

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Blasi Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 1791/2017 del R.G.E.

promossa da

**Banca Popolare del Lazio Soc. Coop. per Azioni**

*Codice fiscale: 04781291002*

contro

*Codice fiscale:*



## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	6
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Stima / Formazione lotti.....	14
Riepilogo bando d'asta.....	17
<b>Lotto Unico</b> .....	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1791/2017 del R.G.E.....	18
<b>Lotto Unico</b> .....	18



## INCARICO

---

All'udienza del 13/02/2019, 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 25/02/2019 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 Mazzarrone 25, interno 3, piano 2

## DESCRIZIONE

---

Appartamento, sito in Roma, zona Borghesiana, nel territorio del Municipio Roma V, Via Mazzarrone 25 piano secondo interno 3. L'appartamento è composto da ingresso, connettivo, soggiorno pranzo, due camere da letto, due bagni, cucina e un balcone per una superficie convenzionale complessiva di mq 106,34 (la cucina realizzata su preesistente terrazza ed il balcone posto sul distacco verso la particella 805 risultano realizzati senza titolo edilizio). L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1032, part. 834, sub 9, z.c. 6, cat. A/2, cl. 7, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 103 mq., escluse aree scoperte 96 mq. Rendita € 955,45, Via Mazzarrone n. 25 piano secondo interno 3. L'area ove è collocato il bene oggetto di esecuzione è parte di nucleo edilizio sorto spontaneamente, individuata urbanisticamente come Città della trasformazione Zona O n. 27 del PRG previgente. Il bene staggito è parte di un complesso immobiliare composto da due piccoli edifici di tre piani fuori terra e uno semi interrato, insistenti su corte comune edificato senza titolo edilizio nell'anno 1979 con tipologia abitativa tipica dei luoghi e degli interventi edilizi sorti spontaneamente. L'edificio in cui è collocato il bene oggetto di pignoramento è composto da tre unità abitative e locali non abitativi nel piano S1.

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 dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Mazzarrone 25, interno 3, piano 2

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.



A seguito delle visure e dei riscontri effettuati e dell'acquisizione dell'atto di provenienza è emerso che la documentazione ipocatastale è incompleta ed erronea in quanto effettuata rispetto alla particella 805 anziché sulla particella 834 al Catasto Terreni su cui risulta edificato il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato. Di conseguenza le note ipotecarie si riferiscono ad un bene diverso da quello di pignoramento.

Manca inoltre il corretto ed idoneo storico catastale.

La predetta documentazione dovrà essere pertanto opportunamente integrata dal creditore procedente.

## 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)

ALLEGATO A - atto di proprietà - Notaio Marmo Repertorio n.5.169 Raccolta n.3.630.

## CONFINI

---

L'appartamento confina con distacco verso Via Mitta, distacco verso part. 805, distacco verso Via Mazzarrone, distacco su edificio al Foglio 1032 part. 1386, salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	87,65 mq	103,80 mq	1,00	103,80 mq	2,90 m	SECONDO
Balcone scoperto	10,17 mq	10,17 mq	0,25	2,54 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>106,34 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>106,34 mq</b>		

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 13/12/2019, il verbale di sopralluogo verrà depositato dal Custode incaricato.

ALLEGATO B - rilievo e individuazione planimetrica edificio contenente l'immobile oggetto di pignoramento

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/11/1985 al 01/01/1992		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1032, Part. 834, Sub. 9, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 4,5 Piano 2
Dal 01/01/1992 al 21/11/2011		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1032, Part. 834, Sub. 9, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 4,5 Rendita € 859,90 Piano 2
Dal 21/11/2011 al 10/07/2013		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1032, Part. 834, Sub. 9, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 4,5 Rendita € 859,90 Piano 2
Dal 07/08/2013 al 01/10/2013		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1032, Part. 834, Sub. 9, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 5 Rendita € 955,45 Piano 2
Dal 01/10/2013 al 01/08/2014		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1032, Part. 832, Sub. 9, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 5 Rendita € 955,45

		Piano 2
Dal 01/08/2014 al 09/11/2015		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1032, Part. 834, Sub. 9, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 5 Rendita € 955,45 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 16/12/2019		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1032, Part. 834, Sub. 9, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 5 Superficie catastale 103 mq Rendita € 955,45 Piano 2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Nota - Il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato è stato edificato sulla particella 834 al Catasto Terreni.

ALLEGATO C - visura storica catastale estratta in data 16/12/2019

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1032	834	9	6	A2	7	5	103 mq	955,45 €	2	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La scheda catastale del 07/08/2013 prot. RM 0606661 descrive l'appartamento staggito con ingresso, soggiorno pranzo, camera da letto con locale interno due bagni, cucina, balcone e ambiente non chiaramente definito (attualmente occupato dal locale cucina) e dichiarato nella CILA in sanatoria come "pergolato".

Lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo del 13/12/2019 è il seguente: ingresso, soggiorno pranzo, letto con spogliatoio e bagno interno, letto, bagno, locale cucina (al posto della preesistente terrazza esterna e balcone posto a distacco con la particella 805).

Il conseguimento dei titoli urbanistici, la regolarizzazione delle problematiche evidenziate e le relative variazioni catastali saranno a cura, spese e totale carico degli aggiudicatari. Dei relativi oneri si è tenuto conto in sede di valutazione immobiliare con il coefficiente correttivo K2.

ALLEGATO D - planimetria catastale estratta in data 06/08/2019



## STATO CONSERVATIVO

---

Stato conservativo e di manutenzione valutato in conformità all'art. 21 L. 392/1978.

- PARTI COMUNI - facciate, corte interna, copertura e parti comuni in genere, presentano uno stato di conservazione e manutenzione mediocre;
- Appartamento - pavimenti, pareti e soffitti, infissi, presentano uno stato di conservazione e manutenzione normale;
- Appartamento - L'impiantistica elettrica, termica ed idrica non presenta particolari cenni di degrado evidenti. Da esame visivo lo stato di manutenzione è mediocre e necessita di verifica normativa e funzionale per una corretta messa in esercizio.

ALLEGATO E - servizio fotografico.

## PARTI COMUNI

---

Il lotto di terreno su cui sorge l'edificio di cui fa parte l'appartamento staggito è individuata al catasto terreni alla particella 834 come ente urbano per una superficie di 1003,00 mq. Sul lotto sono edificati due piccoli edifici e la corte di pertinenza è bene comune con esclusione delle aree giardinate perimetrate di pertinenza degli appartamenti a loro collegate. L'unità immobiliare oggetto di procedura di categoria A/2 - civile abitazione - è parte di uno dei due edifici che risulta composto da 3 unità abitative su tre piani, dal terra al secondo e un piano S1 destinato locali non abitativi. Gli accessi agli androni dei due edifici è consentita da una corte esterna pavimentata di proprietà comune, con accessi da Via Mazzarrone e Via Mitta. Il vano scala dell'edificio contenente il bene pignorato è di forma regolare con rampa di scale di larghezza regolamentare e con pianerottolo intermedio, il collegamento verticale non è assistito da impianto di ascensore. La manutenzione generale delle parti comuni è mediocre. Non si ha conoscenza delle modalità con cui vengono ripartite tra le proprietà le spese di manutenzione delle parti comuni, non risultando esistente un condominio costituito.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Dalla lettura dell'atto di compravendita notaio Dott. Fabrizio Marmo del 01 ottobre 2013 Repertorio n. 5169 non si rileva l'esistenza di servitù, usi civici, livelli e di censi.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Appartamento, facente parte di un complesso immobiliare di tre piani fiori terra e uno semi interrato, con esposizioni prevalenti sono sud-ovest; nord- ovest e nord-est e copertura a tetto del tipo a padiglione. Le strutture portanti dell'edificio sono del tipo misto con murature portanti in blocchi di tufo e quelle orizzontali in cemento armato gettato in opera con travetti e pignatte.

Le tamponature esterne sono in blocchi di tufo intonacati con rivestimento esterno in listelli di cortina, le divisioni tra l'unità abitativa ed il vano scala sono in laterizio. Le pareti interne sono realizzate in elementi murari del tipo tradizionale con intonaci del tipo civile. Le parti esterne e non giardinate sono pavimentate con quadrotti in cemento carrabile allettati. Gli intonaci esterni sono con intonaco civile, rifiniti con pittura murale. Da ispezione visiva non emergono fenomeni fessurativi sulle murature portanti e il tutto si presenta in normale stato conservativo.

L'appartamento staggito ha tutte le porte interne in legno di buona fattura e in normale stato manutentivo. Il portoncino di ingresso è del tipo blindato e gli infissi esterni sono in legno/alluminio

con vetri camera e avvolgibili. Le pavimentazioni interne sono in mattonelle di gres porcellanato di buona fattura, i servizi sono maiolicati con mattonelle in gres porcellanato e i rivestimenti dell'angolo cottura sono realizzati sempre con mattonelle in gres porcellanato. Le finiture interne sono del tipo tradizionale e di ordinaria fattura. L'appartamento è parzialmente condizionato e dispone di riscaldamento autonomo, l'impiantistica generale da ispezione visiva appare funzionante ed in normale stato manutentivo.

Lo stato conservativo e manutentivo ai sensi dell'art. 21 legge 392/78 è:

- Per le parti condominiali mediocre;
- Per l'appartamento sia internamente che esternamente normale.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dall'esecutata.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/10/1971	Acquisto terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Roma al F. 1032 p.lla 834 per la quota indivisa di 2/3 a favore di: 1) 2) Codice Fiscale/P.IVA:	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Mattina Pietro	16/10/1971	386766	3494
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	16/11/1971		66211
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 21/11/2011	Scrittura privata non autenticata del 09/03/1991 per vendita della quota di un terzo del terreno distinto in catasto terreni al F.1032 p.lla 834 a favore di: 1) proprietà 1/12 in comunione legale dei beni con il coniuge ; 2) proprietà 1/12 in comunione legale dei beni con il coniuge ; 3) proprietà 1/12 in	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tavassi Vincenzo	21/11/2011	11020	4857
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	25/11/2011		83125
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



	comunione legale dei beni con il coniuge 4) proprietà 1/12 in comunione legale dei beni con il coniuge . Codice Fiscale/P.IVA:				
Dal <b>01/10/2013</b>	proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	<b>Compravendita</b>			
		<b>Regante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Fabrizio Marmo	01/10/2013	5169	3630
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	16/10/2013	99881	73734
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

Nota

Si segnala che da quanto risulta dall'atto di acquisto ed a differenza di quanto invece riportato nella documentazione ipocatastale, le provenienze devono ritenersi quelle di cui sopra. A seguito di quanto rilevato, si stanno acquisendo, per gli opportuni riscontri del caso, gli atti integrativi di provenienza, di cui è stato possibile visionare solo la nota di trascrizione.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione garanzia di mutuo  
 Iscritto a Roma 1 il 16/10/2013  
 Reg. gen. 99882 - Reg. part. 13985

Importo: € 311.387,90

A favore di Banca Nazionale del Lavoro S.P.A.

Contro

Capitale: € 152.838,42

Interessi: € 158.549,48

Percentuale interessi: 6,20 %

Rogante: Marmo Fabrizio

Data: 01/10/2013

N° repertorio: 5170

N° raccolta: 3631

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma 1 il 30/06/2017

Reg. gen. 76127 - Reg. part. 14067

Importo: € 180.000,00

A favore di Banca Popolare del Lazio Soc. Coop. per Azioni

Contro

Capitale: € 133.518,60

Rogante: Tribunale di Velletri

Data: 10/06/2017

N° repertorio: 2752

#### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 1 il 10/10/2017

Reg. gen. 116633 - Reg. part. 79425

A favore di Banca Popolare del Lazio Soc. Coop. per Azioni

Contro

#### **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

20 di 41  
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.



## NORMATIVA URBANISTICA

---

All'epoca dell'edificazione nelle precedenti N.T.A l'area ricadeva in zona "O" n.25 "Borghesiana - Biancavilla", con piano particolareggiato approvato con Delibera del Comune di Roma n. 38 del 31/03/1999. 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 della trasformazione) Ambiti a Pianificazione Particolare Definita [Zone O del P.R.G. previgente]" articoli 56,62 e specificatamente:

-art. - 56 Definizioni, obiettivi e componenti;

-art. - 62 Ambiti e pianificazione particolareggiata definitiva.

Secondo il P.T.P.R., approvato dal Consiglio Regionale in data 02/08/2019, ricade in:

Tav. A (sistemi ed Ambiti del paesaggio): Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione, Paesaggio degli insediamenti urbani, proposte comunali di modifica dei P.T.P. vigenti, Ambiti di Recupero e Valorizzazione Paesistica;

Tav. B (Beni Paesaggistici): Aree urbanizzate;

Tav. C (Beni dei patrimoni naturali e culturali): Tessuto urbano;

Tav. D (Proposte comunali di modifica dei P.T.P. vigenti): Aree urbanizzate, osservazioni preliminari proposte dai comuni, inviluppo dei beni paesaggistici art. 134 lett. a e b D.lvo 42/2004 - art 22 L.R. 24/1998

## 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. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile staggito è parte di un edificio realizzato negli anni 1974 senza titolo edilizio composto da un piano semi interrato e tre piani fuori terra per una volumetria totale di circa mc 1207,79 (dato rilevato dalla perizia giurata a firma dell'ing. giurata in data 09/09/1986 presso la Pretura di Roma con cronologico 14491).

L'intero edificio è stato oggetto di domanda sanatoria edilizia n. 37399/86 per 239,33 mq di superficie utile e 134,38 di superficie netta non residenziale.

In riferimento alla domanda di condono sopra citata in data 30/12/1997 è stata rilasciata la concessione in sanatoria n. 81391 per mq 319,96 con destinazione residenziale per l'intero edificio.

Sull'appartamento oggetto di procedura in data 06/08/2013 al prot. 101096 è stata depositata CILA in sanatoria presso il Municipio delle Torri con la seguente descrizione sintetica delle opere realizzate: demolizione e realizzazione di tramezzature; rifacimento impianti dei bagni; chiusura parziale e totale di finestre; realizzazione di un pergolato. A seguito della citata CILA è stato depositato DOCPA con n. di protocollo RM 06066661 del 07/08/2013.

## **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- 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.

### **NOTA**

Sull'edificio oggetto della domanda di condono edilizio in data 30/12/1997 è stata rilasciata la concessione in sanatoria n. 81391/86 per mq 319,96 con destinazione residenziale per l'intero edificio. Non risulta rilasciato il certificato di agibilità

La superficie totale oggetto di concessione in sanatoria è la stessa riportata nella citata perizia giurata. Alla domanda di condono è allegato un progetto grafico quotato contenente tutti i piani dell'edificio oggetto di domanda di condono edilizio. Dallo sviluppo delle superfici del citato rilievo si rileva che la superficie utile globale è di mq 245,76 e di mq 144,22 per superficie non residenziale (la superficie della scala condominiale è stata determinata una sola volta per la sua proiezione orizzontale netta), per un totale generale di mq 332,29 di superficie residenziale.

La superficie residenziale determinata di mq 332,29 risulta eccedente la superficie oggetto di concessione in sanatoria per mq 319,96. Pertanto risulta una superficie residenziale non condonata pari a mq 12,33 su tutto l'edificio.

La planimetria in allegato alla domanda di condono per l'appartamento oggetto di procedura (con esclusione superfici scala condominiale) riporta le seguenti superfici: superficie netta residenziale pari a mq 75,88 e superficie netta non residenziale pari a mq 8,80 per una superficie totale residenziale pari a mq 81,16 e descrive l'appartamento staggito con ingresso, soggiorno pranzo, due camere da letto un bagno, cucina e terrazza esterna posta a distacco con la particella 805.

Lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo del 13/12/2019 è il seguente: ingresso, soggiorno pranzo, letto con spogliatoio e bagno interno, letto, bagno, locale cucina (al posto della preesistente terrazza esterna e balcone posto a distacco con la particella 805), il tutto per una superficie netta residenziale pari a mq 93,05.

Lo stato dei luoghi non è conforme a quello concessionato ed a quello dichiarato con la CILA in sanatoria prot. 101096/2013 e precisamente:

- Chiusura delle terrazza a livello con realizzazione di locale cucina per mq 9,90 netta, nello spazio individuato nella CILA in sanatoria come "realizzazione di un pergolato";
- Realizzazione di balcone posto a distacco con la particella 805 per una superficie netta non residenziale di mq 10,17.

Si specifica che dalle foto in allegato al condono edilizio si evince chiaramente la mancanza dell'attuale locale cucina, l'inesistenza del balcone e l'esistenza di due finestre di cui una attualmente modificata come porta finestra per garantire l'accesso al balcone.

Si segnala inoltre che con le CILA in sanatoria è possibile sanare solo abusi edilizi minori che non comportino aumenti di superficie, modifiche alla sagoma od alle strutture portanti, pertanto si nutrono fondati dubbi sulla legittimità urbanistica del procedimento eseguito.

Per le riscontrate difformità (ad esclusione dell'aumento di volumetria con la realizzazione del locale cucina, abuso ritenuto non sanabile in quanto è possibile ripristinare lo stato dei luoghi originariamente assentito) in quanto abusi sostanziali (aumento di volumetria, realizzazione di struttura portante in aggetto del balcone, modifica prospetti) sono tutti realizzabili con concessione edilizia o sanabili ove possibile applicando il Decreto SCIA 2 Lgs. 222/2016.

Per le difformità urbanistiche sopra elencate non si potrà accedere al condono Legge Regionale 8



novembre 2004 n. 12 in quanto le ragioni del credito scaturiscono da decreto ingiuntivo 1545/2017 del 19.06.2017, e l'epoca di realizzazione delle modifiche interne e del terrazzo e della realizzazione del locale cucina non è chiaramente individuabile, per la regolarizzazione urbanistica si potrà procedere come di seguito:

A. Diversa distribuzione degli ambienti interne si potrà applicare l'art. 36 (L) - Accertamento di conformità - del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. L'importo stimato per la regolarizzazione urbanistica e per la regolarizzazione catastale è ricompreso negli oneri tecnici richiamati nel successivo punto "B", specificando che la planimetria catastale agli atti descrive il locale attuale cucina (realizzato difformemente) come ambiente non chiaramente definito;

B. Regolarizzazione urbanistica del balcone - con il presupposto che la demolizione non possa avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità - per tale abuso si potrà applicare l'art. 34 comma 2 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, con un costo stimato pari ad euro 15.000,00 compreso degli oneri tecnici per la regolarizzazione urbanistica;

C. Realizzazione locale cucina illecito non condonabile, gli oneri stimati per il ripristino dello stato dei luoghi assentiti urbanisticamente è di circa euro 3.000,00;

D. Superficie residenziale non condonata pari a mq 12,33 su tutto l'edificio.

Per la differenza di superficie non si potrà accedere al condono Legge Regionale 8 novembre 2004 n. 12 in quanto le ragioni del credito scaturiscono da decreto ingiuntivo 1545/2017 del 19.06.2017

L'unica possibilità perseguibile è depositare istanza di rettifica con relativa integrazione della domanda di condono edilizio già concessionato. 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 12,33. Il rigetto della stessa è pertanto altamente probabile.

La domanda di rettifica dovrà richiamare i documenti tecnici depositati nel fascicolo del condono (rilievo globale dell'edificio, da cui si può evincere chiaramente la superficie non dichiarata, e certificato di consistenza a firma del tecnico abilitato) da cui si può dedurre la maggiore consistenza dell'edificio;

E. mancanza del certificato di abitabilità gli oneri tecnici stimati per la richiesta del citato certificato anche in considerazione della completezza della documentazione agli atti è di circa euro 1.500,00.

Tutte le procedure necessarie elencate ai punti A-B-C-D-E ed i conseguenziali oneri saranno a carico del futuro aggiudicatario. Il conseguimento dei titoli urbanistici, la regolarizzazione delle problematiche evidenziate e/o l'eventuale rimozione o ripristino nonché le relative variazioni catastali saranno a cura, spese e totale carico degli aggiudicatari. Dei relativi oneri si è tenuto conto in sede di valutazione immobiliare con il coefficiente correttivo K2.

Certificato energetico dell'immobile depositato in data 30/01/2020 al prot. 5809127000009946 Classe energetica G pari a kWh/mq anno 215,35.

ALLEGATO G - domanda di condono edilizio prot. 37399/86 - stralcio progetto in allegato al condono edilizio - due foto in allegato alla domanda di condono - concessione in sanatoria 81391/86 del 30/12/1997.

ALLEGATO H- Certificato energetico dell'immobile prot. 5809127000009946.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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



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 diritto di utilizzo delle parti comuni dell'edificio, e delle parti che sono necessarie per l'esistenza dell'edificio condominiale, ovvero sono perennemente destinate all'uso o al godimento comune. Non risulta costituito nessun 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 Mazzarrone 25, interno 3, piano 2  
Appartamento, sito in Roma, zona Borghesiana, nel territorio del Municipio Roma V, Via Mazzarrone 25 piano secondo interno 3. L'appartamento è composto da ingresso, connettivo, soggiorno pranzo, due camere da letto, due bagni, cucina e un balcone per una superficie convenzionale complessiva di mq 106,34 (la cucina realizzata su preesistente terrazza ed il balcone posto sul distacco verso la particella 805 risultano realizzati senza titolo edilizio). L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1032, part. 834, sub 9, z.c. 6, cat. A/2, cl. 7, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 103 mq., escluse aree scoperte 96 mq. Rendita € 955,45, Via Mazzarrone n. 25 piano secondo interno 3. L'area ove è collocato il bene oggetto di esecuzione è parte di nucleo edilizio sorto spontaneamente, individuata urbanisticamente come Città della trasformazione Zona O n. 27 del PRG previgente. Il bene staggito è parte di un complesso immobiliare composto da due piccoli edifici di tre piani fuori terra e uno semi interrato, insistenti su corte comune edificato senza titolo edilizio nell'anno 1979 con tipologia abitativa tipica dei luoghi e degli interventi edilizi sorti spontaneamente. L'edificio in cui è collocato il bene oggetto di pignoramento è composto da tre unità abitative e locali non abitativi nel piano S1.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1032, Part. 834, Sub. 9, Zc. 6, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 161.500,00  
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;  
La valutazione del bene viene effettuata con il procedimento di stima sintetico, tramite l'applicazione di una metodologia di stima sintetica / comparativa utilizzando come parametro di calcolo il valore medio €/mq reperito dalle analisi dei dati delle fonti sopra elencate, come meglio esplicitato nell'allegato analisi dati e stime.  
Sintesi allegato analisi dati e stime:  
A - Fonti internet corrispondente ad una quotazione €/mq 1.910,52 pari a €/mq 1.910,00 arrotondata per difetto;  
B - La banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI), primo semestre 2019 pubblicato a



novembre 2019, riporta valori oscillanti tra €/mq 1.500,00 ed €/mq 2.150,00, per la particolare tipologia del bene si adotta il valore medio di €/mq 1.825,00;

C. Borsino immobiliare di Roma, riporta valori oscillanti tra €/mq 1.858,00 ed €/mq 2.275,00, per la particolarità del bene si adotta il valore medio di €/mq 2.067,00 arrotondato per difetto ad €/mq 2.060,00;

Effettuando una comparazione dei dati indicati nel punto A si riscontra che citati valori risultano allineati rispetto ai valori medi indicati dall'OMI, pertanto non si ritiene opportuno applicare coefficienti correttivi al prezzo desunto.

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 1.930.66 arrotondato per difetto a €/mq 1.930,00.

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 1.930,00 x mq 106,34 = € 205.236,20 che è il valore 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.

I coefficienti correttivi applicati sono i seguenti:

- 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; ecc.) specificando che l'incremento per dimensione delle parti comuni viene vanificata dalla mancanza di ascensore;

- Il coefficiente K2 per gli oneri connessi alla regolarizzazione urbanistica stimati in euro 19.500,00;

- 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.

Dal prodotto dei coefficienti K1= 0,99; K3 = 0,99; K4 0,90 ne deriva un coefficiente correttivo da applicare al valore venale del bene pari a 0,88209;

Pertanto il valore di euro 205.236,20 viene rettificato come di seguito: euro (205.236,20 x K 0,88209) - K2 stimato pari ad euro 19.500,00 = euro 161.536,80 arrotondato per difetto ad euro 161.500,00 diconsi euro centosessantunomilacinquecento/00.

#### ALLEGATO I - analisi dati e stime

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Mazzarone 25, interno 3, piano 2	106,34mq	0,00 €/mq	€ 161.500,00	100,00%	€ 161.500,00
Valore di stima:					€ 161.500,00

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 28/02/2020

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

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Altri allegati - ALLEGATO A - atto di proprietà
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO B - rilievo e individuazione planimetrica edificio contenente l'immobile oggetto di pignoramento
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO C - visura storica catastale
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO D - planimetria catastale
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO E - servizio fotografico.
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO F - elenco delle formalità
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO G - domanda di condono edilizio prot. 37399/86 - stralcio progetto in allegato al condono edilizio - due foto in allegato alla domanda di condono - concessione in sanatoria 81391/86 del 30/12/1997
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO H - Certificato energetico dell'immobile prot. 5809127000009946
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO I - analisi dati e stime



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Mazzarrone 25, interno 3, piano 2  
Appartamento, sito in Roma, zona Borghesiana, nel territorio del Municipio Roma V, Via Mazzarrone 25 piano secondo interno 3. L'appartamento è composto da ingresso, connettivo, soggiorno pranzo, due camere da letto, due bagni, cucina e un balcone per una superficie convenzionale complessiva di mq 106,34 (la cucina realizzata su preesistente terrazza ed il balcone posto sul distacco verso la particella 805 risultano realizzati senza titolo edilizio). L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1032, part. 834, sub 9, z.c. 6, cat. A/2, cl. 7, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 103 mq., escluse aree scoperte 96 mq. Rendita € 955,45, Via Mazzarrone n. 25 piano secondo interno 3. L'area ove è collocato il bene oggetto di esecuzione è parte di nucleo edilizio sorto spontaneamente, individuata urbanisticamente come Città della trasformazione Zona O n. 27 del PRG previgente. Il bene staggito è parte di un complesso immobiliare composto da due piccoli edifici di tre piani fuori terra e uno semi interrato, insistenti su corte comune edificato senza titolo edilizio nell'anno 1979 con tipologia abitativa tipica dei luoghi e degli interventi edilizi sorti spontaneamente. L'edificio in cui è collocato il bene oggetto di pignoramento è composto da tre unità abitative e locali non abitativi nel piano S1. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1032, Part. 834, Sub. 9, Zc. 6, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: All'epoca dell'edificazione nelle precedenti N.T.A l'area ricadeva in zona "O" n.25 "Borghesiana - Biancavilla", con piano particolareggiato approvato con Delibera del Comune di Roma n. 38 del 31/03/1999. 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 della trasformazione) Ambiti a Pianificazione Particolare Definita [Zone O del P.R.G. previgente]" articoli 56,62 e specificatamente: -art. - 56 Definizioni, obiettivi e componenti; -art. - 62 Ambiti e pianificazione particolareggiata definitiva. Secondo il P.T.P.R., approvato dal Consiglio Regionale in data 02/08/2019, ricade in: Tav. A (sistemi ed Ambiti del paesaggio): Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione, Paesaggio degli insediamenti urbani, proposte comunali di modifica dei P.T.P. vigenti, Ambiti di Recupero e Valorizzazione Paesistica; Tav. B (Beni Paesaggistici): Aree urbanizzate; Tav. C (Beni dei patrimoni naturali e culturali): Tessuto urbano; Tav. D (Proposte comunali di modifica dei P.T.P. vigenti): Aree urbanizzate, osservazioni preliminari proposte dai comuni, inviluppo dei beni paesaggistici art. 134 lett. a e b D.lvo 42/2004 - art 22 L.R. 24/1998

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1791/2017 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO**

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Mazzarrone 25, interno 3, piano 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1032, Part. 834, Sub. 9, Zc. 6, Categoria A2	<b>Superficie</b>	106,34mq
<b>Stato conservativo:</b>	Stato conservativo e di manutenzione valutato in conformità all'art. 21 L. 392/1978. • PARTI COMUNI - facciate, corte interna, copertura e parti comuni in genere, presentano uno stato di conservazione e manutenzione mediocre; • Appartamento - pavimenti, pareti e soffitti, infissi, presentano uno stato di conservazione e manutenzione normale; • Appartamento - L'impiantistica elettrica, termica e idrica non presenta particolari cenni di degrado evidenti. Da esame visivo lo stato di manutenzione è mediocre e necessita di verifica normativa e funzionale per una corretta messa in esercizio. ALLEGATO E - servizio fotografico.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento, sito in Roma, zona Borghesiana, nel territorio del Municipio Roma V, Via Mazzarrone 25 piano secondo interno 3. L'appartamento è composto da ingresso, connettivo, soggiorno pranzo, due camere da letto, due bagni, cucina e un balcone per una superficie convenzionale complessiva di mq 106,34 (la cucina realizzata su preesistente terrazza e il balcone posto sul distacco verso la particella 805 risultano realizzati senza titolo edilizio). L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1032, part. 834, sub 9, z.c. 6, cat. A/2, cl. 7, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 103 mq, escluse aree scoperte 96 mq, Rendita € 955,45, Via Mazzarrone n. 25 piano secondo interno 3. L'area ove è collocato il bene oggetto di esecuzione è parte di nucleo edilizio sorto spontaneamente, individuata urbanisticamente come Città della trasformazione Zona On. 27 del PRG previgente. Il bene staggito è parte di un complesso immobiliare composto da due piccoli edifici di tre piani fuori terra e uno semi interrato, insistenti su corte comune edificato senza titolo edilizio nell'anno 1979 con tipologia abitativa tipica dei luoghi e degli interventi edilizi sorti spontaneamente. L'edificio in cui è collocato il bene oggetto di pignoramento è composto da tre unità abitative e locali non abitativi nel piano S1.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile è occupato dall'esecutata.		