TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Lorenzetti Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 1016/2023 del R.G.E.

promossa da

BCC NPLS 2021 srl
Codice fiscale: 05316750263
via vittorio alfieri 1
31015 - Conegliano (TV)

contro

Codice fiscale:

Firmato Da: ANTONIO LORENZETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 9765b042d662db1a70e584fa686d1da

SOMMARIO

Incarico 1

Premessa 4

Descrizione .....

Completezza documentazione ex art. 567 .....

Titolarità .....

Confini .....

Consistenza .....

Cronistoria dati catastali .....

Dati catastali .....

Stato conservativo .....

Parti comuni .....

Servitù, censo, livello, usi civici .....

Caratteristiche costruttive prevalenti .....

Stato di occupazione .....

Provenienze ventennali .....

Formalita pregiudizievoli .....

Normativa urbanistica .....

Regolarita edilizia .....

Vincoli od oneri condominiali .....

Stima / Formazione lotti .....

Riepilogo bando d'asta .....

Schema riassuntivo .....

Formalita da cancellare .....

Firmato Da: ANTONIO LORENZETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 9765b042d662db1a70e584fa686d1da

APPENDICI ED ALLEGATI

APPENDICI

APP. "A" – Rilievo fotografico

APP. "B" – Rilievo dell'immobile stato attuale e delle modifiche al progetto approvato

APP. "C" – Aggiornamento delle visure ai pubblici Registri Immobiliari

ALLEGATI

ALL. "A" - Estratto di mappa catastale – visura catastale – planimetrie catastali

ALL. "B" - Certificato Notarile

ALL. "C" – Domande Accesso agli atti

ALL. "D" – Fascicolo progettuale, Permesso di Costruire

ALL. "E" – Atto di Provenienza

ALL. "F" – Contratto di locazione

ALL. "G" – Dati condominiali

ALL. "H" – Quotazioni Immobiliari

Firmato Da: ANTONIO LORENZETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 9765b042d662db1a70e584fa686d1da

INCARICO

All'udienza del 08/07/2024, il sottoscritto Arch. Lorenzetti Antonio, con studio in Via Amilcare Paolucci,10 - 00123 - Roma (RM), email arch.a.lorenzetti@gmail.com, PEC arch.a.lorenzetti@pec.archrm.it, Tel. 0639377913, Fax 06 90129920, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento e box auto ubicato a Roma (RM) - Via Bielorussia n. 33 - 35- 37, interno 12, piano S1-T

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Roma, Via Bielorussia n. 31-39, in località Malafede nell'attuale Municipio X ex XIII. Si trova nell'area sud ovest della città, tra la Via del Mare e la Via Cristoforo Colombo, ovvero tra il quartiere Eur e Ostia. L'immobile è un appartamento per la civile abitazione inserito in un complesso immobiliare composto da n. 46 appartamenti posti al piano terra, primo e secondo. E' presente anche un piano interrato destinato a locali cantine e box auto. Si accede al complesso immobiliare attraversando un'ampia area trattata a verde con essenze arboree ed arbustive (vedi foto da n. 1 a n. 6). L'appartamento in oggetto è posto al piano terra ed interrato. Si accede dalla corte esterna condominiale, attraverso un cancelletto pedonale (vedi foto da n. 7 a n. 10).
L'immobile, nello stato legittimato dai titoli edilizi è composto da:

- piano terra: piccola corte d'ingresso, terrazzino a livello, soggiorno/pranzo con angolo cottura, bagno, camera da letto e balcone lato ingresso e balcone sul retro;

- piano seminterrato: locale cantina e confinante box accessibile da un'area condominiale.

L'appartamento comprende al piano seminterrato due aree giardino, poste tra l'area condominiale di accesso ai box e la strada pubblica.
Come si evince invece dalle foto allegate alla presente relazione e come si vedrà meglio in risposta al quesito urbanistico, l'appartamento nello stato attuale è utilizzato e sono state apportate delle modifiche diverse, rispetto a quanto previsto dai titoli edilizi rilasciati ed in particolare:
- piano terra: angolo cottura rimosso dal locale soggiorno, il quale è utilizzato quale camera da letto con installazione anche di una vasca idromassaggio;
- piano seminterrato: accorpamento del locale box auto e cantina e cambio di destinazione d'uso in civile abitazione con realizzazione di un locale soggiorno con angolo cottura; ampliamento della superfice utile con la realizzazione di un bagno nell'intercapedine dell'immobile e apertura di una porta in altra porzione dell'intercapedine con utilizzo a guardaroba.
L'altezza utile interna al piano terra è di ml. 2.70, al piano interrato di ml.2.66. La consistenza dell'immobile è rappresentata nel rilievo riportato nella pagina seguente, allegato per intero in All. "B" e indicato analiticamente nel prospetto a pag. 5.

Firmato Da: ANTONIO LORENZETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 9765b042d662db1a70e584fa686d1da

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:

- (Proprietà 1/1)
  Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'Appartamento int. 12 confina con i subalterni 120, 119 ed 83 della particella 1564, salvo altri, al piano terra; con vano scale, intercapedine, e subalterno 120 salvo altri, al piano seminterrato.
Il box auto confina con i subalterni 54, 84, e 120, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	44,91 mq	58,05 mq	1	58,05 mq	2,70 m	T
Cortile	3,50 mq	4,30 mq	0,18	0,77 mq	0,00 m	T
Terrazzino	6,00 mq	6,50 mq	0,40	2,60 mq	0,00 m	T
Balcone	26,30 mq	30,00 mq	0,25	7,50 mq	0,00 m	T
Cantina	18,75 mq	22,10 mq	0,50	11,05 mq	2,66 m	S1
Giardino	59,00 mq	69,30 mq	0,18	12,47 mq	0,00 m	T
Box	27,30 mq	36,90 mq	0,40	14,76 mq	2,66 m	S1
			Superficie convenzionale complessiva:	107,20 mq		

Firmato Da: ANTONIO LORENZETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 9765b042d662db1a70e584fa686d1da

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **13/03/2015** al **01/04/2016**	proprietà per 1/1	Catasto **Fabbricati** Fg. 1112, Part. 1564, Sub. 84, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 3.5 Rendita € 488,05 Piano S1-T
Dal **14/03/2016** al **18/07/2024**	Catasto **Fabbricati**	Fg. 1112, Part. 1564, Sub. 84, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 3.5 Superficie catastale 87 mq Rendita € 488,05 Piano S1-T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1112	1564	84	6	A2	5	3,5	87 mq	488,05 €	S1 -T	
	1112	1564	55	6	C6	12		27 mq	107,77 €	S1	

Riguardo le planimetrie catastali in atti lo scrivente ha riscontrato delle difformità rispetto lo stato dei luoghi, che sono state dettagliatamente descritte nel paragrafo successivo "Regolarità edilizia". Tali difformità riscontrate dovranno essere ripristinate e pertanto non è necessario provvedere a variazioni catastali (vedi All. "A").

STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare risulta essere, al momento del sopralluogo, in buono stato conservativo sia all'interno che all'esterno. Si segnalano solo dei fenomeni di umidità nella parete della stanza da letto al piano terra confinante con il bagno che presenta efflorescenze e distacchi della tinteggiatura (vedi foto n. 17-20 e 21), probabilmente per una perdita delle tubazioni del bagno. Sarà, inoltre necessario porre in opera degli interventi edili per ripristinare le opere non conformi al titolo edilizio approvato.

PARTI COMUNI

L'immobile fa parte di un condominio e le parti comuni dell'immobile coincidono con le porzioni condominiali indicate nel Regolamento di Condominio e sicuramente nel giardino posto tra il cancello d'ingresso e l'ingresso agli immobili e le rampe di accesso ai box auto.

Firmato Da: ANTONIO LORENZETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 9765b042d662db1a70e584fa686d1da

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano allo stato attuale, per quanto emerge dalla documentazione in possesso dello scrivente, Servitù, Livello e Usi Civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso edilizio, costruito nei primi anni del 2010, è stato realizzato con struttura portante a pilastri e travi in conglomerato cementizio armato, solai in latero-cemento e copertura a tetto. Esternamente l'immobile risulta rifinito con i prospetti rifiniti con intonaco e tinteggiatura finale. L'immobile è ultimato con rifiniture idonee alla civile abitazione, con pavimenti rifiniti in ceramica monocottura. Il bagno e l'angolo cottura sono maiolicati con ceramica e rifiniti con sanitari in vetrochina completi di rubinetteria. Le porte interne sono in legno tamburato verniciato con smalto bianco, gli infissi esterni sono in legno smaltato bianco con vetrocamera. Gli impianti presenti nell'appartamento sono: citofonico, telefonico, televisivo, riscaldamento autonomo a pompa di calore, sia per l'ACS che per la climatizzazione invernale ed estiva (vedi foto n. 11 a n. 46).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione ultranovennale opponibile (vedi All. "F").
In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 04/08/2023
- Scadenza contratto: 02/08/2039
- Scadenza disdetta: 02/02/2035
- Nota di trascrizione pignoramento immobiliare: 16/10/2023

Considerato pertanto che la registrazione del contratto di locazione è avvenuta il 04/08/2023 e quindi prima della trascrizione del pignoramento avvenuta in data 16/10/2023, il contratto di locazione è opponibile.

Canoni di locazione
Canone mensile: € 300,00

Verifica adeguatezza canone ai sensi dell'art. 2923, comma 3, c.c.

Lo scrivente determina il canone di locazione sulla scorta delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per la zona di riferimento dell'immobile (vedi All. "H"). La superfice presa come riferimento dall'Agenzia delle Entrate per la locazione è la Superfice utile lorda, che si misura al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie. Il calcolo della superfice convenzionale complessiva viene quindi ricalcolato nel seguente modo:

Firmato Da: ANTONIO LORENZETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 9765b042d662db1a70e584fa686d1da

Destinazione	Superficie utile Lorda	Coefficiente	Superficie utile lorda Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	49.50 mq	1	49.50 mq	2,70 m	T
Cortile	4,30 mq	0,18	0,77 mq	0,00 m	T
Terrazzino	6,00 mq	0,40	2,40 mq	0,00 m	T
Balcone	26.30 mq	0,25	6.57 mq	0,00 m	T
Cantina	18.75 mq	0,50	9.37 mq	2,66 m	S1
Giardino	59.00 mq	0,18	10.62 mq	0,00 m	T
Box	27.30 mq	0,40	10.92 mq	2,66 m	S1
Superficie utile lorda convenzionale complessiva:				**90,15 mq**	

Superfice utile lorda convenzionale complessiva Mq. 90.15

Il valore al metro quadro riportato nelle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate per le abitazioni civili nel primo semestre 2024 varia tra €. 9,80 a €. 14,00. Lo scrivente prende come riferimento il valore minimo pari a €. 9.80. Pertanto si determina il canone di locazione in:

Mq. 90,15 x €. 9,80 = €. 883,47 arrotondabile a **€. 880,00 leggasi Euro Ottocentoottantamila**.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **01/08/1996** al **12/06/2012**	, proprietà per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	**Atto di Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Franco Bartolomucci	01/08/1996	235287	30947
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma 1	20/08/1996	32422	
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **12/06/2012** al **01/04/2016**		**Atto di Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Paolo Dias	12/06/2012	163	131
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma 1	18/06/2012	46754	

Firmato Da: ANTONIO LORENZETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 9765b042d662db1a70e584fa686d1da

		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **01/04/2016** al **05/12/2024**		**Atto di Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Lorenza Petroccione	01/04/2016	99	82
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Rom1	04/04/2016	23818	
		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;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Lo scrivente ha allegato alla presente relazione l'atto di provenienza dell'immobile (vedi All. "E").

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo
  Iscritto a Roma il 04/04/2016
  Reg. gen. 5761 - Reg. part. -
  Quota: 1/1
  Importo: € 430.000,00
  A favore di Banca di Credito Cooperativo di Roma
  Contro
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 215.000,00
  Rogante: Notaio Lorenza Petroccione
  Data: 01/04/2016

Firmato Da: ANTONIO LORENZETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 9765b042d662db1a70e584fa686d1da

N° repertorio: 100
N° raccolta: 83

- **Pignoramento Immobiliare** derivante da Mutuo fondiario
  Iscritto a Roma il 16/10/2023
  Reg. gen. - - Reg. part. 91626
  Quota: 1/1
  Importo: € 216.736,63
  A favore di BCC NPLS 2021 srl
  Contro
  Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Locazione ultranovennale**
  Trascritto a Roma il 07/08/2023
  Reg. gen. 76799 - Reg. part. -
  Quota: 1/1
  A favore di
  Contro
  Formalità a carico della procedura

Lo scrivente ha provveduto ad aggiornare le visure ipotecarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma alla data del 19-12-2024 dalle quali non sono risultate ulteriori formalità pregiudizievoli oltre a quanto già sopra indicato.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile, dalle visure effettuate dal sottoscritto presso l'Ufficio Speciale Piano Regolatore, IX Dipartimento, risulta avere la seguente destinazione urbanistica:
Nuovo Piano Regolatore approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008 (Tavola 24)
Sistemi e Regole: Sistema insediativo – Citta della Trasformazione, Ambiti a pianificazione particolareggiata definita.

P.T.P.R. adottato con D.G.R. n. 556 del 25/07/2007 e n.5 DEL 5/04/2021 (Tavola 29):
Tavola A - "Sistemi ed Ambiti del Paesaggio": Sistema del Paesaggio Agrario - Paesaggio Agrario di Continuità;
Tavola B -
Tavola C - "Beni del Patrimonio Naturale": Schema del Piano Regionale dei Parchi".

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla lettura dell'atto di acquisto dell'immobile e dalle ricerche effettuate presso i Pubblici Uffici (vedi All. "C" e "D"), il Complesso immobiliare di cui fa parte l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è stato edificato in forza del Permesso di Costruire n. 424 del 11/07/2011 di cui all'Istanza n. 080037223, prot. n. 53314 del 07/07/2011.
Successivamente sono state presentate delle D.I.A. in variante al Permesso di Costruire. Per l'appartamento in oggetto è stata presentata una D.I.A. al Municipio XIII il 09/04/2013 prot. n. 37373 per ampliamento di superfice e cubatura, ampliamento dell'autorimessa interrata e documentazione integrativa presentata in data 29/01/2015 prot. n. 10604.

Firmato Da: ANTONIO LORENZETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 9765b042d662db1a70e584fa686d1da

In data 09/01/2013 è stato rilasciato il Permesso di Costruire n. 1 prot. n. 2325, in voltura al precedente permesso.
In data 29/10/2015 è stata presentata Domanda di Agibilità con prot. n. 174529.
A seguito dell'accesso agli atti eseguito presso i Pubblici Uffici, è stato possibile ottenere la seguente documentazione (vedi All. "D"):
- Fascicolo progettuale di cui al Permesso di Costruire n. 424 del 11/07/2011;
- Permesso di Costruire n. 1 prot. n. 2325 del 09/01/2013, in voltura al precedente permesso;
- alla data di presentazione della presente relazione la richiesta di accesso alla pratica di agibilità presentata, non è stata ancora lavorata. Lo scrivente si riserva di depositarla successivamente;
- Municipio X: è stato fornito solo il modello D.I.A., senza relazione tecnica ne elaborati progettuali motivando la risposta nel seguente modo: *"la ricerca nei nostri archivi ha avito esito negativo*" (vedi All. "D"). Non è stato pertanto possibile reperire gli elaborati grafici di cui all'ultimo progetto in variante presentato.

A seguito pertanto della documentazione reperita presso i Pubblici Uffici al momento del deposito della presente relazione, dell'impossibilità di reperire i grafici di cui all'ultimo progetto in variante presentato, lo scrivente utilizza come riferimento per determinare la conformità edilizia dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare le planimetrie catastali in atti depositate in data 13/03/2015 che si ritiene siano state depositate con la richiesta di agibilità del 29/10/2015.
Pertanto a seguito del confronto tra le planimetrie catastali del 13/03/2015 e lo stato dei luoghi, si rilevano le seguenti difformità edilizie:
- piano terra: angolo cottura rimosso dal locale soggiorno, il quale è utilizzato quale camera da letto;
- piano seminterrato: fusione del locale box auto e cantina e cambio di destinazione d'uso in civile abitazione con realizzazione di un locale soggiorno con angolo cottura; demolizione della parete divisoria tra cantina e box auto; ampliamento della superfice utile con la realizzazione di un bagno nell'intercapedine dell'immobile e apertura di una porta in altra porzione dell'intercapedine con utilizzo a guardaroba.
Tali opere sono in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti e quindi non possono essere oggetto di sanatoria edilizia. Tali opere devono essere quindi ripristinate.
Lo scrivente stima il costo presuntivo di tali opere, compreso il trasporto in discarica autorizzata, sulla scorta dei prezzi medi applicati da imprese medie operanti nella zona in €. 15.000,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare, appartiene al Condominio , il cui amministratore p.t. è il Sig. .
Il Condominio è intervenuto nella presente procedura e l'Avv. Francesca Antonucci, ha inviato allo scrivente l'estratto conto aggiornato del debito dell'esecutato nei confronti del Condominio, oltre i millesimi condominiali dell'immobile (vedi All. "G").

L'Avv. Antonucci ha risposto testualmente: *"All'importo relativo del 2024 di €. 5.233,68 va sommato l'importo relativo al conguaglio 2023 che sarà discusso nell'assemblea del 9/12/2024 per la sua approvazione , che ammonta a €. 20.887,07 per un debito totale di €. 26.120,75.*
Nel caso lunedì 9.12.2024 non si approvasse il consuntivo 2023, il debito ammonta a €. 5.233,68 (quote 2024) €. 17.112,25 (conguaglio 2022 approvato nell'assemblea aprile 2024) = €. 22.345,93

I millesimi dell'appartamento del Sig. sono:

Firmato Da: ANTONIO LORENZETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 9765b042d662db1a70e584fa686d1da

- TAB.A PROPRIETA' 26,030 mm
- RISCALDAMENTO 24,890 mm

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Bielorussia n. 33 - 35- 37, interno 12, piano S1-T
L'immobile oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Roma, Via Bielorussia n. 31-39, in località Malafede nell'attuale Municipio X ex XIII. Si trova nell'area sud ovest della città, tra la Via del Mare e la Via Cristoforo Colombo, ovvero tra il quartiere Eur e Ostia. L'immobile è un appartamento per la civile abitazione inserito in un complesso immobiliare composto da n. 46 appartamenti posti al piano terra, primo e secondo. E' presente anche un piano interrato destinato a locali cantine e box auto. Si accede al complesso immobiliare attraversando un'ampia area trattata a verde con essenze arboree ed arbustive (vedi foto da n. 1 a n. 6). L'appartamento in oggetto è posto al piano terra ed interrato. Si accede dalla corte esterna condominiale, attraverso un cancelletto pedonale (vedi foto da n. 7 a n. 10). L'immobile, nello stato legittimato dai titoli edilizi è composto da : - piano terra: Soggiorno/pranzo con angolo cottura, bagno, camera da letto e balcone lato ingresso e balcone sul retro; - piano seminterrato: locale cantina e confinante box accessibile da un area condominiale. L'appartamento comprende al piano seminterrato due aree giardino, poste tra l'area condominiale di accesso ai box e la strada pubblica. Come si evince invece dalle foto allegate alla presente relazione e come si vedrà meglio in risposta al quesito urbanistico, l'appartamento nello stato attuale è utilizzato e sono state apportate delle modifiche diverse, rispetto a quanto previsto dai titoli edilizi rilasciati ed in particolare: - piano terra: angolo cottura rimosso dal locale soggiorno, il quale è utilizzato quale camera da letto; - piano seminterrato: accorpamento del locale box auto e cantina e cambio di destinazione d'uso in civile abitazione con realizzazione di un locale soggiorno con angolo cottura. Ampliamento della superfice utile con la realizzazione di un bagno nell'intercapedine dell'immobile e apertura di una porta in altra porzione dell'intercapedine con utilizzo a guardaroba. L'altezza utile interna al piano terra è di ml. 2.70, al piano interrato di ml.2.66. La consistenza dell'immobile è rappresentata nel rilievo riportato nella pagina seguente, allegato per intero in All. "B" e indicato analiticamente nel prospetto a pag. 5.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1112, Part. 1564, Sub. 84, Zc. 6, Categoria A2 - Fg. 1112, Part. 1564, Sub. 55, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene

Al fine di giungere alla valutazione completa e globale del "Valore Capitale Attuale" dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, si è proceduto alla determinazione analitica del più probabile prezzo di mercato, nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali. In particolare è stato utilizzato uno dei metodi estimativi che viene ritenuto tra i più affidabili dallo scrivente: esso è il "Metodo Comparativo" o "Market Approach". Il metodo comparativo deve tener presente inizialmente delle condizioni generali dell'immobile, (sia intrinseche che estrinseche) influenti sul valore, dette

Firmato Da: ANTONIO LORENZETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 9765b042d662db1a70e584fa686d1da

caratteristiche sono di tipo tecnico e di tipo economico. Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche saranno usate per personalizzare il "Valore Unitario a metro quadrato Medio", ricavato dalla ricerca dei valori unitari a metro quadrato (riferiti alla superficie lorda o commerciale) praticati sul mercato della zona o in zone similari della città, per immobili con caratteristiche analoghe a quelle oggetto di stima. La superficie lorda commerciale si ottiene sommando algebricamente la superficie interna, con i tramezzi e con metà delle murature perimetrali, ed una quota parte delle superfici scoperte (balconi, terrazzi, giardini) o superfici accessorie (cantine, soffitte, etc.). La quantità ricavata è moltiplicata per il valore unitario a metro quadrato precedentemente indicato. Il prodotto risultante sarà il Valore Capitale Attuale corrispondente al più probabile prezzo di mercato del bene oggetto di stima.

Il valore di mercato degli immobili viene calcolato, sulla scorta di recenti compravendite effettuate in loco, stabilendo un valore al metro quadrato variabile:

- da **€. 1.700,00** a **€. 2.450,00** (fonte Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'"Agenzia delle Entrate", primo semestre 2024, stato conservativo "normale", Abitazioni Civili) (vedasi All. "F");

- annuncio immobiliare on line "immobiliare.it", appartamento in vendita nello stesso stabile di quello oggetto di esecuzione immobiliare**, mq. 67**, stato ottimo ristrutturato **€. 189.000,00, €./mq. 2.820,89** (vedasi All. "F");

- annuncio immobiliare on line "immobiliare.it", appartamento in vendita nello stesso stabile di quello oggetto di esecuzione immobiliare**, mq. 86**, stato ottimo ristrutturato **€. 225.000,00, €./mq. 2.616,27** (vedasi All. "F");

- annuncio immobiliare on line "immobiliare.it", appartamento in vendita nello stesso stabile di quello oggetto di esecuzione immobiliare**, mq. 90**, stato nuovo in costruzione **€. 280.000,00, €./mq. 3.111,11** (vedasi All. "F");

Considerate quindi le condizioni intrinseche ed estrinseche, la posizione dell'immobile, le condizioni generali dell'immobile sia all'interno che all'esterno, lo stato delle finiture al suo interno, si ritiene congruo fissare il valore medio di mercato del bene oggetto di pignoramento nella misura di **€. 2.400,00** valore congruo con i prezzi di mercato desunti dagli annunci immobiliari allegati e da una verifica di mercato eseguita presso qualificate Agenzie immobiliari, operanti nella zona.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – Appartamento e box auto Roma (RM) - Via Bielorussia n. 33 - 35- 37, interno 12, piano S1-T	107,20 mq	2.400,00 €/mq	€ 107.200,00	100,00%	€ 257.280,00
				Valore di stima:	**€ 257.280,00**

Lo scrivente, propone al Giudice dell'esecuzione di applicare al prezzo base d'asta del cespite, tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come

Firmato Da: ANTONIO LORENZETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 9765b042d662db1a70e584fa686d1da

sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 15% ed il 30% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, tenuto conto, dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile e dell'impegno che dovrà assumersi il nuovo acquirente per i lavori di ripristino, una riduzione pari al **15%**:

€. € 257.280,00 – 38.592,00 (15 %) = €. 218.688,00 Valore di stima dell'intero immobile

A tale importo è necessario detrarre il costo per la demolizione e ripristino delle opere realizzate, e non condonabili, in difformità del titolo edilizio presentato al comune, pari a **€. 15.000,00**. Pertanto:

€. 218.688,00 - €. 15.000,00 = €. 203.688,00

arrotondabile a **€. 204.000,00** Leggasi Euro duecentoquattromila/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 19/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Lorenzetti Antonio

Firmato Da: ANTONIO LORENZETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 9765b042d662db1a70e584fa686d1da

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Bielorussia n. 33 - 35- 37, interno 12, piano S1-T
  L'immobile oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Roma, Via Bielorussia n. 31-39, in località Malafede nell'attuale Municipio X ex XIII. Si trova nell'area sud ovest della città, tra la Via del Mare e la Via Cristoforo Colombo, ovvero tra il quartiere Eur e Ostia. L'immobile è un appartamento per la civile abitazione inserito in un complesso immobiliare composto da n. 46 appartamenti posti al piano terra, primo e secondo. E' presente anche un piano interrato destinato a locali cantine e box auto. Si accede al complesso immobiliare attraversando un'ampia area trattata a verde con essenze arboree ed arbustive (vedi foto da n. 1 a n. 6). L'appartamento in oggetto è posto al piano terra ed interrato. Si accede dalla corte esterna condominiale, attraverso un cancelletto pedonale (vedi foto da n. 7 a n. 10). L'immobile, nello stato legittimato dai titoli edilizi è composto da : - piano terra: Soggiorno/pranzo con angolo cottura, bagno, camera da letto e balcone lato ingresso e balcone sul retro; - piano seminterrato: locale cantina e confinante box accessibile da un area condominiale. L'appartamento comprende al piano seminterrato due aree giardino, poste tra l'area condominiale di accesso ai box e la strada pubblica. Come si evince invece dalle foto allegate alla presente relazione e come si vedrà meglio in risposta al quesito urbanistico, l'appartamento nello stato attuale è utilizzato e sono state apportate delle modifiche diverse, rispetto a quanto previsto dai titoli edilizi rilasciati ed in particolare: - piano terra: angolo cottura rimosso dal locale soggiorno, il quale è utilizzato quale camera da letto; - piano seminterrato: accorpamento del locale box auto e cantina e cambio di destinazione d'uso in civile abitazione con realizzazione di un locale soggiorno con angolo cottura. Ampliamento della superfice utile con la realizzazione di un bagno nell'intercapedine dell'immobile e apertura di una porta in altra porzione dell'intercapedine con utilizzo a guardaroba. L'altezza utile interna al piano terra è di ml. 2.70, al piano interrato di ml.2.66. La consistenza dell'immobile è rappresentata nel rilievo riportato nella pagina seguente, allegato per intero in All. "B" e indicato analiticamente nel prospetto a pag. 5.

- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1112, Part. 1564, Sub. 84, Zc. 6, Categoria A2 - Fg. 1112, Part. 1564, Sub. 55, Zc. 6, Categoria C6

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

- Destinazione urbanistica: L'immobile, dalle visure effettuate dal sottoscritto presso l'Ufficio Speciale Piano Regolatore, IX Dipartimento, risulta avere la seguente destinazione urbanistica: Nuovo Piano Regolatore approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008 (Tavola 24) Sistemi e Regole: Sistema insediativo – Citta della Trasformazione, Ambiti a pianificazione particolareggiata definita. P.T.P.R. adottato con D.G.R. n. 556 del 25/07/2007 e n.5 DEL 5/04/2021 (Tavola 24): Tavola A - "Sistemi ed Ambiti del Paesaggio": Sistema del Paesaggio Agrario - Paesaggio Agrario di Continuità; Tavola B - Tavola C - "Beni del Patrimonio Naturale": Schema del Piano Regionale dei Parchi".

Firmato Da: ANTONIO LORENZETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 9765b042d662db1a70e584fa686d1da

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1016/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Bielorussia n. 33 - 35- 37, interno 12, piano S1-T		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento e box auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1112, Part. 1564, Sub. 84, Zc. 6, Categoria A2 - Fg. 1112, Part. 1564, Sub. 55, Zc. 6, Categoria C6	**Superficie**	107,20 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare risulta essere, al momento del sopralluogo, in buon stato conservativo sia all'interno che all'esterno. Si segnalano solo dei fenomeni di umidità nella parete della stanza da letto al piano terra confinante con il bagno che presenta efflorescenze e distacchi della tinteggiatura (vedi foto n. 17-20 e 21), probabilmente per una perdita delle tubazioni del bagno. Sarà, inoltre necessario porre in opera degli interventi edili per ripristinare le opere non conformi al titolo edilizio approvato.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Roma, Via Bielorussia n. 31-39, in località Malafede nell'attuale Municipio X ex XIII. Si trova nell'area sud ovest della città, tra la Via del Mare e la Via Cristoforo Colombo, ovvero tra il quartiere Eur e Ostia. L'immobile è un appartamento per la civile abitazione inserito in un complesso immobiliare composto da n. 46 appartamenti posti al piano terra, primo e secondo. E' presente anche un piano interrato destinato a locali cantine e box auto. Si accede al complesso immobiliare attraversando un'ampia area trattata a verde con essenze arboree ed arbustive (vedi foto da n. 1 a n. 6). L'appartamento in oggetto è posto al piano terra ed interrato. Si accede dalla corte esterna condominiale, attraverso un cancelletto pedonale (vedi foto da n. 7 a n. 10). L'immobile, nello stato legittimato dai titoli edilizi è composto da : - piano terra: Soggiorno/pranzo con angolo cottura, bagno, camera da letto e balcone lato ingresso e balcone sul retro; - piano seminterrato: locale cantina e confinante box accessibile da un area condominiale. L'appartamento comprende al piano seminterrato due aree giardino, poste tra l'area condominiale di accesso ai box e la strada pubblica. Come si evince invece dalle foto allegate alla presente relazione e come si vedrà meglio in risposta al quesito urbanistico, l'appartamento nello stato attuale è utilizzato e sono state apportate delle modifiche diverse, rispetto a quanto previsto dai titoli edilizi rilasciati ed in particolare: - piano terra: angolo cottura rimosso dal locale soggiorno, il quale è utilizzato quale camera da letto; - piano seminterrato: accorpamento del locale box auto e cantina e cambio di destinazione d'uso in civile abitazione con realizzazione di un locale soggiorno con angolo cottura. Ampliamento della superfice utile con la realizzazione di un bagno nell'intercapedine dell'immobile e apertura di una porta in altra porzione dell'intercapedine con utilizzo a guardaroba. L'altezza utile interna al piano terra è di ml. 2.70, al piano interrato di ml.2.66. La consistenza dell'immobile è rappresentata nel rilievo riportato nella pagina seguente, allegato per intero in All. "B" e indicato analiticamente nel prospetto a pag. 5.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Firmato Da: ANTONIO LORENZETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 9765b042d662db1a70e584fa686d1da

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo
  Iscritto a Roma il 04/04/2016
  Reg. gen. 5761 - Reg. part. -
  Quota: 1/1
  Importo: € 430.000,00
  A favore di Banca di Credito Cooperativo di Roma
  Contro
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 215.000,00
  Rogante: Notaio Lorenza Petroccione
  Data: 01/04/2016
  N° repertorio: 100
  N° raccolta: 83
- **Pignoramento Immobiliare** derivante da Mutuo fondiario
  Iscritto a Roma il 16/10/2023
  Reg. gen. - - Reg. part. 91626
  Quota: 1/1
  Importo: € 216.736,63
  A favore di BCC NPLS 2021 srl
  Contro Formalità a carico della procedura

Firmato Da: ANTONIO LORENZETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 9765b042d662db1a70e584fa686d1da