

La presente perizia e allegati depositati in Tribunale in data odierna 03.04.2024 sostituisce interamente la precedente perizia ed allegati depositati in Tribunale in data 10.02.2024

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Carmazzi Carolina, nell'Esecuzione Immobiliare 515/2020 del R.G.E.

promossa da

promossa da

****** *Omissis* ******

contro

****** *Omissis* ******

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Titolarità.....	6
Confini	6
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali.....	8
Precisazioni	8
Stato conservativo.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli.....	12
Normativa urbanistica.....	13
Regolarità edilizia.....	13
Vincoli od oneri condominiali	15
Stima / Formazione lotti.....	15
Riserve e particolarità da segnalare	17
Riepilogo bando d'asta	18
Lotto Unico	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 515/2020 del R.G.E.....	21
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 128.522,70	21

INCARICO

Il giorno 17/08/2023, il sottoscritto Arch. Carmazzi Carolina, con studio in Via Maffeo Pantaleoni, 25 – 00191 - Roma (RM), email: c.carmazzi1@gmail.com, PEC c.carmazzi@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/09/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

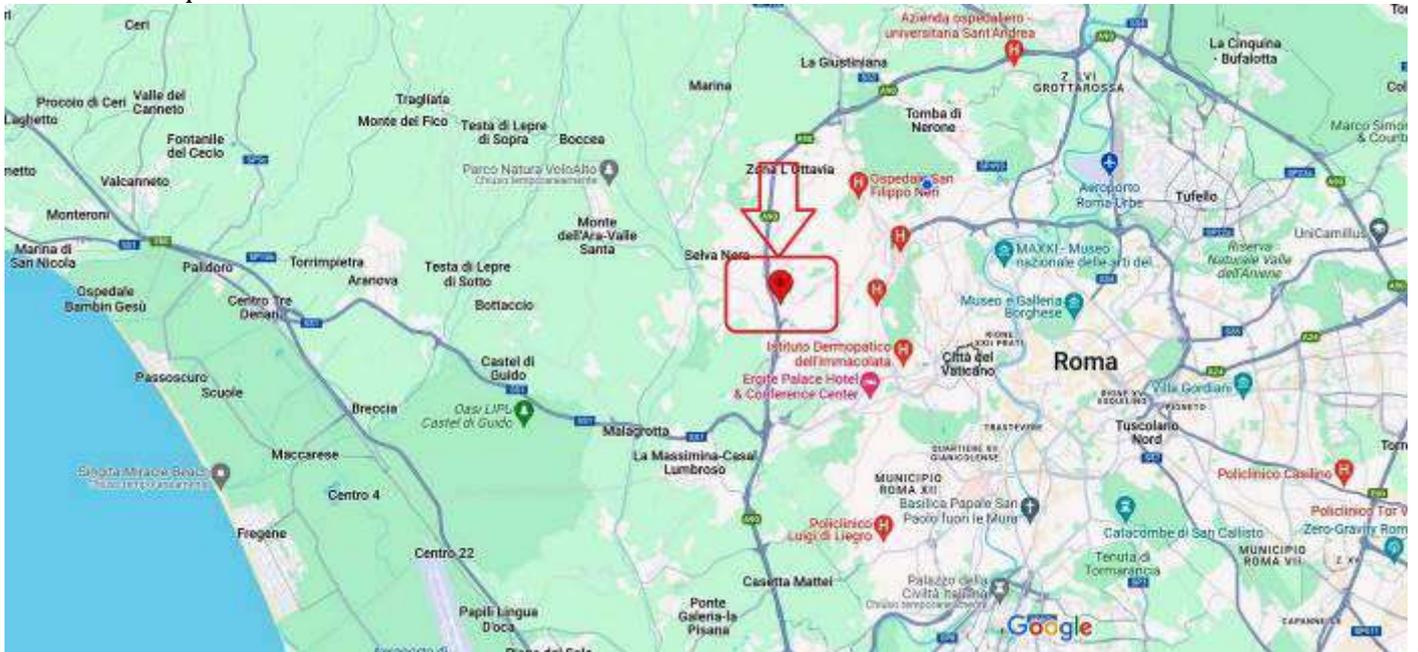
- **Bene N° 1** -Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA VIGNALE N. 85, interno A, piano 3

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di procedura sito in Roma in Via Vignale n. 85, piano terzo, interno A, è un'abitazione, urbanisticamente non assentita da condoni e/o permessi, derivante da trasformazione di lavatoio e stenditoio, che fa parte di un fabbricato situato nell'area suburbana a Ovest del comune di Roma, all'interno del Grande Raccordo Anulare. L'area è individuata sul sistema Geopoi dell'Agenzia delle Entrate nella zona denominata "Torresina-Monte del Marmo" (Via del Podere di San Giusto), codice zona: E7, ed è delimitata dal Grande Raccordo Anulare ad Ovest, da Via del Monte del Marmo ad Est e a Nord, e da Via Boccea a Sud. La zona è collegata e servita dalle linee di trasporto pubblico Atac. L'edilizia residenziale di questa zona è per lo più costituita da abitazioni di tipo civile con fabbricati realizzati nella medesima epoca e con le stesse caratteristiche architettoniche. Il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto di procedura è stato realizzato con progetto n. 4620/79 del 25/09/1980 per cui è stata rilasciata dal comune di Roma la Licenza Edilizia 1491/C del 09/10/1980 e successivo certificato di Abitabilità n. 195 del 23/11/1985. L'abitazione, come rilevato in loco, risulta, allo stato, urbanisticamente non assentita da alcun titolo edilizio, condoni e/o permessi, variazioni e/o cambi di destinazione d'uso. L'edificio è costituito da quattro piani fuori terra, compreso il piano terra e da un piano di copertura costituito da un tetto inclinato a doppia falda. L'ingresso principale comune del fabbricato è posto su Via Vignale ed è costituito da un cancello in ferro ad anta singola; percorrendo un cortile scoperto si accede all'interno della palazzina, mediante un portone con infisso in alluminio anodizzato vetrato a doppia anta. I prospetti dell'edificio sono rifiniti con intonaco, e caratterizzati perlopiù da ampi balconi e terrazzi che delimitano i vari piani del fabbricato. Complessivamente lo stato generale dell'edificio può definirsi di discreto livello (prospetti, rifiniture, infissi), difatti risulta realizzato con materiali di buona qualità e con discreta manifattura. L'immobile in oggetto ha destinazione d'uso catastale di civile abitazione, anche se non è stato possibile verificarne la conformità edilizia (come meglio precisato successivamente al capitolo regolarità edilizia), ed è costituito da un soggiorno, da una cucina, da due camere da letto, da un disimpegno e da due bagni, oltre che da un ampio terrazzo che delimita l'immobile su tre lati. La qualità delle cose e delle rifiniture interne all'immobile oggetto di procedura è risultata in generale di discreto livello. Nel soggiorno, nella cucina e nel disimpegno la pavimentazione è costituita da listoni di gres con finitura tipo parquet di dimensioni cm 90 e le pareti sono prevalentemente tinteggiate con pittura di colore giallo ocra. La pavimentazione del bagno confinante con la cucina è la medesima della zona giorno mentre le pareti sono rivestite con delle mattonelle in gres di medio formato; nelle camere da letto la pavimentazione è in laminato e le pareti sono tinteggiate; la pavimentazione del bagno con accesso dalla camera da letto padronale è in gres e le pareti sono prevalentemente tinteggiate. La copertura dell'appartamento è costituita da una struttura principale costituita da trave di colmo e travetti in legno, e da una struttura secondaria realizzata con tavole in legno a vista. Gli infissi interni (porte) sono in laminato, mentre gli infissi esterni (finestre e porte finestre) sono in alluminio con rifinitura effetto legno; la porta d'ingresso è blindata. Inoltre gli infissi esterni sono dotati di elementi di oscuramento, persiane in alluminio di colore grigio scuro. L'immobile è dotato di vari impianti, idrico, elettrico, citofonico, antenna e del gas. L'impianto termico di riscaldamento degli ambienti è quello di riscaldamento

dell'acqua calda sanitaria sono autonomi (impianto di riscaldamento termico con pompe di calore – impianto di riscaldamento per l'acqua calda sanitaria con caldaia a gas modello Baxi). Al momento dell'accesso in loco non è stata esibita alcuna documentazione relativa alla certificazione di conformità degli impianti, ed in particolare non è stata esibita alcuna documentazione relativa all'impianto elettrico ed alla certificazione energetica (APE).

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) - VIA VIGNALE N. 85, interno A, piano 3

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 al seguente esecutato:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: **** Omissis ****

Nato a Roma il **** Omissis ****

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento confina su due lati con distacco su altre unità immobiliari, con pianerottolo e vano scala e distacco su Via Vignale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	72,95 mq	86,60 mq	1	86,60 mq	3,00 m	TERZO
Terrazza	97,90 mq	97,90 mq	0,20	19,58 mq	0,00 m	TERZO
Totale superficie convenzionale:				106,18 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				106,18 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/01/2004 al 21/04/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 350, Part. 236, Sub. 501, Zc. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 VANI Rendita € 557,77 Piano 3
Dal 21/04/2007 al 12/02/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 350, Part. 236, Sub. 501, Zc. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 VANI Rendita € 557,77 Piano 3
Dal 12/02/2008 al 08/04/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 350, Part. 236, Sub. 501, Zc. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 VANI Rendita € 557,77 Piano 3
Dal 08/04/2010 al 11/05/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 350, Part. 236, Sub. 501, Zc. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 VANI Rendita € 557,77 Piano TERZO
Dal 11/05/2010 al 26/09/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 350, Part. 236, Sub. 501, Zc. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 VANI Rendita € 557,77 Piano TERZO
Dal 26/09/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 350, Part. 236, Sub. 501, Zc. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 VANI Rendita € 929,62 Piano TERZO
Dal 09/11/2015 al 07/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 350, Part. 236, Sub. 501, Zc. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 VANI Superficie catastale Totale: 103 m ² Totale: escluse aree scoperte: 86 mq Rendita € 929,62 Piano TERZO - INTERNO A

Il titolare catastale corrisponde con quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
U	350	236	501	5	A2	2	5 VANI	Totale: 103 m ² Totale: escluse aree scoperte: 86 mq	929,62 €	TERZO - INTERNO A	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dalla visione dello stato dei luoghi dell'immobile si è rilevato che oltre a non risultare conforme sul profilo urbanistico-edilizio, non esiste neppure la conformità catastale. In ogni caso non vi è corrispondenza tra il rilievo dello stato di fatto dell'immobile così come rilevato durante l'accesso in loco del 26.09.2023 e l'ultima planimetria catastale protocollo n. RM1040391 del 26.09.2011 per le modifiche relative ad una diversa distribuzione interna degli ambienti, e per la chiusura di una finestra del soggiorno e la realizzazione del bagno confinante con la cucina con ampliamento sul terrazzo. Inoltre si è verificato che l'altezza media dello stato dei luoghi dell'appartamento non è conforme a quella riportata sulla planimetria catastale.

PRECISAZIONI

Si precisa che sulla base della documentazione che è stato possibile acquisire presso gli uffici del Comune di Roma è scaturito il valore finale di stima dell'immobile. Tenuto conto della documentazione reperita ad oggi presso il comune di Roma, si ritiene che l'immobile sia del tutto abusivo e di conseguenza il valore di stima, con i relativi deprezzamenti così come determinato dal sottoscritto nella presente perizia, coincide con il valore d'uso dell'immobile allo stato attuale per circa dieci anni sino ad un'eventuale demolizione.

STATO CONSERVATIVO

In generale durante l'accesso in loco si è potuto constatare che la porzione immobiliare oggetto di procedura è in discreto stato manutentivo, poichè oggetto di recenti opere di ristrutturazione. L'immobile risulta infatti realizzato con buoni materiali e discreta manifattura, anche se al momento del sopralluogo non è stata esibita la documentazione relativa alle certificazioni di conformità degli impianti dell'appartamento e neppure l'attestato di prestazione energetica (APE) pertanto sarà necessario verificare e controllare tutti gli impianti al fine del rilascio della certificazione di conformità dei medesimi.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile in oggetto ha destinazione d'uso catastale di civile abitazione, anche se non risulta conforme sul profilo-edilizio urbanistico (come meglio precisato successivamente al capitolo regolarità edilizia), ed è costituito da un soggiorno, da una cucina, da due camere da letto, da un disimpegno e da due bagni, oltre che da un ampio terrazzo che delimita l'immobile su tre lati. La qualità delle cose e delle rifiniture interne all'immobile

oggetto di procedura è risultata in generale di discreto livello. Nel soggiorno, nella cucina e nel disimpegno la pavimentazione è costituita da listoni di gres con finitura tipo parquet di dimensioni cm 90 e le pareti sono prevalentemente tinteggiate con pittura di colore giallo ocra. La pavimentazione del bagno confinante con la cucina è la medesima della zona giorno mentre le pareti sono rivestite con delle mattonelle in gres di medio formato; nelle camere da letto la pavimentazione è in laminato e le pareti sono tinteggiate; la pavimentazione del bagno con accesso dalla camera da letto padronale è in gres e le pareti sono prevalentemente tinteggiate. La copertura dell'appartamento è costituita da una struttura principale costituita da trave di colmo e travetti in legno, e da una struttura secondaria realizzata con tavole in legno a vista. Gli infissi interni (porte) sono in laminato, mentre gli infissi esterni (finestre e porte finestre) sono in alluminio con rifinitura effetto legno; la porta d'ingresso è blindata. Inoltre gli infissi esterni sono dotati di elementi di oscuramento, persiane in alluminio di colore grigio scuro. L'immobile è dotato di vari impianti, idrico, elettrico, citofonico, antenna e del gas. L'impianto termico di riscaldamento degli ambienti è quello di riscaldamento dell'acqua calda sanitaria sono autonomi (impianto di riscaldamento termico con pompe di calore - impianto di riscaldamento per l'acqua calda sanitaria con caldaia a gas modello Baxi). Al momento dell'accesso in loco non è stata esibita alcuna documentazione relativa alla certificazione di conformità degli impianti, ed in particolare non è stata esibita alcuna documentazione relativa all'impianto elettrico ed alla certificazione energetica (APE).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile al momento dell'accesso in loco risultava occupato dal debitore esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/10/1986 al 24/05/1997	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO DOTT. LEONELLO ANDERLINI	23/10/1986	4398	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	11/11/1986	85892	56467
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/05/1997 al 21/04/2007	**** Omissis ****	ATTO DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			24/05/1997		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	18/08/2010	105900	62379

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ROMA 2	22/11/2007	20/450/7	
Dal 21/04/2007 al 12/02/2008	**** Omissis ****	ATTO DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	17/08/2010	105868	62365
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
ROMA 2	27/11/2007	6/451/7			
Dal 12/02/2008 al 08/04/2010	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO DOTT. ANDREA FERRARA	12/02/2008	325502	5731
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	29/02/2008	26187	13697
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/02/2008	**** Omissis ****	ATTO DI ACCETTAZIONE TACITA DELL'EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	29/02/2008	26186 - 26186	13696
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/02/2008	**** Omissis ****	ATTO DI ACCETTAZIONE TACITA DELL'EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	29/02/2008	26185	13695
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/04/2010 al 11/05/2010	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ALDO GAROFALO	08/04/2010	99748	17364
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	12/04/2010	42417	23593
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/05/2010 al 08/01/2024	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO DOTT.SSA ELVIRA BELLELLI	11/05/2010	59226	17513
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	01/06/2010	67655	39165
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di provenienza è stato allegato alla presente perizia.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 08/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a ROMA 1 il 29/02/2008
Reg. gen. **** Omissis **** - Reg. part. **** Omissis ****
Importo: € 0,00
Rogante: NOTAIO DOTT. ANDREA FERRARA
Data: 12/02/2008
N° repertorio: 325503
N° raccolta: 5732
Note: Documenti successivi correlati: 1. Comunicazione n. 9953 del 08/05/2012 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 14/05/2010. Cancellazione totale eseguita in data 11/05/2012 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a ROMA 1 il 12/04/2010
Reg. gen. **** Omissis **** - Reg. part. **** Omissis ****
Importo: € 290.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 145.000,00
- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
Iscritto a ROMA 1 il 04/02/2013
Reg. gen. **** Omissis **** - Reg. part. **** Omissis ****
Importo: € 2.288.803,75
A favore di **** Omissis ****.
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.144.401,88
Rogante: **** Omissis ****.
Data: 21/01/2013
N° repertorio: 820
N° raccolta: 9713

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ROMA 1 il 16/06/2020
Reg. gen. 56492 - Reg. part. 38803
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che i costi per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli a carico della procedura sono i seguenti: ipoteca volontaria Euro 35,00 Pignoramento immobiliare Euro € 200,00 (imposta ipotecaria) oltre € 59,00 (imposta di bollo) oltre € 35,00 (tassa ipotecaria) = Euro 294,00. Per le ipoteche legali e giudiziali il pagamento della imposta ipotecaria è allo 0,50% (calcolato sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione del bene) più la tassa ipotecaria €. 35,00 e il bollo di € 59,00.

NORMATIVA URBANISTICA

La zona su cui è stato realizzato l'immobile oggetto di procedura, è inquadrata sul Piano Regolatore del Comune di Roma vigente nella " Sistema insediativo - Citta' da ristrutturare - Tessuti nei programmi integrati prevalentemente residenziali. Nelle Norme tecniche di attuazione del piano Regolatore Generale la zona è individuata all'art. 51-52-53.

La zona è individuata sul PRG Roma in Zona omogenea M. Nel PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale) adottato la zona è individuata nella: - Tavola A - Sistema ed ambiti del paesaggio- Sistema del paesaggio Insediativo, Paesaggio degli insediamenti Urbani. Nella - Tavola B Aree urbanizzate. Nel PTPR approvato tavola A - paesaggi. Nel PTPR approvato tavola B - Aree urbanizzate. Nel PTPR approvato tavola C- Beni del patrimonio culturale - tessuto urbano. Mentre nel PTPG (Piano Territoriale Provinciale Generale) la zona è evidenziata: - in TP2- Sistema insediativo morfologico - Strutture costruzioni insediative urbane complesse ed elementari -campo preferenziale di organizzazione degli insediamenti - Base cartografica - PRG previsioni - Principali insediamenti prevalentemente residenziali

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

Il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto di procedura è stato realizzato con progetto n. 4620/79 del 25/09/1980 per cui è stata rilasciata dal comune di Roma la Licenza Edilizia 1491/C del 09/10/1980 e successivo certificato di Abitabilità n. 195 del 23/11/1985. Dalla visione dell'elaborato grafico del medesimo progetto si è constatato che il piano terzo era costituito da un piano servizi con corpo scala, lavatoio, stenditoio stamponato e da una cabina idrica oltre che da un ampio terrazzo. Si precisa che allo stato non risultano assentite variazioni e/o cambi di destinazione d'uso. Risulta presentata all'Ufficio speciale del condono edilizio del comune di Roma una pratica di richiesta di concessione in sanatoria 86/176536/0, che risulterebbe relativa alla superficie ad uso residenziale di mq 28,80, per cui non è stata rilasciata la relativa concessione in sanatoria.

In seguito alla domanda di accesso ai documenti amministrativi presso il Municipio XIII e stata trasmessa la seguente documentazione, allegata alla presente perizia

- Prot. CS/2008/49062 del 08/10/2008 Mod. A per [] Via Vignale 85 int. 7;
- Prot. CS/2008/55298 del 07/11/2008 Esito dell'accertamento tecnico riferito alla presunta violazione Urbanistico edilizia di cui alla comunicazione art. 27 comma 4 del D.P.R. 380/01;
- Prot. CS/2008/56392 del 13/11/2008 Mod C per [];
- Prot. CS/2008/56973 del 17/11/2008 immediata sospensione dei lavori a carico di [] per abuso edilizio in Via Vignale, 45
- Prot. CS/2008/63714 del 16/12/2008 notificata DD 2163 []
- Prot. CS/2009/1680 del 14/01/2009 Richiesta di accertamento per esatto numero civico a nome di [] (sospensione lavori in Via Vignale);
- Prot. CS/2009/4671 del 28/01/2009 nota di risposta per lavori edili in Via Vignale n. 85 – [];
- Prot. CS/2009/9428 del 19/02/2009 Rettifica D.D. n. 2163 del 127/01/2008 immediata sospensione lavori;
- Prot. CS/2009/16918 del 24/03/2009 Retit. Notif. D.D. rettifica immediata sospensione lavori a carico di [] – Via Vignale 85
- Prot. CS/2009/19491 del 02/04/2009 Presentazione sospensione lavori per Via []
- Prot. CS/2009/66212 del 17/11/2009 Richiesta notizie per Via Vignale n. 85 – []
- Prot. CS/2009/74529 del 23/12/2009 Richiesta di notizie Via Vignale 85;
- Prot. CS/2012/83420 del 05/10/2012 Com. art. 27 DPR 380/01 rif. art. 9 L.R.I. 15/8 – Di [] – Via Vignale 85;
- Prot. CS/2012/104573 del 10/12/2012 Esito accertamento tecnico opere edilizie in Via Vignale 85;
- Prot. CS/2012/105678 del 12/12/2012 Immediata sospensione da ogni ulteriore attività edilizia in Via Vignale n. 85 Legge Regione Lazio n. 15/2008;
- Prot. CS/2012/106607 del 14/12/2012 Trasmissione verbale di dissequestro a carico di [] – Via Vignale n. 85
- Prot. CS/2012/106942 del 17/12/2012 trasmissione mod. C – []
- Prot. CS/2013/17798 del 19/02/2013 Ingiunzione a rimuovere o demolire gli interventi di ristrutturazione edilizia e/o cambi di destinazione d'uso da una categoria all'altra abusivamente realizzati in Via Vignale n. 85

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

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

I millesimi e gli oneri condominiali sono stati trasmessi dall'amministratore del condominio e saranno allegati alla presente perizia.

I Millesimi Di Proprieta' – Tab A Per L'immobile in oggetto Sono: 81.7468

Millesimi Scale – Tab B 1 Parte Scale 55.4608 2 Parte Millesimi Scale 118.0403 (Millesimi Scale 173.5011). Dalla documentazione condominiale emerge che le rate condominiali sono trimestrali e per l'anno 2023 la rata era di Euro 218,00. Alla data del 01.12.2023 gli oneri condominiali non saldati risultano di Euro 1.497,54.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene pignorato 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 all'immobile oggetto della stima. Inoltre si precisa che, considerata la documentazione edilizia-urbanistica reperita ad oggi presso il comune di Roma, l'immobile sia del tutto abusivo e di conseguenza il valore di stima determinato dal sottoscritto nella presente perizia coincide con il valore d'uso dell'immobile per circa dieci anni sino ad un eventuale demolizione

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA VIGNALE N. 85, interno A, piano 3
L'immobile oggetto di procedura sito in Roma in Via Vignale n. 85, piano terzo, interno A, è un'abitazione, urbanisticamente non assentita da condoni e/o permessi, derivante da trasformazione di lavatoio e stenditoio, che fa parte di un fabbricato situato nell'area suburbana a Ovest del comune di Roma, all'interno del Grande Raccordo Anulare. L'area è individuata sul sistema Geopoi dell'Agenzia delle Entrate nella zona denominata "Torresina-Monte del Marmo" (Via del Podere di San Giusto), codice zona: E7, ed è delimitata dal Grande Raccordo Anulare ad Ovest, da Via del Monte del Marmo ad Est e a Nord, e da Via Boccea a Sud. La zona è collegata e servita dalle linee di trasporto pubblico Atac. L'edilizia residenziale di questa zona è per lo più costituita da abitazioni di tipo civile con fabbricati realizzati nella medesima epoca e con le stesse caratteristiche architettoniche. Il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto di procedura è stato realizzato con progetto n. 4620/79 del 25/09/1980 per cui è stata rilasciata dal comune di Roma la Licenza Edilizia 1491/C del 09/10/1980 e successivo certificato di Abitabilità n. 195 del 23/11/1985. L'abitazione, come rilevato in loco, risulta, allo stato, urbanisticamente non assentita da alcun titolo edilizio, condoni e/o permessi, variazioni e/o cambi di destinazione d'uso. L'edificio è costituito da quattro piani fuori terra, compreso il piano terra e da un piano di copertura costituito da un tetto inclinato a doppia falda. L'ingresso principale comune del fabbricato è posto su Via Vignale ed è costituito da un cancello in ferro ad anta singola; percorrendo un cortile scoperto si accede all'interno della palazzina, mediante un portone con infisso in alluminio anodizzato vetrato a doppia anta. I prospetti dell'edificio sono rifiniti con intonaco, e caratterizzati perlopiù da ampi balconi e terrazzi che delimitano i vari piani del fabbricato. Complessivamente lo stato generale dell'edificio può definirsi di discreto livello (prospetti, rifiniture, infissi), difatti risulta realizzato con materiali di buona qualità e con discreta manifattura. L'immobile in oggetto ha

destinazione d'uso catastale di civile abitazione, anche se non è stato possibile verificarne la conformità edilizia (come meglio precisato successivamente al capitolo regolarità edilizia), ed è costituito da un soggiorno, da una cucina, da due camere da letto, da un disimpegno e da due bagni, oltre che da un ampio terrazzo che delimita l'immobile su tre lati. La qualità delle cose e delle rifiniture interne all'immobile oggetto di procedura è risultata in generale di discreto livello. Nel soggiorno, nella cucina e nel disimpegno la pavimentazione è costituita da listoni di gres con finitura tipo parquet di dimensioni cm 90 e le pareti sono prevalentemente tinteggiate con pittura di colore giallo ocra. La pavimentazione del bagno confinante con la cucina è la medesima della zona giorno mentre le pareti sono rivestite con delle mattonelle in gres di medio formato; nelle camere da letto la pavimentazione è in laminato e le pareti sono tinteggiate; la pavimentazione del bagno con accesso dalla camera da letto padronale è in gres e le pareti sono prevalentemente tinteggiate. La copertura dell'appartamento è costituita da una struttura principale costituita da trave di colmo e travetti in legno, e da una struttura secondaria realizzata con tavole in legno a vista. Gli infissi interni (porte) sono in laminato, mentre gli infissi esterni (finestre e porte finestre) sono in alluminio con rifinitura effetto legno; la porta d'ingresso è blindata. Inoltre gli infissi esterni sono dotati di elementi di oscuramento, persiane in alluminio di colore grigio scuro. L'immobile è dotato di vari impianti, idrico, elettrico, citofonico, antenna e del gas. L'impianto termico di riscaldamento degli ambienti è quello di riscaldamento dell'acqua calda sanitaria sono autonomi (impianto di riscaldamento termico con pompe di calore - impianto di riscaldamento per l'acqua calda sanitaria con caldaia a gas modello Baxi). Al momento dell'accesso in loco non è stata esibita alcuna documentazione relativa alla certificazione di conformità degli impianti, ed in particolare non è stata esibita alcuna documentazione relativa all'impianto elettrico ed alla certificazione energetica (APE).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 350, Part. 236, Sub. 501, Zc. 5, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 285.606,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - VIA VIGNALE N. 85, interno A, piano 3	106,18 mq	2.700,00 €/mq	€ 285.606,00	100,00%	€ 285.606,00
				Valore di stima:	€ 285.606,00

Valore di stima: € 285.606,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per mancanza di regolarità edilizia-urbanistica e catastale	40,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%

Valore finale di stima: € 128.522,70

Si è adottato come procedimento di stima dell'immobile il cosiddetto metodo sintetico diretto del "Valore di mercato". Il parametro impiegato per la valutazione dell'immobile con tale criterio, è il prezzo in Euro al mq di superficie commerciale. Dalla nota formula generale: $V_{imm} = S_c \times V_{mq}$ (V_{imm} = valore medio dell'immobile ordinario, S_c = sup. commerciale) \ (V_{mq} = prezzo medio al mq. per zona commerciale) si ottiene: $V_a = (k_1, \dots, k_n) \times V_{imm}$ dove V_a = valore specifico dell'immobile in stima, $k_1 \dots k_n$ coefficienti che tengono conto

delle specifiche caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'edificio e dell'immobile. Sulla scorta di tali presupposti, lo scrivente tecnico ha analizzato quelle tipologie immobiliari che per zona analoga d'interesse, caratteristiche morfologiche e di destinazioni d'uso più si avvicinavano al bene oggetto di stima. Dalle ricerche di mercato effettuate dal sottoscritto e dalle pubblicazioni specializzate nel settore, è stato estrapolato, per immobili di caratteristiche analoghe a quello in stima, il valore medio ordinario. Dal valore di stima finale dell'immobile è stato detratto il deprezzamento del 40% per la non regolarità edilizia-urbanistica e catastale. Inoltre si ritiene opportuno in ogni caso eseguire la riduzione del valore di mercato del 15% per l'assenza della garanzia per vizi dell'immobile (art. 568 c.p.c.).

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il sottoscritto Esperto Stimatore precisa che la perizia è relativa esclusivamente all'immobile oggetto di procedura: Appartamento sito in Roma in Via Vignale N. 85 piano terzo, interno A.

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 03/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Carmazzi Carolina

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - NOMINA ESPERTO STIMATORE
- ✓ N° 2 Altri allegati - ACCETTAZIONE DELL'INCARICO E ATTO DI GIURAMENTO DELL'ESPERTO STIMATORE
- ✓ N° 3 Altri allegati - MODULO DELL'ESPERTO PER CONTROLLO DOCUMENTAZIONE EX ART.173 BIS COMMA 2 DISP. ATT. C.P.C
- ✓ N° 4 Altri allegati - VERBALE DI ACCESSO IN LOCO
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - VISURA STORICA CATASTALE
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - PLANIMETRIA CATASTALE
- ✓ N° 7 Altri allegati - RILIEVO DELLO STATO DI FATTO PIANTA
- ✓ N° 8 Altri allegati - ATTO DI PROVENIENZA
- ✓ N° 9 Altri allegati - ISPEZIONE IPOTECARIA
- ✓ N° 10 Concessione edilizia - DOCUMENTAZIONE EDILIZIA
- ✓ N° 11 Altri allegati – PRG - PTPR
- ✓ N° 12 Certificato di agibilità / abitabilità - CERTIFICATO DI ABITABILITÀ DELL'EDIFICIO
- ✓ N° 13 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE
- ✓ N° 14 Foto - INDAGINE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 15 Altri allegati - CORRISPONDENZA
- ✓ N° 16 Altri allegati - LETTERA DI TRASMISSIONE DELLA BOZZA PRELIMINARE DI ESPERTO STIMATORE ALLE PARTI DI CAUSA
- ✓ N° 17 Altri allegati - PERIZIA PRIVACY
- ✓ N. 18 Altri allegati –PROVVEDIMENTO G.E. DOTT. RAFFAELE RUSSO DEL 21.02.2024
- ✓ N. 19 Altri allegati – DOCUMENTAZIONE PRATICA DI DOMANDA DI CONCESSIONE IN SANATORIA 86/176536

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA VIGNALE N. 85, interno A, piano 3
L'immobile oggetto di procedura sito in Roma in Via Vignale n. 85, piano terzo, interno A, è un'abitazione, urbanisticamente non assentita da condoni e/o permessi, derivante da trasformazione di lavatoio e stenditoio, che fa parte di un fabbricato situato nell'area suburbana a Ovest del comune di Roma, all'interno del Grande Raccordo Anulare. L'area è individuata sul sistema Geopoi dell'Agenzia delle Entrate nella zona denominata "Torresina-Monte del Marmo" (Via del Podere di San Giusto), codice zona: E7, ed è delimitata dal Grande Raccordo Anulare ad Ovest, da Via del Monte del Marmo ad Est e a Nord, e da Via Boccea a Sud. La zona è collegata e servita dalle linee di trasporto pubblico Atac. L'edilizia residenziale di questa zona è per lo più costituita da abitazioni di tipo civile con fabbricati realizzati nella medesima epoca e con le stesse caratteristiche architettoniche. Il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto di procedura è stato realizzato con progetto n. 4620/79 del 25/09/1980 per cui è stata rilasciata dal comune di Roma la Licenza Edilizia 1491/C del 09/10/1980 e successivo certificato di Abitabilità n. 195 del 23/11/1985. L'abitazione, come rilevato in loco, risulta, allo stato, urbanisticamente non assentita da alcun titolo edilizio, condoni e/o permessi, variazioni e/o cambi di destinazione d'uso. L'edificio è costituito da quattro piani fuori terra, compreso il piano terra e da un piano di copertura costituito da un tetto inclinato a doppia falda. L'ingresso principale comune del fabbricato è posto su Via Vignale ed è costituito da un cancello in ferro ad anta singola; percorrendo un cortile scoperto si accede all'interno della palazzina, mediante un portone con infisso in alluminio anodizzato vetrato a doppia anta. I prospetti dell'edificio sono rifiniti con intonaco, e caratterizzati perlopiù da ampi balconi e terrazzi che delimitano i vari piani del fabbricato. Complessivamente lo stato generale dell'edificio può definirsi di discreto livello (prospetti, rifiniture, infissi), difatti risulta realizzato con materiali di buona qualità e con discreta manifattura. L'immobile in oggetto ha destinazione d'uso catastale di civile abitazione, anche se non è stato possibile verificarne la conformità edilizia (come meglio precisato successivamente al capitolo regolarità edilizia), ed è costituito da un soggiorno, da una cucina, da due camere da letto, da un disimpegno e da due bagni, oltre che da un ampio terrazzo che delimita l'immobile su tre lati. La qualità delle cose e delle rifiniture interne all'immobile oggetto di procedura è risultata in generale di discreto livello. Nel soggiorno, nella cucina e nel disimpegno la pavimentazione è costituita da listoni di gres con finitura tipo parquet di dimensioni cm 90 e le pareti sono prevalentemente tinteggiate con pittura di colore giallo ocra. La pavimentazione del bagno confinante con la cucina è la medesima della zona giorno mentre le pareti sono rivestite con delle mattonelle in gres di medio formato; nelle camere da letto la pavimentazione è in laminato e le pareti sono tinteggiate; la pavimentazione del bagno con accesso dalla camera da letto padronale è in gres e le pareti sono prevalentemente tinteggiate. La copertura dell'appartamento è costituita da una struttura principale costituita da trave di colmo e travetti in legno, e da una struttura secondaria realizzata con tavole in legno a vista. Gli infissi interni (porte) sono in laminato, mentre gli infissi esterni (finestre e porte finestre) sono in alluminio con rifinitura effetto legno; la porta d'ingresso è blindata. Inoltre gli infissi esterni sono dotati di elementi di oscuramento, persiane in alluminio di colore grigio scuro. L'immobile è dotato di vari impianti, idrico, elettrico, citofonico, antenna e del gas. L'impianto termico di riscaldamento degli ambienti è quello di riscaldamento dell'acqua calda sanitaria sono autonomi (impianto di riscaldamento termico con pompe di calore - impianto di riscaldamento per l'acqua calda sanitaria con caldaia a gas modello Baxi). Al momento dell'accesso in loco non è stata esibita alcuna documentazione relativa alla certificazione di conformità degli impianti, ed in particolare non è stata esibita alcuna documentazione relativa all'impianto elettrico ed alla certificazione energetica(APE).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 350, Part. 236, Sub. 501, Zc. 5, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: La zona su cui è stato realizzato l'immobile oggetto di procedura, è inquadrata sul Piano Regolatore del Comune di Roma vigente nella " Sistema insediativo - Citta' da ristrutturare - Tessuti nei programmi integrati prevalentemente residenziali. Nelle Norme tecniche di attuazione del piano Regolatore Generale la zona è individuata all'art. 51-52-53. La zona è individuata sul PRG Roma in Zona omogenea M. Nel PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale) adottato la zona è individuata nella: - Tavola A - Sistema ed ambiti del paesaggio- Sistema del paesaggio Insediativo, Paesaggio degli insediamenti Urbani. Nella - Tavola B Aree urbanizzate. Nel PTPR approvato tavola A - paesaggi. Nel PTPR approvato tavola B - Aree urbanizzate. Nel PTPR approvato tavola C- Beni del patrimonio culturale - tessuto urbano. Mentre nel PTPG (Piano Territoriale Provinciale Generale) la zona è evidenziata: - in TP2- Sistema insediativo morfologico - Strutture costruzioni insediative urbane complesse ed elementari -campo preferenziale di organizzazione degli insediamenti - Base cartografica - PRG previsioni - Principali insediamenti prevalentemente residenziali

Prezzo base d'asta: € 128.522,70

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 515/2020 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 128.522,70

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA VIGNALE N. 85, interno A, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 350, Part. 236, Sub. 501, Zc. 5, Categoria A2	Superficie	106,18 mq
Stato conservativo:	In generale durante l'accesso in loco si è potuto costatare che la porzione immobiliare oggetto di procedura è in discreto stato manutentivo, poichè oggetto di recenti opere di ristrutturazione. L'immobile risulta realizzato con buoni materiali e discreta manifattura, anche se al momento del sopralluogo non è stata esibita la documentazione relativa alle certificazioni di conformità degli impianti dell'appartamento e neppure l'attestato di prestazione energetica (APE).		
Descrizione:	<p>L'immobile oggetto di procedura sito in Roma in Via Vignale n. 85, piano terzo, interno A, è un'abitazione, urbanisticamente non assentita da condoni e/o permessi, derivante da trasformazione di lavatoio e stenditoio, che fa parte di un fabbricato situato nell'area suburbana a Ovest del comune di Roma, all'interno del Grande Raccordo Anulare. L'area è individuata sul sistema Geopoi dell'Agenzia delle Entrate nella zona denominata "Torresina-Monte del Marmo" (Via del Podere di San Giusto), codice zona: E7, ed è delimitata dal Grande Raccordo Anulare ad Ovest, da Via del Monte del Marmo ad Est e a Nord, e da Via Boccea a Sud. La zona è collegata e servita dalle linee di trasporto pubblico Atac. L'edilizia residenziale di questa zona è per lo più costituita da abitazioni di tipo civile con fabbricati realizzati nella medesima epoca e con le stesse caratteristiche architettoniche. Il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto di procedura è stato realizzato con progetto n. 4620/79 del 25/09/1980 per cui è stata rilasciata dal comune di Roma la Licenza Edilizia 1491/C del 09/10/1980 e successivo certificato di Abitabilità n. 195 del 23/11/1985. L'abitazione, come rilevato in loco, risulta, allo stato, urbanisticamente non assentita da alcun titolo edilizio, condoni e/o permessi, variazioni e/o cambi di destinazione d'uso. L'edificio è costituito da quattro piani fuori terra, compreso il piano terra e da un piano di copertura costituito da un tetto inclinato a doppia falda. L'ingresso principale comune del fabbricato è posto su Via Vignale ed è costituito da un cancello in ferro ad anta singola; percorrendo un cortile scoperto si accede all'interno della palazzina, mediante un portone con infisso in alluminio anodizzato vetrato a doppia anta. I prospetti dell'edificio sono rifiniti con intonaco, e caratterizzati perlopiù da ampi balconi e terrazzi che delimitano i vari piani del fabbricato. Complessivamente lo stato generale dell'edificio può definirsi di discreto livello (prospetti, rifiniture, infissi), difatti risulta realizzato con materiali di buona qualità e con discreta manifattura. L'immobile in oggetto ha destinazione d'uso catastale di civile abitazione, anche se non è stato possibile verificarne la conformità edilizia (come meglio precisato successivamente al capitolo regolarità edilizia), ed è costituito da un soggiorno, da una cucina, da due camere da letto, da un disimpegno e da due bagni, oltre che da un ampio terrazzo che delimita l'immobile su tre lati. La qualità delle cose e delle rifiniture interne all'immobile oggetto di procedura è risultata in generale di discreto livello. Nel soggiorno, nella cucina e nel disimpegno la pavimentazione è costituita da listoni di gres con finitura tipo parquet di dimensioni cm 90 e le pareti sono prevalentemente tinteggiate con pittura di colore giallo ocra. La pavimentazione del bagno confinante con la cucina è la medesima della zona giorno mentre le pareti sono rivestite con delle mattonelle in gres di medio formato; nelle camere da letto la pavimentazione è in laminato e le pareti sono tinteggiate; la pavimentazione del bagno con accesso dalla camera da letto padronale è in gres e le pareti sono prevalentemente tinteggiate. La copertura dell'appartamento è costituita da una struttura principale costituita da trave di colmo e travetti in legno, e da una struttura secondaria realizzata con tavole in legno a vista. Gli infissi interni (porte) sono in laminato, mentre gli infissi esterni (finestre e porte finestre) sono in alluminio con rifinitura effetto legno; la porta d'ingresso è blindata. Inoltre gli infissi esterni sono dotati di elementi di oscuramento, persiane in alluminio di colore grigio scuro. L'immobile è dotato di vari impianti, idrico, elettrico, citofonico, antenna e del gas. L'impianto termico di riscaldamento degli ambienti è quello di riscaldamento dell'acqua calda sanitaria sono autonomi (impianto di riscaldamento termico con pompe di calore - impianto di riscaldamento per l'acqua calda sanitaria con caldaia a gas modello Baxi). Al momento dell'accesso in loco non è stata esibita alcuna documentazione relativa alla certificazione di conformità degli impianti, ed in particolare non è stata esibita alcuna documentazione relativa all'impianto elettrico ed alla certificazione energetica (APE)</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile al momento dell'accesso in loco risultava occupato dal debitore esecutato.