

Tribunale di Roma

IV Sezione Civile

Esecuzioni Immobiliari

G.E. dott. Fernando SCOLARO

PROC. 674/2021

Promossa da:

SIENA NPL 2018 S.R.L.

Codice fiscale: 14535321005

E per essa: **Juliet Spa**

Codice fiscale: 01461980524

Rappresentata e difesa dall'Avv. Massimo Mannocchi

Contro:

Esperto Estimatore: Architetto Cristiana Pacchiarotti

Custode: Notaio Ginevra Giofrè

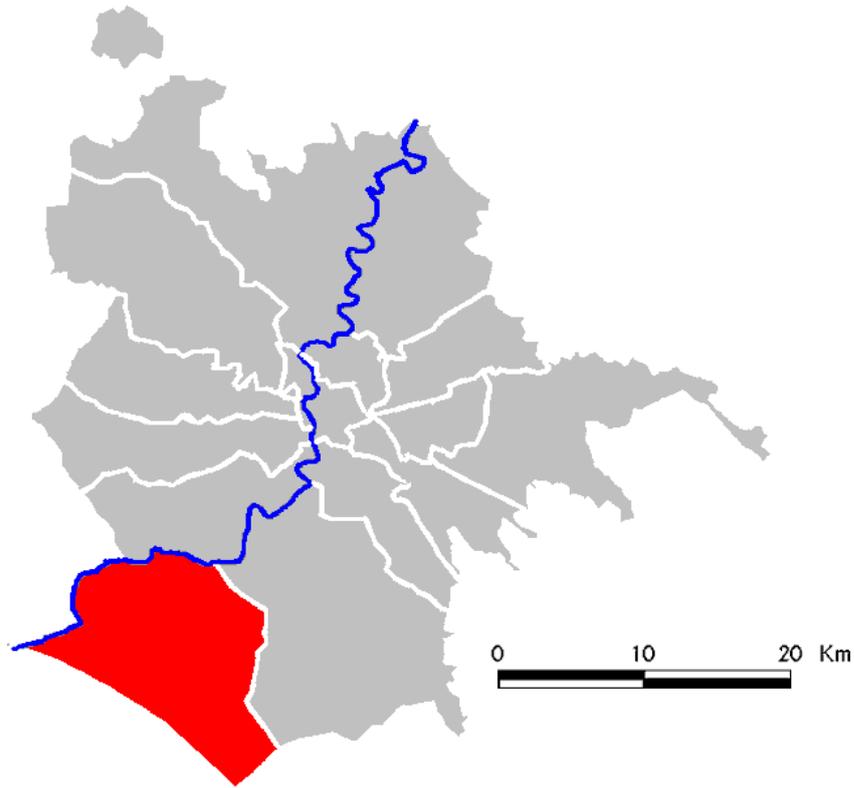
RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA



TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Pacchiarotti Cristiana, nell'Esecuzione Immobiliare 674/2021 del R.G.E.



MUNICIPIO X



Via della Salvia n. 54/A



INCARICO

All'udienza del 13/05/2022, il sottoscritto Arch. Pacchiarotti Cristiana, con studio in Via Gregorio VII - 00165 - Roma (RM), e mail: cristipacchiarotti@gmail.com, PEC: c.pacchiarotti@pec.archrm.it, Tel. 338.9114093, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/06/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito. Al fine di assolvere il proprio mandato, il sottoscritto Esperto Stimatore, in seguito dell' avviso al debitore esecutato, da parte del Custode nominato - Notaio Ginevra Giofrè - ha effettuato l'accesso presso l'unità immobiliare pignorata in data 17.11.2022, ed ha proceduto alle verifiche metriche e fotografiche. Sulla base degli elementi raccolti durante il sopralluogo, dopo aver verificato la documentazione agli atti ed effettuato le visure presso la Conservatoria di Roma 1, gli uffici del Catasto, l'Ufficio Archivio del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, espone il risultato del lavoro svolto.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) Loc. Acilia - Via della Salvia n. 54/A, interno A, piano S1 (Coord. Geografiche: 41°47'08"N 12°21'47"E)



Stralcio Web-Gis

DESCRIZIONE

DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE: il bene oggetto di pignoramento è un appartamento ubicato al piano seminterrato di una villetta a schiera sita in località Acilia. Acilia è una frazione di Roma Capitale, già borgata ufficiale, situata nel territorio del Municipio Roma X (ex Municipio Roma XIII). Acilia prende il nome dall'antica famiglia aristocratica romana degli Acilii Glabrones, che ebbero in zona una sontuosa villa oramai scomparsa; gli Acilii utilizzarono il territorio come possesso agricolo. Recenti ritrovamenti archeologici, al lato



dell'antica via Ostiense, hanno riportato alla luce uno scalo di epoca romana utilizzato come luogo di mercato. La via Ostiense collegava Roma ai porti di Ostia e di Porto e con la via Portuense aveva intenso traffico di merci e passeggeri verso l'Urbe o viceversa, verso i porti d'imbarco.



Foto del quartiere

Nel 1913 la zona di Acilia viene approvata, con un Consiglio Comunale dell'epoca, come località rurale nel piano per la prevista colonizzazione dell'Agro Romano. Nel 1916, in piena prima guerra mondiale, Acilia è requisita dall'Autorità Militare per l'accantonamento delle scorte militari e l'apertura di un campo di concentramento per soldati austriaci prigionieri, impiegati alla costruzione della linea ferroviaria Roma-Ostia. Nel 1928 fu aperta la seconda autostrada al mondo, dopo la Milano-Laghi, la Roma-Ostia o più conosciuta come "Via del Mare". Questa autostrada attraversa e divide in due Acilia come del resto fa la ferrovia Roma-Ostia di costruzione precedente, che insieme alla via Ostiense le scorrono parallele. Il progetto dell'attuale Acilia fu redatto nel 1939 e terminato dopo 8 mesi con una prima realizzazione nel 1940 a poche settimane dall'ingresso dell'Italia nella seconda guerra mondiale. Il governo fascista, su interessamento della principessa Iolanda Margherita di Savoia, decise di dare un alloggio alle famiglie numerose e più indigenti di Roma. Erano stati compiuti i famosi sventramenti nel centro della città per cui molte famiglie furono collocate nelle borgate ufficiali volute dal regime, ma non fu questo il caso di Acilia, in quanto quest'ultima sorse anni dopo tali sventramenti. Furono lottizzati i terreni intorno alla via del Mare, all'altezza di Borgo Acilio, in frazioni di circa 1000 metri quadri ciascuna e attraverso uno schema di vie a reticolo ortogonale, furono collegate tra loro.



Via del Mare



Attualmente Acilia ospita un'edilizia sia popolare che residenziale, un polo industriale e due stazioni della Linea Roma-Lido: Acilia e Casal Bernocchi-Centro Giano.

- La vendita del bene non è soggetta IVA.
- Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) – Loc. Acilia, Via della Salvia n. 54/A, interno A, piano S1



Estratto da Google

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:

- ***** (Proprietà 1/2)



- ***** (Proprietà 1/2)

Nell'atto di compravendita a rogito del Notaio D'Alessandro Luigi, Rep. 18730 del 27.11.2006, i debitori eseguiti dichiaravano di essere coniugati in regime di separazione dei beni.

CONFINI

Come riportato nell'atto di compravendita del Notaio D'Alessandro Luigi Rep.18730-11707 del 27.11.2006 la descrizione ed i confini del bene oggetto di stima sono i seguenti: " (...) appartamento posto al piano seminterrato, composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, ripostiglio, corridoio, due camere e due corti di pertinenza esclusiva, confinante con particelle 2037 e 2041, distacco verso detta Via, salvo altri (...)"
Si precisa che in seguito al sopralluogo effettuato congiuntamente al Custode nominato, i confini indicati dal Notaio sono corretti e precisamente prendendo come riferimento il Nord sulla planimetria catastale, il bene in esame confina con: a sud con altra proprietà, ad ovest con Via della Salvia, a Nord con rampa carrabile

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	42,80 mq	47,00 mq	1,00	47,00 mq	2,60 m	S1
Cantine	24,33 mq	28,28 mq	0,20	5,66 mq	2,60 m	S1
Corti	35,90 mq	39,55 mq	0,18	7,12 mq	0,00 m	T-S1
Totale superficie convenzionale:				59,78 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				59,78 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che il bene oggetto di pignoramento è un appartamento posto al piano S1 di una villetta a schiera. Le destinazioni d'uso indicate nella tabella derivano dalla planimetria catastale. Di fatto la corte posta al piano terra non è presente, mentre negli ambienti indicati sulla planimetria catastale come "cantine" sono presenti delle camere da letto. Si precisa altresì che nell'atto di compravendita a rogito del Notaio D'Alessandro Luigi Rep. 18730 del 27.11.2006, il bene in esame è così descritto: "appartamento posto al piano seminterrato, composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, ripostiglio, corridoio, due camere e due corti di pertinenza esclusiva (...)". La descrizione del Notaio non corrisponde allo stato dei luoghi attuale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/11/2006 al 12/01/2023	***** ***** Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni *****) ***** Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni	Catasto Fabbricati Fg. 1110, Part. 2042, Sub. 502, Zc. 6 Categoria A7 Cl.4, Cons. 3 vani Superficie catastale 57 mq Rendita € 449,32 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.



Dalla visura storica catastale si evince che la precedente proprietaria risulta essere la seguente:

Diritto di: Proprieta' per 1/1

Si precisa inoltre che l' immobile predecessore risulta essere il seguente:

Comune di ROMA (H501) (RM) - Foglio 1110 Particella 2042 Subalterno 501 - VIA DELLA SALVIA n. 54/A Piano S1-T - 1-2

In seguito alla variazione del 05/10/2006 Pratica n. RM0739828 in atti dal 05/10/2006 , l'immobile veniva frazionato (frazionamento per trasferimento di diritti-diversa distribuzione degli spazi interni - n. 99222.1/2006 – dati desunti dalla visura storica catastale)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1110	2042	502	6	A/7	4	3 vani	57 mq	449,32 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito al sopralluogo effettuato congiuntamente al Custode nominato, si sono riscontrate delle difformità tra la planimetria depositata al catasto e lo stato dei luoghi. Tali difformità consistono in:

- Nel prospetto principale, a quota strada, la delimitazione della corte con dei muri, così come rappresentato nella planimetria catastale, non è presente. E' presente un cancelletto che conduce alla rampa carrabile. In fondo alla rampa è presente l'ingresso all'appartamento.
- Quota S1: l'ingresso alla corte a questa quota è più ampio rispetto a quanto indicato nella planimetria, inoltre è presente un gradino. Vi è una pensilina in ferro e policarbonato sopra la porta a vetri d'ingresso.
- Due ambienti dell'appartamento che nella planimetria catastale sono indicati come cantine, di fatto sono utilizzate come camere da letto. Il tramezzo presente tra la cucina ed il soggiorno è stato rimosso.

Si segnala che l'appartamento in esame è stato ricavato nel piano seminterrato della villetta a schiera, presentando tutte le caratteristiche dei locali accessori (h: 2,60, luci a nastro, poste in alto, e non finestre, ecc.)

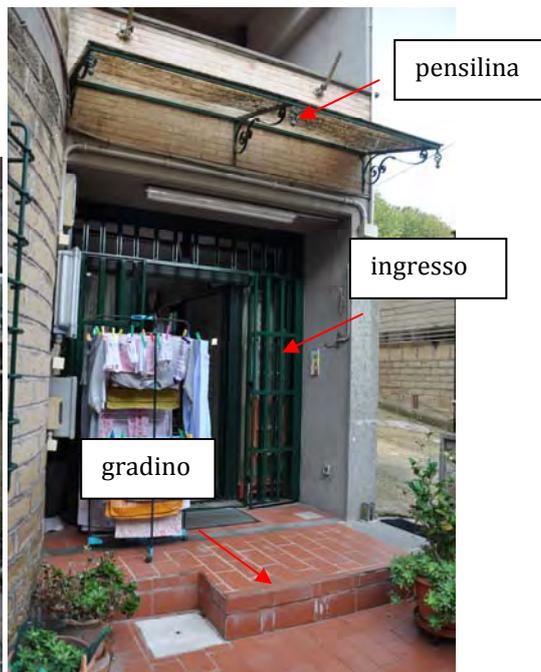
N.B. Per ciò che riguarda la sanabilità delle difformità individuate, si rimanda al capitolo "Regolarità edilizia".



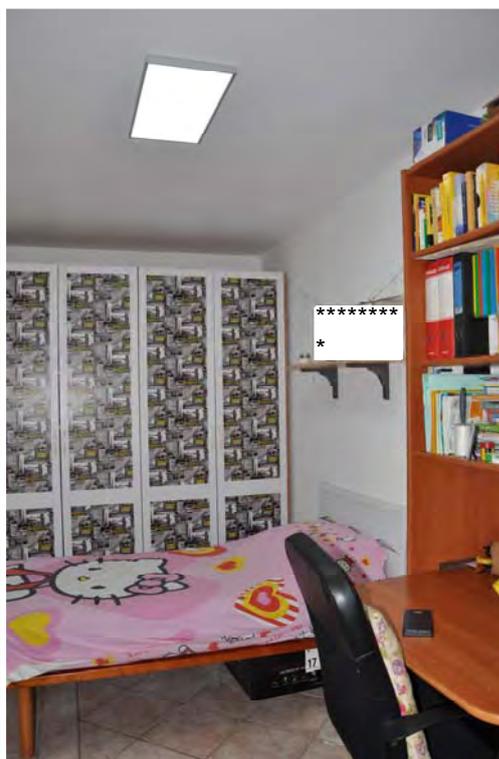
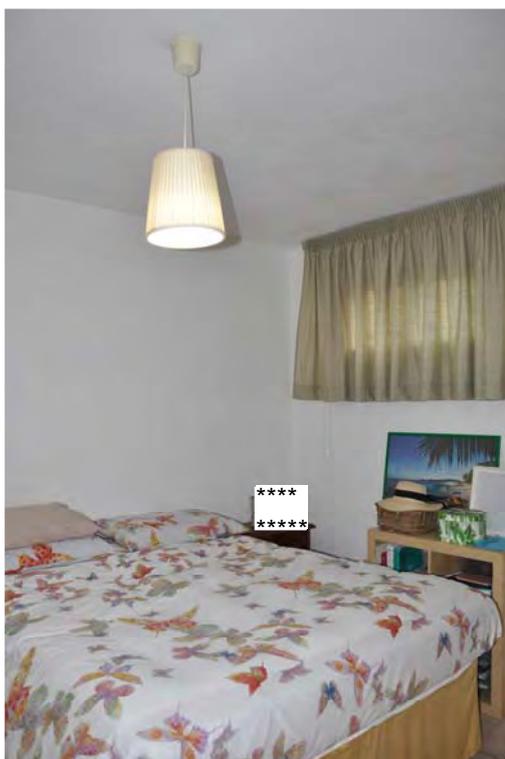
DIFFORMITA' INDIVIDUATE IN FOTO:



Prospetto principale su Via della Salvia



Ingresso dalla rampa carrabile



Camere da letto poste negli ambienti "cantina"



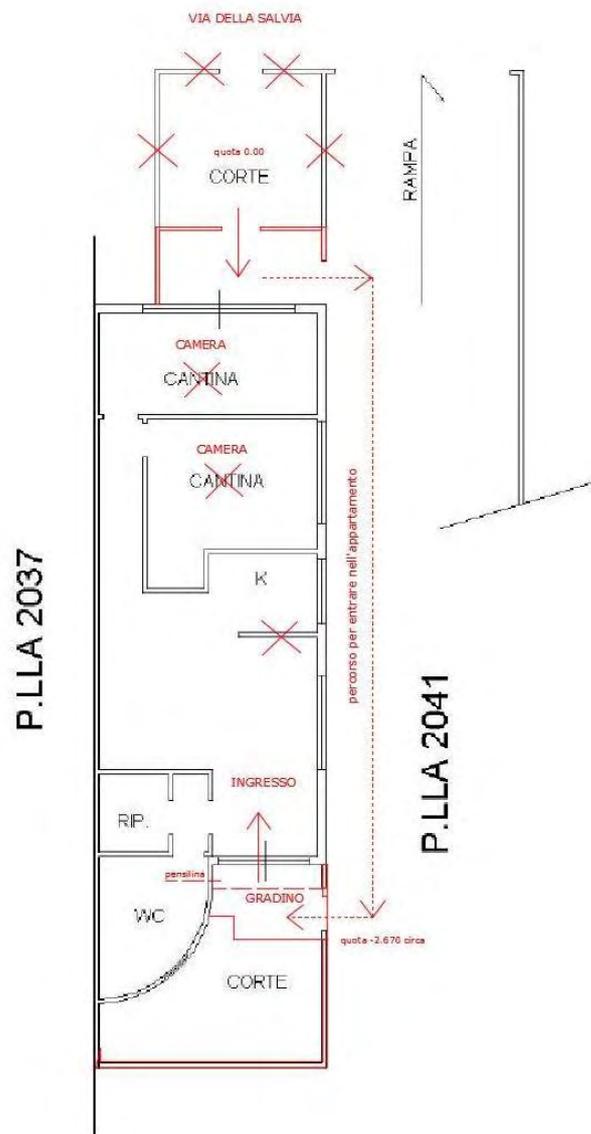


Rimozione
tramezzo



luci alte
sulla
rampa

Cucina



Planimetria delle difformità individuate



Data: 15/06/2022 - n. T53603 - Richiedente *****



Ultima planimetria catastale in atti

PRECISAZIONI

Si precisa che l'unità immobiliare in esame è nella disponibilità dei debitori esecutati.

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

Il bene in esame si trova in buono stato conservativo salvo la presenza di alcune macchie di umidità poste sul soffitto del ripostiglio, dovute probabilmente ad infiltrazioni d'acqua provenienti dall'appartamento soprastante. La debitrice eseguita comunicava che il danno era stato recentemente riparato.



Macchie di umidità nel ripostiglio

PARTI COMUNI

Non si è a conoscenza di parti comuni in quanto non è presente il Condominio

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si è a conoscenza di servitù, censo livello ed usi civici gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene oggetto di stima è un appartamento posto al piano seminterrato di un villino a schiera.



Prospetto su Via della Salvia



Il complesso immobiliare è costituito da un edificio a schiera composto da sei unità che presentano il prospetto principale su Via della Salvia ed il prospetto secondario verso l'interno. Ciascuna villetta presenta un giardino/corte retrostante. Il complesso immobiliare presenta un rivestimento a cortina ed un muretto in blocchetti di tufo con una copertina realizzata a tegole. Ciascuna unità presenta un ingresso su strada con un cancelletto di colore verde. Alle due estremità sono presenti due cancelli carrabili. L'unità immobiliare in esame è posta al piano S1 di una delle unità presenti alle estremità del blocco residenziale. L'accesso al piano S1 è possibile o attraverso la rampa d'accesso, o tramite il cancelletto su strada della villetta di cui il bene oggetto di pignoramento è parte. Si accede ad una piccola corte posta al piano S1 e, salendo un gradino/pianerottolo, si raggiunge l'ingresso dell'appartamento. La porta d'ingresso è una porta-finestra a vetri, protetta da una inferriata. All'interno è presente un soggiorno con angolo cottura, un bagno con antibagno e ripostiglio, e due camere. I pavimenti dell'abitazione sono in mattonelle di ceramica di colore chiaro, così come il bagno. Il rivestimento del bagno è in mattonelle di colore bianco. Il bagno ha una forma curva. Le pareti dell'appartamento sono di diverso colore. Le finestre sono poste in alto e sono realizzate in alluminio. Le porte interne sono in legno tamburato. Il riscaldamento è autonomo sono presenti dei condizionatori.



Ingresso alla corte a quota S1



Appartamento in esame



Ingresso - soggiorno - angolo cottura



Corridoio





Bagno



Ripostiglio

STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare risulta occupata dai debitori eseguiti e dalla figlia minore.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/11/1990 al 27/11/2006	***** (Diritto di: Proprieta' per 1/1 di una porzione del terreno sul quale è stato costruito il complesso immobiliare)	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuliani Laura	12/11/1990	12347	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma	23/11/1990	97084	54701
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 27/11/2006 al 12/01/2023	***** Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni ***** Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio D'Alessandro Luigi	27/11/2006	18730	11707
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



	beni	Conservatoria di Roma 1	30/11/2006	161206	96174
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 modificata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di provenienza è stato acquisito e sarà depositato agli atti con la presente relazione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 30/11/2006
Reg. gen. 161207 - Reg. part. 37873
Importo: € 330.000,00
A favore di BANCA TOSCANA S.P.A.
Contro *****
Capitale: € 165.000,00
Spese: € 131.500,00
Interessi: € 33.500,00
Percentuale interessi: 6,70 %
Rogante: D'ALESSANDRO LUIGI
Data: 27/11/2006
N° repertorio: 18731
N° raccolta: 11708

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 07/07/2021
Reg. gen. 89677 - Reg. part. 37873
A favore di: SIENA NPL 2018 S.R.L.
Contro: *****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione per la trascrizione di pignoramento è pari ad € 294,00; per le ipoteche volontarie € 35,00 cad. mentre per le ipoteche giudiziali € 94,00 cad. a cui va sommato la percentuale dello 0,5, sull'importo minimo dell'ipoteca.

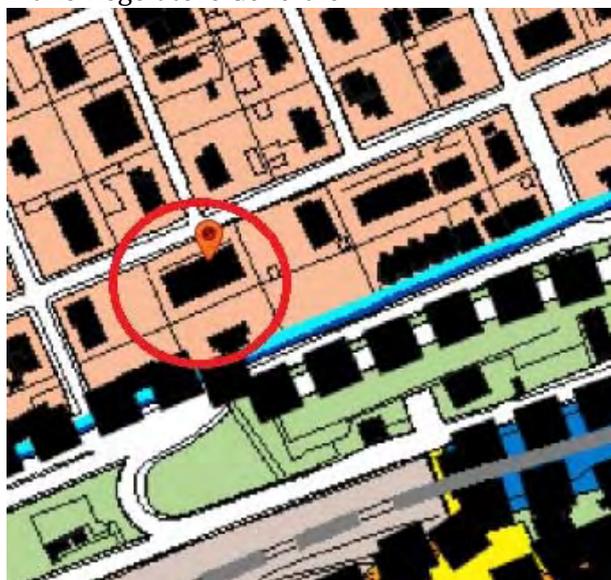


NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano Regolatore vigente, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 2008, classifica l'area su cui insiste il fabbricato: CITTA' DA RISTRUTTURARE - TESSUTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI - PROGRAMMI INTEGRATI. Per Città da ristrutturare si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e dei servizi pubblici. Nella Città da ristrutturare gli interventi sono finalizzati alla definizione ed al consolidamento dei caratteri morfologico - funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi:

- a) l'incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato;
- b) il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità;
- c) la caratterizzazione degli spazi pubblici;
- d) la qualificazione dell'edilizia.

Piano Regolatore Generale



CITTA' DA RISTRUTTURARE

Tessuti

prevalentemente residenziali

Programmi integrati

In relazione alla Tavole dei vincoli del PTPR (Piano Territoriale Paesaggistico regionale) recentemente approvato, l'area ricade in: Tav. A - Paesaggio degli insediamenti urbani; Tav. B - Beni lineari testimonianza dei caratteri archeologici e storici e relativa fascia di rispetto- aree urbanizzate del PTPR, Tav. C - Schema del piano regionale dei parchi - tessuto urbano



Piano Territoriale Paesistico Regionale TAV. B



	tl_001	beni lineari testimonianza dei caratteri archeologici e storici e relativa fascia di rispetto
	aree urbanizzate del PTPR	

TAV. C



	sp_001	Schema del Piano Regionale dei Parchi Areali
	Tessuto urbano	

REGOLARITÀ EDILIZIA

- L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985.
- La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.
- Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. (Sono stati rilevati vincoli paesaggistici)
- Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.
- L'immobile non risulta agibile. (Non è stato reperito il Certificato di agibilità)

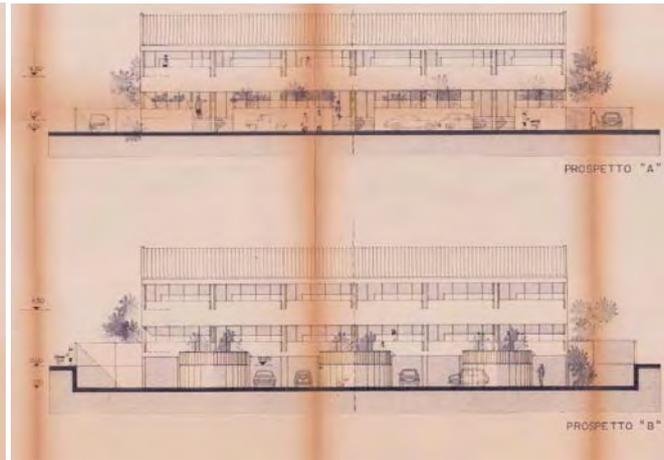
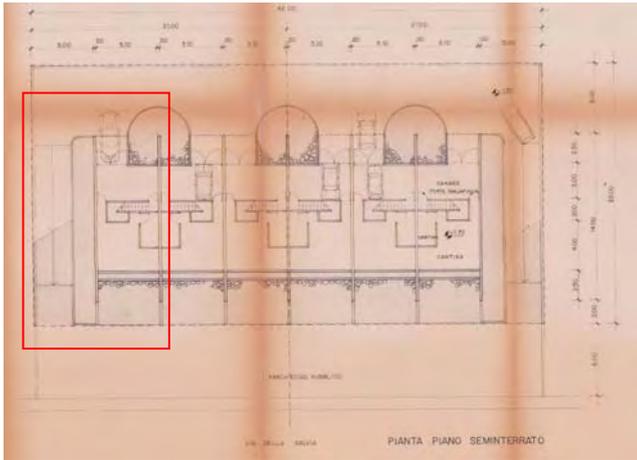
DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI:

Il bene oggetto di stima è un appartamento posto al piano S1 di un edificio a schiera, facente parte di un complesso residenziale, composto da n. 6 unità immobiliari.

Tale complesso residenziale è stato costruito in virtù della Concessione edilizia n. 198/C del 20.04.1990, rilasciata ai Sig.ri ***** . E' presente un atto

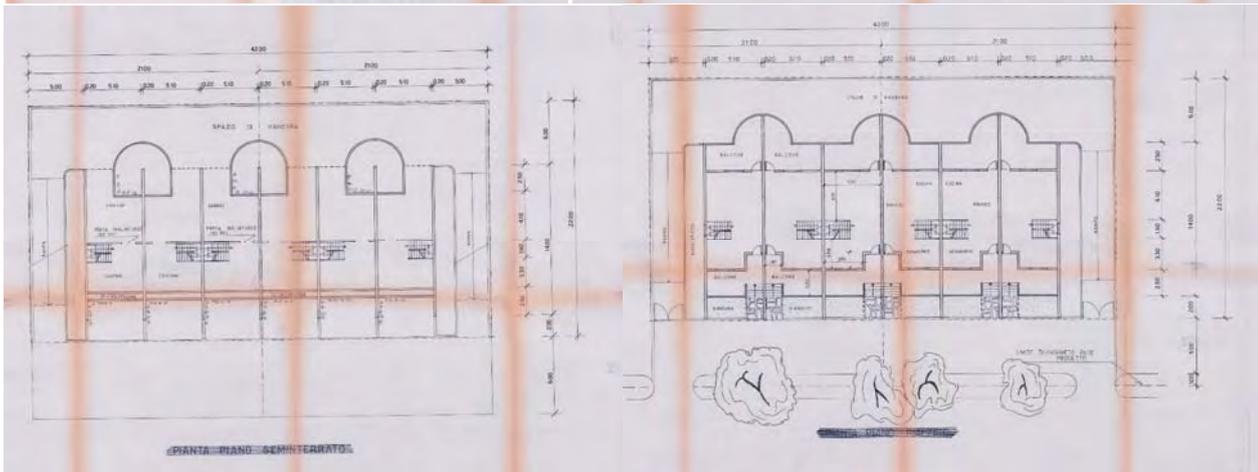
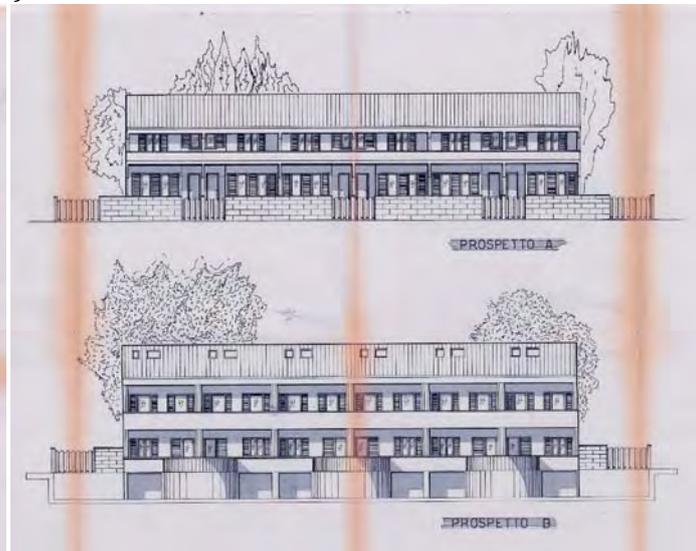
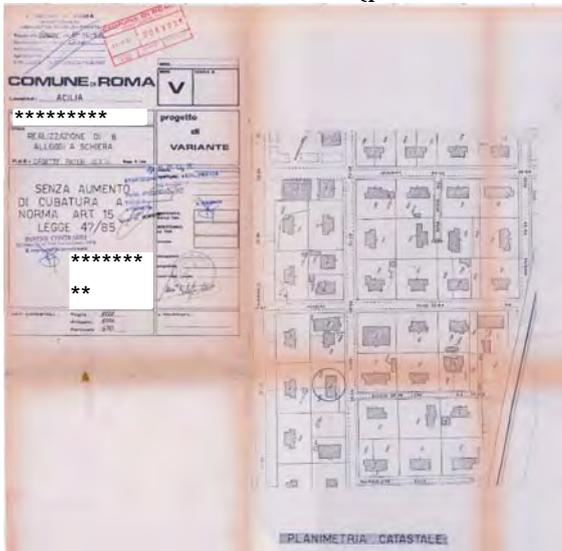
d'obbligo, del Notaio Marco Papi, rep. 37435 del 12.01.1990, propedeutico al rilascio della Concessione sopra indicata, che vincola l'area al servizio della progettata costruzione, nonché "*a mantenere permanentemente a parcheggio privato (...) al servizio dell'edificio (...)*" "*a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano interrato al servizio dell'edificio*". In data 08.10.1992 i Signori sopra indicati, presentavano domanda di concessione edilizia in sanatoria ex L.47/85 art. 15 (istanza n. 63065), relativa all'avvenuta realizzazione di variante di un edificio in Via della Salvia n. 54. Istanza respinta dal Comune di Roma con determina Dirigenziale n. 1714 del 25.02.1998 In seguito alla suddetta Determina Dirigenziale, gli stessi Signori, presentavano ricorso al Tar - Lazio in data 13.10.1998 prot. 44380 in cui veniva richiesto il riesame della pratica. Il Comune di Roma, pertanto, richiedeva ai proprietari ulteriore documentazione per





Pianta del piano seminterrato e prospetti

PROGETTO DI VARIANTE - (parere contrario)



Per il bene in esame sono state presentate n. 3 domande di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L. 326/2003 da parte della Sig.ra ***** e precisamente:

1. N. 539905 prot. 164384 del 07.12.2004 per "cambio di destinazione d'uso da garage a cucina al piano seminterrato di mq 26,50 pari a mc. 69,00";
2. N.539929 prot.164424 del 07.12.2004 per "ampliamento del locale cantina di mq 13 pari a mc 33,80. Realizzazione di un bagno e antibagno al piano seminterrato pari a mq 11,00 e mc 28,60 -



ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Costanzo Marco Iscritto all'albo: Geometri Prov. Roma N. 8864	

**Agenzia del Territorio
 CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Roma**

Comune di Roma		Protocollo n. RM0739828 del 05/10/2006	
Sezione:	Foglio: 1110	Particella: 2042	Tipe Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 500

ELABORATO PLANIMETRICO

PIANO SEMINTERRATO



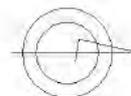
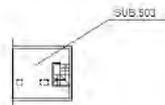
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/06/2022 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 1110 Particella 2042 >

Ultima planimetria in atti

Data: 08/06/2022 - n. T534890 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Elaborato planimetrico



ANALISI DEI TITOLI EDILIZI AGLI ATTI:

Dalla verifica dei documenti reperiti, si evidenzia che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stata ricavata dal piano S1 dell'edificio a schiera di cui fa parte. Sostanzialmente essa presenta tutte le caratteristiche di un piano destinato a volumi accessori (cantine etc) delle residenze presenti ai piani superiori. Ciò si evince anche dall'altezza interna di questi locali (h. 2,60) e dalle finestre a nastro poste in alto.

Per verificare la presenza di titoli edilizi che legittimassero il frazionamento dell'unità immobiliare originaria (F. 1110 part. 2042 sub 501) in più unità immobiliari è stata presentata richiesta di accesso agli atti presso il Municipio di riferimento ma, con nota del 19.09.2022, gli uffici mi comunicavano che risultava protocollata una DIA prot. CO/2006/58343 del 27.06.2006, presentata da ***** - Via della Salvia n.54/B, ma che tale DIA non era presente agli atti. Pertanto ad oggi, con i documenti reperiti, risulta che il frazionamento è avvenuto solo catastalmente senza alcun titolo edilizio.

Confrontando il progetto approvato con lo stato dei luoghi è evidente che il piano attualmente identificato con il sub 502 oggetto di pignoramento, presenta delle difformità consistenti non solo nella diversa distribuzione degli spazi interni ma anche, e soprattutto, in un uso improprio degli spazi. Inoltre si evidenzia che laddove è attualmente presente il bagno, questo, nel progetto approvato, risulta essere un terrapieno (siamo quindi in presenza di un aumento di cubatura), mentre è altresì evidente che è stata inglobata parte dell'intercapedine nella cantina. Le due rampe carrabili poste alle due estremità del complesso edilizio conducevano ai garage, posti al piano S1 di ciascuna delle sei unità a schiera. Invece la corte antistante l'ingresso posta alla quota stradale, nel progetto è indicato come "parcheggio pubblico", mentre al piano S1 come "spazio di manovra".

Per ciò che riguarda il bene in esame, essendoci un "blocco reiezione" delle domande di condono edilizio presentate, è plausibile pensare che il piano S1 oggetto di pignoramento non sia sanabile, mancando tutti quei presupposti necessari per l'ottenimento delle concessioni edilizie in sanatoria e in contrasto con l'atto d'obbligo sottoscritto dai proprietari originari per l'ottenimento della licenza edilizia.

Di conseguenza, il certificato di agibilità, con le caratteristiche del bene in esame, sopra individuate, presumibilmente non verrà rilasciato, mancando tutti quei requisiti indispensabili relativi al rispetto delle norme igienico sanitarie.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Si precisa che non è presente il condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro



quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via della Salvia n. 54/A, interno A, piano S1
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1110, Part. 2042, Sub. 502, Zc. 6, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 77.500,00

Il compendio immobiliare nella sua interezza è stato valutato adottando i seguenti criteri: A - l'aspetto economico scelto è quello di mercato, riferito al più probabile valore realizzabile in libera contrattazione del bene nella sua interezza, nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova. B - Il criterio di stima adottato è quello sintetico comparativo, con riferimento al corrente e prevalente valore di mercato, nella zona, per beni assimilabili. Si chiarisce che per determinazione del "VALORE DELL'IMMOBILE" io sottoscritto perito intendo il valore del cespite nella sua interezza per non degradarne sostanzialmente il valore. Si fa presente che nel calcolo dei mq complessivi si è adottato il sistema commerciale. La suddetta superficie commerciale complessiva è stata determinata misurando la superficie dell'unità immobiliare, al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altre unità immobiliari) e la superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di servizio (cantine, etc.) e di ornamento (balconi, etc.) ai sensi dell'Allegato C del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 e secondo le indicazioni fornite dal Tribunale Ordinario di Roma - Sezione IV civile - Esecuzioni immobiliari. Gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili, sono da considerarsi nel valore unitario attribuito al singolo appartamento. C - I criteri ed i metodi di cui ai precedenti punti A e B sono stati "integrati" e verificati ricorrendo ai parametri economici individuati dall'Agenzia del Territorio tramite l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI). Il Decreto legislativo del 30 luglio 1999, n. 300, infatti, stabilisce - articolo 64, comma 3 - che l'Agenzia del Territorio gestisce l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI). L'Osservatorio ha il duplice obiettivo di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare e di fornire elementi informativi alle attività dell'Agenzia del Territorio nel campo dei processi estimali. Ciò avviene, da un lato, mediante la gestione di una banca dati delle quotazioni immobiliari che fornisce una rilevazione indipendente sull'intero territorio nazionale delle quotazioni dei valori immobiliari e delle locazioni, dall'altro, valorizzando, a fini statistici e di conoscenza del mercato immobiliare, le banche dati disponibili nell'amministrazione e, più in generale, assicurando la realizzazione di analisi e studi. I dati OMI non sono stati utilizzati per individuare il valore del cespite ma solo come uno dei riferimenti utili ai fini estimativi. Infatti lo stesso sito dell'Agenzia delle Entrate chiarisce che "I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia: non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa; sono riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea. L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Pertanto la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo.

Partendo dal valore di stima del LOTTO pari ad € 114.000,00 tale importo sarà decurtato del 15% in virtù della vendita all'asta per la mancata garanzia circa i vizi che potrebbe presentare l'immobile ai sensi dell'art. 568 c.p.c. arrivando ad un importo di € 96.900,00

Tale importo sarà ulteriormente decurtato del 20% per il "blocco reiezione" delle domande di concessione edilizia in sanatoria, e per l'incertezza relativa alla sanabilità del bene in esame, arrivando ad un valore arrotondato di € 77.500,00



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via della Salvia n. 54/A, interno A, piano S1	59,78 /60 mq	1.900,00 €/mq	€ 114.000,00	100,00%	€ 114.000,00
				Valore di stima:	€ 114.000,00
					€ 77.500,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna riserva e particolarità da segnalare

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 26/04/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Pacchiarotti Cristiana

ELENCO ALLEGATI:

1. Atto di provenienza
2. Atto d'obbligo
3. Licenza edilizia
4. Determina Dirigenziali di reiezione del progetto di variante
5. Fascicolo condono edilizio 0/539905-sot 0
6. Fascicolo condono edilizio 0/539929-sot 0
7. Fascicolo condono edilizio 0/539945-sot 0
8. Nota ufficio Condono edilizio
9. Documentazione fotografica
10. Estratto di mappa
11. Elaborato planimetrico
12. Inquadramento urbanistico
13. Planimetria catastale
14. Stralcio progetto approvato
15. Relazione tecnica progetto approvato
16. Stralcio progetto di variante
17. Visura storica catastale - sub 501
18. Visura storica catastale - sub 501
19. Visure in Conservatoria *****
20. Visure in Conservatoria *****



21. Visure in Conservatoria F.1110 part 2042 sub 502
22. Nota Municipio X
23. Quotazioni Immobiliari
24. Ricevuta di avvenuta consegna della Relazione Tecnica alle parti
25. Verbale di sopralluogo



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 674/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via della Salvia n. 54/A, interno A, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1110, Part. 2042, Sub. 502, Zc. 6, Categoria A7	Superficie	59,78 mq
Stato conservativo:	Il bene in esame si trova in buono stato conservativo salvo la presenza di alcune macchie di umidità poste sul soffitto del ripostiglio, dovute probabilmente ad infiltrazioni d'acqua provenienti dall'appartamento soprastante. La debitrice eseguita comunicava che il danno era stato recentemente riparato.		
Descrizione:	Il bene oggetto di pignoramento è un appartamento ubicato al piano seminterrato di una villetta a schiera sita in località Acilia, composta da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, ripostiglio, corridoio, due camere e due corti di pertinenza esclusiva.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'unità immobiliare risulta occupata dai debitori eseguiti e dalla figlia minore.		

