

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Blasi Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 622/2020 del R.G.E.
promossa da

contro



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	8
Precisazioni	9
Stato conservativo	11
Parti Comuni.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Stato di occupazione	12
Provenienze Ventennali	13
Formalità pregiudizievoli	14
Normativa urbanistica	15
Regolarità edilizia	15
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Stima / Formazione lotti.....	19
Riepilogo bando d'asta.....	22
Lotto Unico	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 622/2020 del R.G.E.	23
Lotto Unico	23



INCARICO

All'udienza del 08/10/2021, il sottoscritto Arch. Di Blasi Francesco, con studio in Via Quinto Fabio Pittore, 13 - 00136 - Roma (RM), email f-dibiasi@libero.it, PEC fr.dibiasi@pec.archrm.it, Tel. 06 35404342, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/10/2021 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 RICCARDO ZANDONAI 75, interno 15, piano 4 E 5

DESCRIZIONE

Unità immobiliare sita in Roma Via Riccardo Zandonai al civico 75, nel territorio del Municipio Roma I, Quartiere XV della Vittoria facente parte di un edificio composto da 15 unità immobiliari a carattere prettamente residenziale di quattro piani fuori terra oltre un piano interrato un superattico. L'immobile distribuito su due piani, quarto (attico) e quinto (super attico) collegati tramite scala interna è individuato catastalmente con l'interno 15 ed è composto al piano quarto da ingresso tre camere, tre bagni un disimpegno e tre ripostigli di cui uno finestrato e terrazza a livello e al piano quinto da locale soggiorno, zona pranzo ampio locale cucina, wc e terrazzo a livello, l'ingresso ai due piani, avviene anche tramite il vano scala condominiale. L'immobile dispone di un locale cantina al piano S1 individuata con il n. 14 e dell'uso a rotazione di un locale ad uso garage (per questi beni vedere nota). Il tutto per una superficie commerciale di mq 225,98, con esclusione del locale ad uso garage che ha propria individuazione catastale e non risulta oggetto di pignoramento.

Il bene staggito è parzialmente* individuato al catasto fabbricati del Comune di Roma al foglio 232, particella 334, subalterno 501, zona censuaria 4, categoria catastale A/2, consistenza 10,5, vani superficie catastale 205 mq, totale escluse aree scoperte 193 mq e confina al piano quarto con distacco verso Via R. Zandonai, appartamento int. 13 al sub. 13, vano scala condominiale, distacco verso edificio alla particella 13 del foglio 232 salvo altri e più esatti confini, al piano quinto (superattico) distacco verso Via R. Zandonai su due lati, vano scala condominiale e distacco verso edificio alla particella 13 del foglio 232 salvo altri e più esatti confini, la cantina n. 14 al piano S1 confina con connettivo comune su due lati, cantina n. 13, locale centrale termica salvo altri e più esatti confini.

L'appartamento dispone in quota 33/200 di proprietà catastale di un appartamento ex portierato al piano S1 con categoria catastale A/4 di 3,5 vani catastali e rendita 596,51.

* Nella consistenza catastale e nella relativa scheda dell'immobile non viene riportato il terrazzo a livello del piano quarto e la cantina al piano S1 attribuita in precedenza al sub. 17 con variazione catastale prot. 115831/1987.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



NOTA SULLA CRONISTORIA BENE STAGGITO E SUE PERTINENZE

- L'edificio contenente i beni oggetto di esecuzione è stato realizzato dalla ***
- In data 24/10/1962 la *** assegna il bene staggitto in locazione alla Sig.ra *** con patto di futura vendita e specificatamente: alloggio in Roma, Via R. Zandonai n. 75, contrassegnato con il numero interno quindici del lotto B/3, individuato al catasto fabbricati del Comune di Roma al foglio 232, particella 43 sub. 14, composto da quattro camere, cucina, bagno, cameretta, w.c., terrazzo a livello, locale sovrastante ad uso deposito con annesso terrazzo a livello, diritto al posto macchina nel locale condominiale sito al piano interrato, nella descrizione dei confini si cita "la cantina confina con int. 13, spazio condominiale, centrale termica, corridoio di accesso salvo altri;
- In data 17/06/1963 il locale garage condominiale con scheda catastale n. 0058742 assume un identificativo al catasto fabbricati proprio con il sub. 16 particella 334 del foglio 232;
- In data 02/08/1977 il bene staggitto individuato al catasto fabbricati del Comune di Roma al foglio 232, particella 43 sub. 14 e relativi accessori viene trasferito alla Sig.ra *** , con atto di riscatto e di assegnazione in proprietà tramite autentica di firme dal Notaio Franco Maria Gargiulo del 02/08/1977 rep. 11160;
- Nell'atto di assegnazione non viene però catastalmente identificato il locale garage condominiale, locale all'epoca dell'assegnazione già inserito agli atti del Catasto fabbricati del Comune di Roma;
- L'appartamento al piano quarto e quinto originariamente individuato al catasto fabbricati del Comune di Roma al foglio 232, particella 43 sub. 14, dopo denuncia di variazione catastale del 26/10/1987 al protocollo n. 115831, in sostituzione della denuncia di variazione prot. 93902/85 irreperibile, assume per frazionamento catastale i seguenti identificativi catastali:
 - sub. 17 alla particella 43 del foglio 232 appartamento int. 14 al piano quarto e S1;
 - sub. 18 alla particella 43 del foglio 232 appartamento int. 15.
- In data 04/11/1987 con atto Notaio SAMMARTANO in Roma rep. 42271, la Sig.ra *** dona per l'intera proprietà e 50% dei diritti di usufrutto alla Sig.ra *** l'appartamento al piano quinto subalterno 18 int. 15, identificativo generato con denuncia di variazione del 26/10/1987 al protocollo n. 115831, donazione così descritta in atto "appartamento sito al piano quinto distinto con il numero interno quindici (int. 15) composto da salone, una cameretta, cucina, bagno, ripostiglio, terrazza";
- Dal 18/10/2006 l'originaria particella 43 varia a particella 334;
- Da visura storica estratta in data 05/12/2021 la cronistoria degli intestatari sul locale garage condominiale dal 27/02/2014 riporta *** proprietà per 33/200 fino al 07/07/2014;
- In data 24/02/2006 con protocollo RM 0152892 i subalterni 17 e 18 generati con variazione catastale del 26/10/1987 al protocollo n. 115831, vengono soppressi e per fusione creano il seguente identificativo catastale – foglio 232, particella 43 (ora 334), subalterno 501 categoria A/2 consistenza 10,5 vani. Nella soppressione dei precedenti subalterni con conseguenziale creazione di nuovo identificativo sub. 501 nella scheda catastale e quindi nella consistenza dell'immobile non viene riportato il terrazzo a livello del piano quarto e la cantina al piano S1 attribuita in precedenza al sub. 17 con variazione catastale prot. 115831/1987;
- Gli intestatari catastali del sub 501 risultano *** usufrutto per 1/*** usufrutto per 1/2 e *** Nuda proprietà per 1/1 – i diritti reali ed oneri inseriti agli atti del catasto risultano errati rispetto agli atti di provenienza;
- Atto di assegnazione alla Sig.*** del 02/08/1977 con autentica di firma a firma del Dott. GARGIULLO Notaio in Roma, rep. 11160 registrato a Roma il 22/08/1977 al n. 009843 dell'intera proprietà del sub. 14 alla particella 43, ora 334;
- Atto di donazione a rogito Notaio Sammartano del 04/11/1987 rep. 42271 per l'intera proprietà e 50% dei diritti di usufrutto del sub. 18 - generato dal frazionamento catastale del sub. 14 – alla Sig.*** ;
- L'atto di pignoramento la relativa trascrizione e il certificato notarile riportano le quote di proprietà come da visura catastale del sub 501;
- La Sig.ra *** risulta deceduta in data *** e la figlia Sig.ra *** il chiamato all'eredità non ha ancora perfezionato un'accettazione né espressa né tacita;



In conclusione per la riconducibilità dell'automatica estensione del pignoramento del bene principale alle pertinenze ed agli accessori, si ritiene salvo diversa indicazione del G.E. riconducibile agli atti del pignoramento il locale cantina (bene riportato catastalmente nella stessa scheda planimetrica di impianto del bene principale) in quanto bene all'attualità privo di un proprio identificativo catastale per errore di variazione catastale, all'epoca della costituzione dell'identificativo catastale sub. 501, come meglio esplicitato nel corpo della presente nota e in quanto bene di proprietà esclusiva dell'esecutato in base agli elementi contenuti nel titolo di acquisto.

Diversamente per il locale uso garage in quanto bene in possesso di un proprio identificativo catastale sin dal 17/06/1963, benché dalla lettura dell'atto di assegnazione si evinca il carattere di pertinenzialità al sub. 14 (subalterno di impianto appartamento) valorizzando l'intrinseca idoneità del dato catastale ai fini della identificazione del bene nel sistema di pubblicità immobiliare, si ritiene salvo diversa indicazione del G.E. che la mancata indicazione espressa, nel pignoramento e nella nota di trascrizione, dei dati identificativi catastali propri, esclusivi ed univoci, del un bene pur astrattamente configurabile come pertinenza del bene staggito integra, in difetto di ulteriori ed altrettanto univoci elementi di tenore contrario, un indice decisivo in senso contrario alla operatività della presunzione ex art. 2912 cod. civ. ed alla estensione del pignoramento alla specifica pertinenza.

Per il locale garage condominiale individuato al sub. con il sub. 16 particella 334 del foglio 232, sulla cui riconducibilità all'oggetto del pignoramento si attendono le indicazioni del G.E. si procede comunque alla sua descrizione e valutazione nel paragrafo precisazioni.

Per le problematiche collegate alle quote pignorate, pignoramento di quota inferiore nei confronti della Sig.ra *** usufrutto in quota pari a 1/2 e pignoramento in quota eccedente per la Sig.ra *** *** nuda proprietà dell'intero e usufrutto di una quota pari a 1/2 per la specificità del caso - il bene verrebbe comunque trasferito nella sua interezza - si attendono le indicazioni del G.E.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA RICCARDO ZANDONAI 75, interno 15, piano 4 E 5

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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:



• ***

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

I diritti posti in vendita sono quelli ricavati dall'atto di pignoramento e relativa trascrizione.

NOTA

- Gli intestatari catastali del sub 501 risultano *** usufrutto per 1/2; *** usufrutto per 1/2 e *** Nuda proprietà per 1/1 – i diritti reali ed oneri inseriti agli atti del catasto risultano errati rispetto agli atti di provenienza;
 - Atto di assegnazione alla Sig.ra *** del 02/08/1977 con autentica di firma a firma del Dott. GARGIULLO Notaio in Roma, rep. 11160 registrato a Roma il 22/08/1977 al n. 009843 dell'intera proprietà del sub. 14 alla particella 43, ora 334;
 - Atto di donazione a rogito Notaio Sammartano del 04/11/1987 rep. 42271 per l'intera proprietà e 50% dei diritti di usufrutto del sub. 18 - generato dal frazionamento catastale del su. 14 – alla Sig.ra *** ;
- L'atto di pignoramento la relativa trascrizione e il certificato notarile riportano le quote di proprietà come da visura catastale del sub 501;
- La Sig.ra *** risulta deceduta in data *** e la figlia Sig.ra *** dia il chiamato all'eredità non ha ancora perfezionato un'accettazione né espressa né tacita.

ALLEGATO A - Atto di assegnazione immobile, atto di donazione, note di trascrizione e estratto registro atti di morte.

CONFINI

Il bene staggito su due piani quarto e quinto oltre la cantina al piano S1 e parzialmente individuato al catasto fabbricati del Comune di Roma al foglio 232, particella 334, subalterno 501, confina al piano quarto con distacco verso Via R. Zandonai, appartamento int. 13 al sub. 13, vano scala condominiale, distacco verso edificio alla particella 13 del foglio 232 salvo altri e più esatti confini, al piano quinto (superattico) distacco verso Via R: Zandonai su due lati, vano scala condominiale e distacco verso edificio alla particella 13 del foglio 232 salvo altri e più esatti confini, la cantina al piano S1 confina con connettivo comune su due lati, cantina n. 13, locale centrale termica salvo altri e più esatti confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
ABITAZIONE	83,50 mq	102,50 mq	1,00	102,50 mq	2,80 m	QUARTO
TERRAZZA A LIVELLO	30,50 mq	32,30 mq	0,25	8,07 mq	0,00 m	QUARTO
ABITAZIONE	87,90 mq	106,20 mq	0,95	100,89 mq	2,30 m	QUINTO



TERRAZZA A LIVELLO	77,00 mq	89,50 mq	0,20	13,42 mq	0,00 m	QUINTO
CANTINA	4,90 mq	5,50 mq	0,20	1,10 mq	2,90 m	S1
Totale superficie convenzionale:				225,98 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				225,98 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98 è stata determinata dal rilievo metrico effettuato in sede di sopralluogo del 11/11/2021 - il verbale di sopralluogo verrà depositato dal Custode incaricato.

Il bene staggito è stato oggetto di una fusione urbanistica e catastale tra due originarie distinte unità una al piano quarto ed una al piano quinto. Le due unità sono state unite tramite la realizzazione di un'asola strutturale nel solaio di divisione tra le due unità per l'inserimento di una scala di arredo interna e la realizzazione di importanti lavori di ristrutturazione che hanno portato ad una conformazione funzionale del bene all'attualità completamente diversa dall'originarie destinazioni e suddivisioni spaziali. All'attualità l'interno 15 dopo i lavori di ristrutturazione è conformato con una zona notte al piano quarto e una zona soggiorno cucina al piano quinto.

Si ritiene che in relazione ai lavori di ristrutturazione di cui il bene staggito è stato oggetto, il concetto di comoda divisibilità non sia percorribile.

Infatti il frazionamento del bene benché ritenuto tecnicamente attuabile con la conseguente determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento, comporta l'esecuzione di lavorazioni anche strutturali di notevole impatto economico.

Il frazionamento inoltre incide sull'aspetto economico funzionale, incidendo sull'originaria destinazione del bene con conseguente deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso.

ALLEGATO B – Rilievo.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 26/10/1987	***	Catasto Fabbricati Fg. 232, Part. 43, Sub. 14, Zc. 4 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7,5 Piano 5-4-s1
Dal 26/10/1987 al 01/01/1992		Catasto Fabbricati Fg. 232, Part. 43, Sub. 17, Zc. 4 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6,5 Piano 4-s1



Dal 26/10/1987 al 24/02/2006 ***	Catasto Fabbricati Fg. 232, Part. 43, Sub. 18, Zc. 4 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5 Rendita € 1.420,26 Piano 5
Dal 01/01/1992 al 24/02/2006	Catasto Fabbricati Fg. 232, Part. 43, Sub. 17, Zc. 4 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6,5 Rendita € 1.846,33 Piano 4-s1
Dal 24/02/2006 al 09/11/2015	Catasto Fabbricati Fg. 232, Part. 334, Sub. 501, Zc. 4 Categoria A2 Cl.4, Cons. 10,5 Rendita € 2.982,54 Piano 4-5-s1
Dal 09/11/2015 al 12/10/2021	Catasto Fabbricati Fg. 232, Part. 334, Sub. 501, Zc. 4 Categoria A2 Cl.4, Cons. 10,5 Rendita € 2.982,54 Piano 4-5-s1

ALLEGATO C - Visure catastali frazionamento 11583/87 che genera il sub. 17 e 18 con assegnazione catastale della cantina n. 14 al sub. 17, planimetria di impianto sub. 17 e 18, visure sub. 17, 18 e 501.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	232	334	501	4	A2	4	10,5	205 mq	2982,54 €	4-5-s1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La scheda catastale estratta in data 12/10/2021 e depositata in data 24/02/2006 al prot. RM 0152892 descrive il bene come di seguito:

Piano Quarto ex sub. 17 – ampio ingresso da vano scala condominiale tre camere da letto, tre bagni, cameretta, deposito sotto scala e scala interna di collegamento con il piano quinto;

Piano Quinto ex sub. 18 – ingresso da vano scala condominiale, sbarco della scala interna di proprietà esclusiva di collegamento con il piano quarto due grandi ambienti separati dalla struttura dei vani scala, ampia cucina, disimpegno, w.c. e terrazza a livello su due lati.



Dal sopralluogo effettuato è emerso che:

Piano quarto ex sub. 17 – l'ingresso originario è stato frazionato in due ambienti, nel vano sottoscala di proprietà esclusiva è stato ricavato un ulteriore locale deposito, il terrazzo a livello posto a confine con l'edificio alla particella 13 del f. 232 per mq 32,30 non è presente nella scheda catastale depositata;

Piano Quinto ex sub. 18 – lo stato dei luoghi corrisponde alla scheda catastale in atti.

Per quanto attiene il locale cantina si segnala che antecedentemente alla data della creazione del sub. 501 - "fusione del 24/02/2006 prot. RM 0152892 in atti dal 24/02/2006 FUSIONE (n. 17720.1/2006)", tra i subalterni 17 (piano quarto) e 18 (piano quinto) - nella scheda catastale di impianto prot. 115831 del 26/10/87 dell'interno 14 sub. 17 viene riportata l'individuazione del locale cantina n. 14 al piano S1.

Pertanto si ritiene che l'incaricato all'accatastamento abbia commesso errore di rappresentazione grafica per quanto attiene la terrazza a livello del piano quarto e errore di accatastamento per quanto attiene l'individuazione del locale cantina, che non risulta più agli atti attuali del catasto fabbricati, mentre rimane correttamente rappresentata nella planimetria di impianto dell'ex sub. 17 che con la fusione dell'ex sub. 18, subalterni ora entrambi soppressi, hanno generato l'attuale sub. 501 la cui scheda contiene gli errori segnalati.

Il futuro aggiudicatario dovrà, a propria cura e spese, procedere agli interventi necessari per il ripristino dello stato assentito urbanisticamente e alla successiva corretta rappresentazione catastale.

Gli oneri tecnici per la regolarizzazione catastale si stimano in euro 1.500,00. In sede di valutazione si è tenuto conto di tale onere con il coefficiente correttivo K2.

ALLEGATO D - planimetria catastale all'attualità e di impianto dei sub. 17 e 18 ora soppressi con modello 44/N e planimetria garage condominiale.

PRECISAZIONI

LOCALE GARAGE CONDOMINIALE INDIVIDUATO AL SUB. CON IL SUB. 16 PARTICELLA 334 DEL FOGLIO 232, SULLA CUI RICONDUCIBILITÀ ALL'OGGETTO DEL PIGNORAMENTO SI ATTENDONO LE INDICAZIONI DEL G.E.

LOCALE GARAGE CONDOMINIALE IN ROMA VIA RICCARDO ZANDONAI CIVICO 73

a) DATI GENERALI E UBICAZIONE – Locale ad uso garage condominiale posto al primo interrato sito in Roma Via Riccardo Zandonai al civico 73 con superficie di parcheggio per circa 225 mq, servito da rampa carraia scoperta con accesso da Via R. Zandonai n. 73 tramite cancello carraio motorizzato. l'accesso carraio al locale garage avviene tramite basculante motorizzata dalla rampa carraia e tramite porta taglia fuoco dal vano scala condominiale. Nel locale garage condominiale possono trovare parcheggio circa 9 autoveicoli e tre motocicli. L'autorimessa per la sua superficie complessiva inferiore a 300 mq non rientra nell'obbligo ai fini antincendio del D.P.R. 151/2011 ma deve rispettare la circolare del Ministero dell'Interno, dip. VV.F., prot. 18 dicembre 2020, n. 17496 - Requisiti tecnici antincendio per autorimesse con superficie non superiore a 300 mq;

b) CONFINI – il locale confina con distacco verso Via Riccardo Zandonai, vano scala condominiale e connettivo cantine, distacco verso edifici alle particelle 107 e 110 al foglio 232, distacco verso edificio particella 13 al foglio 232, salvo altri e più esatti confini;

c) CONSISTENZA IMMOBILE - consistenza circa di mq 243,00 lordi (corrispondente alla superficie catastale) e 225,00 netti;

d) TITOLARITÀ IMMOBILE PER LA QUOTA DEI DIRITTI E ONERI REALI DEL sub. 501 -

- applicando la tabella 1 in allegato all'originario regolamento condominiale "millesimi di appartenenza per la ripartizione delle spese condominiali, edificio B/3 millesimi 107,55 la quota proprietà del locale garage condominiale per l'originario immobile individuato nella planimetria d'impianto come subalterno 14 (che ha generato in successione il sub. 17, il sub. 18 e all'attualità il sub. 501) è di mq 26,135 pari al 10,755% di



proprietà per la Sig.ra *** in virtù di assegnazione tramite autentica di firme Notaio Franco Maria Gargiulo del 02/08/1977 rep. 11160 trascritto a Roma 1 in data 25/08/1977 al n. 30908 di formalità, diritti ed oneri reali equivalenti a circa un decimo dell'intera superficie;
e) PROVENIENZA VENTENNALE DEI DIRITTI E ONERI REALI DEL sub. 501 – le quote dei diritti e oneri reali sul bene è nascente da:

- originario bene individuato al catasto fabbricati del Comune di Roma al foglio 232, particella 43 sub. 14 e relativi accessori è stato assegnato in data 2/08/1977 b. 14 alla *** con atto di riscatto e di assegnazione in proprietà tramite autentica di firme dal Notaio Franco Maria Gargiulo del 02/08/1977 rep. 11160 trascritto a Roma 1 in data 25/08/1977 al n. 30908 di formalità;
- atto a rogito Notaio SAMMARTANO del 04/11/1987 rep. 42271 trascritto a Roma 1 il 26/novembre 1987 al n. 60681 con cui la Sig.ra *** donava a favore della Sig.ra *** l'intera proprietà e 50% dei diritti di usufrutto alla Sig.ra l'appartamento al piano quinto subalterno 18 int. 15, identificativo generato con denuncia di variazione del 26/10/1987 al protocollo n. 115831, donazione così descritta in atto "appartamento sito al piano quinto distinto con il numero interno quindici (int. 15) composto da salone, una cameretta, cucina, bagno, ripostiglio, terrazza", immobile generato da frazionamento catastale dell'originario sub. 14 oggetto di assegnazione alla Sig.ra *** con atto Notaio Gargiulo del 02/08/1977.

f) CRONISTORIA CATASTALE

- Impianto meccanografico del 30/06/1987 – foglio 232, particella 43, sub. 16, zona censuaria 4, categoria C/6 classe 3 consistenza 22 mq rendita L. 437, Via Riccardo Zandonai n. 71 piano S1 partita 204601;
- Situazione unità immobiliare dal 18/10/2006 - foglio 232, particella 334, sub. 16, zona censuaria 4, classe 3 consistenza 22 mq rendita euro 98,85;
- Situazione unità immobiliare dal 06/10/2017 - foglio 232, particella 334, sub. 16, zona censuaria 4, classe 3 consistenza 22 mq superficie catastale 246 mq rendita euro 98,85;
- Situazione unità immobiliare dal 09/10/2017 - foglio 232, particella 334, sub. 16, zona censuaria 4, classe 3 consistenza 220 mq superficie catastale 246 mq rendita euro 988,50 – aggiornamento della consistenza in conformità impianto.

Si segnala la errata indicazione degli intestatari dei DIRITTI E ONERI REALI per il sub. 501;

g) DATI CATASTALI – locale individuato al catasto fabbricati del Comune di Roma al foglio 232, particella 334, sub. 16, zona censuaria 4, classe 3 consistenza 220 mq superficie catastale 246 mq rendita euro 988,50;

h) STATO CONSERVATIVO - l'analisi visiva dell'edificio manifesta un generale uno stato di medio degrado legato alla mancata manutenzione generale ed al deterioramento connesso alla tipologia costruttiva;

i) PARTI COMUNI – vedi descrizione bene 1;

j) CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE - vedi descrizione bene 1;

k) STATO DI OCCUPAZIONE – il locale garage per la quota di proprietà risulta occupato dall'esecutata Sig.ra *** e dal suo nucleo familiare, marito *** e dalla figlia ***. Si segnala che

la Sig.ra *** ;

l) FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI – limitatamente alla quota in uso al sub. 501 vedi descrizione bene 1;

m) NORMATIVA URBANISTICA - vedi descrizione bene 1

n) REGOLARITÀ EDILIZIA - Dagli atti reperiti presso il Dipartimento PAU del Comune di Roma l'edificio ove è collocato il bene staggito risulta in possesso dei seguenti titoli urbanistici:

- Licenza edilizia numero 2084/1960;
- Abitabilità n. 1145 del 09/08/1962;

o) STIMA - La valutazione del bene viene effettuata con il procedimento di stima sintetico, utilizzando una percentuale pari al 60% del valore €/mq 4.140,00 (determinato nella procedura di valutazione del bene con categoria catastale A/2 del bene 1) come meglio di seguito esplicitato:

Dall'analisi dei comparabili, i cui prezzi sono stati allineati in base alla fonte, alla zona, all'epoca e all'ordinarietà, si è ricavato valore venale medio sui valori analizzati, che risulta pari a €/mq 4.140,00, da cui si ricava il valore €/mq per l'immobile con categoria C/6 = $4.140,00 \times 0,60 = 2.484,00$ €/mq.

Il valore €/mq sopra determinato per la superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98, allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, porta al seguente valore immobiliare:

- $Mq\ 243,00 \times 10,755\%$ (quota diritti e oneri reali in carico al sub. 501) = mq 26,135;



• €/mq 2.484,00 x mq 26,135 = € 64.919,34 che è il valore del bene senza applicazione di coefficienti correttivi legati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e di quelli atti a rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata e precisamente:

- Il coefficiente K1 tiene conto della dimensione utile interna, della commerciabilità del bene e della particolare tipologia costruttiva e dei fattori di contesto (ovvero: l'orientamento; la vista; le fonti di rumore; presenza di parti comuni di particolare utilità; la disponibilità a rotazione, ecc.);

- Il coefficiente K2 per gli oneri connessi alla regolarizzazione catastale stimati in euro 800,00

- Il coefficiente K3 per gli oneri di messa a norma impiantistica e per le opere necessarie di manutenzione;

- Il coefficiente K4 per rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, in considerazione dello stato di fatto e trattandosi di vendita giudiziaria con assenza di garanzia per i vizi del bene venduto.

I coefficienti correttivi applicati sono rispettivamente:

K1= 0,80; K3 = 0,90; K4 = 0,90 da cui ne deriva un coefficiente correttivo da applicare al valore venale del bene pari a 0,648.

Pertanto il valore di euro € 64.919,34 viene rettificato come di seguito: euro (€ 64.919,34 x 0,648) – K2 stimato pari ad euro 800,00 = euro 41.267,73 arrotondato per difetto ad euro 41.200,00 diconsi euro quarantunomiladuecento/00

NOTA SULLE TRASFERIBILITÀ DEL BENE.

Il locale garage è stato realizzato negli anni 1960/62 e censito al catasto fabbricati del Comune di Roma in data 17/06/1963 con scheda n. 0058742 e individuato con il sub. 16 part. 43 (ora 334) del foglio 232, quindi in epoca antecedentemente all'art. 41 sexties della legge urbanistica 1150\42, introdotto dalla legge Ponte n. 765\67, pertanto salva diversa disposizione del G.E. il bene si ritiene liberamente trasferibile in quanto edificato anteriormente al 1 settembre 1967.

STATO CONSERVATIVO

Stato conservativo e di manutenzione delle parti comuni e del bene staggito valutato con stima visiva in conformità all'art. 21 L. 392/1978 è il seguente:

- Parti comuni facciate, corti comuni esterne, androne condominiale e collegamenti verticali (scala e ascensore) – mediocre;
- Componenti interne appartamento - edili (pavimenti, rivestimenti, pareti interne, infissi interni ed esterni) e impiantistiche (idrico, termico ed elettrico) – normale.

ALLEGATO E - Servizio fotografico.

PARTI COMUNI

L'edificio alla particella 334 del foglio 232 ove è collocato il bene staggito è edificato su lotto di terreno della superficie di circa mq 3.526,00, il lotto edificatorio è utilizzato anche da altro edificio individuato alla particella 13.

Tutta l'area non coperta da costruzioni è mantenuta a verde comune e privato, con esclusione del viottolo pedonale di accesso ai due edifici.

Il collegamento verticale nell'edificio è garantito da una rampa di scala rettilinea e un vano ascensore con ultimo sbarco al piano quarto. L'accesso pedonale all'androne dell'edificio avviene tramite stradello pedonale con accesso da Via R. Zandonai 75, l'androne di gradevole aspetto è provvisto di locale portineria in box parzialmente vetrato ed ha pareti e pavimentazioni in marmo.



La costruzione è costituita da una struttura in cemento armato con tamponature perimetrali in muratura tradizionale intonacata con parziale rivestimento in listelli a cortina di colore chiaro.

L'intera costruzione nelle sue parti comuni interne ed esterne da stima visiva si manifesta in normale stato manutentivo e senza particolari caratteristiche di pregio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla lettura dell'atto di assegnazione con autentica di firma del Notaio Franco Maria GARGIULLO del 02/08/1977 rep. 11160 e dalla donazione a rogito Notaio Salvatore SAMMARTANO del 4/11/1987 rep. 42271, non si riportano servitù, censi, livelli od usi civici.

L'area ove ricade l'edificio secondo il P.T.P.R., approvato dal Consiglio Regionale in data 02/08/2019, ricade nei sistemi di paesaggio: "Sistema di paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti Urbani" articoli 16, 17, 18, 19, 20, 27, come meglio esplicitato nel paragrafo normativa urbanistica.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio alla particella 334 del foglio 232 ove è collocato il bene staggito è edificato su lotto di terreno della superficie di circa mq 3.526,00, il lotto edificatorio è utilizzato anche da altro edificio individuato alla particella 13.

Tutta l'area non coperta da costruzioni è mantenuta a verde comune e privato, con esclusione del viottolo pedonale di accesso ai due edifici.

L'edificio individuato alla particella 334 sviluppa cinque piani fuori terra ed un piano interrato, l'intero edificio ha caratteristiche prettamente residenziali ed è composto da 15 unità immobiliari, il collegamento verticale è garantito da una rampa di scala rettilinea e un vano ascensore con ultimo sbarco al piano quarto. L'accesso pedonale all'androne dell'edificio avviene tramite stradello pedonale con accesso da Via R. Zandonai 75, l'androne di gradevole aspetto è provvisto di locale portineria in box parzialmente vetrato ed ha pareti e pavimentazioni in marmo.

La costruzione è costituita da una struttura in cemento armato con tamponature perimetrali in muratura tradizionale intonacata con parziale rivestimento in listelli a cortina di colore chiaro.

L'immobile staggito ha portoncini di accesso del tipo blindato di buona fattura a due ante al piano quarto e ad un'anta al piano quinto. La pavimentazione degli ambienti interni è in listoni di parquet in rovere di ottima fattura, i bagni sono rivestiti e pavimentati con mattonelle di clinker ceramico di grade formato ed hanno sanitari di arredo e il tutto di ottima fattura. Le pareti interne sono in intonaco civile tinteggiato, gli infissi interni sono in legno verniciati, quelli esterni sempre in alluminio di ottima fattura con vetro camera. I terrazzi del piano quarto sono pavimentati con clinker ceramico del tipo da cantiere, quelli del piano quinto con sempre con clinker ceramico di grande formato e di ottima fattura. L'immobile dispone di caldaia autonoma per la produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento. Si segnala che l'intero appartamento ottimamente suddiviso è stato oggetto di profondo intervento di ristrutturazione in epoca recente con utilizzo di materiali di pregio, ben posati in opera.

Da stima visiva non si evincono danni alle opere edili ed impiantistiche.

STATO DI OCCUPAZIONE



L'immobile è occupato dall'esecutata Sig.ra*** e dal suo nucleo familiare, marito*** e dalla figlia***
Si segnala che la Sig.ra*** è deceduta in data***

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/08/1977	***	AUTENTICA DI FIRME - Atto di riscatto e di assegnazione in proprietà di alloggi ai sensi del T.U. sull'edilizia economica e popolare 28 aprile 1938 n. 1165			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Franco Maria Gargiullo	22/08/1977	11160	4553
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/11/1987	***	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Salvatore Sammartano	04/11/1987	42271	5422
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;



- La situazione della proprietà risulta variata.

Si segnala che in data^{***} la Sig^{***} è deceduta.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Roma il 23/12/2011
Reg. gen. 143592 - Reg. part. 27537
Importo: € 5.322.000,00
A favore di JPMORGAN CHASE BANK N.A.
Contro^{***}
Capitale: € 360.000,00
Percentuale interessi: 9,40 %
Rogante: Cavaglio Lorenzo
Data: 21/12/2011
N° repertorio: 4266
N° raccolta: 2867

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Roma il 31/08/2020
Reg. gen. 86776 - Reg. part. 60248
A favore di^{***}

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura, dopo il decreto del Giudice che dispone la cancellazione di tutte le iscrizioni ipotecarie e di tutte le trascrizioni di pignoramento gravanti sul bene, da corrispondere per la loro annotazione, sono da calcolarsi come segue: per ipoteca volontaria € 35,00; per ipoteca giudiziale € 94,00 oltre lo 0,50% dell'importo totale iscritto con un minimo fisso pari a € 200,00; per pignoramento € 294,00. Oltre oneri professionali da corrispondere al professionista delegato a carico degli aggiudicatari. Si specifica che: - come da D.P.R. 347/1990 art. 3. comma 3 se l'immobile sul quale si cancella l'ipoteca non è l'unico bene sul quale quella ipoteca è iscritta, si tratterà di restrizione, e dunque in questo caso la base imponibile sarà costituita dalla minor somma tra l'importo del credito ed il prezzo dell'aggiudicazione; - come da D.P.R. 131/1986 (TUR) art. 44 per la vendita di beni mobili e immobili fatta in sede di espropriazione forzata, ovvero all'asta pubblica, e per i contratti stipulati o aggiudicati in seguito a pubblico incanto la base imponibile è costituita dal prezzo di aggiudicazione. - come da circolare 8E del 2015 dell'Agenzia delle Entrate paragrafo 4 la base imponibile da assumere per la determinazione dell'imposta ipotecaria dovuta per le annotazioni di restrizione di beni da eseguire in forza di decreto di trasferimento è rappresentata, indipendentemente dalla circostanza che gli immobili liberati possano costituire l'intero compendio oggetto dell'ipoteca, dal minore tra l'ammontare del credito garantito e il



prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti.

ALLEGATO F - Elenco delle formalità.

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio attualmente ricade secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, pubblicato sul B. U. R. Lazio il 14 marzo 2008 come "Tessuti > (Città Consolidata) T3" articoli 44,45,48 e specificatamente:

- art. -44 Norme generali;
- art. - 45 Tessuti della Città consolidata. Norme generali;
- art. - 48 Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3).

L'area ove ricade l'edificio secondo il P.T.P.R., approvato dal Consiglio Regionale in data 02/08/2019, ricade nei sistemi di paesaggio: "Sistema di paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti Urbani" articoli 16, 17, 18, 19, 20, 27 e specificatamente:

- Art. 16 I sistemi di paesaggio – individuazione
- Art. 17 Paesaggi – disciplina di tutela e di uso
- Art. 18 Obiettivi di tutela e miglioramento della qualità del paesaggio
- Art. 19 Le unità geografiche del paesaggio - individuazione
- Art. 20 Le unità geografiche del paesaggio – disciplina di valorizzazione
- Art. 27 Paesaggio degli insediamenti urbani.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Dagli atti reperiti presso il Dipartimento PAU del Comune di Roma l'edificio risulterebbe in possesso dei seguenti titoli urbanistici:

- Licenza edilizia numero 2084/1960 e prot. progetto 1498/60 e successive varianti;
- Abitabilità n. 1145 del 09/08/1962.

Nel fascicolo progettuale prot. 1498/60 e successive varianti visionato presso il Dipartimento PAU è presente unicamente il progetto e la documentazione inerente l'edificio definito come fabbricato n. 1 del lotto A progettato specularmente ad altro edificio presente sul lotto urbanistico, che non è corrisponde all'effettivo stato dei luoghi.

Mentre dalla lettura delle istruttorie presenti nel citato fascicolo si evince che il progetto è inerente un fabbricato edificato sulla Via Zandonai al civico 75 (istruttoria di ufficio per rilascio dell'abitabilità) e risulta individuato nell'atto d'obbligo edilizio, prodromico al rilascio della licenza edilizia alla particella 43 (ora 334 particella dell'edificio ove è collocato il bene staggito).

Per quanto sopra esposto e per la frammentarietà della documentazione agli atti del Dipartimento non si ha la certezza dei titoli urbanistici originali.

L'immobile staggito è stato comunque oggetto di DIA - art. 37 del D.P.R. 380/01 - depositata presso il Municipio di Roma XX in data 07/04/2005 al prot. 13769 – strutturale e per diversa distribuzione degli spazi interni - chiusa con collaudo in data 30/06/06 al prot. 172481/2006.



Sull'immobile oggetto di procedura ora individuato con il sub. 501 alla particella 334 risultano inoltre le seguenti pratiche di condono edilizio:

- concessione n. 332755 rilasciata in data 05/06/2006 per mq residenziali 60,70 e mq 104,20 di non residenziale, riguardante il piano quinto;
- concessione n. 192811 rilasciata in data 31/09/1999 per mq residenziali 7,75 riguardante il piano quinto;
- istanza di condono edilizio non definita con richiesta prot. 515071/2004 per mq 7,85 di residenziale riguardante il piano quinto.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

NOTE

Dagli atti reperiti presso il Dipartimento PAU del Comune di Roma l'edificio risulterebbe in possesso dei seguenti titoli urbanistici:

- Licenza edilizia numero 2084/1960 e prot. progetto 1498/60 e successive varianti;
- Abitabilità n. 1145 del 09/08/1962.

Nel fascicolo progettuale prot. 1498/60 e successive varianti visionato presso il Dipartimento PAU è presente unicamente il progetto e la documentazione inerente l'edificio definito come fabbricato n. 1 del lotto A progettato specularmente ad altro edificio presente sul lotto urbanistico, che non è corrisponde all'effettivo stato dei luoghi, pertanto non si ha certezza della correlazione della licenza edilizia e dell'abitabilità reperita con l'edificio contenente il bene staggito;

Si segnala che per la ricerca dei titoli edilizi e per le ricerche dei comparabili per il procedimento estimativo sono stati estratti alcuni atti di compravendita recenti e precisamente:

- Atto del 27/10/2017 Notaio TIRONE di Guidonia Montecelio - RM - rep. 48168;
- Atto del 07/11/2017 Notaio CAPASSO di Roma - rep. 95682.

Entrambi gli atti riportano la licenza edilizia numero 2084/1960 e abitabilità n. 1145 del 09/08/1962.

Il bene staggito è stato oggetto di intervento di manutenzione straordinaria con fusione strutturale tra due unità immobiliari, una assentita con licenza edilizia ed una oggetto di una serie di condoni edilizi tra cui uno non definito. L'intervento edilizio che ha comportato l'attuale distribuzione è stato assentito con DIA 13769/2005.

Il bene così come è attualmente conformato non dispone di agibilità e per la specificità dell'intervento (unione tra bene assentito con licenza edilizia e altro oggetto di istanze di condono edilizio) la relativa domanda di agibilità dovrà essere depositata all'Ufficio di Scopo Condono Edilizio ai sensi dell'art. 35 Legge 47/1985, dopo la definizione della domanda di condono 515071/2004.

Per le istanze di condono edilizio si segnala:

- La concessione in sanatoria 332755/2006 nell'individuazione della scheda catastale riporta 11583 invece di



115831 e la superficie condonata come non residenziale (terrazza) è in eccesso di mq 27,20;

- La domanda di condono non definita prot. 515071/2004 contiene come planimetria la situazione attuale dell'interno 15 sub 501;
- La somma delle superfici condonate come residenziali è inferiore di mq 2,07 circa.

CONCLUSIONI

Per la differenza di superficie non si potrà accedere al condono Legge Regionale 8 novembre 2004 n. 12. Le ragioni del credito scaturiscono da decreto ingiuntivo n. 20780/2019 emesso in data 23/10/2019 dal Tribunale di Roma, mentre la costruzione è sicuramente collocabile nell'anno 1993, come dichiarato nell'ultimo condono richiesto con prot. 515071/2004.

Si ritiene che per sanare l'incremento di superficie determinato l'unica possibilità perseguibile è depositare istanza di rettifica sulla domanda di condono non definita, integrando la domanda con relazione tecnica giurata sulle effettive superfici presenti, portando eventualmente a compensazione l'eccedenza di SNR assentita nella concessione in sanatoria 332755/2006.

La citata istanza sconta la criticità che l'integrazione della domanda non riguarda meri errori materiali, ma carichi urbanistico-edilizi (superficie, volume, altezza, distacchi, sagoma, unità immobiliari, destinazione d'uso, standard urbanistici ed edilizi), e precisamente, nel caso di specie, un incremento di superficie pari a mq 2,07. Il rigetto della stessa è pertanto altamente probabile.

La domanda di rettifica dovrà richiamare i documenti tecnici depositati nel fascicolo del condono da cui si può dedurre la maggiore consistenza dell'edificato.

ONERI STIMATI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

A. Istanza di rettifica domande di condono edilizio (si segnala nuovamente che il rigetto della stessa è altamente probabile) si stimano euro 8.000,00, comprensivi degli oneri tecnici;

B. Richiesta di agibilità presso l'ufficio Condono di Roma (USCE) come da determina dirigenziale del Comune di Roma 65/2012, si stimano euro 6.000,00, comprensivi degli oneri tecnici.

La definizione del condono in corso e il conseguimento dei titoli urbanistici, la regolarizzazione delle problematiche evidenziate nella presente perizia e/o l'eventuale rimozione o ripristino nonché le relative variazioni catastali saranno a cura, spese e totale carico degli aggiudicatari. L'aggiudicatario dovrà altresì farsi carico della risoluzione di ogni problematica e/o questione relativa e comunque dipendente dalle situazioni a contorno sopra citate e meglio descritte nel corpo della presente perizia e degli oneri consequenziali connessi e/o nascenti dai rapporti con le altre proprietà confinanti. Dei relativi oneri si è tenuto conto in sede di valutazione immobiliare con il coefficiente correttivo K2.

NOTA SUL CERTIFICATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'edificio ove è collocato il bene staggito dispone di riscaldamento centralizzato e il bene staggito è anche fornito di caldaia autonoma per la produzione di acqua calda sanitaria. Il libretto dell'impianto condominiale fornito dall'amministratore pro-tempore e quello fornito dall'esecutata per l'impianto privato, non hanno permesso in mancanza dei libretti compilati in tutte le loro parti e degli schemi progettuali di comprendere il reale funzionamento dell'impianto a servizio dell'interno 15. Pertanto non riscontrando nella documentazione reperita i dati necessari ed obbligatori richiesti dalla Deliberazione della Giunta Regionale 20 febbraio 2018, n. 104 pubblicata sul BURL n. 19, supplemento n. 1 del 6 marzo 2018 non è stato possibile produrre ed inoltrare il relativo certificato di prestazione energetica.

ALLEGATO G - URBANISTICA - licenza edilizia n. 2084/1960*; abitabilità n 1145/1962*; stralcio documenti fascicolo progettuale; DIA prot. 13769/2005; richiesta USCE; concessioni in sanatoria n. 332755 /2006, n. 192811/1999, istanza di condono edilizio prot. 515071/2004 e risposta USCE di pratica non perfezionata. * documenti reperiti al Dipartimento PAU ma di cui non si ha certezza della loro correlazione con l'edificio contenente il bene staggito.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 4.516,20

Importo spese straordinarie già deliberate: € 25.000,00

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

L'aggiudicazione del bene oggetto di pignoramento verrà effettuata con tutti gli annessi, usi, diritti, azioni e ragioni, accessioni e pertinenze, comuni e servitù, attive e passive, se vi sono e come sono, nulla escluso o riservato, nonché con tutti quei diritti ed obblighi derivanti dal regolamento condominiale depositato negli atti del notaio Gargiulo Franco Maria di Roma in data 10 settembre 1975 repertorio n. 7211, registrato a Roma il 26 settembre 1975 al n. 7572.

All'immobile staggito sono attribuite le seguenti carature millesimali:

Millesimi come comunicato dall'amministratore pro tempore in data 20/12/2021

INT. 14

TABELLA A 73,83 – SPESE GENERALI

TABELLA B 94,01 – SPESE SCALA

TABELLA C 123,91 - ASCENSORE

RISCALDAMENTO – 267,43

INT. 15

TABELLA A 87,93 - SPESE GENERALI

TABELLA B 125,56 - SPESE SCALA

TABELLA C 147,57 - ASCENSORE

RISCALDAMENTO – 243,73

ACQUA INT. 14 + INT. 15 EURO 1.577,45

Da quanto è stato desunto dalla documentazione inviata dall'Amministratore p. t. del Condominio il bene staggito ha tra le pertinenze di proprietà comuni anche quota dell'appartamento portierato. individuato al catasto fabbricati del Comune di Roma al foglio 232, particella 334 sub. 15, zona censuaria 4, categoria A/4, classe 4, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 53 mq totale escluse aree scoperte 53 mq, rendita euro 596,51

Si segnala che come da estratto conto dell'interno trasmesso in data 19 dicembre 2021 risultano dovuti al condominio i seguenti importi: interno 14 euro 15.851,51 e interno 15 euro 20.557,40, il tutto come meglio evidenziato nell'estratti conto in allegato. Si segnala che la quantificazione di quanto dovuto negli ultimi due



esercizi per gli interni 14 e 15 dall'estratto conto consegnato non risulta di facile comprensione.
Nell'assemblea del 22 luglio 2020 vengono approvati lavori straordinari per un importo di euro 25.000,00, come meglio esplicitato nel citato verbale, con rate a decorrere dal 10/09/2020

ALLEGATO H – Documentazione condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA RICCARDO ZANDONAI 75, interno 15, piano 4 E 5 Unità immobiliare sita in Roma Via Riccardo Zandonai al civico 75, nel territorio del Municipio Roma I, Quartiere XV della Vittoria facente parte di un edificio composto da 15 unità immobiliari a carattere prettamente residenziale di quattro piani fuori terra oltre un piano interrato un superattico. L'immobile distribuito su due piani, quarto (attico) e quinto (super attico) collegati tramite scala interna è individuato catastalmente con l'interno 15 ed è composto al piano quarto da ingresso tre camere, tre bagni un disimpegno e tre ripostigli di cui uno finestrato e terrazza a livello e al piano quinto da locale soggiorno, zona pranzo ampio locale cucina, wc e terrazzo a livello, l'ingresso ai due piani, avviene anche tramite il vano scala condominiale. L'immobile dispone di un locale cantina al piano S1 individuata con il n. 14 e dell'uso a rotazione di un locale ad uso garage (per questi beni vedere nota). Il tutto per una superficie commerciale di mq 225,98, con esclusione del locale ad uso garage che ha propria individuazione catastale e non risulta oggetto di pignoramento. Il bene staggito è parzialmente* individuato al catasto fabbricati del Comune di Roma al foglio 232, particella 334, subalterno 501, zona censuaria 4, categoria catastale A/2, consistenza 10,5, vani superficie catastale 205 mq, totale escluse aree scoperte 193 mq e confina al piano quarto con distacco verso Via R. Zandonai, appartamento int. 13 al sub. 13, vano scala condominiale, distacco verso edificio alla particella 13 del foglio 232 salvo altri e più esatti confini, al piano quinto (superattico) distacco verso Via R: Zandonai su due lati, vano scala condominiale e distacco verso edificio alla particella 13 del foglio 232 salvo altri e più esatti confini, la cantina n. 14 al piano S1 confina con connettivo comune su due lati, cantina n. 13, locale centrale termica salvo altri e più esatti confini. L'appartamento dispone in quota 33/200 di proprietà catastale di un appartamento ex portierato al piano S1 con categoria catastale A/4 di 3,5 vani catastali e rendita 596,51. * Nella consistenza catastale e nella relativa scheda dell'immobile non viene riportato il terrazzo a livello del piano quarto e la cantina al piano S1 attribuita in precedenza al sub. 17 con variazione catastale prot. 115831/1987.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 232, Part. 334, Sub. 501, Zc. 4, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 816.000,00

La valutazione dell'immobile scaturisce da un'attenta analisi del mercato immobiliare e prende in considerazione un arco temporale massimo di 12 mesi. Per determinare il prezzo di stima in conformità all'art. 568, secondo comma c.p.c., si procede ad effettuare la valutazione determinando il valore venale €/mq commerciale caratteristico della zona ove ricade l'immobile da stimare, per tale analisi sono state prese in considerazione le seguenti fonti:

- Indagini di mercato presso agenzie immobiliari;

I valori ricavati dalle indagini di mercato sopra elencate sono comparati e mediati con i valori ricavati dalle seguenti ulteriori fonti:



- Banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI);
- Borsino immobiliare di Roma;
- Consultazione valori dichiarati Agenzia delle Entrate.

La valutazione del bene viene effettuata con il procedimento di stima sintetico, utilizzando i valori €/mq reperiti dalle fonti sopra elencate, tramite l'applicazione di una metodologia di stima sintetica / comparativa, effettuata utilizzando come parametro di calcolo i valori medi di zona al mq (scaturiti dalle analisi estimative effettuate), come meglio esplicitato nell'allegato analisi dati e stime.

Sintesi allegato analisi dati e stime:

A - Fonti internet corrispondente ad una quotazione €/mq 4.137,98 pari a €/mq 4.100,00 arrotondata per difetto;

B - La banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI) primo semestre 2021, riporta valori oscillanti tra €/mq 4.600,00 valore minimo €/mq 3.200,00, per la particolare tipologia del bene e per la sua ubicazione si adotta il valore massimo di €/mq 4.600,00;

C. Borsino immobiliare di Roma, riporta valore oscillanti tra €/mq 4.665,35 valore minimo €/mq 3.134,41 per la particolarità del bene si adotta il valore massimo di €/mq 4.660,00 arrotondato per eccesso;

D. Consultazione valori dichiarati Agenzia delle Entrate corrispondente ad una quotazione media di €/mq 3.208,30 arrotondata per difetto ad €/mq 3.200,00.

Dall'analisi dei comparabili, i cui prezzi sono stati allineati in base alla fonte, alla zona, all'epoca e all'ordinarietà, si è ricavato valore venale medio sui valori analizzati, che risulta pari a €/mq 4.140,00

Il valore €/mq sopra determinato per la superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98, allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, porta al seguente valore immobiliare:

• €/mq 4.140,00 x mq 225,98 = € 935.557,20 che è il più probabile valore di mercato del bene staggito senza applicazione di coefficienti correttivi legati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e di quelli atti a rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata e precisamente:

- Il coefficiente K1 tiene conto della dimensione utile interna, della commerciabilità del bene e della particolare tipologia costruttiva e dei fattori di contesto (ovvero: l'orientamento; la vista; le fonti di rumore; presenza di parti comuni di particolare utilità; presenza ascensore; livello di piano, ecc.);

- Il coefficiente K2 per gli oneri connessi alla regolarizzazione urbanistica e catastale stimati in euro 14.000,00

- Il coefficiente K3 per gli oneri di messa a norma impiantistica e per le opere necessarie di manutenzione;

- Il coefficiente K4 per rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, in considerazione dello stato di fatto e trattandosi di vendita giudiziarica con assenza di garanzia per i vizi del bene venduto.

I coefficienti correttivi applicati sono rispettivamente:

K1= 1,05; K3 = 0,99; K4 = 0,90 da cui ne deriva un coefficiente correttivo da applicare al valore venale del bene pari a 0,9355

Pertanto il valore di euro € 935.557,20 viene rettificato come di seguito: euro (€ 935.557,20 x 0,9355) – K2 stimato pari ad euro 14.000,00 = euro 861.213,76 arrotondato per difetto ad euro 816.000,00 diconsi euro ottocentosedecimila/00

ALLEGATO I - Analisi dati e stime

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale
----------------------	------------	-----------------	--------	----------	--------



	convenzionale		complessivo	vendita	
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - VIA RICCARDO ZANDONAI 75, interno 15, piano 4 E 5	225,98 mq	0,00 €/mq	€ 816.000,00	100,00%	€ 816.000,00
				Valore di stima:	€ 816.000,00

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 04/02/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Di Blasi Francesco



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA RICCARDO ZANDONAI 75, interno 15, piano 4 E 5
Unità immobiliare sita in Roma Via Riccardo Zandonai al civico 75, nel territorio del Municipio Roma I, Quartiere XV della Vittoria facente parte di un edificio composto da 15 unità immobiliari a carattere prettamente residenziale di quattro piani fuori terra oltre un piano interrato un superattico. L'immobile distribuito su due piani, quarto (attico) e quinto (super attico) collegati tramite scala interna è individuato catastalmente con l'interno 15 ed è composto al piano quarto da ingresso tre camere, tre bagni un disimpegno e tre ripostigli di cui uno finestrato e terrazza a livello e al piano quinto da locale soggiorno, zona pranzo ampio locale cucina, wc e terrazzo a livello, l'ingresso ai due piani, avviene anche tramite il vano scala condominiale. L'immobile dispone di un locale cantina al piano S1 individuata con il n. 14 e dell'uso a rotazione di un locale ad uso garage (per questi beni vedere nota). Il tutto per una superficie commerciale di mq 225,98, con esclusione del locale ad uso garage che ha propria individuazione catastale e non risulta oggetto di pignoramento. Il bene staggito è parzialmente* individuato al catasto fabbricati del Comune di Roma al foglio 232, particella 334, subalterno 501, zona censuaria 4, categoria catastale A/2, consistenza 10,5, vani superficie catastale 205 mq, totale escluse aree scoperte 193 mq e confina al piano quarto con distacco verso Via R. Zandonai, appartamento int. 13 al sub. 13, vano scala condominiale, distacco verso edificio alla particella 13 del foglio 232 salvo altri e più esatti confini, al piano quinto (superattico) distacco verso Via R: Zandonai su due lati, vano scala condominiale e distacco verso edificio alla particella 13 del foglio 232 salvo altri e più esatti confini, la cantina n. 14 al piano S1 confina con connettivo comune su due lati, cantina n. 13, locale centrale termica salvo altri e più esatti confini. L'appartamento dispone in quota 33/200 di proprietà catastale di un appartamento ex portierato al piano S1 con categoria catastale A/4 di 3,5 vani catastali e rendita 596,51. * Nella consistenza catastale e nella relativa scheda dell'immobile non viene riportato il terrazzo a livello del piano quarto e la cantina al piano S1 attribuita in precedenza al sub. 17 con variazione catastale prot. 115831/1987. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 232, Part. 334, Sub. 501, Zc. 4, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1), Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'edificio attualmente ricade secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, pubblicato sul B. U. R. Lazio il 14 marzo 2008 come "Tessuti > (Città Consolidata) T3" articoli 44,45,48 e specificatamente: -art. -44 Norme generali; -art. -45 Tessuti della Città consolidata. Norme generali; -art. -48 Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3). L'area ove ricade l'edificio secondo il P.T.P.R., approvato dal Consiglio Regionale in data 02/08/2019, ricade nei sistemi di paesaggio: "Sistema di paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti Urbani" articoli 16, 17, 18, 19, 20, 27 e specificatamente: - Art. 16 I sistemi di paesaggio - individuazione - Art. 17 Paesaggi - disciplina di tutela e di uso - Art. 18 Obiettivi di tutela e miglioramento della qualità del paesaggio - Art. 19 Le unità geografiche del paesaggio - individuazione - Art. 20 Le unità geografiche del paesaggio - disciplina di valorizzazione - Art. 27 Paesaggio degli insediamenti urbani.



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 622/2020 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA RICCARDO ZANDONAI 75, interno 15, piano 4 E 5		
Diritto reale:	Usufrutto Proprietà	Quota	1/1 1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 232, Part. 334, Sub. 501, Zc. 4, Categoria A2	Superficie	225,98 mq
Stato conservativo:	Stato conservativo e di manutenzione delle parti comuni e del bene staggito valutato con stima visiva in conformità all'art. 21 L. 392/1978 è il seguente: • Parti comuni facciate, corti comuni esterne, androne condominiale e collegamenti verticali (scala e ascensore) – mediocre; • Componenti interne appartamento - edili (pavimenti, rivestimenti, pareti interne, infissi interni ed esterni) e impiantistiche (idrico, termico ed elettrico) – normale. ALLEGATO E - Servizio fotografico.		
Descrizione:	Unità immobiliare sita in Roma Via Riccardo Zandonai al civico 75, nel territorio del Municipio Roma I, Quartiere XV della Vittoria facente parte di un edificio composto da 15 unità immobiliari a carattere prettamente residenziale di quattro piani fuori terra oltre un piano interrato un superattico. L'immobile distribuito su due piani, quarto (attico) e quinto (super attico) collegati tramite scala interna è individuato catastalmente con l'interno 15 ed è composto al piano quarto da ingresso tre camere, tre bagni un disimpegno e tre ripostigli di cui uno finestrato e terrazza a livello e al piano quinto da locale soggiorno, zona pranzo ampio locale cucina, wc e terrazzo a livello, l'ingresso ai due piani, avviene anche tramite il vano scala condominiale. L'immobile dispone di un locale cantina al piano S1 individuata con il n. 14 e dell'uso a rotazione di un locale ad uso garage (per questi beni vedere nota). Il tutto per una superficie commerciale di mq 225,98, con esclusione del locale ad uso garage che ha propria individuazione catastale e non risulta oggetto di pignoramento. Il bene staggito è parzialmente* individuato al catasto fabbricati del Comune di Roma al foglio 232, particella 334, subalterno 501, zona censuaria 4, categoria catastale A/2, consistenza 10,5, vani superficie catastale 205 mq, totale escluse aree scoperte 193 mq e confina al piano quarto con distacco verso Via R. Zandonai, appartamento int. 13 al sub. 13, vano scala condominiale, distacco verso edificio alla particella 13 del foglio 232 salvo altri e più esatti confini, al piano quinto (superattico) distacco verso Via R. Zandonai su due lati, vano scala condominiale e distacco verso edificio alla particella 13 del foglio 232 salvo altri e più esatti confini, la cantina n. 14 al piano S1 confina con connettivo comune su due lati, cantina n. 13, locale centrale termica salvo altri e più esatti confini. L'appartamento dispone in quota 33/200 di proprietà catastale di un appartamento ex portierato al piano S1 con categoria catastale A/4 di 3,5 vani catastali e rendita 596,51. * Nella consistenza catastale e nella relativa scheda dell'immobile non viene riportato il terrazzo a livello del piano quarto e la cantina al piano S1 attribuita in precedenza al sub. 17 con variazione catastale prot. 115831/1987.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dall'esecutata Sig.ra*** e dal suo nucleo familiare, marito***		

