TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Zaccardini Maurizio, nell'Esecuzione Immobiliare 1291/2024 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

Firmato Da: ZACCARDINI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53807d4081598bd52f84f8fc4a5d884c

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Lotto Unico 4
- Descrizione 5
- Completezza documentazione ex art. 567 5
- Titolarità 5
- Confini 6
- Consistenza 6
- Cronistoria Dati Catastali 6
- Dati Catastali 7
- Precisazioni 7
- Patti 8
- Stato conservativo 9
- Parti Comuni 9
- Servitù, censo, livello, usi civici 9
- Caratteristiche costruttive prevalenti 9
- Stato di occupazione 10
- Provenienze Ventennali 10
- Formalità pregiudizievoli 11
- Normativa urbanistica 12
- Regolarità edilizia 12
- Vincoli od oneri condominiali 13

Stima / Formazione lotti 14
Riserve e particolarità da segnalare 17
Riepilogo bando d'asta 19
- **Lotto Unico** 19

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1291/2024 del R.G.E. 20
- **Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 110.000,00** 20

Firmato Da: ZACCARDINI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53807d4081598bd52f84f8fc4a5d884c

INCARICO

All'udienza del 05/02/2025, il sottoscritto Geom. Zaccardini Maurizio, con studio in Roma (RM), email m.zaccardini@yahoo.it, PEC maurizio.zaccardini@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/02/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA MONTE RESEGONE n. 60, scala E, interno 5, piano 2

Firmato Da: ZACCARDINI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53807d4081598bd52f84f8fc4a5d884c

LOTTO UNICO

Firmato Da: ZACCARDINI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53807d4081598bd52f84f8fc4a5d884c

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA MONTE RESEGONE n. 60, scala E, interno 5, piano 2

DESCRIZIONE

Il bene pignorato, costituito da un appartamento ubicato in via Monte Resegone 60 - Scala E - piano secondo - int.5, è parte di un complesso edilizio edificato nei primi anni '60 nel Quartiere XVI Monte Sacro - Zona I Val Melaina (Municipio III); trattasi in particolare di un intervento di edilizia residenziale pubblica realizzato dall'ex Istituto Autonomo Case Popolari denominato "Tufelo V° - Lotto 3". Il complesso edilizio è stato oggetto di recente di un programma di dismissione dell'ATER del Comune di Roma ai sensi del DM Infrastrutture 24/02/2015 e delle D.G.R.L. n. 410/2015, n. 234/2020 e n. 623/2020. Per quanto è stato possibile appurare, diverse unità immobiliari risultano ancora di proprietà dell'Ater e concesse in locazione - a soggetti aventi i requisiti per accedere all'ERP - a canone calmierato; a tale Ente è ancora affidata la gestione condominiale.
L'intorno urbano risulta dotato di servizi primari e secondari di buon livello; buoni anche i collegamenti pubblici da e verso il resto della città. L'appartamento risulta, nella sua attuale consistenza, così composto: ampio ingresso - disimpegno, cucina, camera, bagno e due balconi. La superficie commerciale è pari a circa 45 mq. Nella vendita sono comprese le quote parti di proprietà comune ed il diritto ai servizi comuni.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione corrispondono a quelli in titolarità al debitore esecutato. Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Firmato Da: ZACCARDINI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53807d4081598bd52f84f8fc4a5d884c

Nel Titolo di Provenienza il debitore esecutato ha dichiarato di essere legalmente separato (Cfr. nel merito estratto di matrimonio reperito dal Custode Giudiziario e depositato in Atti).

CONFINI

L'appartamento pignorato confina con vano scale, affaccio su corte comune per due lati, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
INGRESSO	10,40 mq	11,60 mq	1	11,60 mq	2,97 m	2
CUCINA	7,10 mq	8,90 mq	1	8,90 mq	2,97 m	2
CAMERA	14,70 mq	17,10 mq	1	17,10 mq	2,97 m	2
BAGNO	4,50 mq	5,70 mq	1	5,70 mq	2,97 m	2
BALCONE 1	2,50 mq	2,90 mq	0,25	0,72 mq	0,00 m	2
BALCONE 2	2,50 mq	2,90 mq	0,25	0,72 mq	0,00 m	2
			Totale superficie convenzionale:	**44,74 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**44,74 mq**		

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al Custode nominato in data 13/05/2025.
Si prega nel merito di prendere atto delle seguenti note:
- le superfici nette dei locali sono state calcolate non tenendo conto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.
- l'altezza indicata per ogni ambiente è quella massima rilevata
- la porzione del bagno nella quale è presente un controsoffitto ha un'altezza (2,22 m) inferiore a quella minima prevista per legge (Cfr. Capitolo Regolarità Edilizia).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/12/2004** al **25/09/2023**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 267, Part. 508, Sub. 5 Categoria A4

Firmato Da: ZACCARDINI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53807d4081598bd52f84f8fc4a5d884c

Dal **28/09/2023** al **12/07/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 267, Part. 508, Sub. 5 Categoria A4

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

Cronistoria catasto urbano (variazioni principali - Cfr. visure catastali depositate nel fascicolo della Procedura):
- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 19/11/2021 Pratica n. RM0419308 in atti dal 22/11/2021 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.176816.1/2021)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	267	508	5	4	A4	2	2,5 vani	Totale: 45 m² Totale:esluse aree scoperte: 43 m² mq	309,87 €	2	

Corrispondenza catastale

Dalle risultanze catastali non si evincono variazioni intervenute successivamente rispetto alla trascrizione del pignoramento. Non è presente presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio l'Elaborato Planimetrico relativo all'edificio di cui è parte il bene pignorato.
Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità, tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale in atti, salvo lievi errori di rappresentazione e la mancata indicazione dell'altezza della porzione del bagno interessata dal controsoffitto (da eliminare - Cfr. Capitolo "Regolarità Edilizia").
Si precisa che l'altezza indicata nella planimetria catastale è arrotondata ai 5 cm.

PRECISAZIONI

Così come già evidenziato il bene pignorato è parte di un complesso edilizio riconducibile ad un intervento di edilizia residenziale pubblica realizzato dall'ex Istituto Autonomo Case Popolari denominato "Tufelo V° - Lotto 3". Tale complesso edilizio è stato oggetto, di recente. di un programma di dismissione dell'ATER del Comune di Roma ai sensi del DM Infrastrutture 24/02/2015 e delle D.G.R.L. n. 410/2015, n. 234/2020 e n. 623/2020.
In tale contesto il bene pignorato è stato ceduto dall'Ater al debitore esecutato in data 25/09/2023 con vincolo

Firmato Da: ZACCARDINI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53807d4081598bd52f84f8fc4a5d884c

temporale alla rivendita fissato in 5 anni (non ancora scaduto) e diritto di prelazione a favore dell'Ente, salvo il versamento da parte dell'acquirente di un importo pari al 10% del valore dell'immobile calcolato sulla base della rendita catastale.
Inoltre, da quanto sembra evincersi dal titolo di provenienza, non è chiaro se il bene pignorato sia ancora oggi gravato da vincoli soggettivi (reddito, impossidenza, ecc.) ed oggettivi (canone di locazione calmierato) di cui alla legislazione nazionale e regionale vigente.

Visto quanto testé rappresentato ed al fine di verificare/confermare la presenza (e le relative specifiche) di "vincoli" alla libera circolazione del bene a carico del proprietario debitore e suoi aventi causa, il sottoscritto ha provveduta a richiedere all'ATER quanto segue (Cfr. accesso agli atti allegato alla presente ovvero depositato nel fascicolo della procedura):

"[...] di fornire informazioni/documentazione utile finalizzate ad accertare
- se a seguito della cessione da parte dell'ATER al debitore esecutato il bene in oggetto sia stato "affrancato" dai vincoli soggettivi di cui alla legislazione nazionale e regionale vigente ovvero se degli stessi si debba tenere conto in sede esecutiva e nelle successive rivendite
- se il vincolo temporale alla rivendita debba essere applicato anche in sede esecutiva
- se prima dell'aggiudicazione definitiva l'ATER possa comunque esercitare il diritto di prelazione
- se l'aggiudicatario in sede esecutiva è comunque tenuto a corrispondere l'importo pari al 10% del valore dell'immobile calcolato sulla base della vigente rendita catastale
- se dopo la prima vendita da parte dell'ATER il bene sia ancora soggetto a limitazioni circa il canone di locazione ovvero se lo stesso possa essere locato a libero mercato [...]".

Con riferimento a tali richieste, il suddetto Ente ha fornito le seguenti delucidazioni:
"[...]
- il bene non è soggetto a vincoli di affrancazione ;
- il vincolo temporale di rivendita, come è noto, non è applicabile in sede esecutiva;
- il diritto di prelazione viene esercitato alle condizioni di cui all'art. all'articolo 28, nono comma, della legge 8 agosto 1977, n. 513, ovvero "per un prezzo pari a quello di cessione rivalutato sulla base della variazione accertata dall'ISTAT", salvo tale diritto non venga estinto versando il 10% del valore catastale dell'immobile, oltre iva (22%);
- qualora tale estinzione non avvenga in sede di aggiudicazione, la prelazione dovrà essere estinta dall'aggiudicatario;
- il bene non è soggetto a limitazioni circa il canone di locazione
[...]"

Tenuto conto del suddetto riscontro da parte dell'ATER e rimandando nel merito alle valutazioni del Giudice circa l'applicazione o meno dei suddetti "vincoli" nell'ambito della Procedura Esecutiva e/o ai successivi atti traslativi del bene pignorato, il sottoscritto Esperto ha comunque provveduto a calcolare l'importo di cui all'estinzione del diritto di prelazione a favore dell'ATER. Tale importo, indicato nel Capitolo "STIMA / FORMAZIONE LOTTI" dovrà essere detratto dal valore di stima qualora la prelazione di cui all'articolo 28, nono comma, della legge 8 agosto 1977, n. 513, sia ritenuta applicabile in sede di procedura esecutiva ovvero permanga anche dopo l'aggiudicazione del bene.

PATTI

Nel merito, oltre a rimandare a quanto già evidenziato nel Capitolo "Precisazioni" si ritiene utile riportare di seguito alcuni stralci del titolo di provenienza:
- "[....] ARTICOLO 9. Ai sensi dell'All. A - punto 4 - 5° capoverso DGRL n. 623 del 22 settembre 2020, la parte acquirente può alienare l'immobile qualora siano trascorsi almeno 5 anni dalla data di registrazione del

Firmato Da: ZACCARDINI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53807d4081598bd52f84f8fc4a5d884c

presente contratto di cessione, fatto salvo il diritto di prelazione previsto dalla normativa vigente [...][...]. l'Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale Pubblica [...][...] potrà esercitare il diritto di prelazione così come disciplinato dall'art. 48, comma 10 bis della L.R. n. 27/06, salvo il versamento da parte dell'acquirente dell'importo pari al 10% del valore dell'immobile calcolato sulla base della vigente rendita catastale[...]".

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione del bene pignorato risulta buono.

PARTI COMUNI

Per quanto è stato possibile appurare in sede di sopralluogo il complesso edilizio di cui è parte il bene pignorato è ancora gestito dall'Ater. Nel merito, sono state richieste informazioni a quest'ultimo Ente che, seppur sollecitato, non ha fornito ad oggi alcun riscontro. Si ritiene pertanto utile riportare di seguito alcuni stralci del titolo di provenienza:
"[...] la parte acquirente prende atto ed accetta espressamente: - che sia in comune, tra tutti i proprietari degli alloggi compresi nel fabbricato [...][...] l'eventuale guardiola esistente nel fabbricato medesimo; - che siano esclusi dalla presente cessione e restino di proprietà dell'Azienda [...]" (leggasi ATER) "[...] tutti gli alloggi destinati a portineria nonché i locali adibiti ad uso diverso da quello abitativo [...][...]. La cessione dell'alloggio comporta anche l'attribuzione in quota millesimale dei beni e delle cose comuni, così come previsto dall'art. 1117 del Codice Civile. Restano tuttavia esclusi dalla vendita i beni, anche se nominalmente indicati nell'art. 1117 del c.c., che al momento della cessione risultino non più destinati di fatto all'uso o al servizio di una parte o dell'intero edificio, e ciò a prescindere dalla loro pregressa destinazione, come ad esempio: - ex cabine cabine idriche, ex lavatoi, ex centrali termiche, ecc.. -- Fino alla formale costituzione del Condominio, l'Amministrazione dello stabile sarà tenuta dall'Azienda, alla quale la parte acquirente si impegna a versare [...][...] una quota per le spese generali di amministrazione [...][...]. Tutte le altre spese sostenute dall'Azienda, in particolare quelle relative alla manutenzione ed ai servizi a conguaglio, saranno regolate mediante versamento [...][...] di una quota di acconto determinata in via provvisoria, salvo conguaglio in sede di rendiconto. Nulla potrà eccepire la parte acquirente, o i suoi eredi ed aventi causa, nei confronti dell'Azienda alienante relativamente allo stato di conservazione e manutenzione dell'alloggio, nonché dell'intero stabile, impianti e servizi [...][...]. La parte acquirente con la sottoscrizione del presente atto rilascia altresì all'Azienda venditrice ampio mandato con rappresentanza affinché la medesima provveda alla formazione, ed alle eventuali successive incombenze, del suddetto Regolamento di Condominio, o dei Regolamenti di Condominio o Consortili[...]".

Nel merito, per un maggior dettaglio di quanto rappresentato si rimanda al Titolo di provenienza allegato alla presente Perizia ovvero depositato nel fascicolo della Procedura.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Alla luce della documentazione reperita e di quanto in Atti, il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico salvo, quanto di conferente, indicato negli altri Capitoli.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Firmato Da: ZACCARDINI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53807d4081598bd52f84f8fc4a5d884c

Il bene pignorato, costituito da un appartamento ubicato in via Monte Resegone 60 - Scala E - piano secondo - int.5, è parte di un complesso edilizio edificato nei primi anni '60 nel Quartiere XVI Monte Sacro - Zona I Val Melaina (Municipio III); tale complesso edilizio è costituito da due fabbricati e spazi/manufatti comuni. Per quanto è stato possibile desumere in sede di sopralluogo e senza indagini di carattere invasivo specialistico, tali fabbricati sono stati realizzati con struttura in c.a, solai in latero cemento, tamponatura a cassa vuota intonacata e tinteggiata. L'edificio di cui è parte il bene pignorato è stato recentemente oggetto di lavori di manutenzione delle facciate (esterne); anche l'ascensore. adiacente al corpo di fabbrica, è riconducibile ad un intervento più recente. Esiste regolare allaccio di utenza per la corrente elettrica, gas di città (metano), acqua corrente ed allaccio in fogna comunale.

L'appartamento risulta, nella sua attuale consistenza, così composto: ampio ingresso - disimpegno, cucina, camera, bagno e due balconi. La superficie commerciale è pari a circa 45 mq. Lo stesso risulta dotato di infissi esterni in PVC, grate di protezione in ferro e serrande avvolgibili; le pareti sono intonacate e tinteggiate con la sola esclusione dei rivestimenti in piastrelle di ceramica della cucina e del bagno (parziale). I pavimenti sono in gress (forse sormontati un precedente pavimento) mentre le porte sono in legno (no massello). E' presente nel bagno un piccolo soppalco. Nel complesso le finiture sono del tipo comune: lo stato di conservazione - manutenzione risulta buono salvo i parapetti in ferro dei balconi. Non sono state reperite le certificazioni di conformità degli impianti (idrico, elettrico, gas, ecc.). Si precisa che durante il sopralluogo non è stato possibile verificare la corretta e completa funzionalità di tali impianti; quello di riscaldamento è del tipo centralizzato. Sono altresì presenti due condizionatori caldo - freddo con unità esterna posta sul balcone. Si prega di prendere atto che della situazione rilevata se ne è tenuto conto nel giudizio di stima sia attraverso il valore unitario determinato (euro/mq) sia attraverso il coefficiente di adeguamento per stato d'uso e manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

Il bene pignorato risulta concesso in comodato d'uso gratuito alla figlia del debitore esecutato con contratto, non opponibile alla Procedura, sottoscritto in data 12.09.2024 e registrato a Roma 3 Settebagni in data 03.10.2024 al n. 002917 serie 3X (così come risulta dal documento in Atti reperito dal Custode in occasione dell'accesso del 18/02/2025).

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="4">Dal 25/09/2023</td><td rowspan="4">**** Omissis ****</td><td colspan="4">CONTRATTO DI CESSIONE IN PROPRIETA' CON PAGAMENTO IN CONTANTI DEL PREZZO (in attuazione del DM Infrastrutture 24/02/2015, D.G.L.R. n. 410 del 04/08/2015, D.G.L.R. 234 del 05/05/2020 e D.G.R.L. n. 623 del 22/09/2020)</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>NOT. CERINI GIOVANNI</td><td>25/09/2023</td><td>11698</td><td>10260</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
</table>

Firmato Da: ZACCARDINI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53807d4081598bd52f84f8fc4a5d884c

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	03/10/2023	119069	87332
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Il bene pignorato è pervenuto al dante causa del debitore esecutato ovvero all'ATER a seguito di "CESSIONE GRATUITA DI ALLOGGI ALL'ATER DI ROMA ART. 46 L.388/2000", trascritta ai nn. 77188/45303 in data 14 giugno 2005, in conseguenza dell'atto amministrativo del Demanio dello Stato di ROMA (RM) del 30 dicembre 2004, numero di repertorio 365/2004.
L'Atto risulta trascritto a favore dell'ATER DEL COMUNE DI ROMA sede Roma (RM), codice fiscale 00410700587, per la quota di 1/1 del diritto di proprieta' e contro DEMANIO DELLO STATO - FILIALE LAZIO sede Roma (RM), codice fiscale 06340981007, per la quota di 1/1 del diritto di proprieta', avente ad oggetto, tra l'altro, l'immobile di relazione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 30/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE OMOLOGATO
  Iscritto a ROMA il 02/10/2024
  Reg. gen. 117382 - Reg. part. 19736
  Quota: 1/1 PROPRIETA'
  Importo: € 250.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: Dati relativi al Titolo: Descrizione ATTO GIUDIZIARIO Data 12/04/2002 Numero di repertorio 9281 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Nel quadro D della Nota è riportato quanto segue: ESENTE AI SENSI DI LEGGE TRATTANDOSI DI PROVVEDIMENTO IN MATERIA DI DI RITTO DI FAMIGLIA.SI ESONERA IL CONSERVATORE DA QUALSIVOGLIA RESPONSA BILITA'.SI DICHIARA CHE IL CREDITO E'TUTT'ORA ESIGIBILE

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a ROMA il 09/01/2025

Firmato Da: ZACCARDINI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53807d4081598bd52f84f8fc4a5d884c

Reg. gen. 1423 - Reg. part. 1085
Quota: 1/1 PROPRIETA'
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Dalla visura effettuata sul geoportale Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma e su quello della Regione Lazio, è emerso quanto segue:
– il bene pignorato ricade all'interno della zona di P.R.G. vigente "Sistema insediativo - Citta' storica - Tessuti - Tessuti di espansione novecentesca con impianto moderno e unitario - T8" (Art.24 - Art.25 - Art.33 NTA)
– Rete Ecologica: Nulla da segnalare
– Carta della qualità: Nulla da segnalare

– PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale):
TAVOLA "A" - Paesaggio degli insediamenti urbani
TAVOLA "B" - Nulla da segnalare

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

Quanto di seguito riportato è il risultato degli accertamenti effettuati dal sottoscritto Esperto presso gli Uffici competenti; la documentazione reperita ovvero quella messa a disposizione dall'Amministrazione è stata allegata alla presente Perizia ovvero depositata nel fascicolo della procedura.

Il complesso immobiliare (costituito da due palazzine) di cui è parte il bene pignorato è stato realizzato negli anni '60 dall'Istituto Autonomo Case Popolari (per conto e delega del Ministero dei LLPP ai sensi della L. 640/1954) e per lo stesso sono stati rilasciati i seguenti Titoli:
- Licenza Edilizia n. 1521 del 17/08/1960 (richiesta prot. 45425/59)

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio del DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA risulta che tale complesso edilizio:
- non è dotato del Certificato di Abitabilità/Agibilità.
- è stato eseguito sotto la sorveglianza degli organi tecnici statali (Ufficio del Genio Civile OO.EE. della Capitale)

Per la regolarizzazione di opere di manutenzione straordinaria (diversa distribuzione interna) realizzate senza titolo e riguardanti il solo bene pignorato, è stata presentata, presso il Municipio competente, in data 19/11/2021 - prot. CD/2021/136253 - una CILA in "sanatoria"; per il buon esito della stessa sono stati versati i relativi diritti e sanzioni.

Sono state individuate, le seguenti difformità tra lo stato dei luoghi e le opere autorizzate dai suddetti Titoli:
a) lievi differenze riguardanti: - ubicazione/dimensione di finestre e porte - finestre; - posizionamento porta di ingresso; - ubicazione/dimensione balconi; - altezza netta;
b) realizzazione di controsoffitto nel bagno con altezza netta della porzione interessata non a norma (inferiore

Firmato Da: ZACCARDINI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53807d4081598bd52f84f8fc4a5d884c

a 2,40 m)

Le lievi difformità di cui al punto a) sono essenzialmente riconducibili ad interventi eseguiti sin dall'origine ovvero all'epoca della costruzione originaria; le stesse costitituiscono, salva diversa valutazione dell'Amministrazione, "tolleranze" ai sensi dell'art. 34 bis del DPR 380/2001.

Con riferimento alla difformità di cui al punto b), trattandosi di un'opera insanabile e riconducibile ad un intervento più recente, si dovrà procedere al ripristino ovvero alla rimozione del controsoffitto. Gli oneri, compresi quelli per la relativa pratica edilizia, sono ricompresi nella decurtazione indicata di seguito.

In merito a quanto testé evidenziato, si prega di prendere atto di quanto segue: - la verifica circa la legittimità urbanistico - edilizia ha riguardato esclusivamente il compendio pignorato ovvero il bene per il quale è stato possibile procedere alla rilevazione dello stato dei luoghi, senza indagini di carattere invasivo/specialistico sulle strutture e sugli impianti; verifica non estesa all'intero edificio ne al lotto di pertinenza ovvero alla totalità delle parti comuni e dei distacchi.

Per quanto rappresentato, in considerazione delle suddette opere di ripristino (eliminazione soppalco), dei limiti degli accertamenti effettuati in questa sede nonché dell'assenza del Certificato di Abitabilità/Agibilità, il sottocritto ha ritenuto congruo applicare al valore di stima una decurtazione pari al 7%.

Non sono state reperite le certificazioni di conformità degli impianti. L'Attestato di Prestazione Energetica risulta allegato all'Atto di Compravendita del 2023.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Così come già evidenziato il complesso edilizio di cui è parte il bene pignorato è ancora gestito dall'Ater. Con riferimento alla presenza o meno di eventuali vincoli ed oneri in capo al debitore esecutato, sono state richieste informazionia a tale Ente che, seppur sollecitato, non ha fornito ad oggi alcun riscontro. Non è possible pertanto al momento indicare se sussitano eventuali oneri condominiali di cui si dovrà fare carico l'eventuale aggiudicatario.

N.B. per le spese condominiali occorre evidenziare che ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.p.c. "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente". Per anno in corso si intende non l'anno solare (per intenderci, I° gennaio – 31 dicembre), bensì all'annualità Cfr. Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 7395 del 22/03/2017). Pertanto, gli effettivi oneri a carico dell'aggiudicatario, potranno essere determinati solo a partire dalla data del decreto di trasferimento del compendio pignorato.

Firmato Da: ZACCARDINI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53807d4081598bd52f84f8fc4a5d884c

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il metodo di stima adottato per la determinazione del valore reale corrente di mercato del bene pignorato è quello sintetico – comparativo; il valore unitario stimato è applicato al parametro tecnico di riferimento costituito dalla superficie "commerciale" così come determinata nel Capitolo "Consistenza". Con tale metodo è possibile riferirsi a dati e valori medi unitari per immobili con caratteristiche ordinarie presenti nella Zona di riferimento, dati che il sottoscritto Esperto Stimatore ha reperito facendo riferimento alle seguenti fonti:
• dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate mediati attraverso:
• dati utili reperiti per immobili simili attualmente posti in vendita presso operatori specializzati e considerando un margine medio di sconto sui prezzi di vendita rispetto alle richieste del venditore pari al 10%.
Per la valutazione del valore per unità di superficie, si sono successivamente rapportati tali dati, alle caratteristiche intrinseche (relative agli elementi distintivi e ai particolari specifici dell'immobile considerato) ed estrinseche (relative al contesto ambientale ove è situato l'immobile) del bene oggetto di stima, quali: - la localizzazione; - la tipologia immobiliare ed edilizia; - la dimensione dell'immobile, anche in relazione alla specificità della zona ed alle proprie caratteristiche qualitative; - i caratteri della domanda e dell'offerta.
Al valore di mercato così ottenuto il sottoscritto esperto Stimatore ha inoltre provveduto ad applicare, se ed in quanto dovuti, i seguenti adeguamenti o correzioni alla Stima(art.568 c.p.c.):
• riduzione di cui alla situazione urbanistica e/o catastale
• riduzione per spese condominiali insolute
• adeguamenti per stato d'uso e manutenzione
• adeguamenti per stato di possesso
• adeguamenti per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura
• adeguamenti per assenza di garanzia per vizi

Dati e valori unitari medi reperiti
• Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (II semestre 2024)
Fascia/zona: Periferica/NUOVO SALARIO - PRATI FISCALI (via Monte Cervialto)
Abitazioni prevalenti
- Abitazioni civili

Abitazioni di tipo economico
Valore di mercato minimo 2.200,00
Valore di mercato massimo 3.300,00
VALORE MEDIO:(2.200,00 + 3.300,00)/2 = 2.750,00

• dati utili reperiti per immobili simili attualmente posti in vendita presso operatori specializzati e considerando un margine medio di sconto sui prezzi di vendita rispetto alle richieste del venditore pari al 10% (15% se locati)

Immobile 1 - Appartamento via Tonale 32
Caratteristiche principali: ingresso, soggiorno con a.c., camera matrimoniale, bagno finestrato, 3 balconi.
Piano: secondo con ascensore
Stato palazzina: Palazzina in tinta (stato n.d.)
Stato appartamento: buone condizioni
Disponibilità: libero
Altre caratteristiche: infissi in alluminio, grate alle finestre, pavimentazione sostituita, soppalco, condizionatori
Riscaldamento: Autonomo
Prezzo richesto: 159.000,00
Superficie: 51 mq
Prezzo di vendita ipotizzato: 159.000,00 x 0,9 = 143.000 circa

Firmato Da: ZACCARDINI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53807d4081598bd52f84f8fc4a5d884c

Prezzo unitario: (143.000/51) 2.800,00 euro/mq circa

Immobile 2 - Appartamento via Capraia 47
Caratteristiche principali: ingresso, ripostiglio, soggiorno, corridoio, cucina abitabile, bagno, camera matrimoniale ed un balcone
Piano: quarto con ascensore
Stato palazzina: n.d.
Stato appartamento: buono (da rifare gli impianti)
Disponibilità: locato con contratto 3+2 (scadenza 18 mesi)
Altre caratteristiche: infissi in alluminio bianchi con vetrocamera
Riscaldamento: autonomo
Prezzo richesto: 190.000,00
Superficie: 60 mq
Prezzo di vendita ipotizzato: 190.000,00 x 0,85 = 160.000,00 circa
Prezzo unitario: (160.000/60) 2.700,00 euro/mq circa

Immobile 3 - Via Capraia 60
Caratteristiche principali: cucina semiabitabile, soggiorno, camera da letto, bagno, disimpegno
Piano: primo senza ascensore
Stato palazzina: completamente ristrutturata con bonus 110%
Stato appartamento: da ristrutturare
Disponibilità: locato
Altre caratteristiche: senza balcone
Riscaldamento: centralizzato
Prezzo richesto: 189.000,00
Superficie: 55 mq
Prezzo di vendita ipotizzato: 189.000,00 x 0,85 = 160.000,00 circa
Prezzo unitario: (160.000/55) 2.900,00 euro/mq circa

Dai dati reperiti risulta un valore medio unitario di mercato pari a circa 2.800,00 euro. Per quanto precedentemente descritto in risposta ai Quesiti, vagliata l'attuale situazione del mercato immobiliare, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, con particolare riferimento al "taglio" di superficie, al livello di piano ed all'esposizione esterna, al buono stato di conservazione delle finiture del fabbricato, il sottoscritto ha ritenuto di poter attribuire allo stesso un valore di 2.900,00 euro al mq. Si prega di prendere atto che della situazione rilevata (stato di conservazione/manutenzione ed impiantistico) se ne è tenuto conto nel giudizio di stima sia attraverso il valore unitario determinato (euro/mq) sia attraverso il coefficiente di adeguamento per stato d'uso e manutenzione. Si perviene in questo modo al valore di stima riportato in seguito.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA MONTE RESEGONE n. 60, scala E, interno 5, piano 2
  Il bene pignorato, costituito da un appartamento ubicato in via Monte Resegone 60 - Scala E - piano secondo - int.5, è parte di un complesso edilizio edificato nei primi anni '60 nel Quartiere XVI Monte Sacro - Zona I Val Melaina (Municipio III); trattasi in particolare di un intervento di edilizia residenziale pubblica realizzato dall'ex Istituto Autonomo Case Popolari denominato "Tufelo V° - Lotto 3". Il complesso edilizio è stato oggetto di recente di un programma di dismissione dell'ATER del Comune di Roma ai sensi del DM Infrastrutture 24/02/2015 e delle D.G.R.L. n. 410/2015, n. 234/2020 e n. 623/2020. Per quanto è stato possibile appurare, diverse unità immobiliari risultano ancora di

Firmato Da: ZACCARDINI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53807d4081598bd52f84f8fc4a5d884c

proprietà dell'Ater e concesse in locazione - a soggetti aventi i requisiti per accedere all'ERP - a canone calmierato; a tale Ente è ancora affidata la gestione condominiale. L'intorno urbano risulta dotato di servizi primari e secondari di buon livello; buoni anche i collegamenti pubblici da e verso il resto della città. L'appartamento risulta, nella sua attuale consistenza, così composto: ampio ingresso - disimpegno, cucina, camera, bagno e due balconi. La superficie commerciale è pari a circa 45 mq. Nella vendita sono comprese le quote parti di proprietà comune ed il diritto ai servizi comuni. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 267, Part. 508, Sub. 5, Zc. 4, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 130.000,00
Valore arrotondato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - VIA MONTE RESEGONE n. 60, scala E, interno 5, piano 2	44,74 mq	2.900,00 €/mq	€ 129.746,00	100,00%	€ 130.000,00
				Valore di stima:	€ 130.000,00

Valore di stima: € 130.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
1 - riduz. di cui alla situazione urbanistica e catastale	7,00	%
2 - riduzione per spese condominiali insolute (dato non disponibile - Cfr. Capitolo Vincoli ed Oneri condominiali)	0,00	€
3 - adeguamenti per stato d'uso e manutenzione	3,00	%
4 - adeguamenti per stato di possesso	0,00	€
5 - adeguamenti per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura	0,00	€
6 - adeguamenti per assenza di garanzia per vizi	5,00	%

Valore finale di stima: **€ 110.000,00**

Valore arrotondato.

In considerazione di quanto rappresentato nel Capitolo "Precisazioni" si riporta di seguito il calcolo e l'importo di cui all'estinzione del diritto di prelazione a favore dell'ATER:

Firmato Da: ZACCARDINI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53807d4081598bd52f84f8fc4a5d884c

Rendita Catastale: € 309,87

In caso di Abitazione principale
Rendita catastale rivalutata al 5%: € 325,36
Moltiplicatore catastale: 110
Valore catastale immobile: € 35.789,99
10% del valore catastale: € 3.578,99
10% del valore catastale maggiorato dell'IVA al 22%: € 4.366,38

In caso di Abitazione non principale
Rendita catastale rivalutata al 5%: € 325,36
Moltiplicatore catastale: 120
Valore catastale immobile: € 39.043,62
10% del valore catastale: € 3.904,36
10% del valore catastale maggiorato dell'IVA al 22%: € 4.763,33

Per quanto evidenziato l'importo di cui all'estizione del diritto di prelazione a favore dell'ATER è pari a
- € 4.366,38 (in caso di abitazione principale)
- € 4.763,33 (in caso di abitazione non principale)

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

La documentazione grafica e fotografica riportata in coda alla presente relazione di stima è riprodotta tra gli Allegati con il formato e le modalità di cui al deposito telematico e alla circolare operativa "EE.II. - Compiti Esperto Stimatore (agg. 28-03-2017). Si evidenzia espressamente che tutti gli allegati (compresi quelli depositati esclusivamente nel fascicolo della Procedura), i documenti, le norme, i regolamenti ed ogni altro Atto richiamato o indicato, sono parte integrante e sostanziale della Relazione e ad essi si rimanda per ogni valutazione.

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

Roma, li 07/09/2025

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

ELENCO ALLEGATI:

Firmato Da: ZACCARDINI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53807d4081598bd52f84f8fc4a5d884c

- ✓ Altri allegati - ISPEZIONI_IPOTECARIE_E_ATTI_NOTARILI
- ✓ Altri allegati - DOC. CATASTALE
- ✓ Altri allegati - DOC. FOTOGRAFICA
- ✓ Altri allegati - DOC. URBANISTICO-EDILIZIA
- ✓ Altri allegati - PLANIMETRIE
- ✓ Altri allegati - DOC_CONDOMINIALE
- ✓ Altri allegati - ATTESTAZIONI_INVIO_PERIZIA
- ✓ Altri allegati - VERBALE ACCESSO
- ✓ Altri allegati - ALTRA

Firmato Da: ZACCARDINI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53807d4081598bd52f84f8fc4a5d884c

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA MONTE RESEGONE n. 60, scala E, interno 5, piano 2
  Il bene pignorato, costituito da un appartamento ubicato in via Monte Resegone 60 - Scala E - piano secondo - int.5, è parte di un complesso edilizio edificato nei primi anni '60 nel Quartiere XVI Monte Sacro - Zona I Val Melaina (Municipio III); trattasi in particolare di un intervento di edilizia residenziale pubblica realizzato dall'ex Istituto Autonomo Case Popolari denominato "Tufelo V° - Lotto 3". Il complesso edilizio è stato oggetto di recente di un programma di dismissione dell'ATER del Comune di Roma ai sensi del DM Infrastrutture 24/02/2015 e delle D.G.R.L. n. 410/2015, n. 234/2020 e n. 623/2020. Per quanto è stato possibile appurare, diverse unità immobiliari risultano ancora di proprietà dell'Ater e concesse in locazione - a soggetti aventi i requisiti per accedere all'ERP - a canone calmierato; a tale Ente è ancora affidata la gestione condominiale. L'intorno urbano risulta dotato di servizi primari e secondari di buon livello; buoni anche i collegamenti pubblici da e verso il resto della città. L'appartamento risulta, nella sua attuale consistenza, così composto: ampio ingresso - disimpegno, cucina, camera, bagno e due balconi. La superficie commerciale è pari a circa 45 mq. Nella vendita sono comprese le quote parti di proprietà comune ed il diritto ai servizi comuni. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 267, Part. 508, Sub. 5, Zc. 4, Categoria A4
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Dalla visura effettuata sul geoportale Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma e su quello della Regione Lazio, è emerso quanto segue: – il bene pignorato ricade all'interno della zona di P.R.G. vigente "Sistema insediativo - Citta' storica - Tessuti - Tessuti di espansione novecentesca con impianto moderno e unitario - T8" (Art.24 - Art.25 - Art.33 NTA) – Rete Ecologica: Nulla da segnalare – Carta della qualità: Nulla da segnalare – PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale): TAVOLA "A" - Paesaggio degli insediamenti urbani TAVOLA "B" - Nulla da segnalare Per le prescrizioni e gli interventi ammissibili si rimanda alle Norme attuative dei suddetti Strumenti Urbanistici.

Prezzo base d'asta: **€ 110.000,00**

Firmato Da: ZACCARDINI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53807d4081598bd52f84f8fc4a5d884c

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1291/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 110.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA MONTE RESEGONE n. 60, scala E, interno 5, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 267, Part. 508, Sub. 5, Zc. 4, Categoria A4	**Superficie**	44,74 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione del bene pignorato risulta buono.		
Descrizione:	Il bene pignorato, costituito da un appartamento ubicato in via Monte Resegone 60 - Scala E - piano secondo - int.5, è parte di un complesso edilizio edificato nei primi anni '60 nel Quartiere XVI Monte Sacro - Zona I Val Melaina (Municipio III); trattasi in particolare di un intervento di edilizia residenziale pubblica realizzato dall'ex Istituto Autonomo Case Popolari denominato "Tufelo V° - Lotto 3". Il complesso edilizio è stato oggetto di recente di un programma di dismissione dell'ATER del Comune di Roma ai sensi del DM Infrastrutture 24/02/2015 e delle D.G.R.L. n. 410/2015, n. 234/2020 e n. 623/2020. Per quanto è stato possibile appurare, diverse unità immobiliari risultano ancora di proprietà dell'Ater e concesse in locazione - a soggetti aventi i requisiti per accedere all'ERP - a canone calmierato; a tale Ente è ancora affidata la gestione condominiale. L'intorno urbano risulta dotato di servizi primari e secondari di buon livello; buoni anche i collegamenti pubblici da e verso il resto della città. L'appartamento risulta, nella sua attuale consistenza, così composto: ampio ingresso - disimpegno, cucina, camera, bagno e due balconi. La superficie commerciale è pari a circa 45 mq. Nella vendita sono comprese le quote parti di proprietà comune ed il diritto ai servizi comuni. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito		

Firmato Da: ZACCARDINI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 53807d4081598bd52f84f8fc4a5d884c