

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Giovanni Carofei, nell'Esecuzione Immobiliare **663/2023** del R.G.E.

promossa da

**\*\*\*OMISSIS\*\*\***

Contro

**\*\*\*OMISSIS\*\*\***



Via Staiti n. 19 – loc. Casal Morena p. S1, int. B/1

## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione .....	3
<b>Lotto Unico</b> .....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	5
Precisazioni.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione .....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali .....	13
Stima / Formazione lotti .....	14
Riepilogo bando d'asta.....	17
<b>Lotto Unico</b> .....	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 663/2023 del R.G.E.....	18
<b>Lotto Unico</b> .....	18

## INCARICO

---

In data 01/02/2024, il sottoscritto Arch. Giovanni Carofei, con studio in Via del Calice, 39 - 00178 - Roma (RM), e-mail arch.giovincarofei@gmail.com, PEC arch.giovanni.carofei@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

Il bene oggetto di pignoramento é costituito dal seguente immobile:

- **Bene** - Appartamento in Roma (RM) – Loc. Casal Morena, Via Staiti n. 19, int. B/1, p. S1

## DESCRIZIONE

---

Il cespite pignorato oggetto della valutazione (appartamento ad uso abitativo), risulta ubicato nel Comune di Roma, località Casal Morena, Municipio VII (già X), Via Staiti n. 19. La località, posta nel quadrante sud-est della città, esterna al Grande Raccordo Anulare ed a cavallo della via Anagnina, è completamente urbanizzata e caratterizzata dalla prevalente presenza di edifici ad uso residenziale non di pregio, in prevalenza sorti spontaneamente, così come la palazzina contenente il cespite in esame. La sua struttura viaria è impostata sugli assi principali costituiti da Via Anagnina da un lato, Via Appia Nuova dall'altro, sulle quali si innestano le altre vie secondarie della zona, attraversando anche il vicino comune di Ciampino. Le arterie principali, raggiungibili anche attraverso il GRA (grande raccordo anulare), servite da apposite uscite, sono considerate di alto scorrimento. Via Staiti, è raggiungibile attraversando Via della Stazione di Ciampino (quest'ultima, traversa di via Anagnina), Via di Morena. Il civico n. 19 di via Staiti è posto a livello stradale, servito da un cancello in ferro, il quale, immette nell'area pertinenziale circondante il fabbricato. La palazzina risulta dotata di due cancelli, uno al civico n. 19 e l'altro al civico n. 21, serventi le due distinte proprietà contenute nella stessa, ciascuna con proprio portone. Di fatto, le proprietà dei due fronti della palazzina, hanno in comune l'area pertinenziale perimetrale (distacchi). Attraversando il cancello esterno al civico n. 19, si accede dopo aver percorso una piccola rampa, al portone di accesso alla palazzina, servente le quattro u.i. contenute nel lato del civico in questione, inclusa quella pignorata. La porta di ingresso del cespite pignorato è ubicata sul pianerottolo comune condominiale (p.S1), così come quello dell'altra porzione di u.i. int. B/2 confinante. Una rampa di scala inframezzata alla due porzioni immobiliari poste al p.S1, conduce alle soprastanti u.i. (p.T rialzato, p. 1, p. copertura). Sulla via e nelle immediate vicinanze, non sono presenti esercizi commerciali, posti prevalentemente su via della Stazione di Ciampino e nel vicino centro del comune di Ciampino, raggiungibili con l'automobile. La zona è dotata di servizi primari, scuole, banche, ufficio postale, edifici di culto, linea ferroviaria e il vicino aeroporto di Ciampino "Giovanni Battista Pastine".

La palazzina contenente il cespite pignorato, si sviluppa al piano seminterrato con due abitazioni, contraddistinte con int. B/1 quella pignorata, int. B/2, piano terra rialzato, piano primo, con balconi sui due fronti (principale e posteriore), più il soprastante piano di copertura con un corpo centrale (da progetto lavatoio), che separa le due parti della terrazza di copertura piana (anteriore verso Via Staiti e posteriore). La palazzina contiene u.i. ad uso abitativo, servite da appositi accessi dal civico n. 19 e dal civico n. 21.

**Al momento del sopralluogo, l'abitazione pignorata, int. B/1, p.S1 risultava così distribuita:** soggiorno-pranzo, stanza da letto, cucina con piccola rampa di scala per l'accesso esterno, bagno e ripostiglio (sottoscala).

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene** - Appartamento in Roma (RM) – Loc. Casal Morena, Via Staiti n. 19, int. B/1, p. S1

### 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:

- **\*\*\*OMISSIS\*\*\*** (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: **\*\*\***

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

- **\*\*\*OMISSIS\*\*\*** (Proprietà 1/1)

L'appartamento pignorato risulta pervenuto al debitore esecutato, giusto Atto di Compravendita a rogito del Notaio Claudio Cerini di Roma, in data 28/01/2005, rep. n. 198288, racc. n. 52991 - Trascritto presso Roma1 il 04/02/2005 al n. 9633 di formalità.

### CONFINI

---

**Appartamento int. B/1, p. S1** confina: vano scala, appartamento int. B/2, distacco condominiale, salvo altri.

### CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	34,30 mq	42,00 mq	1	42,00 mq	2,32 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>42,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>42,00 mq</b>		

Il bene non é comodamente divisibile in natura.

Altezza utile interna rilevata nel sopralluogo ml. 2.32; nella pianta catastale ml. 2,50.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/10/1990 al 18/07/2002	***OMISSIS***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1012, Part. 711, Sub. 509, Zc. 6 Categoria C2 Cl.4, Cons. 64 mq. Rendita € 118,99 Piano S1
Dal 18/07/2002 al 23/12/2002	***OMISSIS***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1012, Part. 711, Sub. 509, Zc. 6 Categoria C2 Cl.4, Cons. 64 mq. Rendita € 118,99 Piano S1
Dal 23/12/2002 al 28/12/2004	***OMISSIS***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1012, Part. 711, Sub. 510, Zc. 6 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3,5 vani Rendita € 497,09 Piano S1
Dal 28/01/2005	***OMISSIS***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1012, Part. 711, Sub. 510, Zc. 6 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 42 mq Rendita € 497,09 Piano S1 int. B1

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	1012	711	510	6	A3	2	3,5 vani	42 mq	497,09 €	S1 int. B1		

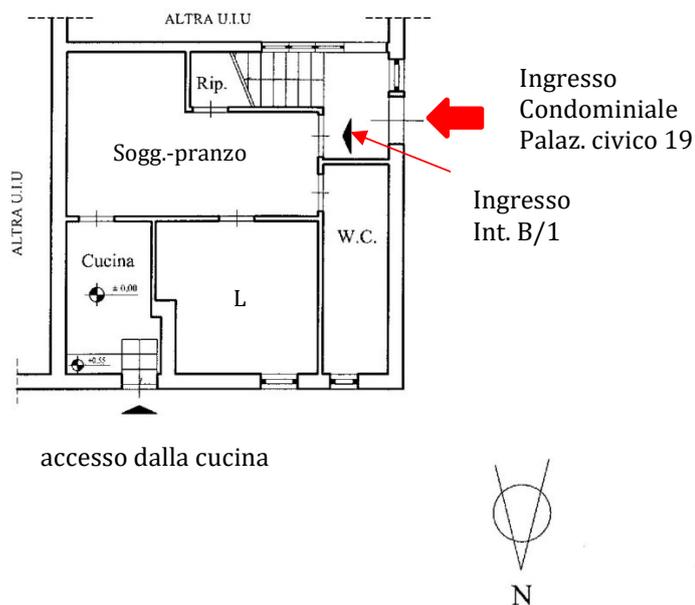
### Corrispondenza catastale

La pianta catastale risulta corrispondente allo stato attuale dei luoghi. Differisce per una piccola variazione di posizione del tramezzo di separazione della cucina con la stanza da letto confinante. All'interno della cucina, il tramezzo forma una piccola risega nella quale si incassa una parte del mobile della stessa (nella pianta catastale, la risega viene rappresentata all'interno della stanza da letto, che di fatto ha una conformazione regolare).

Altezza utile interna rilevata nel sopralluogo ml. 2.32; nella pianta catastale ml. 2,50.

## PIANTA CATASTALE – ultima in atti

PIANO SEMINTERRATO  
Int. B/1



### PRECISAZIONI

L'appartamento int. B/1, p.S1, presenta l'accesso principale dal pianerottolo condominiale e un'altra via di uscita nell'area pertinenziale condominiale, attraverso la porta finestra della cucina.

Il solaio in corrispondenza dell'ingresso principale dell'u.i., si trova ad una quota più bassa (c.ca cm 20-25), rispetto al pianerottolo condominiale. Nella cucina è presente una piccola rampa di scala che sbarca nell'area pertinenziale condominiale, per una differenza di quota di c.ca cm. 55 (tra interno ed esterno).

Il bagno, nel suo maggiore sviluppo, ad eccezione della zona antistante la porta di ingresso contenente il lavabo, presenta un contro solaio (*rialzo rispetto alla quota di tutto il resto dell'appartamento di c.ca cm 10*). Dettato dalla necessità di passaggio delle tubature di adduzione e scarico.

Nell'abitazione, in più punti, sono presenti evidenti macchie di umidità, probabilmente dovute a risalita capillare. Nella stanza da letto, lungo la parete interna, sotto la finestra e' presente un rivestimento ceramico, *a detta del debitore*, posato a contenimento delle infiltrazioni.

Una trave in cemento armato attraversa il soggiorno in corrispondenza della porta di ingresso. L'altezza del sotto trave raggiunge una quota più bassa rispetto a quella del soffitto.

Lo scrivente non ha avuto riscontro dalla ACEA ATOP 2 Spa dell'effettivo all'allaccio alla fognatura comunale del cespite pignorato (risposta in allegati).

### STATO CONSERVATIVO

L'appartamento al momento del sopralluogo, nel suo complesso, risultava in buono stato manutentivo. Ad eccezione della presenza in alcuni punti delle di macchie di umidità. (*probabilmente per risalita capillare*). Vedi allegate foto.

## PARTI COMUNI

---

L'appartamento è parte di una palazzina condominiale, con parti comuni, inclusa l'area perimetrale che circonda la palazzina.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non risultano servitù, censo, livello e usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Le principali caratteristiche costruttive e finiture, sono le seguenti:

- struttura portante in cemento armato; - tamponature in laterizio con finitura esterna ad intonaco tinteggiato; copertura piana a terrazzo inframezzata da un corpo in muratura di separazione dei due lati del terrazzo di copertura. Perimetralmente alla terrazza alla base della stessa, vi è un rivestimento in tegole - balconi aggettanti sul fronte principale e posteriore con parapetti in ferro verniciato; - tramezzature interne in muratura con finitura ad intonaco civile e tinteggiate; - infissi esterni in anodizzato con grate anti scasso in ferro; - impianto termico autonomo con caldaia all'interno della cucina; impianto di climatizzazione con split e unità esterne poste lungo il muro tamponamento - pavimento in monocottura; ceramiche a pavimento nel bagno e cucina.; - impianto elettrico, citofonico, idrosanitario; - porta di ingresso principale blindata con serratura europea; - accesso esterno su Via Staiti 19 attraverso il cancello pedonale in ferro, azionabile elettricamente e con citofono esterni; - un portone condominiale di accesso alla palazzina in anodizzato, posto lateralmente - I prospetti della palazzina risultano finiti ad intonaco e con una zoccolatura basamentale in pietra serena per una altezza di c.ca cm. 60.

DOTAZIONI/SERVIZI: - bagno con vasca idromassaggio e doccia - area perimetrale interna condominiale pavimentata (distacchi); - cancello elettrico con citofoni su via Staiti, 19 - sia il portone di ingresso alla palazzina e la porta finestra della cucina risultano sovrasti da una pensilina con tegole. - Le finestre posteriori dell'U.I. pignorata risultano riparate dei soprastanti balconi.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'appartamento risulta abitato dal debitore esecutato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/12/2002 al 28/01/2005	***OMISSIS***	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Giorgio Tavassi Notaio in Roma	23/12/2002	104999	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	28/12/2002	89582	
		<b>Registrazione</b>			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/01/2005	***OMISSIS***	<b>Atto di Compravendita</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Claudio Cerini di Roma	28/01/2005	198288	52991
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	04/02/2005	9633	
		<b>Registrazione</b>			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 09/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Roma il 04/02/2005  
Reg. gen. 14698 - Reg. part. 3612  
Importo: € 250.000,00  
A favore di \*\*\*OMISSIS\*\*\*  
Contro \*\*\*OMISSIS\*\*\*Capitale: € 125.000,00  
Rogante: \*\*\*OMISSIS\*\*\*
- Data: 28/01/2005  
N° repertorio: 198289  
N° raccolta: 52992

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Roma il 09/08/2023  
Reg. gen. 104969 - Reg. part. 77514  
A favore di \*\*\*OMISSIS\*\*\*  
Contro \*\*\*OMISSIS\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Lo strumento urbanistico del Comune di Roma, Nuovo P.R.G. approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008 prevede:

(visura P.R.G. Vigente del 28/02/2024 - IX DIP. Roma Capitale - Reversale W61128/2024).

### SISTEMI E REGOLE

**PRG:** Città della Trasformazione.

Piano di zona "O" Centrone, nucleo 36, approvato con DCS n. 108 del 24/05/2001.

Per la quasi totalità zona di conservazione dei volumi residenziali "O3", per la restante parte a sedi viarie.

**RETE ECOLOGICA:** nessuna prescrizione

**CARTA PER LA QUALITA':** nessuna prescrizione

### PTPR

(Piano Territoriale Paesistico Regionale approvato con DCR n. 5 del 21.04.2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10.06.2021 n. 2) - TAV. 24

**TAV. A:** Sistema del Paesaggio insediativo  
Paesaggio degli insediamenti urbani  
Ambiti di recupero e valorizzazione paesistica

**TAV. B:** Aree urbanizzate del PTPR  
RICOGNIZIONE DELLE AREE TUTELE PER LEGGE  
Art. 134 co. I lett. b) e art. 142 co. I D.Lgs. 42/2004  
Protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua (art. 36)

**TAV. C:** SISTEMA DELL'INSEDIAMENTO CONTEMPORANEO  
Tessuto Urbano

**P.S.: N.T.A. (Norme Tecniche Attuazione) Nucleo 36 Centrone – Zona Completamento "O3"**

Dette zone che comprendono aree edificate e non edificate sono così regolamentate:

**Interventi edilizi ammessi:**

- 1) manutenzione ordinaria;
- 2) manutenzione straordinaria;
- 3) restauro e risanamento conservativo;
- 4) ristrutturazione edilizia;
- 5) completamento, demolizione e ricostruzione dell'edificazione esistente fino al raggiungimento dell'indice di fabbricabilità di 0,8 mc/mq; l'altezza massima non potrà essere superiore a ml. 9,60 o a quella, se maggiore preesistente. Le preesistenti destinazioni d'uso non sono modificabili.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967 (*come dalla domanda di Condono L. 47/85*).

Il cespite pignorato, é parte di una palazzina realizzata in totale assenza di licenza edilizia.

### VERIFICA PRESSO U.O. CONDONO EDILIZIO - ROMA CAPITALE

*Lo scrivente esperto in data 20.02.2024 effettuava l'accesso agli Atti U.O. Condono Edilizio Roma Capitale - Codice appuntamento: CRFGNN 0830 00 - e provvedeva al recupero della documentazione riguardante i condoni dal SIPRE Roma Capitale.*

Risultano presentate all'U.O. comune di Roma:

- **Domanda di condono edilizio**, ai sensi **L. 47/85** in data 25/01/1986 prot. n. 22377 Dal Sig. \*\*\*OMISSIS\*\*\* - (prot. 87/22377) **sott. 1** locale deposito **p. S1 int. B** Via Staiti n. 19

- **Rilasciata Concessione edilizia in sanatoria** in data 18/06/2001 n. 261982 ai Sigg. \*\*\*OMISSIS\*\*\*, Sup. non residenziale mq. 98,00 p.S1 int. B - Via Staiti n. 19

Per il successivo frazionamento e cambio di destinazione d'uso **da locale deposito ad abitazione p.S1** presentate all'U.O. Condono comune di Roma, ai sensi della **L. 326/2003** dal Sig. \*\*\*OMISSIS\*\*\*:

**1. domanda di condono** in data 30/12/2004 prot. n. 195918 - pratica n. 0/578162/0 **int. B/1, p. S1**, per mq. 33,26 (*residenziali*)

#### **pagamenti effettuati:**

- oblazione €. 1700,00; - oneri concessori €. 1.776,08; - Contributo Regionale €. 170,00

La Domanda di condono relativa al cespite pignorato **int. B/1 p. S1 prot. 0/578162/0** non risulta ancora definita. **Allo stato n. 4** (*in attesa di documentazione integrativa per la definizione*). l'U.O. Condono Edilizio Roma Capitale, in data 13/04/2017 con il prot. n. QI 2017 /67332 chiedeva al Sig. \*\*\*OMISSIS\*\*\* intestatario della pratica, la seguente documentazione integrativa per la definizione:

- Denuncia ICI anno 2003; - Denuncia TARSU-AMA anno 2003; - Dichiarazione di mancanza di pregiudizio, a firma di un tecnico abilitato, che dichiara che l'abuso commesso non abbia compromesso la staticità dell'immobile; - Regolarità della preesistenza "copia della licenza edilizia attestante la regolarità urbanistica dell'unità immobiliare prima dell'abuso o, in sostituzione, autocertificazione attestante la data ed il numero del titolo abilitativo.

Risulta ricevuta la richiesta di documentazione integrativa dal Sig. \*\*\*OMISSIS\*\*\* in data 15/05/2017 (*attualmente inevasa*).

**Dati catastali risultanti all'U.O. Condono** int. B/1, p. S1 - Fg. 1012, p. 711, sub. 510

**Vincoli presenti** (*comunicati allo scrivente dall'U.O. Condono*):

- Beni paesaggistici ex art. 134; - Marana acqua mariana; - PTP pendici dei castelli

**La presentazione della documentazione integrativa, attualmente pendente, consentirebbe la procedibilità della pratica per l'ottenimento della concessione edilizia in sanatoria, come risulta dalla allegata Istruttoria dell'U.O. Condono. Salvo eventuali integrazioni documentali che potrebbero essere richieste (copia Istruttoria in allegati).**

Ottenuta la Concessione Edilizia in sanatoria, dovrà essere richiesto all'U.O. Condono Edilizio, il rilascio del Certificato di Agibilità, allegando, tra i vari documenti, una perizia tecnica, che ne attesti la sussistenza di tutti requisiti necessari.

*L'agibilità è rilasciata dall'U.O. Condono, in deroga alle norme nazionali per le nuove costruzioni:*

- Se la porzione fuori terra dell'immobile residenziale è maggiore del 50% della consistenza complessiva;
- Se l'altezza minima dell'immobile residenziale è superiore a ml. 2,20, ovvero in caso di altezza variabile, l'altezza media è superiore a ml. 2,10.

**In entrambi i casi, l'immobile sembra rispondere ai requisiti minimi per il rilascio del certificato di agibilità post concessione in sanatoria.**

2. domanda di condono prot. n. 0.578177.0 per la restante porzione di ex deposito int. B/2, mq. 48,39 Fg. 1012, p. 711, sub. 511, intestata al Sig. \*\*\*OMISSIS\*\*\* - **FUORI DAL PIGNORAMENTO** -

### **DIFFORMITA' INTERNA RISCONTRATA NEL SOPRALLUOGO**

Lo stato attuale dei luoghi differisce dal progetto allegato alla domanda di condono edilizio e alla pianta catastale in atti, per la diversa posizione di una parte del tramezzo di separazione della cucina con la stanza da letto confinante. All'interno della cucina, il tramezzo, attualmente forma una piccola risega nella quale si incassa una parte del mobile della stessa (*come da pianta stato attuale*). Di fatto nei documenti ufficiali suindicati, la risega risulta all'interno della stanza da letto.

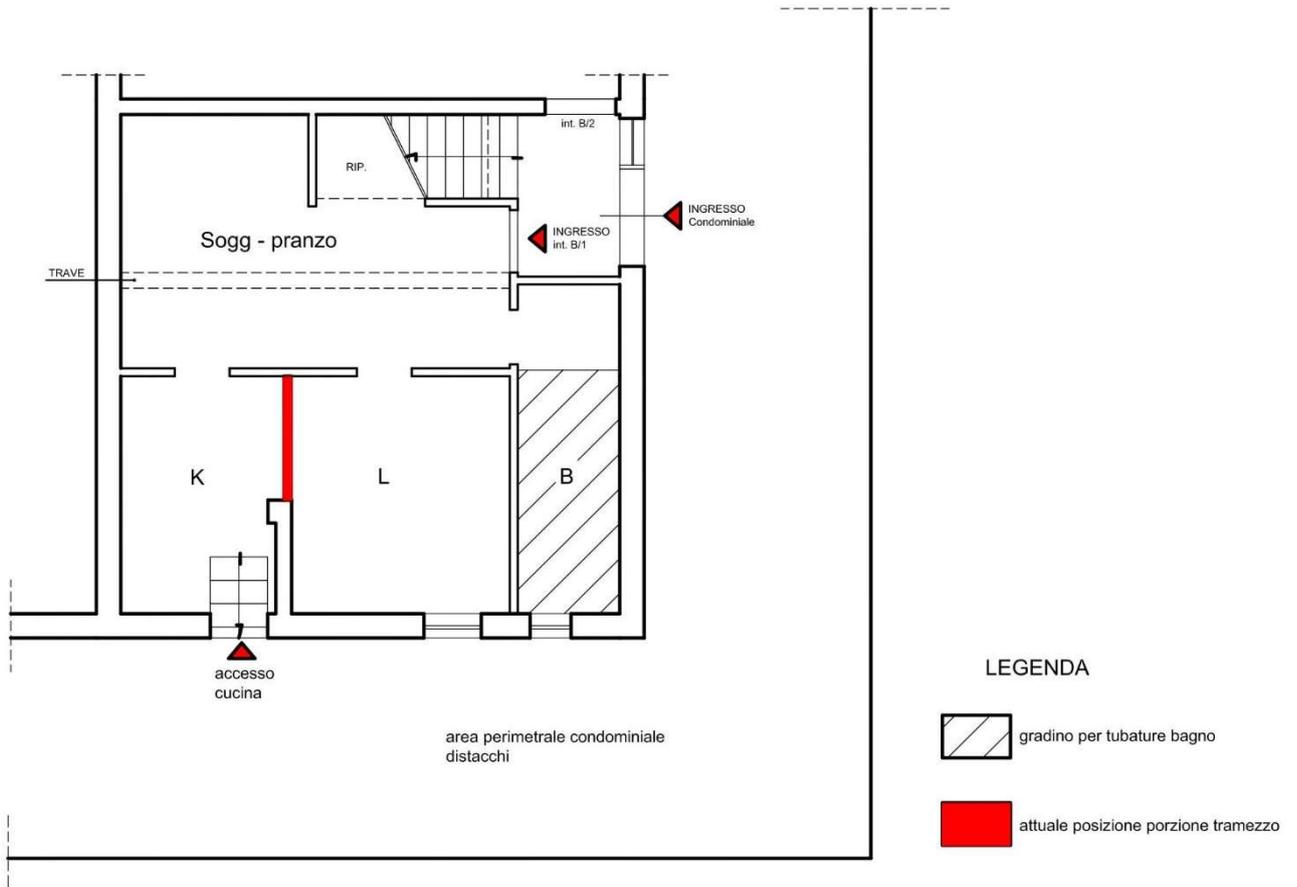
### **INDICAZIONI PER LA REGOLARIZZAZIONE DELLA DIFFORMITA'**

A fronte della difformità interna rilevata nel sopralluogo, ovvero la diversa posizione di parte del tramezzo di separazione tra cucina e stanza da letto (*rappresentato con il colore rosso nella pianta stato attuale*), ai fini della conformità con il progetto allegato alla domanda di condono edilizio, e la pianta catastale, lo scrivente ritiene necessaria un'opera di ripristino della porzione di tramezzo, a carico del futuro acquirente, riportandolo nella posizione originaria rappresentata nei documenti ufficiali, ossia a filo interno del tramezzo della cucina.

**Stima costo ripristino parte tramezzo:** €. 1.000,00 (demolizione e ricostruzione)

*(costo detratto dalla valutazione alla voce deprezzamenti)-*

# PIANTA STATO ATTUALE - INT. B/1 p. S1



## VERIFICA PRESSO MUNICIPIO VII - ROMA CAPITALE

In data 15/02/2024, lo scrivente esperto ha effettuato una richiesta di accesso agli atti a mezzo PEC, richiedendo l'esistenza di eventuali pratiche amministrative di avvenuto allaccio alla fognatura comunale del cespite pignorato. In pari data il municipio VII, inviava allo scrivente la ricevuta di avvenuta formalizzazione della richiesta di accesso agli atti, registrata al prot. CI/2024/35338 del 15.02.2024

In data 28/02/2024 il Municipio VII recapitava allo scrivente esperto, la e-mail di risposta datata 27/02/2024 prot. 43614, indirizzando la formalizzazione della richiesta di esistenza di allaccio in fogna del cespite pignorato alla ACEA ATOP2 SpA.

## VERIFICA PRESSO ACEA ATOP 2 SpA

In data 28/02/2024, lo scrivente esperto inviava per mezzo pec, la richiesta di certificazione di allaccio in fogna del cespite pignorato alla ACEA ATOP 2 spa.

In data 04.03.2024 La ACEA ATOP 2 Spa rispondeva negativamente alla richiesta dello scrivente, chiedendo di indicare l'indirizzo di passaggio della rete fognaria o in alternativa gli estremi della licenza apertura cavi. Lo scrivente esperto non è riuscito a recuperare le informazioni richieste; pertanto, non è in grado di assicurare l'avvenuto allaccio alla fognatura comunale del cespite pignorato.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

Non è presente un amministratore di condominio.

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

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE (*costo detratto alla voce deprezzamenti*).
- Dichiarazioni di conformità impiantistica (*non disponibili*).

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

**Bene** - Appartamento ubicato a Roma (RM) – Loc. Casal Morena, Via Staiti n. 19, int. B/1, p. S1

Il cespite pignorato oggetto della valutazione (appartamento ad uso abitativo), risulta ubicato nel Comune di Roma, località Casal Morena, Municipio VII (già X), Via Staiti n. 19. La località, posta nel quadrante sud-est della città, esterna al Grande Raccordo Anulare ed a cavallo della via Anagnina, è completamente urbanizzata e caratterizzata dalla prevalente presenza di edifici ad uso residenziale non di pregio, in prevalenza sorti spontaneamente, così come la palazzina contenente il cespite in esame. La sua struttura viaria è impostata sugli assi principali costituiti da Via Anagnina da un lato, Via Appia Nuova dall'altro, sulle quali si innestano le altre vie secondarie della zona, attraversando anche il vicino comune di Ciampino. Le arterie principali, raggiungibili anche attraverso il GRA (grande raccordo anulare), servite da apposite uscite, sono considerate di alto scorrimento. Via Staiti, è raggiungibile attraversando Via della Stazione di Ciampino (quest'ultima, traversa di via Anagnina), Via di Morena. Il civico n. 19 di via Staiti è posto a livello stradale, servito da un cancello in ferro, il quale, immette nell'area pertinenziale circondante il fabbricato. La palazzina risulta dotata di due cancelli, uno al civico n. 19 e l'altro al civico n. 21, serventi le due distinte proprietà contenute nella stessa, ciascuna con proprio portone. Di fatto, le proprietà dei due fronti della palazzina, hanno in comune l'area pertinenziale perimetrale (distacchi). Attraversando il cancello esterno al civico n. 19, si accede dopo aver percorso una piccola rampa, al portone di accesso alla palazzina, servente le quattro u.i. contenute nel lato del civico in questione, inclusa quella pignorata. La porta di ingresso del cespite pignorato è ubicata sul pianerottolo comune condominiale (p.S1), così come quello dell'altra porzione di u.i. int. B/2 confinante. Una rampa di scala inframezzata alla due porzioni immobiliari poste al p.S1, conduce alle soprastanti u.i. (p.T rialzato, p. 1, p. copertura). Sulla via e nelle immediate vicinanze, non sono presenti esercizi commerciali, posti prevalentemente su via della Stazione di Ciampino e nel vicino centro del comune di Ciampino, raggiungibili con l'automobile. La zona è dotata di servizi primari, scuole, banche, ufficio postale, edifici di culto, linea ferroviaria e il vicino aeroporto di Ciampino "Giovanni Battista Pastine".

La palazzina contenente il cespite pignorato, si sviluppa al piano seminterrato con due abitazioni, contraddistinte con int. B/1 quella pignorata, int. B/2, piano terra rialzato, piano primo, con balconi sui due fronti (principale e posteriore), più il soprastante piano di copertura con un corpo centrale (da progetto lavatoio), che separa le due parti della terrazza di copertura piana (anteriore verso Via Staiti e posteriore). La palazzina contiene u.i. ad uso abitativo, servite da appositi accessi dal civico n. 19 e dal civico n. 21.

**Al momento del sopralluogo, l'abitazione pignorata, int. B/1, p.S1 risultava così distribuita:** soggiorno-pranzo, stanza da letto, cucina con piccola rampa di scala per l'accesso esterno, bagno e ripostiglio (sottoscala).

**Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1012, Part. 711, Sub. 510, Zc. 6, Cat. A/3**

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

## Motivazioni valori di Stima

Il compendio immobiliare è stato valutato avvalendosi del Metodo sintetico-comparativo che fa riferimento per ogni singolo immobile alla superficie commerciale, espressa in mq, moltiplicata per il valore medio unitario desunto dai prezzi medi di compravendita, con le correzioni apportate dai coefficienti correttivi K, considerando, inoltre, la riduzione del valore di mercato data dai costi da sostenere per la loro regolarizzazione edilizia-urbanistica, ivi compresa la riduzione di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi di ogni bene venduto, pari al 10% del valore di stima, da quanto sopra:

**VALORE DI STIMA =  $V_m$  \* coeff. Correttivo K \* Sup. Comm.le - Costo regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o ripristino e/o manutenzione - 5% del valore di stima.**

Dove:

**$V_m$**  = valore medio unitario in €. /mq, ottenuto dalla media aritmetica dei valori rilevati attraverso le banche dati consultate (OMI Agenzia Entrate; ricerca sul mercato di beni analoghi per caratteristica e posizione);

**Sup. Comm.le** = deriva dalla sommatoria di tutte le superfici lorde dell'immobile, opportunamente corrette da coefficienti di ragguaglio, ove necessario, desumibili dal sito dell'Agenzia delle Entrate;

**K** = coeff. Correttivo globale (può essere del tipo riduttivo, ininfluente o maggiorativo), in grado di rappresentare le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione, rispetto alle caratteristiche ordinarie degli immobili oggetto di rilevazione;

**C** = importo da detrarre al valore di stima per la regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o ripristino e/o manutenzione

**5%** = importo da detrarre per l'assenza di vizi della garanzia.

Dal Listino ufficiale OMI Agenzia Entrate

**Banca Dati OMI Agenzia Entrate II° semestre 2023**

cod. zona E 10 Fascia: Suburbana/MORENA – CASAL MORENA (VIA CASAL MORENA

Microzona 13

**abitazioni di tipo economico** (stato normale)      €/mq. 1.450 (min) – €/mq. 2.050 (max)

**K =  $K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6$**

$V_u$  = (valore unitario medio ponderato)

*K1 = caratteristiche estrinseche (in funzione ubicazione edificio; qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerate circostante; accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano; disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto; rumorosità strada di accesso; distanza da strade comunali e di grande traffico; reperibilità di parcheggi);*

*K2 = caratteristiche intrinseche (contesto nel quale è inserito l'immobile; data di costruzione; eventuali servitù; livello di piano; dotazione accessori; livello di piano; difficoltà di accesso; dimensione; aspetto; design; età effettiva; condizioni di conservazione; altezza dei locali, finiture; luminosità; orientamento);*

*K3 = Tecnologie (dotazione impianti, loro funzionalità e stato);*

*K4 = Produttive, attitudine di produrre reddito, ovvero utilizzo del cespite;*

*K5 = stato di occupazione (durata, scadenza e importo annuo di locazione);*

*K6 = appetibilità sul mercato*

$K_1 = 0,95$ ;  $K_2 = 0,95$ ;  $K_3 = 1,00$ ;  $K_4 = 1,00$ ;  $K_5 = 1,00$ ;  $K_6 = 0,95$       **K = 0,86**

$V_u = V_m \times K = \text{€}.\text{mq. } 1.800 \times 0,86 = \text{€}.\text{ /mq. } \mathbf{1.550,00}$  (Valore unitario medio ponderato)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Staiti n. 19, int. B/1, p. S1	42,00 mq	1.550,00 €/mq	€ 65.100,00	100,00%	€ 65.100,00
				Valore di stima:	€ 65.100,00

Valore di stima: € 65.100,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
assenza della garanzia per vizi del bene	5	%
Certificato agibilità post concessione in sanatoria	1.800	€
Opere di ripristino parte di tramezzo nella posizione originaria	1.000	€
Costo redazione APE (Attestato Prestazione Energetica)	250	€

**Valore finale di stima:** € 58.795,00 in cifra tonda **€ 60.000,00**

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

Roma, li 04/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Giovanni Carofei

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Copia Atto di Compravendita
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visura catastale
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - copia estratto di mappa catastale
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - copia pianta catastale
- ✓ N° 5 Foto - rilievo fotografico
- ✓ N° 6 Tavola del progetto - copia progetto condono edilizio L. 326/2003
- ✓ N° 7 copia concessione in Sanatoria L. 47/85 e progetto correlato (ex deposito)
- ✓ N° 8 copia domanda di condono edilizio L.326/2003 e progetto correlato (abitazione attuale).

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

**Bene** - Appartamento ubicato a Roma (RM) – Loc. Casal Morena, Via Staiti n. 19, int. B/1, p. S1

Il cespite pignorato oggetto della valutazione (appartamento ad uso abitativo), risulta ubicato nel Comune di Roma, località Casal Morena, Municipio VII (già X), Via Staiti n. 19. La località, posta nel quadrante sud-est della città, esterna al Grande Raccordo Anulare ed a cavallo della via Anagnina, è completamente urbanizzata e caratterizzata dalla prevalente presenza di edifici ad uso residenziale non di pregio, in prevalenza sorti spontaneamente, così come la palazzina contenente il cespite in esame. La sua struttura viaria è impostata sugli assi principali costituiti da Via Anagnina da un lato, Via Appia Nuova dall'altro, sulle quali si innestano le altre vie secondarie della zona, attraversando anche il vicino comune di Ciampino. Le arterie principali, raggiungibili anche attraverso il GRA (grande raccordo anulare), servite da apposite uscite, sono considerate di alto scorrimento. Via Staiti, è raggiungibile attraversando Via della Stazione di Ciampino (quest'ultima, traversa di via Anagnina), Via di Morena. Il civico n. 19 di via Staiti è posto a livello stradale, servito da un cancello in ferro, il quale, immette nell'area pertinenziale circondante il fabbricato. La palazzina risulta dotata di due cancelli, uno al civico n. 19 e l'altro al civico n. 21, serventi le due distinte proprietà contenute nella stessa, ciascuna con proprio portone. Di fatto, le proprietà dei due fronti della palazzina, hanno in comune l'area pertinenziale perimetrale (distacchi). Attraversando il cancello esterno al civico n. 19, si accede dopo aver percorso una piccola rampa, al portone di accesso alla palazzina, servente le quattro u.i. contenute nel lato del civico in questione, inclusa quella pignorata. La porta di ingresso del cespite pignorato è ubicata sul pianerottolo comune condominiale (p.S1), così come quello dell'altra porzione di u.i. int. B/2 confinante. Una rampa di scala inframezzata alla due porzioni immobiliari poste al p.S1, conduce alle soprastanti u.i. (p.T rialzato, p. 1, p. copertura). Sulla via e nelle immediate vicinanze, non sono presenti esercizi commerciali, posti prevalentemente su via della Stazione di Ciampino e nel vicino centro del comune di Ciampino, raggiungibili con l'automobile. La zona è dotata di servizi primari, scuole, banche, ufficio postale, edifici di culto, linea ferroviaria e il vicino aeroporto di Ciampino "Giovanni Battista Pastine".

La palazzina contenente il cespite pignorato, si sviluppa al piano seminterrato con due abitazioni, contraddistinte con int. B/1 quella pignorata, int. B/2, piano terra rialzato, piano primo, con balconi sui due fronti (principale e posteriore), più il soprastante piano di copertura con un corpo centrale (da progetto lavatoio), che separa le due parti della terrazza di copertura piana (anteriore verso Via Staiti e posteriore). La palazzina contiene u.i. ad uso abitativo, servite da appositi accessi dal civico n. 19 e dal civico n. 21.

**Al momento del sopralluogo, l'abitazione pignorata, int. B/1, p.S1 risultava così distribuita:** soggiorno-pranzo, stanza da letto, cucina con piccola rampa di scala per l'accesso esterno, bagno e ripostiglio (sottoscala).

**Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1012, Part. 711, Sub. 510, Zc. 6, Cat. A/3**

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

Valore di stima del bene: € 60.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE 663/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) – loc. Casal Morena Via Staiti n. 19, int. B/1, p. S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1012, Part. 711, Sub. 510, Zc. 6, Cat. A/3	<b>Superficie</b>	42,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento al momento del sopralluogo, nel suo complesso, risultava in buono stato manutentivo. Ad eccezione della presenza in alcuni punti delle di macchie di umidità. (probabilmente per risalita capillare). Vedi allegate foto		
<b>Descrizione:</b>	<p>Il cespite pignorato oggetto della valutazione (appartamento ad uso abitativo), risulta ubicato nel Comune di Roma, località Casal Morena, Municipio VII (già X), Via Staiti n. 19. La località, posta nel quadrante sud-est della città, esterna al Grande Raccordo Anulare ed a cavallo della via Anagnina, è completamente urbanizzata e caratterizzata dalla prevalente presenza di edifici ad uso residenziale non di pregio, in prevalenza sorti spontaneamente, così come la palazzina contenente il cespite in esame. La sua struttura viaria è impostata sugli assi principali costituiti da Via Anagnina da un lato, Via Appia Nuova dall'altro, sulle quali si innestano le altre vie secondarie della zona, attraversando anche il vicino comune di Ciampino. Le arterie principali, raggiungibili anche attraverso il GRA (grande raccordo anulare), servite da apposite uscite, sono considerate di alto scorrimento. Via Staiti, è raggiungibile attraversando Via della Stazione di Ciampino (quest'ultima, traversa di via Anagnina), Via di Morena. Il civico n. 19 di via Staiti è posto a livello stradale, servito da un cancello in ferro, il quale, immette nell'area pertinenziale circondante il fabbricato. La palazzina risulta dotata di due cancelli, uno al civico n. 19 e l'altro al civico n. 21, serventi le due distinte proprietà contenute nella stessa, ciascuna con proprio portone. Di fatto, le proprietà dei due fronti della palazzina, hanno in comune l'area pertinenziale perimetrale (distacchi). Attraversando il cancello esterno al civico n. 19, si accede dopo aver percorso una piccola rampa, al portone di accesso alla palazzina, servente le quattro u.i. contenute nel lato del civico in questione, inclusa quella pignorata. La porta di ingresso del cespite pignorato è ubicata sul pianerottolo comune condominiale (p.S1), così come quello dell'altra porzione di u.i. int. B/2 confinante. Una rampa di scala inframezzata alla due porzioni immobiliari poste al p.S1, conduce alle soprastanti u.i. (p.T rialzato, p. 1, p. copertura). Sulla via e nelle immediate vicinanze, non sono presenti esercizi commerciali, posti prevalentemente su via della Stazione di Ciampino e nel vicino centro del comune di Ciampino, raggiungibili con l'automobile. La zona è dotata di servizi primari, scuole, banche, ufficio postale, edifici di culto, linea ferroviaria e il vicino aeroporto di Ciampino "Giovanni Battista Pastine". La palazzina contenente il cespite pignorato, si sviluppa al piano seminterrato con due abitazioni, contraddistinte con int. B/1 quella pignorata, int. B/2, piano terra rialzato, piano primo, con balconi sui due fronti (principale e posteriore), più il soprastante piano di copertura con un corpo centrale (da progetto lavatoio), che separa le due parti della terrazza di copertura piana (anteriore verso Via Staiti e posteriore). La palazzina contiene u.i. ad uso abitativo, servite da appositi accessi dal civico n. 19 e dal civico n. 21. <b>Al momento del sopralluogo, l'abitazione pignorata, int. B/1, p.S1 risultava così distribuita:</b> soggiorno-pranzo, stanza da letto, cucina con piccola rampa di scala per l'accesso esterno, bagno e ripostiglio (sottoscala)</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		