mercato. Sulla base delle citate considerazioni, onde poter pervenire ad una valutazione la più attendibile, dei beni fatti oggetto di perizia, si precisa che la medesima è stata eseguita in base ai valori medi scaturenti da una valutazione sintetica diretta comparativa, operata su valori reperibili e relativi ai manufatti di analoghe dimensioni e destinazioni funzionali situati nella medesima zona con caratteristiche simili a

quelle in oggetto. Come di consueto, nei procedimenti estimativi tali valori sono stati mediati, con quelli derivanti dal procedimento di stima basato sulla capitalizzazione del reddito da locazione ottenibile dai beni medesimi e, qualora possibile, con la stima basata sul valore catastale rivalutato. Si ritiene in questo modo di essere pervenuti al valore più vicino a quello reale, vuoi perché il primo metodo più propriamente risente della dinamica dei prezzi e dei valori di locazione dipendenti, vuoi perché il secondo meglio si attaglia alle caratteristiche di attualità del mercato, oltre che da particolari situazioni urbane delle aree nelle quali sono ubicati gli immobili, dalle caratteristiche di mobilità privata e pubblica, nonché per le altre caratteristiche urbanistico – funzionali sopra precisate. (Allegato 4 – Rilievo Fotografico)

PERTANTO SI FORMULANO LE SEGUENTI VALUTAZIONI DI STIMA:

1. **Valore di stima basato sulla Capitalizzazione del Reddito da Locazione;**
2. **Valore di stima allo stato dei luoghi attuale sia fisico esterno (riscontrato in data di sopralluogo) sia di risultanze catastali, in riferimento ai valori di mercato attuali;**



Figura 1_AREA IMMOBILIARE DI RIFERIMENTO CON INDICAZIONE DELL'IMMOBILE ESECUTATO.

Di seguito si avrà:

1. Stima basata sulla capitalizzazione del reddito di locazione: *V = Rn/r*

Proprietà ……., proprietà 1/1. In considerazione delle caratteristiche dell'immobile oggetto di perizia, nelle condizioni fisiche normali di agibilità, della sua posizione logistica e commerciale, rispetto alla zona commerciale e ai punti vendita, agli uffici del Municipio XI, in relazione ai dati di riferimento Borsa Immobiliare di Roma per l'anno 2023 – II semestre – Zona MAGLIANA MURATELLA e infine ai valori correnti di mercato immobiliare (vedere *Allegato 8 - Annunci immobiliari*) il reddito lordo (***RI***) proveniente dal canone di locazione per l'immobile in oggetto, risulta ammontabile a circa ***RI*** = € 9.600,00 (novemilaseicento/00) annui (pari ad € 800,00/mese). Detraendo un ammontare di circa il 27%, che chiameremo ***Sp***, per periodi di sfitti o inesigibilità e tasse nonché per le spese di mantenimento del bene quali ammortamenti, spese di amministrazione, di manutenzione ordinaria, di assicurazione, ecc., otterremo la rendita netta ***Rn*** del bene in oggetto di stima, che pertanto è: ***RI - Sp*** = € 9.600,00 – € 2.592,00 = ***Rn*** = € 7.008,00; dalla nota formula ***V = Rn/r***, in cui ***V*** è il valore ricercato, ***Rn*** è la rendita netta e ***r*** il saggio di capitalizzazione (per questo tipo di immobile di categoria catastale A2 ed ubicato in zona residenziale commerciale, potremmo assumere un valore pari a 3,5%), ne consegue il :

Giudizio di Stima basato sulla Capitalizzazione del Reddito da Locazione per l'appartamento:

V = Rn/r = (€ 7.008,00/ 3,5) x 100 = € 200.228 arrotondato a: **A) € 200.000,00**

2. Stima basata sul valore di mercato per comparazione: *(Dati di mercato/Borsa Immobiliare di Roma anno 2023 – II semestre)*

Per quanto attiene invece, la stima sintetica ottenuta mediante comparazione, occorre dire che onde pervenire alla definizione dei parametri necessari alla compilazione di tale processo di stima, sono state svolte indagini e ricerche nella zona e presso le agenzie immobiliari pertinenti, nonché estrapolando le informazioni necessarie sulle riviste di settore. Da ciò si è dedotto che, vista la posizione periferica dell'immobile esecutato, il prezzo medio di vendita al mq

di alloggi residenziali di 2^ fascia, di analoghe caratteristiche, per consistenza e finiture, oscilla, anche riguardo al particolare momento di mercato, tra il minimo di € 1.629,00 e il massimo di € 2.259,00 per metro quadrato di superficie coperta, a secondo della ubicazione, superficie, pregio, ecc.
Nel caso in esame, considerando che l'immobile è una porzione di fabbricato di 2 piani fuori terra inserito in un contesto immobiliare diffuso, senza posto auto, senza cantina, in normali condizioni fisiche e funzionali si deve assumere prossimo al valore minimo, cioè pari a € 1.700,00/mq.

Il valore di mercato ordinario **senza correttivi** del **Valore di mercato dell'immobile residenziale al 2024** sarebbe:

Mq 122,80 X €/Mq 1.700,00 = € 208.760,00 arrotondato a € 208.000,00.

Giudizio di Stima in condizioni fisiche e di agibilità dell'immobile al Valore di Mercato al 2024:

B) € 208.000,00

Dunque, dalla media aritmetica dei dati in precedenza determinati nelle stime 1 e 2, avremo: A) € 200.000,00+ B) € 208.000,00 / 2 = € 204.000,00, pari a €/mq 1.661,23. ***(**)***

Tuttavia, il valore così individuato per l'immobile residenziale in oggetto, a causa delle sue condizioni fisiche (cantiere al rustico inagibile) e strutturali (presenza di problemi strutturali per cui intervenire) deve essere corretto attraverso l'introduzione di una serie di parametri che servono ad adattare, in maniera ancora più puntuale, il bene al valore commerciale reale, secondo le caratteristiche attuali del bene in conformità alla descrizione dei precedenti punti.

In particolare si sono definiti:

X1 – COEFFICIENTE CHE TIENE CONTO DELLA DIVERSA UBICAZIONE DELL'IMMOBILE DA STIMARE RISPETTO ALLA MEDIA DI QUELLI PRESI A CONFRONTO;
X2 – COEFFICIENTE CHE TIENE CONTO DEL DIVERSO GRADO DI FINITURA E DELLE DIVERSE CARATTERISTICHE TECNICHE ED IMPIANTISTICHE;
X3 – COEFFICIENTE CHE TIENE CONTO DELLE DIVERSE CONDIZIONI DI MANUTENZIONE;
X4 – COEFFICIENTE CHE TIENE CONTO DELLO STATO DI FATTO DEGLI IMMOBILI IN OGGETTO, VALUTANDO I DIFETTI RISCONTRATI SECONDO UNA STIMA SINTETICA.

A TALE RIGUARDO I VALORI DEI COEFFICIENTI SPECIFICI DELLE UNITÀ IMMOBILIARI IN OGGETTO SONO I SEGUENTI:
X1: L'IMMOBILE IN OGGETTO È SITUATO IN POSIZIONE SIMILE RISPETTO A QUELLI PRESI IN CONSIDERAZIONE, QUINDI TALE VALORE PUÒ ESSERE PRESO PARI AD ***X1 = 1, 00.***
X2: L'IMMOBILE IN OGGETTO NON RECA FINITURE APPREZZABILI PERTANTO NON SI PUO' STABILIRE LA TIPOLOGIA DI FINITURA ***X2 = NON DEFINIBILE.***
X3: L'IMMOBILE IN OGGETTO RISULTA AVERE UNO STATO DI MANUTENZIONE PEGGIORE DELLA MEDIA DI QUELLI PRESI IN CONSIDERAZIONE, A CAUSA DELLO STATO DI ABBANDONO DEL CANTIERE CHE HA PROCURATO LESIONI STRUTTURALI E DEGRADO DI INTONACI, DI ALCUNI TRAVETTI IN C.A. E DI PORZIONI DI SOLAIO; PERTANTO TALE VALORE PUÒ ESSERE PRESO PARI A ***X3 = 0,70.***
X4: L'IMMOBILE IN OGGETTO RISULTA ESSERE IN FASE DI DEMOLIZIONI E RICOSTRUZIONI MA A LIVELLO RUSTICO, SENZA IMPIANTI, MASSETTI, INTONACI E QUALSIVOGLIA FINITURA A QUELLI DI RIFERIMENTO, QUINDI TALE VALORE PUÒ ESSERE PRESO PARI A ***X4 = 0,50.***

Dalla metodologia sopra esposta e dai valori di mercato e dei coefficienti di correzione usati deriva la seguente valutazione: valore unitario ***(**)*** pari a €/mq 1.661,23 x *X1* x *X2* x *X3* x *X4* = ***581,43 €/mq***

Pertanto, il valore finale dell'immobile esecutato **NELLE ATTUALI CONDIZIONI FISICHE E AUTORIZZATIVE** sarebbe:

Mq 122,80 X €/Mq 581,43 = € 71.399,60 arrotondato a € 71.000,00.

A tale valore dovrà essere applicata una riduzione per l'assenza da garanzia vizi (ex art. 568 cpc) che possiamo indicare nel 10% del valore individuato, arrotondato per difetto a € 7.000,00.

Pertanto, avremo un valore finale di:

GIUDIZIO DI STIMA FINALE DELLA PIENA PROPRIETA' ALLO STATO ATTUALE 2025:

(€ 71.000,00 – € 7.000,00 – € 4.000 per costi servitù) = **€ 60.000,00**

****

FORMAZIONE DEL LOTTO CON CONFINI E DATI CATASTALI: **UNICO LOTTO**:

Quota pari al 100/100 del diritto di piena proprietà su porzione immobiliare adibita a appartamento a uso civile abitazione, distinto con il numero interno 1 (uno), avente accesso dal numero civico 35 (trentacinque) di Via Aristide Faccioli, composto al piano terra da ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, n.1 bagno e al primo piano da n.2 camere, n.1 bagno e n. 2 terrazzi a livello, confinante con: particella sub 503 di proprietà di terzi la cui eventuale servitù sarà a carico dell'aggiudicatario, appartamento int.2, (*) superiormente con il lastrico solare di uso esclusivo sub 515, terreno di proprietà di terzi, appartamento int.2, distacco verso strada privata, salvo altri.

Dati Catastali:

- **Foglio 755, Particella 189, sub. 7** – Piano T - 1, Int. 1, zona censuaria 6 - categoria A/2 - classe 4 - vani 5,5 – Sup. cat.le mq 125, escluse le aree scoperte mq 121, rendita catastale € 653,32.

PREZZO BASE INTERA PROPRIETA': € 60.000,00

Roma 8 settembre 2025

Il Consulente Tecnico

Arch. GRAZIANO CASTAGNETTA

(Dott. Arch. CASTAGNETTA Graziano)

ALLEGATI:
1) Visure catastali;
2) Visure Ipotecarie;
3) Planimetria catastale e Docfa;
4) Rilievo fotografico;
5) Localizzazione e stralcio PRG;
6) Verbale di sopralluogo;
7) Annunci immobiliari;
8) Documenti di legittimità urbanistica_Relazione Tecnica Servizio SSEP);
9) Atto di proprietà e mutuo.
10) Documenti integrativi alla CTU