
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Lorenzetti Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 360/2019 del R.G.E.

promossa da

Codice fiscale:

Nata a)
il

contro

Codice fiscale:

Partita IVA:



SOMMARIO

Appendici ed Allegati.....	3
Incarico e Premessa	4
Descrizione Lotto n.1	5
Lotto n. 2	13
Stima e Formazione dei Lotti.....	21
Riepilogo bando d'asta.....	26
Schema riassuntivo.....	29
Formalita da cancellare	32
Conclusioni e Premessa per la formazione di Lotto Unico.....	34
Formazione di Lotto Unico.....	35
Stima e Formazione del Lotto.....	40
Riepilogo bando d'asta.....	43
Schema riassuntivo.....	45
Formalita da cancellare	47



APPENDICI ED ALLEGATI

APPENDICI

APP. "A" – Rilievo fotografico

APP. "B" – Rilievo dell'immobile stato attuale e delle modifiche alla Domanda di Condono Edilizio

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

ALLEGATI

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

ALL. "B" - Certificato Notarile

ALL. "C" – Domande di Accesso agli atti

ALL. "D" – Domanda di condono edilizio

ALL. "E" – Quotazioni Immobiliari



INCARICO

All'udienza del 06/10/2020, il sottoscritto Arch. Lorenzetti Antonio, con studio in Via di Baccanello, 348 - 00123 - Roma (RM), email arch.a.lorenzetti@gmail.com, PEC arch.a.lorenzetti@pec.archrm.it, Tel. 06 90120188, Fax 06 90129920, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/10/2020 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 Aurelia n.1100, piano T
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Aurelia n.1100, piano T



LOTTO 1

Il lotto 1 è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Aurelia n.1100, piano T

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è un appartamento destinato alla civile abitazione e si trova nel Comune di Roma, in Via Aurelia n.1100, nel quartiere Montespaccato/Colle Aurelia nel Municipio VIII, nell'area ovest della città, all'esterno ma in prossimità del Grande Raccordo Anulare. In particolare si trova a circa ml. 70 da Via Aurelia, a circa ml. 200 dal GRA ed a un 1,50 km dalla fermata Roma Aurelia. Si accede all'immobile ed alla sua corte esclusiva dalla Via Aurelia n. 1100 tramite una doppia rampa di scale esterna atta a colmare il notevole dislivello tra la pubblica Via ed il livello del piano terra dove è sito l'immobile ed un vialetto condominiale. La corte esterna che acconsente l'accesso all'immobile è destinata a giardino ad uso esclusivo per una superficie di mq. 348. L'appartamento si trova al piano terra di una palazzina composta da quattro piani fuori terra tutti destinati alla civile abitazione. L'appartamento al momento del sopralluogo in verità è risultato composto da n. 4 appartamenti destinati alla civile abitazione aventi accesso indipendente tramite delle corti esterne ad uso esclusivo dal vialetto condominiale : è il risultato di un intervento di ristrutturazione edilizia per il frazionamento e l'accorpamento con il magazzino di deposito posto nella parte retrostante l'abitazione, (anch'esso oggetto di esecuzione immobiliare in questa procedura esecutiva e che verrà meglio descritto in seguito quale lotto n.2) e che a sua volta, a seguito dei predetti lavori, è stato trasformato in due appartamenti destinati alla civile abitazione. Quindi nello stato attuale entrambi gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare sono stati oggetto di ristrutturazione edilizia, realizzata senza alcuna autorizzazione comunale, che consiste nella fusione dei due immobili (appartamento e magazzino), nel cambio di destinazione d'uso dell'immobile con destinazione magazzino in abitazione civile e nel frazionamento delle due unità immobiliari in 6 appartamenti aventi, ognuno di essi, accesso indipendente dalla rispettiva corte esclusiva, tramite il vialetto condominiale. Lo stato di consistenza attuale dei sei appartamenti viene indicata graficamente dallo scrivente tramite la Tav. n.1 (Rilievo dello stato dei luoghi - 6 appartamenti per civile abitazione). Resta da aggiungere e non da ultimo, che la consistenza edilizia dei due immobili, oggetto di esecuzione immobiliare, risulta realizzata senza titolo e per essi è stata richiesta il rilascio di Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi e per gli effetti della legge 47/87 e s.m.i. e precisamente dalla legge 724/94. La superficie utile indicata nella Domanda di Condonò è inferiore rispetto a quella effettivamente realizzata e rilevata dallo scrivente in sede di sopralluogo ed i successivi interventi di ristrutturazione edilizia, poiché realizzati senza regolare titolo edilizio e non corrispondenti alla Domanda di Condonò, dovranno essere oggetto di ripristino. L'immobile quindi, nello stato risultante dalla Domanda di Condonò Edilizio presentata, sarà composto da cinque camere, una cucina, quattro bagni, due disimpegni, due portici e un giardino. L'altezza utile interna media è di ml. 3.20. La consistenza dell'immobile nello stato attuale è rappresentata nel rilievo riportato nella Tav. 1, All. "B" e indicato analiticamente nel prospetto a pag. 6, mentre lo stato successivo al ripristino, al netto degli abusi edilizi realizzati nella Tav. 6 e nel prospetto indicato a pag. 11.

La planimetria catastale depositata in atti non è conforme all'attuale stato dei luoghi.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.



TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- ***** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: *****
Partita IVA: *****

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

- *****. (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento e la corte oggetto di esecuzione immobiliare, confina con appartamento di cui al sub. 507, magazzino sub. 592, vialetto di ingresso sub. 582, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	217,26 mq	251,80 mq	1,00	251,80 mq	3,20 m	T
Giardino	348,00 mq	348,00 mq	0,18	62,64 mq	0,00 m	T
Superficie convenzionale complessiva:				314,44 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/01/2015 al 14/01/2016	*****	Catasto Fabbricati Fg. 408, Part. 247, Sub. 590, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 7 Rendita € 1.337,62 Piano T Graffato 591
Dal 14/01/2016 al 10/12/2021	*****	Catasto Fabbricati Fg. 408, Part. 247, Sub. 590, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 11,5 Superficie catastale 276 mq Rendita € 2.197,52 Piano T Graffato 591



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	408	247	590 591	6	A2	7	11.5	276 mq	€2.197,52	T	591

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è al momento del sopralluogo non ancora completamente ultimato: è risultato privo di porte interne, di alcune finiture interne, gli impianti risultano ancora non completati e quindi dovranno essere collaudati e certificati. All'esterno l'immobile necessita di alcuni interventi di manutenzione ordinaria dei prospetti.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono: la scala, percorsi pedonali di accesso all'immobile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato, costruito probabilmente nei primi anni '90, è stato realizzato con struttura portante a pilastri in conglomerato cementizio armato, solai in latero-cemento e copertura a terrazzo. Tamponatura in laterizio a cassetta. Esternamente l'immobile risulta rifinito con i prospetti rifiniti con intonaco e tinteggiatura finale ad eccezione di alcune pareti esterne che ne sono risultate prive della sola tinteggiatura. L'immobile così come già indicato risulta al momento dei sopralluoghi parzialmente ultimato al suo interno. Risulta rifinito con pavimenti in ceramica monocottura e tinteggiatura alle pareti, ad eccezione di alcuni ambienti che sono risultati privi di tinteggiatura.

I bagni e la cucina sono maiolicati con ceramica e rifiniti con sanitari in vetrochina completi di rubinetteria. Le porte interne non sono state poste in opera, gli infissi esterni sono in pvc e sono presenti le persiane esterne di protezione. Gli impianti presenti nell'appartamento sono: citofonico, telefonico, televisivo, riscaldamento autonomo con caldaia (gli impianti non sono completi).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è al momento del sopralluogo nel possesso della società esecutata *****.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/01/1991 al 09/12/2021	***** CF ***** proprietario per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: *****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Domenico Vitagliano	08/02/1991	78499	5459
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	28/02/1991	16807	1v

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da contratto di mutuo fondiario
Iscritto a Roma 1 il 05/01/2010
Reg. gen. 201 - Reg. part. -
Quota: 1
Importo: € 255.000,00
A favore di Banca Popolare di Sondrio S.C.p.A
Contro *****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Igor Genghini
Data: 30/12/2009
N° repertorio: 21771
N° raccolta: 8583
- **ipoteca volontaria** derivante da contratto di mutuo fondiario
Iscritto a Roma 1 il 07/12/2010
Reg. gen. 33417 - Reg. part. -
Quota: 1
Importo: € 340.000,00



A favore di Banca Popolare di Sondrio S.C.p.A

Contro *****

Formalità a carico della procedura

Rogante: Igor Genghini

Data: 06/12/2010

N° repertorio: 24655

N° raccolta: 9863

- **Ipoteca volontaria** derivante da contratto di mutuo fondiario

Iscritto a Roma 1 il 20/06/2016

Reg. gen. 11597 - Reg. part. -

Quota: 1

Importo: € 119.000,00

A favore di Banca Popolare di Sondrio S.C.p.A

Contro *****

Formalità a carico della procedura

Rogante: Domenico Vitagliano

Data: 17/06/2016

N° repertorio: 415707

N° raccolta: 26613

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 14/03/2019

Reg. gen. 29819 - Reg. part. 20520

Quota: 1

A favore di *****

Contro *****

Formalità a carico della procedura

Dall'aggiornamento delle visure ipotecarie effettuato dallo scrivente alla data del 23/12/2021 (vedi App. "C") non risultano ulteriori formalità pregiudizievoli, oltre a quanto sopra già rilevato, dalla lettura del Certificato Notarile allegato agli atti.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile, dalle visure effettuate dal sottoscritto presso l'Ufficio Speciale Piano Regolatore, IX Dipartimento, risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

Nuovo Piano Regolatore approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008 (Tavola 16-III)

Sistemi e Regole: Sistema ambientale – Aree agricole.

P.T.P.R. adottato con DD.GG.RR. n. 5 del 21/04/2021 (Tavola 24)

Tavola A Sistema del Paesaggio Insediativo, Aree di Visuale;

Tavola B Aree urbanizzate del PTPR, m) protezione delle aree di interesse archeologico;

Tavola C Tessuto urbano, Parchi archeologici e culturali;

Tavola D Aree urbanizzate, Inviluppo dei beni paesaggistici art. 134 lett. a e b D.lvo 42/2004 - art 22 L.R. 24/1998.



REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalle numerose ricerche effettuate presso i Pubblici Uffici dallo scrivente (vedi domande di accesso agli atti All. "C"), l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è stato realizzato senza titolo edilizio e successivamente è stato oggetto di Domanda di Condono Edilizio ai sensi della Legge n.724/1994. Lo scrivente ha richiesto copia all'Ufficio Condono di tutta la documentazione presente nel fascicolo ma è stata consegnata allo scrivente solo parte di questa documentazione e precisamente (vedi All. "D"):

- Domanda di Condono prot. n. 82333 del 25/05/1995 presentata dalla Soc. ***** nella persona del Sig. *****. Dalla lettura del modello si evince che l'immobile è stato oggetto di una precedente Licenza Edilizia n. 1060 del 1968 intestata dai Sigg.ri ***** e ***** e oggetto di precedente condono con prot. n. 201222 del 30/09/1986 di mq. 337 di superficie non residenziale;
- Perizia sulla domanda di condono, stato delle opere e dimensioni delle stesse: dalla lettura di tale perizia si evince che il fabbricato in cui è inserito l'immobile oggetto di esecuzione, è stato edificato con Licenza edilizia n. 437 del 1964 e successive licenze di variante n. 1060 del 1967 e n. 2732 del 1968 intestate alla società *****.

Diversamente è stato dichiarato dalla Soc. ***** nell'atto unilaterale stipulato dal Notaio Manzi Antonio il 16.2.2007 a conferma dell'atto di acquisto della Soc. ***** , precedentemente rogitato a cura del Notaio Domenico Vitaliano del 8.2.1991 rep. n. 78499/5459 dove la ***** (precedente denominazione della *****) ebbe ad acquistare dal Sig. ***** , un immobile entrostante lo stesso fabbricato dove è sito l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare. A precisazione degli stremi delle Autorizzazioni Edilizie che hanno permesso l'edificazione dell'immobile, (a pena di nullità ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 380/01 art. 46 dell'atto di acquisto sopra indicato) la Soc. ***** ha precisato che l'immobile è stato costruito in forza di licenza di costruzione e due successive varianti rilasciate dal Comune di Roma rispettivamente in data 18 febbraio 1966, n. 437, 10 maggio 1968, n. 1060 e 29 novembre 1968, n. 2732 e che per opere successivamente realizzate nell'immobile predetto in assenza delle necessarie autorizzazioni amministrative è stata presentata domanda di sanatoria al predetto Comune in data 30 settembre 1986 al n. 201222 di protocollo della Ripartizione XV, a seguito della quale è stata rilasciata dal medesimo comune la Concessione in Sanatoria n.166390 del 29 marzo 1999.

Nella stessa perizia allegata alla domanda di condono edilizio prot. n. 82333 del 25/05/1995 si legge testualmente *"Nel 1990 è stato chiuso il piano pilotis rimasto scoperto per mq. 337 che sono in parte interrati per 181 mq. di superficie destinati a superficie non residenziale (SNR) tipologia cantine, ed in parte fuori terra per mq. 156 di superficie destinati a superficie residenziale (S.U.) a cui è seguita la richiesta di condono edilizio n. 82333 del 25/05/1995, dove si fa riferimento a superficie destinata a civile abitazione"*;

- Certificato di idoneità statica;
- Planimetrie e visure catastali;
- Documentazione fotografica;
- Verbale di ricevimento dichiarazione;
- Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà.

Dalla lettura della documentazione sopra indicata si desume che la domanda di condono edilizio è stata presentata per la richiesta di concessione in **sanatoria di mq. 156,00 residenziali (S.U.) e mq. 181,00 di non residenziali** ovvero **(mq. 181,00 x 0,6) = mq. 108,60 (S.N.R.)**.

A seguito del sopralluogo effettuato e del rilievo metrico e successiva restituzione grafica (vedi App. "B"), lo scrivente ha determinato le superfici utili dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare nello stato attuale (vedi Tav. 1 App. "B"), dalle quali risultano delle superfici in eccedenza rispetto a quanto dichiarato nella domanda di condono edilizio.

In particolare, risultano mq. 217,26 anziché mq. 156,00 quale superficie utile residenziale e, mq. 200,20 anziché mq. 181,00 quale superficie non residenziale (vedi Tav. 4).



Considerato che le ragioni del credito sono successive alla data di entrata in vigore della Legge 326/2003, e precisamente alla data del 31/03/2003, tali opere non possono essere sanate ai sensi della Legge n. 47/85 art. 17 comma 5, e art. 40 ultimo comma per la Tipologia d'abuso n. 1 e per effetto della legge sul condono edilizio di cui alla Legge n. 326 del 24 Novembre 2003, e successiva L.R. n. 12 del 8/11/2004. Infatti le ragioni del credito hanno inizio con l'Ordinanza del Tribunale di Roma del 14-15/12/2011 rep. n. 20278/2011, munito della formula esecutiva il 11/01/2012.

Sarà necessario pertanto ripristinare le superfici così come richieste nella domanda di condono. Le superfici in accesso da ripristinare sono mq. 61.26 di residenziale e mq. 19.20 di non residenziale (vedi Tav. 5).

Lo scrivente ha individuato nella Tav. 5 tali superfici cercando di limitare il più possibile gli interventi di ripristino al fine di preservare il più possibile le opere esistenti. Nella Tav. 6 infine è stata riportata la situazione degli immobili post interventi di ripristino. La consistenza delle superfici nello stato post interventi è la seguente:

CONSISTENZA POST INTERVENTI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	155.96 mq	183.86 mq	1,00	183.86 mq	3,20 m	T
Portici (non oggetto di condono)	100,80 mq	100,80 mq	0,20	20,16 mq	3.20 m	T
Corte esterna	326,00 mq	326,00 mq	0.18	58,68 mq		T
Superficie convenzionale complessiva:				262,70 mq		

Per tale motivo le aree individuate dallo scrivente da ripristinare coincidono esattamente con quelle aree poste all'esterno dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare e probabilmente in origine destinate a pilotys o portico. Trovati sul lato sinistro e destro dell'appartamento che costituiscono al momento sia il soggiorno del primo che del quarto appartamento. Nella Tavola n. 5 tali ampliamenti sono indicati con linee oblique di colore rosso.

Riguardo invece alle opere di ripristino necessarie per riportare l'immobile nel presunto stato di consistenza originario ovvero riportarlo nella consistenza indicata nella domanda di condono edilizio, nella planimetria catastale e in conformità di quanto descritto nell'atto di pignoramento immobiliare e quindi vendibile quale lotto n.1, sarà necessario ricostruire il muro di divisione con il magazzino di deposito confinante quale lotto n.2 di questa procedura esecutiva e precisamente il muro divisorio dell'angolo cottura dell'appartamento (indicato nella tavola 2 con colorazione rossa). Sarà altresì necessario demolire tutti i tramezzi divisorii che costituiscono le stanze di abitazione ed i n. 3 bagni realizzati all'interno del magazzino, che sono stati realizzati a ridosso di detto angolo cottura e che, con la costruzione di detto muro divisorio a ricostruzione dell'angolo cottura, resterebbero interclusi. I costi di tale intervento, da anticiparsi da parte della procedura al fine di identificare con esattezza la consistenza degli immobili prima che questi possano essere posti in vendita, si stimano nel loro complessivo, forfettariamente in circa €.15.000,00.



Nella documentazione rilasciata dall'ufficio Condono, non c'è nessun riferimento al calcolo dell'oblazione e degli oneri concessori, se non la dicitura "Oblazione versata Lire 4.000.000", ma alla documentazione consegnata, non è stato allegato nessun bollettino di pagamento. Si calcoleranno pertanto gli importi dell'autoderminata a cui bisognerà poi aggiungere il saldo e gli interessi moratori dovuti e determinati dall'Ufficio condono, al momento non valutabili.

Considerata la superficie complessiva da condonare compresa di S.U. e S.N.R. così come indicato nella Tav. 4 pari a Mq. 264,60 si determina quanto segue:

Oneri concessori mq. 264.60 x £. 108.000/€. 55,77 = €. 14.756,74

A tale importo sono da aggiungere il costo degli interventi per il ripristino che si stimano sommariamente a corpo in **€. 20.000,00**.

Ai fini dell'effettuazione di tali opere sarà necessario richiedere un autorizzazione edilizia presso il Comune di Roma, il cui costo per l'incarico ad un tecnico abilitato ammonta a circa **€. 2.500,00** oltre la variazione catastale da parte di un tecnico abilitato, mediante redazione di modello Docfa, il cui costo ammonta a circa **€. 800,00**.

Pertanto i costi complessivi da detrarre sono i seguenti:

- **€. 20.000,00** costi per il ripristino, **€. 3.300,00** per le pratiche edilizie;
- oneri relativi al ritiro della concessione in sanatoria e per rendere gli immobili conforme alla Domanda di Condono presentata pari a **€. 14.756,74 per il Bene n. 1 e n. 2 a cui bisognerà poi aggiungere il saldo determinato dall'Ufficio condono, al momento non valutabile.**

Lo scrivente evidenzia inoltre che l'area è gravata da vincoli sia paesaggistici che archeologici e che pertanto le opere oggetto di condono, dovranno ottenere anche il Nulla Osta che potrà essere rilasciato o meno da parte dell'Ufficio Vincoli. In caso di diniego la Domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria sarà improcedibile. Quindi per tale motivo, oltre che per le difformità e per la differenza di superficie rilevata tra lo stato dei luoghi e quanto richiesto nella domanda di condono edilizio, lo scrivente non può affermare che tale domanda di Condono Edilizio possa essere accolta o meno dall'Amministrazione Comunale e ritenuta procedibile. Quindi in sede di valutazione del valore del compendio immobiliare verrà operata una opportuna riduzione del valore stimato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

A seguito del sopralluogo effettuato nell'immobile la proprietà ha affermato l'inesistenza di un condominio costituito.



LOTTO 2

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Aurelia n.1100, piano T

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è un magazzino di deposito e si trova nel Comune di Roma, in Via Aurelia n.1100, nel quartiere Montespaccato/Colle Aurelia nel Municipio VIII, nell'area ovest della città, all'esterno ma in prossimità del Grande Raccordo Anulare. In particolare si trova a circa ml. 70 da Via Aurelia, a circa ml. 200 dal GRA ed a un 1,50 km dalla fermata Roma Aurelia. Si accede all'immobile ed alla sua corte esclusiva dalla Via Aurelia n. 1100 tramite una doppia rampa di scale esterna atta a colmare il notevole dislivello tra la pubblica Via ed il livello del piano terra dove è sito l'immobile ed un vialetto condominiale. La corte esterna che acconsente l'accesso all'immobile è destinata a giardino ad uso esclusivo per una superficie di mq. 55,69. L'immobile con destinazione d'uso Magazzino di deposito si trova al piano terra di una palazzina composta da quattro piani fuori terra tutti destinati alla civile abitazione. L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare al momento del sopralluogo in verità è risultato composto da n. 2 appartamenti destinati alla civile abitazione aventi accesso indipendente tramite la corte esterna ad uso esclusivo dal vialetto condominiale: è il risultato di un intervento di ristrutturazione edilizia per il frazionamento e l'accorpamento con l'appartamento destinato alla civile abitazione posto nella parte antistante il magazzino (l'appartamento è anch'esso oggetto di esecuzione immobiliare in questa procedura esecutiva e che è stato meglio descritto in precedenza quale lotto n.1) e che a sua volta, a seguito dei predetti lavori, è stato trasformato in 4 appartamenti destinati alla civile abitazione. Quindi nello stato attuale entrambi gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare sono stati oggetto di ristrutturazione edilizia, realizzata senza alcuna autorizzazione comunale, che consiste nella fusione dei due immobili (appartamento e magazzino), nel cambio di destinazione d'uso dell'immobile con destinazione magazzino in abitazione civile e nel frazionamento delle due unità immobiliari in 6 appartamenti destinati alla civile abitazione, aventi, ognuno di essi, accesso indipendente dalla rispettiva corte esclusiva, tramite il vialetto condominiale. Lo stato di consistenza attuale dei sei appartamenti viene indicata graficamente dallo scrivente tramite la Tav. n.1 (Rilievo dello stato dei luoghi - 6 appartamenti per civile abitazione). Resta da aggiungere, e non da ultimo, che la consistenza edilizia dei due immobili risulta realizzata senza titolo e per essi è stata richiesto il rilascio di Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi e per gli effetti della legge 47/87 e s.m.i. e precisamente dalla legge 724/94. La superficie utile indicata nella Domanda di Condono è inferiore rispetto a quella effettivamente realizzata e rilevata dallo scrivente in sede di sopralluogo ed i successivi interventi di ristrutturazione edilizia, poiché realizzati senza regolare titolo edilizio e non corrispondenti alla Domanda di Condono, dovranno essere oggetto di ripristino. Infatti l'immobile nello stato attuale, così come risultante dal rilievo metrico effettuato, è composto da un locale magazzino con di superficie utile mq. 200.20 e la corte di mq. 55.69, mentre la superficie oggetto di domanda di condono è pari a mq. 181.00. L'immobile quindi, nello stato risultante dalla Domanda di Condono Edilizio presentata, sarà composto da due locali magazzino con una piccola corte antistante, accessibile da una doppia rampa di scale esterna (vedi Tav. 1). Catastalmente trattasi di un unico locale magazzino. La corte esterna ha una superficie di mq.55,69.. La consistenza dell'immobile nello stato attuale è rappresentata nel rilievo riportato nella Tav. 1, All. "B" e indicato analiticamente nel prospetto a pag. 13, mentre nello stato successive al ripristino, al netto degli abusi edilizi realizzati nella Tav. 6 e nel prospetto indicato a pag. 18.

La planimetria catastale depositata in atti non è conforme all'attuale stato dei luoghi.



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- ***** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: *****
Partita IVA: *****

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

- ***** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il magazzino oggetto di esecuzione immobiliare, confina con terrapieno, appartamento sub. 590, vialetto d'ingresso sub. 581, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	200,20 mq	243,20 mq	1,00	243,20 mq	3,20 m	T
Cortile	55,69 mq	55,69 mq	0,18	10,02 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				253,22 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/08/2015 al 29/03/2017	*****	Catasto Fabbricati Fg. 408, Part. 247, Sub. 592, Zc. 6 Categoria C2 Cl.4, Cons. 180 Superficie catastale 243 mq Rendita € 334,66 Piano T Graffato 596
Dal 29/03/2017 al 13/12/2021	*****	Catasto Fabbricati Fg. 408, Part. 247, Sub. 592, Zc. 6 Categoria C2 Cl.4, Cons. 180 Superficie catastale 228 mq Rendita € 334,66 Piano T Graffato 596



I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	408	247	592 596	6	C2	4	180	228 mq	334,66 €	T	596

Corrispondenza catastale

L'immobile è attualmente oggetto di cambio di destinazione d'uso, frazionamento, fusione con l'appartamento di cui al sub. 590. Tale modifiche effettuate dovranno essere oggetto di ripristino come da planimetria catastale in atti.

STATO CONSERVATIVO

Per quanto già indicato il magazzino al momento del sopralluogo, è stato oggetto di cambio di destinazione d'uso, frazionamento, fusione con l'appartamento confinante di cui al sub. 590. Tali interventi non sono ancora completamente ultimati in quanto mancano le porte interne, gli impianti non sono completati e quindi devono essere poi collaudati, alcune finiture interne. All'esterno l'immobile necessita di alcuni interventi di manutenzione ordinaria dei prospetti.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono: la scala, percorsi pedonali di accesso all'immobile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato, costruito probabilmente nei primi anni '90, è stato realizzato con struttura portante a pilastri in conglomerato cementizio armato, solai in latero-cemento e copertura a terrazzo. Tamponatura in laterizio a cassetta. Esternamente l'immobile risulta rifinito con i prospetti rifiniti con intonaco e tinteggiatura finale. L'immobile così come già indicato risulta al momento dei sopralluoghi parzialmente ultimato al suo interno. Risulta rifinito con pavimenti in ceramica monocottura e tinteggiatura alle pareti.

Gli infissi esterni sono in pvc e sono presenti le persiane esterne di protezione. Gli impianti presenti nel magazzino non sono completi.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è al momento del sopralluogo nel possesso della società esecutata *****.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/01/1991 al 09/12/2021	***** CF ***** proprietario per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: *****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Domenico Vitagliano	08/02/1991	78499	5459
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	28/02/1991	16807	1v

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da contratto di mutuo fondiario
Iscritto a Roma 1 il 05/01/2010
Reg. gen. 201 - Reg. part. -
Quota: 1
Importo: € 255.000,00
A favore di Banca Popolare di Sondrio S.C.p.A
Contro *****
Rogante: Igor Genghini
Data: 30/12/2009
N° repertorio: 21771
N° raccolta: 8583
- **ipoteca volontaria** derivante da contratto di mutuo fondiario
Iscritto a Roma 1 il 07/12/2010
Reg. gen. 33417 - Reg. part. -
Quota: 1
Importo: € 340.000,00
A favore di Banca Popolare di Sondrio S.C.p.A



Contro *****

Rogante: Igor Genghini

Data: 06/12/2010

N° repertorio: 24655

N° raccolta: 9863

- **Ipoteca volontaria** derivante da contratto di mutuo fondiario

Iscritto a Roma 1 il 20/06/2016

Reg. gen. 11597 - Reg. part. -

Quota: 1

Importo: € 119.000,00

A favore di Banca Popolare di Sondrio S.C.p.A

Contro *****

Rogante: Domenico Vitagliano

Data: 17/06/2016

N° repertorio: 415707

N° raccolta: 26613

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 14/03/2019

Reg. gen. 29819 - Reg. part. 20520

Quota: 1

A favore di *****

Contro *****

Dall'aggiornamento delle visure ipotecarie effettuato dallo scrivente alla data del 23/12/2021 (vedi App. "C") non risultano ulteriori formalità pregiudizievoli, oltre a quanto sopra già rilevato, dalla lettura del Certificato Notarile allegato agli atti.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile, dalle visure effettuate dal sottoscritto presso l'Ufficio Speciale Piano Regolatore, IX Dipartimento, risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

Nuovo Piano Regolatore approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008 (Tavola 16-III)

Sistemi e Regole: Sistema ambientale - Aree agricole.

P.T.P.R. adottato con DD.GG.RR. n. 5 del 21/04/2021 (Tavola 24)

Tavola A Sistema del Paesaggio Insediativo, Aree di Visuale;

Tavola B Aree urbanizzate del PTPR, m) protezione delle aree di interesse archeologico;

Tavola C Tessuto urbano, Parchi archeologici e culturali;

Tavola D Aree urbanizzate, Inviluppo dei beni paesaggistici art. 134 lett. a e b D.lvo 42/2004 - art 22 L.R. 24/1998.



REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalle numerose ricerche effettuate presso i Pubblici Uffici dallo scrivente (vedi domande di accesso agli atti All. "C"), l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è stato realizzato senza titolo edilizio e successivamente è stato oggetto di Domanda di Condono Edilizio ai sensi della Legge n.724/1994. Lo scrivente ha richiesto copia all'Ufficio Condono di tutta la documentazione presente nel fascicolo ma è stata consegnata allo scrivente solo parte di questa documentazione e precisamente (vedi All. "D"): - Domanda di Condono prot. n. 82333 del 25/05/1995 presentata dalla Soc. ***** nella persona del Sig. ***** *****. Dalla lettura del modello si evince che l'immobile è stato oggetto di una precedente Licenza Edilizia n. 1060 del 1968 intestata dai Sigg.ri ***** ***** , ***** e ***** e oggetto di precedente condono con prot. n. 201222 del 30/09/1986 di mq. 337 di superficie non residenziale; - Perizia sulla domanda di condono, stato delle opere e dimensioni delle stesse: dalla lettura di tale perizia si evince che il fabbricato in cui è inserito l'immobile oggetto di esecuzione, è stato edificato con Licenza edilizia n. 437 del 1964 e successive licenze di variante n. 1060 del 1967 e n. 2732 del 1968 intestate alla società *****

Diversamente è stato dichiarato dalla Soc. ***** nell'atto unilaterale stipulato dal Notaio Manzi Antonio il 16.2.2007 a conferma dell'atto di acquisto della Soc. ***** , precedentemente rogitato a cura del Notaio Domenico Vitaliano del 8.2.1991 rep. n. 78499/5459 dove la ***** (precedente denominazione della *****) ebbe ad acquistare dal Sig. ***** ***** , un immobile entrostante lo stesso fabbricato dove è sito l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare. A precisazione degli stremi delle Autorizzazioni Edilizie che hanno permesso l'edificazione dell'immobile, (a pena di nullità ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 380/01 art. 46 dell'atto di acquisto sopra indicato) la Soc. ***** ha precisato che l'immobile è stato costruito in forza di licenza di costruzione e due successive varianti rilasciate dal Comune di Roma rispettivamente in data 18 febbraio 1966, n. 437, 10 maggio 1968, n. 1060 e 29 novembre 1968, n. 2732 e che per opere successivamente realizzate nell'immobile predetto in assenza delle necessarie autorizzazioni amministrative è stata presentata domanda di sanatoria al predetto Comune in data 30 settembre 1986 al n. 201222 di protocollo della Ripartizione XV, a seguito della quale è stata rilasciata dal medesimo comune la Concessione in Sanatoria n.166390 del 29 marzo 1999.

Nella stessa perizia allegata alla domanda di condono edilizio prot. n. 82333 del 25/05/1995 si legge testualmente "Nel 1990 è stato chiuso il piano pilotis rimasto scoperto per mq. 337 che sono in parte interrati per 181 mq. di superficie destinati a superficie non residenziale (SNR) tipologia cantine, ed in parte fuori terra per mq. 156 di superficie destinati a superficie residenziale (S.U.) a cui è seguita la richiesta di condono edilizio n. 82333 del 25/05/1995, dove si fa riferimento a superficie destinata a civile abitazione"; - Certificato di idoneità statica; - Planimetrie e visure catastali; - Documentazione fotografica; - Verbale di ricevimento dichiarazione; - Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà.

Dalla lettura della documentazione sopra indicata si desume che la domanda di condono edilizio è stata presentata per la richiesta di concessione in sanatoria di mq. 156,00 residenziali (S.U.) e mq. 181,00 di non residenziali ovvero (mq. 181,00 x 0,6) = mq. 108,60 (S.N.R.).

A seguito del sopralluogo effettuato e del rilievo metrico e successiva restituzione grafica (vedi App. "B"), lo scrivente ha determinato le superfici utili dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare nello stato attuale (vedi Tav. 1 App. "B"), dalle quali risultano delle superfici in eccedenza rispetto a quanto dichiarato nella domanda di condono edilizio.

In particolare, risultano mq. 217,26 anziché mq. 156,00 quale superficie utile residenziale e, mq. 200,20 anziché mq. 181,00 quale superficie non residenziale (vedi Tav. 4).

Considerato che le ragioni del credito sono successive alla data di entrata in vigore della Legge 326/2003, e precisamente alla data del 31/03/2003, tali opere non possono essere sanate ai sensi della Legge n. 47/85 art. 17 comma 5, e art. 40 ultimo comma per la Tipologia d'abuso n. 1 e per effetto della legge sul condono edilizio di cui alla Legge n. 326 del 24 Novembre 2003, e successiva L.R. n. 12 del 8/11/2004. Infatti le ragioni del credito hanno inizio con l'Ordinanza del Tribunale di Roma



del 14-15/12/2011 rep. n. 20278/2011, munito della formula esecutiva il 11/01/2012. Sarà necessario pertanto ripristinare le superfici così come richieste nella domanda di condono. Le superfici in accesso da ripristinare sono mq. 61.26 di residenziale e mq. 19.20 di non residenziale (vedi Tav. 5).

Lo scrivente ha individuato nella Tav. 5 tali superfici cercando di limitare il più possibile gli interventi di ripristino al fine di preservare il più possibile le opere esistenti. Nella Tav. 6 infine è stata riportata la situazione degli immobili post interventi di ripristino. La consistenza delle superfici nello stato post interventi è la seguente: A seguito del sopralluogo effettuato e del rilievo metrico e successiva restituzione grafica (vedi App. "B"), lo scrivente ha calcolato le superfici utili dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare nello stato attuale (vedi Tav. 1 App. "B"), dalle quali risultano delle superfici in eccedenza rispetto a quanto dichiarato nella domanda di condono edilizio.

In particolare, risultano mq. 217,26 anziché mq. 156,00 quale superficie utile residenziale e, mq. 200,20 anziché mq. 181,00 quale superficie non residenziale (vedi Tav. 4).

Considerato che le ragioni del credito sono successive alla data di entrata in vigore della Legge 326/2003, e precisamente alla data del 31/03/2003, tali opere non possono essere sanate ai sensi della Legge n. 47/85 art. 17 comma 5, e art. 40 ultimo comma per la Tipologia d'abuso n. 1 e per effetto della legge sul condono edilizio di cui alla Legge n. 326 del 24 Novembre 2003, e successiva L.R. n. 12 del 8/11/2004. Infatti le ragioni del credito hanno inizio con l'Ordinanza del Tribunale di Roma del 14-15/12/2011 rep. n. 20278/2011, munito della formula esecutiva il 11/01/2012.

Sarà necessario pertanto ripristinare le superfici così come richieste nella domanda di condono. Le superfici in accesso da ripristinare sono mq. 61.26 di residenziale e mq. 19.20 di non residenziale (vedi Tav. 5).

Lo scrivente ha individuato nella Tav. 5 tali superfici cercando di limitare il più possibile gli interventi e cercando di preservare le opere esistenti. Nella Tav. 6 infine è stata riportata la situazione degli immobili post interventi di ripristino. La consistenza delle superfici nello stato post interventi è la seguente:

CONSISTENZA POST INTERVENTI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	181,00 mq	218,87 mq	1,00	212,87 mq	3,20 m	T
Cortile	69,19 mq	69,19 mq	0,18	12,45 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				225,32 mq		

Per tale motivo le aree individuate dallo scrivente da ripristinare coincidono esattamente con quelle aree poste a ridosso dei pali di sottofondazione del fabbricato principale e destinate a intercapedine e soggetto ad ampliamento verso la corte esterna. Trovati sul lato sinistro del locale più piccolo rispetto all'altro di maggior consistenza e tali ampliamenti sono facilmente individuabili in quanto visibili. Nella Tavola n. 5 sono indicate con linee oblique di colore azzurro.

Riguardo invece alle opere di ripristino necessarie per riportare l'immobile nel presunto stato di consistenza originario ovvero riportarlo nella consistenza indicata nella domanda di condono edilizio, nella planimetria catastale e in conformità di quanto descritto nell'atto di pignamento immobiliare e quindi vendibile quale lotto n.2, sarà necessario ricostruire il muro di divisione con l'appartamento destinato a civile abitazione confinante quale lotto n.1 di questa procedura esecutiva e precisamente il



muro divisorio del magazzino confinante con l'angolo cottura dell'appartamento (indicato nella tavola 2 con colorazione rossa). Sarà altresì necessario demolire tutti i tramezzi divisorii che costituiscono le stanze di abitazione ed i n. 3 bagni realizzati all'interno del magazzino, che sono stati realizzati a ridosso di detto angolo cottura e che, con la costruzione di detto muro divisorio a ricostruzione dell'angolo cottura, resterebbero interclusi. I costi di tale intervento, da anticiparsi da parte della procedura al fine di identificare con esattezza la consistenza degli immobili prima che questi possano essere posti in vendita, si stimano nel loro complessivo, forfettariamente in circa €15.000,00.

Nella documentazione rilasciata dall'ufficio Condono, non c'è nessun riferimento al calcolo dell'oblazione e degli oneri concessori, se non la dicitura "Oblazione versata Lire 4.000.000", ma alla documentazione consegnata, non è stato allegato nessun bollettino di pagamento. Si calcoleranno pertanto gli importi dell'autodeterminata a cui bisognerà poi aggiungere il saldo determinato dall'Ufficio condono, al momento non valutabili.

Considerata la superficie complessiva da condonare compresa di S.U. e S.N.R. così come indicato nella Tav. 4 pari a Mq. 264,60 si determina quanto segue:

Oneri concessori mq. 264.60 x € 108.000/€. 55,77 = € 14.756,74

A tale importo sono da aggiungere il costo degli interventi per il ripristino che si stimano sommariamente a corpo in **€ 20.000,00**.

Ai fini dell'effettuazione di tali opere sarà necessario richiedere un'autorizzazione edilizia presso il Comune di Roma, il cui costo per l'incarico ad un tecnico abilitato ammonta a circa € 2.500,00 oltre la variazione catastale da parte di un tecnico abilitato, mediante redazione di modello Docfa, il cui costo ammonta a circa **€ 800,00**.

Pertanto i costi complessivi da detrarre sono i seguenti:

- **€ 20.000,00** costi per il ripristino, **€ 3.300,00** per le pratiche edilizie;
- oneri relativi al ritiro della concessione in sanatoria e per rendere gli immobili conformi alla Domanda di Condono presentata pari a **€ 14.756,74** per il Bene n. 1 e n. 2 a cui bisognerà poi aggiungere il saldo determinato dall'Ufficio condono, al momento non valutabile.

Lo scrivente evidenzia inoltre che l'area è gravata da vincoli sia paesaggistici che archeologici e che pertanto le opere oggetto di condono, dovranno ottenere anche il Nulla Osta che potrà essere rilasciato o meno da parte dell'Ufficio Vincoli. In caso di diniego la Domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria sarà improcedibile. Quindi per tale motivo, oltre che per le difformità e per la differenza di superficie rilevata tra lo stato dei luoghi e quanto richiesto nella domanda di condono edilizio, lo scrivente non può affermare che tale domanda di Condono Edilizio possa essere accolta o meno dall'Amministrazione Comunale e ritenuta procedibile. Quindi in sede di valutazione del valore del compendio immobiliare verrà operata una opportuna riduzione del valore stimato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

A seguito del sopralluogo effettuato nell'immobile la proprietà ha affermato l'inesistenza di un condominio costituito.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è un appartamento destinato alla civile abitazione e si trova nel Comune di Roma, in Via Aurelia n.1100, nel quartiere Montespaccato/Colle Aurelia nel Municipio VIII, nell'area ovest della città, all'esterno ma in prossimità del Grande Raccordo Anulare. In particolare si trova a circa ml. 70 da Via Aurelia, a circa ml. 200 dal GRA ed a un 1,50 km dalla fermata Roma Aurelia. Si accede all'immobile ed alla sua corte esclusiva dalla Via Aurelia n. 1100 tramite una doppia rampa di scale esterna atta a colmare il notevole dislivello tra la pubblica Via ed il livello del piano terra dove è sito l'immobile ed un vialetto condominiale. La corte esterna che acconsente l'accesso all'immobile è destinata a giardino ad uso esclusivo per una superficie di mq. 348. L'appartamento si trova al piano terra di una palazzina composta da quattro piani fuori terra tutti destinati alla civile abitazione. L'appartamento al momento del sopralluogo in verità è risultato composto da n. 4 appartamenti destinati alla civile abitazione aventi accesso indipendente tramite delle corti esterne ad uso esclusivo dal vialetto condominiale : è il risultato di un intervento di ristrutturazione edilizia per il frazionamento e l'accorpamento con il magazzino di deposito posto nella parte retrostante l'abitazione, (anch'esso oggetto di esecuzione immobiliare in questa procedura esecutiva e che verrà meglio descritto in seguito quale lotto n.2) e che a sua volta, a seguito dei predetti lavori, è stato trasformato in due appartamenti destinati alla civile abitazione. Quindi nello stato attuale entrambi gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare sono stati oggetto di ristrutturazione edilizia, realizzata senza alcuna autorizzazione comunale, che consiste nella fusione dei due immobili (appartamento e magazzino), nel cambio di destinazione d'uso dell'immobile con destinazione magazzino in abitazione civile e nel frazionamento delle due unità immobiliari in 6 appartamenti aventi, ognuno di essi, accesso indipendente dalla rispettiva corte esclusiva, tramite il vialetto condominiale. Lo stato di consistenza attuale dei sei appartamenti viene indicata graficamente dallo scrivente tramite la Tav. n.1 (Rilievo dello stato dei luoghi - 6 appartamenti per civile abitazione). Resta da aggiungere e non da ultimo, che la consistenza edilizia dei due immobili, oggetto di esecuzione immobiliare, risulta realizzata senza titolo e per essi è stata richiesta il rilascio di Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi e per gli effetti della legge 47/87 e s.m.i. e precisamente dalla legge 724/94. La superficie utile indicata nella Domanda di Condonò è inferiore rispetto a quella effettivamente realizzata e rilevata dallo scrivente in sede di sopralluogo ed i successivi interventi di ristrutturazione edilizia, poiché realizzati senza regolare titolo edilizio e non corrispondenti alla Domanda di Condonò, dovranno essere oggetto di ripristino. L'immobile quindi, nello stato risultante dalla Domanda di Condonò Edilizio presentata, sarà composto da cinque camere, una cucina, quattro bagni, due disimpegni, due portici e un giardino. L'altezza utile interna media è di ml. 3.20. La consistenza dell'immobile nello stato attuale è rappresentata nel rilievo riportato nella Tav. 1, All. "B" e indicato analiticamente nel prospetto a pag. 6, mentre lo stato successivo al ripristino, al netto degli abusi edilizi realizzati nella Tav. 6 e nel prospetto indicato a pag. 11.
- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 408, Part. 247, Sub. 590, Zc. 6, Categoria A2 e Sub. 591 la corte ad uso esclusivo. Categoria catastale A/2 Classe 7 Consistenza 115 Sup. Catastale 276 mq R.C. €2.197,52
- La planimetria catastale depositata in atti non è conforme all'attuale stato dei luoghi.



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

Al fine di giungere alla valutazione completa e globale del "Valore Capitale Attuale" dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, si è proceduto alla determinazione analitica del più probabile prezzo di mercato, nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard internazionali di valutazione. In particolare è stato utilizzato uno dei metodi estimativi che viene ritenuto tra i più affidabili dallo scrivente: esso è il "Metodo Comparativo" o "Market Approach". Il metodo comparativo deve tener presente inizialmente delle condizioni generali dell'immobile, (sia intrinseche che estrinseche) influenti sul valore, dette caratteristiche sono di tipo tecnico e di tipo economico. Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche saranno usate per personalizzare il "Valore Unitario a metro quadrato Medio", ricavato dalla ricerca dei valori unitari a metro quadrato (riferiti alla superficie lorda o commerciale) praticati sul mercato della zona o in zone simili della città, per immobili con caratteristiche analoghe a quelle oggetto di stima. La superficie lorda commerciale si ottiene sommando algebricamente la superficie interna, con i tramezzi e con metà delle murature perimetrali, ed una quota parte delle superfici scoperte (balconi, terrazzi, giardini) o superfici accessorie (cantine, soffitte, etc.). La quantità ricavata è moltiplicata per il valore unitario a metro quadrato precedentemente indicato. Il prodotto risultante sarà il Valore Capitale Attuale corrispondente al più probabile prezzo di mercato del bene oggetto di stima.

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

- da **€. 1.550,00 a €. 2.250,00** (fonte Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'"Agenzia delle Entrate", primo semestre 2021, stato conservativo "normale", Abitazioni di tipo economico) (vedi All. "E");

- annuncio immobiliare on line "caseroma.it", appartamento zona colle via aurelia, mq. 50, € 69.000,00, **€/mq. 1.380,00** (vedi All. "E");

Considerate quindi le condizioni intrinseche ed estrinseche, la posizione dell'immobile, le condizioni generali dell'immobile sia all'interno che all'esterno, il mancato completamento degli impianti, delle finiture, delle porte interne, la presenza della sola domanda di condono, si ritiene congruo fissare il valore medio di mercato del bene oggetto di pignoramento nella misura di **€. 1.300,00** valore congruo con i prezzi di mercato desunti dagli annunci immobiliari allegati e da una verifica di mercato eseguita presso qualificate Agenzie immobiliari, operanti nella zona.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Aurelia n.1100, piano T	262,70 mq	1.300,00 €/mq	€ 341.510,00	100,00%	€ 341.510,00
Valore di stima:					€ 341.510,00

Lo scrivente, propone al Giudice dell'esecuzione di applicare al prezzo base d'asta del cespite, tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 15% ed il 30% del valore di mercato) al fine di rendere



comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, tenuto conto, dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, della possibile definizione o meno del condono edilizio, da parte dell'Amministrazione Comunale e dell'importo incerto ancora da versare per la sua definizione, una riduzione pari al **30%**:

€. 341.510,00,00 - (30 %) €. 102.453,00 = €. 239.057,00 Valore di stima dell'intero immobile

A tale importo è necessario detrarre il costo per il ripristino delle opere realizzate in difformità alla domanda di condono e per la presentazione delle relative autorizzazioni edilizie e variazione catastale pari a **€. 23.300,00** ed il costo degli oneri relativi al ritiro della concessione in sanatoria pari a **€. 14.756,74** per il Bene n. 1 e n. 2 a cui bisognerà poi aggiungere il saldo determinato dall'Ufficio condono, al momento non valutabile.

€. 14.756,74 calcolato al 50 % considerato che il costo si riferisce al Bene 1 e 2, e quindi pari a **€. 7.378,37**

Pertanto: **€. 239.057,00 - €. 23.300,00 - €. 7.378,37 = €. 208.378,63**

arrotondabile a **€. 208.000,00** Leggasi Euro duecentotomila/00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Aurelia n.1100, piano T

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è un magazzino di deposito e si trova nel Comune di Roma, in Via Aurelia n.1100, nel quartiere Montespaccato/Colle Aurelia nel Municipio VIII, nell'area ovest della città, all'esterno ma in prossimità del Grande Raccordo Anulare. In particolare si trova a circa ml. 70 da Via Aurelia, a circa ml. 200 dal GRA ed a un 1,50 km dalla fermata Roma Aurelia. Si accede all'immobile ed alla sua corte esclusiva dalla Via Aurelia n. 1100 tramite una doppia rampa di scale esterna atta a colmare il notevole dislivello tra la pubblica Via ed il livello del piano terra dove è sito l'immobile ed un vialetto condominiale. La corte esterna che acconsente l'accesso all'immobile è destinata a giardino ad uso esclusivo per una superficie di mq. 55,69. L'immobile con destinazione d'uso Magazzino di deposito si trova al piano terra di una palazzina composta da quattro piani fuori terra tutti destinati alla civile abitazione. L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare al momento del sopralluogo in verità è risultato composto da n. 2 appartamenti destinati alla civile abitazione aventi accesso indipendente tramite la corte esterna ad uso esclusivo dal vialetto condominiale: è il risultato di un intervento di ristrutturazione edilizia per il frazionamento e l'accorpamento con l'appartamento destinato alla civile abitazione posto nella parte antistante il magazzino (l'appartamento è anch'esso oggetto di esecuzione immobiliare in questa procedura esecutiva e che è stato meglio descritto in precedenza quale lotto n.1) e che a sua volta, a seguito dei predetti lavori, è stato trasformato in 4 appartamenti destinati alla civile abitazione. Quindi nello stato attuale entrambi gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare sono stati oggetto di ristrutturazione edilizia, realizzata senza alcuna autorizzazione comunale, che consiste nella fusione dei due immobili (appartamento e magazzino), nel cambio di destinazione d'uso dell'immobile con destinazione magazzino in abitazione civile e nel frazionamento delle due unità immobiliari in 6 appartamenti destinati alla civile abitazione, aventi, ognuno di essi, accesso indipendente dalla rispettiva corte esclusiva, tramite il vialetto condominiale. Lo stato di consistenza attuale dei sei appartamenti viene indicata graficamente dallo scrivente tramite la Tav. n.1 (Rilievo dello stato dei luoghi - 6 appartamenti per civile abitazione). Resta da aggiungere, e non da ultimo, che la consistenza edilizia dei due immobili risulta realizzata senza titolo e per essi è stata richiesto il rilascio di Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi e per gli effetti della legge 47/87 e s.m.i. e precisamente dalla legge 724/94. La superficie utile indicata nella Domanda di Condono è inferiore rispetto a quella



effettivamente realizzata e rilevata dallo scrivente in sede di sopralluogo ed i successivi interventi di ristrutturazione edilizia, poiché realizzati senza regolare titolo edilizio e non corrispondenti alla Domanda di Condono, dovranno essere oggetto di ripristino. Infatti l'immobile nello stato attuale, così come risultante dal rilievo metrico effettuato, è composto da un locale magazzino con di superficie utile mq. 200.20 e la corte di mq. 55.69, mentre la superficie oggetto di domanda di condono è pari a mq. 181.00. L'immobile quindi, nello stato risultante dalla Domanda di Condono Edilizio presentata, sarà composto da due locali magazzino con una piccola corte antistante, accessibile da una doppia rampa di scale esterna (vedi Tav. 1). Catastalmente trattasi di un unico locale magazzino. La corte esterna ha una superficie di mq.55,69.. La consistenza dell'immobile nello stato attuale è rappresentata nel rilievo riportato nella Tav. 1, All. "B" e indicato analiticamente nel prospetto a pag. 13, mentre nello stato successive al ripristino, al netto degli abusi edilizi realizzati nella Tav. 6 e nel prospetto indicato a pag. 18.

La planimetria catastale depositata in atti non è conforme all'attuale stato dei luoghi.

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

Al fine di giungere alla valutazione completa e globale del "Valore Capitale Attuale" dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, si è proceduto alla determinazione analitica del più probabile prezzo di mercato, nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di internazionali valutazione. In particolare è stato utilizzato uno dei metodi estimativi che viene ritenuto tra i più affidabili dallo scrivente: esso è il "Metodo Comparativo" o "Market Approach". Il metodo comparativo deve tener presente inizialmente delle condizioni generali dell'immobile, (sia intrinseche che estrinseche) influenti sul valore, dette caratteristiche sono di tipo tecnico e di tipo economico. Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche saranno usate per personalizzare il "Valore Unitario a metro quadrato Medio", ricavato dalla ricerca dei valori unitari a metro quadrato (riferiti alla superficie lorda o commerciale) praticati sul mercato della zona o in zone simili della città, per immobili con caratteristiche analoghe a quelle oggetto di stima. La superficie lorda commerciale si ottiene sommando algebricamente la superficie interna, con i tramezzi e con metà delle murature perimetrali, ed una quota parte delle superfici scoperte (balconi, terrazzi, giardini) o superfici accessorie (cantine, soffitte, etc.). La quantità ricavata è moltiplicata per il valore unitario a metro quadrato precedentemente indicato. Il prodotto risultante sarà il Valore Capitale Attuale corrispondente al più probabile prezzo di mercato del bene oggetto di stima.

- Il valore di mercato degli immobili viene calcolato, sulla scorta di recenti compravendite effettuate in loco, stabilendo un valore al metro quadrato variabile:
- - da **€. 1.550,00 a €. 2.250,00** (fonte Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'"Agenzia delle Entrate", primo semestre 2021, stato conservativo "normale", Abitazioni di tipo economico) (vedi All. "E");
- - annuncio immobiliare on line "caseroma.it", appartamento zona colle via aurelia, mq. 50, €.**69.000,00**, **€/mq. 1.380,00** (vedi All. "E");

Considerate quindi le condizioni intrinseche ed estrinseche, la posizione dell'immobile, le condizioni generali dell'immobile sia all'interno che all'esterno, il mancato completamento degli impianti, delle finiture, delle porte interne, la presenza della sola domanda di condono, ritiene congruo fissare il valore medio di mercato del bene oggetto di pignoramento nella misura di **€. 800,00**, valore congruo con i prezzi di mercato desunti dagli annunci immobiliari allegati, riferiti alle abitazioni, ma comunque parametro di riferimento per la determinazione del prezzo a metro quadro del locale magazzino, e infine da una verifica di mercato eseguita presso qualificate Agenzie immobiliari, operanti nella zona.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Magazzino Roma (RM) - Via Aurelia n.1100, piano T	225,32 mq	800,00 €/mq	€ 180.256,00	100,00%	€ 180.256,00
Valore di stima:					€ 180.256,00

Lo scrivente, propone al Giudice dell'esecuzione di applicare al prezzo base d'asta del cespite, tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 15% ed il 30% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, tenuto conto, dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, una riduzione pari al **30%**:

€. 180.256,00 - (20 %) €. 36.051,20 = €. 144.204,80 Valore di stima dell'intero immobile

A tale importo è necessario detrarre il costo per il ripristino delle opere realizzate in difformità alla domanda di condono e per la presentazione delle relative autorizzazioni edilizie e variazione catastale pari a **€. 23.300,00** ed il costo degli oneri relativi al ritiro della concessione in sanatoria pari a **€. 14.756,74** per il Bene n. 1 e n. 2 a cui bisognerà poi aggiungere il saldo determinato dall'Ufficio condono, al momento non valutabile.

€. 14.756,74 calcolato al 50 % considerato che il costo si riferisce al Bene 1 e 2, e quindi pari a **€. 7.378,37**

€. 144.204,80 - €. 23.300,00 - €. 7.378,37 = €. 113.526,43

arrotondabile a **€. 113.000,00** Leggasi Euro centotredicimila/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 23/12/2021

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



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Aurelia n.1100, piano T
- L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è un appartamento destinato alla civile abitazione e si trova nel Comune di Roma, in Via Aurelia n.1100, nel quartiere Montespaccato/Colle Aurelia nel Municipio VIII, nell'area ovest della città, all'esterno ma in prossimità del Grande Raccordo Anulare. In particolare si trova a circa ml. 70 da Via Aurelia, a circa ml. 200 dal GRA ed a un 1,50 km dalla fermata Roma Aurelia. Si accede all'immobile ed alla sua corte esclusiva dalla Via Aurelia n. 1100 tramite una doppia rampa di scale esterna atta a colmare il notevole dislivello tra la pubblica Via ed il livello del piano terra dove è sito l'immobile ed un vialetto condominiale. La corte esterna che acconsente l'accesso all'immobile è destinata a giardino ad uso esclusivo per una superficie di mq. 348. L'appartamento si trova al piano terra di una palazzina composta da quattro piani fuori terra tutti destinati alla civile abitazione. L'appartamento al momento del sopralluogo in verità è risultato composto da n. 4 appartamenti destinati alla civile abitazione aventi accesso indipendente tramite delle corti esterne ad uso esclusivo dal vialetto condominiale : è il risultato di un intervento di ristrutturazione edilizia per il frazionamento e l'accorpamento con il magazzino di deposito posto nella parte retrostante l'abitazione, (anch'esso oggetto di esecuzione immobiliare in questa procedura esecutiva e che verrà meglio descritto in seguito quale lotto n.2) e che a sua volta, a seguito dei predetti lavori, è stato trasformato in due appartamenti destinati alla civile abitazione. Quindi nello stato attuale entrambi gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare sono stati oggetto di ristrutturazione edilizia, realizzata senza alcuna autorizzazione comunale, che consiste nella fusione dei due immobili (appartamento e magazzino), nel cambio di destinazione d'uso dell'immobile con destinazione magazzino in abitazione civile e nel frazionamento delle due unità immobiliari in 6 appartamenti aventi, ognuno di essi, accesso indipendente dalla rispettiva corte esclusiva, tramite il vialetto condominiale. Lo stato di consistenza attuale dei sei appartamenti viene indicata graficamente dallo scrivente tramite la Tav. n.1 (Rilievo dello stato dei luoghi - 6 appartamenti per civile abitazione). Resta da aggiungere e non da ultimo, che la consistenza edilizia dei due immobili, oggetto di esecuzione immobiliare, risulta realizzata senza titolo e per essi è stata richiesta il rilascio di Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi e per gli effetti della legge 47/87 e s.m.i. e precisamente dalla legge 724/94. La superficie utile indicata nella Domanda di Condonò è inferiore rispetto a quella effettivamente realizzata e rilevata dallo scrivente in sede di sopralluogo ed i successivi interventi di ristrutturazione edilizia, poiché realizzati senza regolare titolo edilizio e non corrispondenti alla Domanda di Condonò, dovranno essere oggetto di ripristino. L'immobile quindi, nello stato risultante dalla Domanda di Condonò Edilizio presentata, sarà composto da cinque camere, una cucina, quattro bagni, due disimpegni, due portici e un giardino. L'altezza utile interna media è di ml. 3.20. La consistenza dell'immobile nello stato attuale è rappresentata nel rilievo riportato nella Tav. 1, All. "B" e indicato analiticamente nel prospetto a pag. 6, mentre lo stato successivo al ripristino, al netto degli abusi edilizi realizzati nella Tav. 6 e nel prospetto indicato a pag. 11.
- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 408, Part. 247, Sub. 590, Zc. 6, Categoria A2 e Sub. 591 la corte ad uso esclusivo. Categoria catastale A/2 Classe 7 Consistenza 115 Sup. Catastale 276 mq R.C. €.2.197,52



- La planimetria catastale depositata in atti non è conforme all'attuale stato dei luoghi.
- Destinazione urbanistica: L'immobile, dalle visure effettuate dal sottoscritto presso l'Ufficio Speciale Piano Regolatore, IX Dipartimento, risulta avere la seguente destinazione urbanistica: Nuovo Piano Regolatore approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008 (Tavola 16-III) Sistemi e Regole: Sistema ambientale – Aree agricole. P.T.P.R. adottato con DD.GG.RR. n. 5 del 21/04/2021 (Tavola 24) Tavola A Sistema del Paesaggio Insediativo, Aree di Visuale; Tavola B Aree urbanizzate del PTPR, m) protezione delle aree di interesse archeologico; Tavola C Tessuto urbano, Parchi archeologici e culturali; Tavola D Aree urbanizzate, Inviluppo dei beni paesaggistici art. 134 lett. a e b D.lvo 42/2004 - art 22 L.R. 24/1998.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Magazzino di deposito ubicato a Roma (RM) - Via Aurelia n.1100, piano T

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è un magazzino di deposito e si trova nel Comune di Roma, in Via Aurelia n.1100, nel quartiere Montespaccato/Colle Aurelia nel Municipio VIII, nell'area ovest della città, all'esterno ma in prossimità del Grande Raccordo Anulare. In particolare si trova a circa ml. 70 da Via Aurelia, a circa ml. 200 dal GRA ed a un 1,50 km dalla fermata Roma Aurelia. Si accede all'immobile ed alla sua corte esclusiva dalla Via Aurelia n. 1100 tramite una doppia rampa di scale esterna atta a colmare il notevole dislivello tra la pubblica Via ed il livello del piano terra dove è sito l'immobile ed un vialetto condominiale. La corte esterna che acconsente l'accesso all'immobile è destinata a giardino ad uso esclusivo per una superficie di mq. 55,69. L'immobile con destinazione d'uso Magazzino di deposito si trova al piano terra di una palazzina composta da quattro piani fuori terra tutti destinati alla civile abitazione. L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare al momento del sopralluogo in verità è risultato composto da n. 2 appartamenti destinati alla civile abitazione aventi accesso indipendente tramite la corte esterna ad uso esclusivo dal vialetto condominiale: è il risultato di un intervento di ristrutturazione edilizia per il frazionamento e l'accorpamento con l'appartamento destinato alla civile abitazione posto nella parte antistante il magazzino (l'appartamento è anch'esso oggetto di esecuzione immobiliare in questa procedura esecutiva e che è stato meglio descritto in precedenza quale lotto n.1) e che a sua volta, a seguito dei predetti lavori, è stato trasformato in 4 appartamenti destinati alla civile abitazione. Quindi nello stato attuale entrambi gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare sono stati oggetto di ristrutturazione edilizia, realizzata senza alcuna autorizzazione comunale, che consiste nella fusione dei due immobili (appartamento e magazzino), nel cambio di destinazione d'uso dell'immobile con destinazione magazzino in abitazione civile e nel frazionamento delle due unità immobiliari in 6 appartamenti destinati alla civile abitazione, aventi, ognuno di essi, accesso indipendente dalla rispettiva corte esclusiva, tramite il vialetto condominiale. Lo stato di consistenza attuale dei sei appartamenti viene indicata graficamente dallo scrivente tramite la Tav. n.1 (Rilievo dello stato dei luoghi - 6 appartamenti per civile abitazione). Resta da aggiungere, e non da ultimo, che la consistenza edilizia dei due immobili risulta realizzata senza titolo e per essi è stata richiesto il rilascio di Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi e per gli effetti della legge 47/87 e s.m.i. e precisamente dalla legge 724/94. La superficie utile indicata nella Domanda di Condono è inferiore rispetto a quella effettivamente realizzata e rilevata dallo scrivente in sede di sopralluogo ed i successivi interventi di ristrutturazione edilizia, poiché realizzati senza regolare titolo edilizio e non corrispondenti alla Domanda di Condono, dovranno essere oggetto di ripristino. Infatti l'immobile nello stato attuale, così come risultante dal rilievo metrico effettuato, è composto da un locale magazzino con di superficie utile mq. 200.20 e la corte di mq. 55.69, mentre la superficie oggetto di domanda di condono è pari a mq. 181.00. L'immobile quindi, nello stato risultante dalla Domanda di Condono Edilizio presentata, sarà composto da due locali magazzino con una piccola corte antistante, accessibile da una doppia rampa di scale esterna (vedi Tav. 1). Catastalmente trattasi di un unico locale magazzino. La corte esterna ha



una superficie di mq.55,69.. La consistenza dell'immobile nello stato attuale è rappresentata nel rilievo riportato nella Tav. 1, All. "B" e indicato analiticamente nel prospetto a pag. 13, mentre nello stato successive al ripristino, al netto degli abusi edilizi realizzati nella Tav. 6 e nel prospetto indicato a pag. 18.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 408, Part. 247, Sub. 592, Zc. 6, Categoria C2, Graffato 596 Classe 4 Consistenza mq.180 Sup. Catatsale 228mq Rendita Catatsale e.334,66 Piano Terra;

- La planimetria catastale depositata in atti non è conforme all'attuale stato dei luoghi.
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).
- Destinazione urbanistica: L'immobile, dalle visure effettuate dal sottoscritto presso l'Ufficio Speciale Piano Regolatore, IX Dipartimento, risulta avere la seguente destinazione urbanistica: Nuovo Piano Regolatore approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008 (Tavola 16-III) Sistemi e Regole: Sistema ambientale - Aree agricole. P.T.P.R. adottato con DD.GG.RR. n. 5 del 21/04/2021 (Tavola 24) Tavola A Sistema del Paesaggio Insediativo, Aree di Visuale; Tavola B Aree urbanizzate del PTPR, m) protezione delle aree di interesse archeologico; Tavola C Tessuto urbano, Parchi archeologici e culturali; Tavola D Aree urbanizzate, Inviluppo dei beni paesaggistici art. 134 lett. a e b D.lvo 42/2004 - art 22 L.R. 24/1998.



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 360/2019 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento per civile abitazione			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Aurelia n.1100, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 408, Part. 247, Sub. 590, Zc. 6, Categoria A2	Superficie	262,70 mq
Stato conservativo:	L'appartamento è al momento del sopralluogo non ancora completamente ultimato: è privo di porte interne, gli impianti non sono completati e quindi devono essere poi collaudati, alcune finiture interne. All'esterno l'immobile necessita di alcuni interventi di manutenzione ordinaria dei prospetti.		
Descrizione:	<ul style="list-style-type: none"> - L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è un appartamento destinato alla civile abitazione e si trova nel Comune di Roma, in Via Aurelia n.1100, nel quartiere Montespaccato/Colle Aurelia nel Municipio VIII, nell'area ovest della città, all'esterno ma in prossimità del Grande Raccordo Anulare. In particolare si trova a circa ml. 70 da Via Aurelia, a circa ml. 200 dal GRA ed a un 1,50 km dalla fermata Roma Aurelia. Si accede all'immobile ed alla sua corte esclusiva dalla Via Aurelia n. 1100 tramite una doppia rampa di scale esterna atta a colmare il notevole dislivello tra la pubblica Via ed il livello del piano terra dove è sito l'immobile ed un vialetto condominiale. La corte esterna che acconsente l'accesso all'immobile è destinata a giardino ad uso esclusivo per una superficie di mq. 348. L'appartamento si trova al piano terra di una palazzina composta da quattro piani fuori terra tutti destinati alla civile abitazione. L'appartamento al momento del sopralluogo in verità è risultato composto da n. 4 appartamenti destinati alla civile abitazione aventi accesso indipendente tramite delle corti esterne ad uso esclusivo dal vialetto condominiale : è il risultato di un intervento di ristrutturazione edilizia per il frazionamento e l'accorpamento con il magazzino di deposito posto nella parte retrostante l'abitazione, (anch'esso oggetto di esecuzione immobiliare in questa procedura esecutiva e che verrà meglio descritto in seguito quale lotto n.2) e che a sua volta, a seguito dei predetti lavori, è stato trasformato in due appartamenti destinati alla civile abitazione. Quindi nello stato attuale entrambi gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare sono stati oggetto di ristrutturazione edilizia, realizzata senza alcuna autorizzazione comunale, che consiste nella fusione dei due immobili (appartamento e magazzino), nel cambio di destinazione d'uso dell'immobile con destinazione magazzino in abitazione civile e nel frazionamento delle due unità immobiliari in 6 appartamenti aventi, ognuno di essi, accesso indipendente dalla rispettiva corte esclusiva, tramite il vialetto condominiale. Lo stato di consistenza attuale dei sei appartamenti viene indicata graficamente dallo scrivente tramite la Tav. n.1 (Rilievo dello stato dei luoghi - 6 appartamenti per civile abitazione). Resta da aggiungere e non da ultimo, che la consistenza edilizia dei due immobili, oggetto di esecuzione immobiliare, risulta realizzata senza titolo e per essi è stata richiesta il rilascio di Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi e per gli effetti della legge 47/87 e s.m.i. e precisamente dalla legge 724/94. La superficie utile indicata nella Domanda di Condono è inferiore rispetto a quella effettivamente realizzata e rilevata dallo scrivente in sede di sopralluogo ed i successivi interventi di ristrutturazione edilizia, poiché realizzati senza regolare titolo edilizio e non corrispondenti alla Domanda di Condono, dovranno essere oggetto di ripristino. L'immobile quindi, nello stato risultante dalla Domanda di Condono Edilizio presentata, sarà composto da cinque camere, una cucina, quattro bagni, due disimpegni, due portici e un giardino. L'altezza utile interna media è di ml. 3.20. La consistenza dell'immobile nello stato attuale è rappresentata nel rilievo riportato nella Tav. 1, All. "B" e indicato analiticamente nel prospetto a pag. 6, mentre lo stato successivo al ripristino, al netto degli abusi edilizi realizzati nella Tav. 6 e nel prospetto indicato a pag. 11. - Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 408, Part. 247, Sub. 590, Zc. 6, Categoria A2 e Sub. 591 la corte ad uso esclusivo. - La planimetria catastale depositata in atti non è conforme all'attuale stato dei luoghi. 		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		



Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 2

Bene N° 2 - Magazzino di Deposito			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Aurelia n.1100, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 408, Part. 247, Sub. 5902, Zc. 6, Categoria C2, Graffato 596	Superficie	253,22 mq
Stato conservativo:	Per quanto già indicato il magazzino al momento del sopralluogo, è stato oggetto di cambio di destinazione d'uso, frazionamento, fusione con l'appartamento confinante di cui al sub. 590. Tali interventi non sono ancora completamente ultimati in quanto mancano le porte interne, gli impianti non sono completati e quindi devono essere poi collaudati, alcune finiture interne. All'esterno l'immobile necessita di alcuni interventi di manutenzione ordinaria dei prospetti.		
Descrizione:	<p>L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è un magazzino di deposito e si trova nel Comune di Roma, in Via Aurelia n.1100, nel quartiere Montespaccato/Colle Aurelia nel Municipio VIII, nell'area ovest della città, all'esterno ma in prossimità del Grande Raccordo Anulare. In particolare si trova a circa ml. 70 da Via Aurelia, a circa ml. 200 dal GRA ed a un 1,50 km dalla fermata Roma Aurelia. Si accede all'immobile ed alla sua corte esclusiva dalla Via Aurelia n. 1100 tramite una doppia rampa di scale esterna atta a colmare il notevole dislivello tra la pubblica Via ed il livello del piano terra dove è sito l'immobile ed un vialetto condominiale. La corte esterna che acconsente l'accesso all'immobile è destinata a giardino ad uso esclusivo per una superficie di mq. 55,69. L'immobile con destinazione d'uso Magazzino di deposito si trova al piano terra di una palazzina composta da quattro piani fuori terra tutti destinati alla civile abitazione. L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare al momento del sopralluogo in verità è risultato composto da n. 2 appartamenti destinati alla civile abitazione aventi accesso indipendente tramite la corte esterna ad uso esclusivo dal vialetto condominiale: è il risultato di un intervento di ristrutturazione edilizia per il frazionamento e l'accorpamento con l'appartamento destinato alla civile abitazione posto nella parte antistante il magazzino (l'appartamento è anch'esso oggetto di esecuzione immobiliare in questa procedura esecutiva e che è stato meglio descritto in precedenza quale lotto n.1) e che a sua volta, a seguito dei predetti lavori, è stato trasformato in 4 appartamenti destinati alla civile abitazione. Quindi nello stato attuale entrambi gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare sono stati oggetto di ristrutturazione edilizia, realizzata senza alcuna autorizzazione comunale, che consiste nella fusione dei due immobili (appartamento e magazzino), nel cambio di destinazione d'uso dell'immobile con destinazione magazzino in abitazione civile e nel frazionamento delle due unità immobiliari in 6 appartamenti destinati alla civile abitazione, aventi, ognuno di essi, accesso indipendente dalla rispettiva corte esclusiva, tramite il vialetto condominiale. Lo stato di consistenza attuale dei sei appartamenti viene indicata graficamente dallo scrivente tramite la Tav. n.1 (Rilievo dello stato dei luoghi - 6 appartamenti per civile abitazione). Resta da aggiungere, e non da ultimo, che la consistenza edilizia dei due immobili risulta realizzata senza titolo e per essi è stata richiesto il rilascio di Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi e per gli effetti della legge 47/87 e s.m.i. e precisamente dalla legge 724/94. La superficie utile indicata nella Domanda di Condonò è inferiore rispetto a quella effettivamente realizzata e rilevata dallo scrivente in sede di sopralluogo ed i successivi interventi di ristrutturazione edilizia, poiché realizzati senza regolare titolo edilizio e non corrispondenti alla Domanda di Condonò, dovranno essere oggetto di ripristino. Infatti l'immobile nello stato attuale, così come risultante dal rilievo metrico effettuato, è composto da un locale magazzino con di superficie utile mq. 200.20 e la corte di mq. 55.69, mentre la superficie oggetto di domanda di condono è pari a mq. 181.00. L'immobile quindi, nello stato risultante dalla Domanda di Condonò Edilizio presentata, sarà composto da due locali magazzino con una piccola corte antistante, accessibile da una doppia rampa di scale esterna (vedi Tav. 1). Catastalmente trattasi di un unico locale magazzino. La corte esterna ha una superficie di mq.55,69.. La consistenza dell'immobile nello stato attuale è rappresentata nel rilievo riportato nella Tav. 1, All. "B" e indicato analiticamente nel prospetto a pag. 13, mentre nello stato successive al ripristino, al netto degli abusi edilizi realizzati nella Tav. 6 e nel prospetto indicato a pag. 18.</p> <p>La planimetria catastale depositata in atti non è conforme all'attuale stato dei luoghi.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		



Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA AURELIA N.1100, PIANO T

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da contratto di mutuo fondiario
Iscritto a Roma 1 il 05/01/2010
Reg. gen. 201 - Reg. part. -
Quota: 1
Importo: € 255.000,00
A favore di Banca Popolare di Sondrio S.C.p.A
Contro *****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Igor Genghini
Data: 30/12/2009
N° repertorio: 21771
N° raccolta: 8583
- **ipoteca volontaria** derivante da contratto di mutuo fondiario
Iscritto a Roma 1 il 07/12/2010
Reg. gen. 33417 - Reg. part. -
Quota: 1
Importo: € 340.000,00
A favore di Banca Popolare di Sondrio S.C.p.A
Contro *****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Igor Genghini
Data: 06/12/2010
N° repertorio: 24655
N° raccolta: 9863
- **Ipoteca volontaria** derivante da contratto di mutuo fondiario
Iscritto a Roma 1 il 20/06/2016
Reg. gen. 11597 - Reg. part. -
Quota: 1
Importo: € 119.000,00
A favore di Banca Popolare di Sondrio S.C.p.A
Contro *****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Domenico Vitagliano
Data: 17/06/2016
N° repertorio: 415707
N° raccolta: 26613

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento**
Trascritto a Roma 1 il 14/03/2019
Reg. gen. 29819 - Reg. part. 20520
Quota: 1



A favore di *****
Contro *****.
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA AURELIA N.1100, PIANO T

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da contratto di mutuo fondiario
Iscritto a Roma 1 il 05/01/2010
Reg. gen. 201 - Reg. part. -
Quota: 1
Importo: € 255.000,00
A favore di Banca Popolare di Sondrio S.C.p.A
Contro *****
Rogante: Igor Genghini
Data: 30/12/2009
N° repertorio: 21771
N° raccolta: 8583
- **ipoteca volontaria** derivante da contratto di mutuo fondiario
Iscritto a Roma 1 il 07/12/2010
Reg. gen. 33417 - Reg. part. -
Quota: 1
Importo: € 340.000,00
A favore di Banca Popolare di Sondrio S.C.p.A
Contro *****
Rogante: Igor Genghini
Data: 06/12/2010
N° repertorio: 24655
N° raccolta: 9863
- **Ipoteca volontaria** derivante da contratto di mutuo fondiario
Iscritto a Roma 1 il 20/06/2016
Reg. gen. 11597 - Reg. part. -
Quota: 1
Importo: € 119.000,00
A favore di Banca Popolare di Sondrio S.C.p.A
Contro *****
Rogante: Domenico Vitagliano
Data: 17/06/2016
N° repertorio: 415707
N° raccolta: 26613

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento**
Trascritto a Roma 1 il 14/03/2019
Reg. gen. 29819 - Reg. part. 20520
Quota: 1
A favore di *****
Contro *****



• CONCLUSIONI

Tuttavia, il sottoscritto Esperto Stimatore ed il Custode Giudiziario Avv. Miryam Camilleri, dopo aver verificato le attuali condizioni intrinseche di entrambi gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, congiuntamente hanno preso atto che a seguito di importanti opere di ristrutturazione seppur realizzati senza titolo edilizio, questi di fatto al momento del sopralluogo sono risultati fusi e frazionati in 6 unità abitative tanto che, le unità immobiliari originarie così come individuate catastalmente in lotto n. 1 e lotto n. 2, non sono più identificabili se non attraverso la realizzazione di importanti opere edili da realizzarsi prima della vendita giudiziaria. A seguito di tale constatazione si sono raggiunte altre importanti considerazioni che si ritengono utili da sottoporre all'attenzione dell'Ill.mo G.E. prima di dare ulteriori impulsi alla Procedura Esecutiva.

Dalla Tav. n. 2 – Rilievo delle Difficoltà Edilizie – redatta dallo scrivente – risulta che i lavori necessari per ridefinire l'esatta consistenza delle due unità poste in vendita singolarmente consistono nei lavori di ricostruzione della muratura divisoria (muro corrispondente all'angolo cottura del terzo villino coincidente con l'immobile n.1 – l'appartamento - indicato in rosso nella tavola n.2) e di demolizione dei tre bagni con le rispettive pareti e delle due camere del secondo villino coincidente con l'immobile n.2 – il magazzino di deposito i cui costi, valutati dallo scrivente seppur in via sommaria, ammontano a circa €. 15.000,00

Tali costi graverebbero per intero sulla Procedura Esecutiva ed attesi i tempi necessari per l'ottenimento delle necessarie autorizzazioni per l'esecuzione dei lavori si procurerebbe un notevole ritardo dei termini della definizione della Procedura Esecutiva.

Pertanto, si ritiene utile proporre all'Ill.mo G.E. di vendere i due immobili quale lotto unico, ritenendo non da ultimo, che i due immobili seppur di diversa destinazione d'uso, ben possono essere collocati insieme sul mercato immobiliare, in quanto oltre a dare la possibilità all'aggiudicatario di utilizzare al meglio l'immobile secondo le sue necessità, le stesse destinazioni d'uso non contrastano tra loro anche catastalmente per poter essere considerate l'una pertinenza dell'altra.

Nel qual caso l'Ill.mo G.E. ritenesse più opportuna tale soluzione, lo scrivente, al fine di economia processuale, propone la sua relazione di stima anche quale lotto unico.



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Aurelia n.1100, piano T;
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Aurelia n.1100, piano T

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è costituito da un appartamento destinato alla civile abitazione e dal magazzino di deposito ad esso pertinenziale. Si trova nel Comune di Roma, in Via Aurelia n.1100, nel quartiere Montespaccato/Colle Aurelia nel Municipio VIII, nell'area ovest della città, all'esterno ma in prossimità del Grande Raccordo Anulare. In particolare si trova a circa ml. 70 da Via Aurelia, a circa ml. 200 dal GRA ed a un 1,50 km dalla fermata Roma Aurelia. Si accede all'immobile ed alla sua corte esclusiva dalla Via Aurelia n. 1100 tramite una doppia rampa di scale esterna atta a colmare il notevole dislivello tra la pubblica Via ed il livello del piano terra dove è sito l'immobile ed un vialetto condominiale. La corte esterna che acconsente l'accesso all'immobile è destinata a giardino ad uso esclusivo per una superficie di mq. 348. L'appartamento ed il locale ad esso pertinenziale con destinazione d'uso magazzino di deposito, tra loro confinanti, si trovano al piano terra di una palazzina composta da quattro piani fuori terra tutti destinati alla civile abitazione: L'appartamento al momento del sopralluogo in verità è risultato composto da n. 4 appartamenti destinati alla civile abitazione aventi accesso indipendente tramite delle corti esterne ad uso esclusivo dal vialetto condominiale; il magazzino ad uso deposito, anch'esso, al momento del sopralluogo in verità è risultato composto da n. 2 appartamenti destinati alla civile abitazione aventi accesso indipendente tramite la corte esterna ad uso esclusivo dal vialetto condominiale.: è il risultato di un intervento di ristrutturazione edilizia per il frazionamento e l'accorpamento dell'appartamento che verrà meglio descritto in seguito quale immobile n.1, con il magazzino di deposito, che verrà meglio descritto in seguito quale immobile n.2) e che a sua volta, a seguito dei predetti lavori, è stato trasformato in due appartamenti destinati alla civile abitazione. Quindi nello stato attuale entrambi gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare sono stati oggetto di ristrutturazione edilizia, realizzata senza alcuna autorizzazione comunale, che consiste nella fusione dei due immobili (appartamento e magazzino), nel cambio di destinazione d'uso dell'immobile con destinazione magazzino in abitazione civile e nel frazionamento delle due unità immobiliari in 6 appartamenti aventi, ognuno di essi, accesso indipendente dalla rispettiva corte esclusiva, tramite il vialetto condominiale. Lo stato di consistenza attuale dei sei appartamenti viene indicata graficamente dallo scrivente tramite la Tav. n.1 (Rilievo dello stato dei luoghi - 6 appartamenti per civile abitazione). Resta da aggiungere e non da ultimo, che la consistenza edilizia dei due immobili risulta realizzata senza titolo e per essi è stata richiesto il rilascio di Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi e per gli effetti della legge 47/87 e s.m.i. e precisamente dalla legge 724/94. La superficie utile indicata nella Domanda di Condonò è inferiore rispetto a quella effettivamente realizzata e rilevata dallo scrivente in sede di sopralluogo ed i successivi interventi di ristrutturazione edilizia, poiché realizzati senza regolare titolo edilizio e non corrispondenti alla Domanda di Condonò, dovranno essere oggetto di ripristino. L'immobile quindi, nello stato risultante dalla Domanda di Condonò Edilizio presentata, sarà composto da cinque camere, una cucina, quattro bagni, due disimpegni, due portici e un giardino. L'altezza utile interna media è di ml. 3.20. La consistenza dell'immobile nello stato attuale è rappresentata nel rilievo riportato nella Tav. 1, All. "B" e indicato analiticamente nel prospetto a pag. 6, mentre lo stato successivo al ripristino, al netto degli abusi edilizi realizzati nella Tav. 6 e nel prospetto indicato a pag. 11 e 19.



Le planimetrie catastali depositate in atti non sono conformi allo stato dei luoghi.

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:

- ~~AAA~~**** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: *****
Partita IVA: *****

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

- ***** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento ed il locale di magazzino di deposito oggetto di esecuzione immobiliare, confinano: con terrapieno, appartamento di cui al sub. 507, vialetto di ingresso sub. 582, vialetto d'ingresso sub. 581, distacco fronte Via Aurelia, salvo altri .

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	217,26 mq	251,80 mq	1,00	251,80 mq	3,20 m	T
Giardino	348,00 mq	348,00 mq	0,18	62,64 mq	0,00 m	T
Superficie convenzionale complessiva:				314,44 mq		

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	200,20 mq	243,20 mq	1,00	243,20 mq	3,20 m	T
Cortile	55,69 mq	55,69 mq	0,18	10,02 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				253,22 mq		



CRONISTORIA DATI CATASTALI APPARTAMENTO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/01/2015 al 14/01/2016	*****	Catasto Fabbricati Fg. 408, Part. 247, Sub. 590, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 7 Rendita € 1.337,62 Piano T Graffato 591
Dal 14/01/2016 al 10/12/2021	*****	Catasto Fabbricati Fg. 408, Part. 247, Sub. 590, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 11,5 Superficie catastale 276 mq Rendita € 2.197,52 Piano T Graffato 591

CRONISTORIA DATI CATASTALI MAGAZZINO DI DEPOSITO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/08/2015 al 29/03/2017	*****	Catasto Fabbricati Fg. 408, Part. 247, Sub. 592, Zc. 6 Categoria C2 Cl.4, Cons. 180 Superficie catastale 243 mq Rendita € 334,66 Piano T Graffato 596
Dal 29/03/2017 al 13/12/2021	*****	Catasto Fabbricati Fg. 408, Part. 247, Sub. 592, Zc. 6 Categoria C2 Cl.4, Cons. 180 Superficie catastale 228 mq Rendita € 334,66 Piano T Graffato 596

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI APPARTAMENTO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	408	247	590 591	6	A2	7	11.5	276 mq		T	591



DATI CATASTALI MAGAZZINO

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	408	247	592	6	C2	4	180	228 mq	334,66 €	T	596	
			596									

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è al momento del sopralluogo è risultato oggetto di frazionamento e fusione con il magazzino di deposito confinante di cui al sub. 592 ed i lavori sono risultati .non ancora completamente ultimati: è risultato privo di porte interne, di alcune finiture interne, gli impianti risultano ancora non completati e quindi dovranno essere collaudati e certificati. All'esterno l'immobile necessita di alcuni interventi di manutenzione ordinaria dei prospetti. Il magazzino di deposito al momento del sopralluogo, è risultato oggetto di cambio di destinazione d'uso, frazionamento, fusione con l'appartamento confinante di cui al sub. 590. ed i lavori sono risultati .non ancora completamente ultimati: è risultato privo di porte interne, di alcune finiture interne, gli impianti risultano ancora non completati e quindi dovranno essere collaudati e certificati. All'esterno l'immobile necessita di alcuni interventi di manutenzione ordinaria dei prospetti.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono: la scala, percorsi pedonali di accesso all'immobile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato, costruito probabilmente nei primi anni '90, è stato realizzato con struttura portante a pilastri in conglomerato cementizio armato, solai in latero-cemento e copertura a terrazzo. Tamponatura in laterizio a cassetta. Esternamente l'immobile risulta rifinito con i prospetti rifiniti con intonaco e tinteggiatura finale ad eccezione di alcune pareti esterne che ne sono risultate prive della sola tinteggiatura. L'immobile così come già indicato risulta al momento dei sopralluoghi parzialmente ultimato al suo interno. Risulta rifinito con pavimenti in ceramica monocottura e tinteggiatura alle pareti, ad eccezione di alcuni ambienti che sono risultati privi di tinteggiatura.

I bagni e la cucina sono maiolicati con ceramica e rifiniti con sanitari in vetrochina completi di rubinetteria. Le porte interne non sono state poste in opera, gli infissi esterni sono in pvc e sono presenti le persiane esterne di protezione. Gli impianti presenti nell'appartamento sono: citofonico, telefonico, televisivo, riscaldamento autonomo con caldaia (gli impianti non sono completi).

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili sono al momento del sopralluogo nel possesso della società esecutata *****.

Corrispondenza catastale

Gli immobili sono attualmente oggetto di cambio di destinazione d'uso, frazionamento, fusione tra l'appartamento di cui al sub. 590. e il magazzino di cui al sub 592. Tale modifiche effettuate dovranno



essere oggetto di ripristino e pertanto le planimetrie catastali in atti non corrispondono allo stato dei luoghi



STIMA / FORMAZIONE LOTTO

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione del seguente lotto:

- **Bene N° 1** appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Aurelia n.1100, piano T
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Aurelia n.1100, piano T

Al fine di giungere alla valutazione completa e globale del "Valore Capitale Attuale" dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, si è proceduto alla determinazione analitica del più probabile prezzo di mercato, nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard internazionali di valutazione. In particolare è stato utilizzato uno dei metodi estimativi che viene ritenuto tra i più affidabili dallo scrivente: esso è il "Metodo Comparativo" o "Market Approach". Il metodo comparativo deve tener presente inizialmente delle condizioni generali dell'immobile, (sia intrinseche che estrinseche) influenti sul valore, dette caratteristiche sono di tipo tecnico e di tipo economico. Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche saranno usate per personalizzare il "Valore Unitario a metro quadrato Medio", ricavato dalla ricerca dei valori unitari a metro quadrato (riferiti alla superficie lorda o commerciale) praticati sul mercato della zona o in zone simili della città, per immobili con caratteristiche analoghe a quelle oggetto di stima. La superficie lorda commerciale si ottiene sommando algebricamente la superficie interna, con i tramezzi e con metà delle murature perimetrali, ed una quota parte delle superfici scoperte (balconi, terrazzi, giardini) o superfici accessorie (cantine, soffitte, etc.). La quantità ricavata è moltiplicata per il valore unitario a metro quadrato precedentemente indicato. Il prodotto risultante sarà il Valore Capitale Attuale corrispondente al più probabile prezzo di mercato del bene oggetto di stima.

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

- da **€. 1.550,00 a €. 2.250,00** (fonte Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'"Agenzia delle Entrate", primo semestre 2021, stato conservativo "normale", Abitazioni di tipo economico) (vedi All. "E");

- annuncio immobiliare on line "caseroma.it", appartamento zona colle via aurelia, mq. 50, € 69.000,00, **€/mq. 1.380,00** (vedi All. "E");

Considerate quindi le condizioni intrinseche ed estrinseche, la posizione dell'immobile, le condizioni generali dell'immobile sia all'interno che all'esterno, il mancato completamento degli impianti, delle finiture, delle porte interne, la presenza della sola domanda di condono, si ritiene congruo fissare il valore medio di mercato del bene oggetto di pignoramento nella misura di **€. 1.300,00** valore congruo con i prezzi di mercato desunti dagli annunci immobiliari allegati e da una verifica di mercato eseguita presso qualificate Agenzie immobiliari, operanti nella zona.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Aurelia n.1100, piano T	262,70 mq	1.300,00 €/mq	€ 341.510,00	100,00%	€ 341.510,00
Valore di stima:					€ 341.510,00



Lo scrivente, propone al Giudice dell'esecuzione di applicare al prezzo base d'asta del cespite, tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 15% ed il 30% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, tenuto conto, dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, della possibile definizione o meno del condono edilizio, da parte dell'Amministrazione Comunale e dell'importo incerto ancora da versare per la sua definizione, una riduzione pari al **30%**:

€. 341.510,00,00 - (30 %) €. 102.453,00 = €. 239.057,00 Valore di stima dell'intero immobile

A tale importo è necessario detrarre il costo per il ripristino delle opere realizzate in difformità alla domanda di condono e per la presentazione delle relative autorizzazioni edilizie e variazione catastale pari a **€. 23.300,00** ed il costo degli oneri relativi al ritiro della concessione in sanatoria pari a **€. 14.756,74** per il Bene n. 1 e n. 2 a cui bisognerà poi aggiungere il saldo determinato dall'Ufficio condono, al momento non valutabile.

€. 14.756,74 calcolato al 50 % considerato che il costo si riferisce al Bene 1 e 2, e quindi pari a **€. 7.378,37**

Pertanto: **€. 239.057,00 - €. 23.300,00 - €. 7.378,37 = €. 208.378,63**

arrotondabile a **€. 208.000,00** Leggasi Euro duecentoottomila/00

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Aurelia n.1100, piano T

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

- da **€. 1.550,00 a €. 2.250,00** (fonte Banca dati delle quotazioni immobiliari dell' "Agenzia delle Entrate", primo semestre 2021, stato conservativo "normale", Abitazioni di tipo economico) (vedi All. "E");
- annuncio immobiliare on line "caseroma.it", appartamento zona colle via aurelia, mq. 50, **€. 69.000,00, €/mq. 1.380,00** (vedi All. "E");

Considerate quindi le condizioni intrinseche ed estrinseche, la posizione dell'immobile, le condizioni generali dell'immobile sia all'interno che all'esterno, il mancato completamento degli impianti, delle finiture, delle porte interne, la presenza della sola domanda di condono, ritiene congruo fissare il valore medio di mercato del bene oggetto di pignoramento nella misura di **€. 800,00**, valore congruo con i prezzi di mercato desunti dagli annunci immobiliari allegati, riferiti alle abitazioni, ma comunque parametro di riferimento per la determinazione del prezzo a metro quadro del locale magazzino, e infine da una verifica di mercato eseguita presso qualificate Agenzie immobiliari, operanti nella zona.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Magazzino Roma (RM) - Via Aurelia n.1100, piano T	225,32 mq	800,00 €/mq	€ 180.256,00	100,00%	€ 180.256,00
Valore di stima:					€ 180.256,00



Lo scrivente, propone al Giudice dell'esecuzione di applicare al prezzo base d'asta del cespite, tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 15% ed il 30% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, tenuto conto, dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, una riduzione pari al 30%:

€. 180.256,00 - (20 %) €. 36.051,20 = €. 144.204,80 Valore di stima dell'intero immobile

A tale importo è necessario detrarre il costo per il ripristino delle opere realizzate in difformità alla domanda di condono e per la presentazione delle relative autorizzazioni edilizie e variazione catastale pari a **€. 23.300,00** ed il costo degli oneri relativi al ritiro della concessione in sanatoria pari a **€. 14.756,74** per il Bene n. 1 e n. 2 a cui bisognerà poi aggiungere il saldo determinato dall'Ufficio condono, al momento non valutabile.

€. 14.756,74 calcolato al 50 % considerato che il costo si riferisce al Bene 1 e 2, e quindi pari a **€. 7.378,37**

€. 144.204,80 - €. 23.300,00 - €. 7.378,37 = €. 113.526,43

arrotondabile a **€. 113.000,00** Leggasi Euro centotredicimila/00

Pertanto alla luce di quanto sopra determinato il più probabile valore di mercato dell'immobile composto dal bene n. 1 l'appartamento in €. 208.000,00 e del bene n.2 il magazzino di deposito in €.113.000,00 è possibile attribuire il più probabile prezzo di mercato all'intero compendio immobiliare pari alla somma dei due valori così come determinati che potranno essere venduti in unico lotto nella somma complessiva di **€. 321.000,00** (leggasi euro Trecentoventunomila,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 3/1/2022

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



The image shows a circular professional stamp of the architect Antonio Lorenzetti. The stamp contains the text: "ARCHITETTO ANTONIO LORENZETTI N° 16781 SEZ. 'A'". Below the stamp is a handwritten signature in black ink.



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Aurelia n.1100, piano T;
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Aurelia n.1100, piano T

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è costituito da un appartamento destinato alla civile abitazione e dal magazzino di deposito ad esso pertinenziale. Si trova nel Comune di Roma, in Via Aurelia n.1100, nel quartiere Montespaccato/Colle Aurelia nel Municipio VIII, nell'area ovest della città, all'esterno ma in prossimità del Grande Raccordo Anulare. In particolare si trova a circa ml. 70 da Via Aurelia, a circa ml. 200 dal GRA ed a un 1,50 km dalla fermata Roma Aurelia. Si accede all'immobile ed alla sua corte esclusiva dalla Via Aurelia n. 1100 tramite una doppia rampa di scale esterna atta a colmare il notevole dislivello tra la pubblica Via ed il livello del piano terra dove è sito l'immobile ed un vialetto condominiale. La corte esterna che acconsente l'accesso all'immobile è destinata a giardino ad uso esclusivo per una superficie di mq. 348. L'appartamento ed il locale ad esso pertinenziale con destinazione d'uso magazzino di deposito, tra loro confinanti, si trovano al piano terra di una palazzina composta da quattro piani fuori terra tutti destinati alla civile abitazione: L'appartamento al momento del sopralluogo in verità è risultato composto da n. 4 appartamenti destinati alla civile abitazione aventi accesso indipendente tramite delle corti esterne ad uso esclusivo dal vialetto condominiale; il magazzino ad uso deposito, anch'esso, al momento del sopralluogo in verità è risultato composto da n. 2 appartamenti destinati alla civile abitazione aventi accesso indipendente tramite la corte esterna ad uso esclusivo dal vialetto condominiale.: è il risultato di un intervento di ristrutturazione edilizia per il frazionamento e l'accorpamento dell'appartamento che verrà meglio descritto in seguito quale immobile n.1, con il magazzino di deposito, che verrà meglio descritto in seguito quale immobile n.2) e che a sua volta, a seguito dei predetti lavori, è stato trasformato in due appartamenti destinati alla civile abitazione. Quindi nello stato attuale entrambi gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare sono stati oggetto di ristrutturazione edilizia, realizzata senza alcuna autorizzazione comunale, che consiste nella fusione dei due immobili (appartamento e magazzino), nel cambio di destinazione d'uso dell'immobile con destinazione magazzino in abitazione civile e nel frazionamento delle due unità immobiliari in 6 appartamenti aventi, ognuno di essi, accesso indipendente dalla rispettiva corte esclusiva, tramite il vialetto condominiale. Lo stato di consistenza attuale dei sei appartamenti viene indicata graficamente dallo scrivente tramite la Tav. n.1 (Rilievo dello stato dei luoghi - 6 appartamenti per civile abitazione). Resta da aggiungere e non da ultimo, che la consistenza edilizia dei due immobili risulta realizzata senza titolo e per essi è stata richiesto il rilascio di Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi e per gli effetti della legge 47/87 e s.m.i. e precisamente dalla legge 724/94. La superficie utile indicata nella Domanda di Condono è inferiore rispetto a quella effettivamente realizzata e rilevata dallo scrivente in sede di sopralluogo ed i successivi interventi di ristrutturazione edilizia, poiché realizzati senza regolare titolo edilizio e non corrispondenti alla Domanda di Condono, dovranno essere oggetto di ripristino. L'immobile quindi, nello stato risultante dalla Domanda di Condono Edilizio presentata, sarà composto da cinque camere, una cucina, quattro bagni, due disimpegni, due portici e un giardino. L'altezza utile interna media è di



ml. 3.20. La consistenza dell'immobile nello stato attuale è rappresentata nel rilievo riportato nella Tav. 1, All. "B" e indicato analiticamente nel prospetto a pag. 6, mentre lo stato successivo al ripristino, al netto degli abusi edilizi realizzati nella Tav. 6 e nel prospetto indicato a pag. 11 e 19.

Le planimetrie catastali depositate in atti non sono conformi allo stato dei luoghi.

- Destinazione urbanistica: L'immobile, dalle visure effettuate dal sottoscritto presso l'Ufficio Speciale Piano Regolatore, IX Dipartimento, risulta avere la seguente destinazione urbanistica: Nuovo Piano Regolatore approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008 (Tavola 16-III) Sistemi e Regole: Sistema ambientale - Aree agricole. P.T.P.R. adottato con DD.GG.RR. n. 5 del 21/04/2021 (Tavola 24) Tavola A Sistema del Paesaggio Insediativo, Aree di Visuale; Tavola B Aree urbanizzate del PTPR, m) protezione delle aree di interesse archeologico; Tavola C Tessuto urbano, Parchi archeologici e culturali; Tavola D Aree urbanizzate, Inviluppo dei beni paesaggistici art. 134 lett. a e b D.lvo 42/2004 - art 22 L.R. 24/1998.
- Appartamento ad uso civile abitazione Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 408, Part. 247, Sub. 590, Zc. 6, Categoria A2 e Sub. 591 la corte ad uso esclusivo. Categoria catastale A/2 Classe 7 Consistenza 115 Sup. Catastale 276 mq R.C. €.2.197,52
- Magazzino di Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 408, Part. 247, Sub. 592, Zc. 6, Categoria C2, Graffato 596 Classe 4 Consistenza mq.180 Sup. Catatsale 228mq Rendita Catatsale e.334,66 Piano Terra;
- Le planimetrie catastali depositate in atti non sono conformi allo stato dei luoghi.
- Gli immobili vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE RGE N°360/2019

LOTTO UNICO

Bene N° 1 – l'Appartamento e Bene N° 2 il Magazzino di Deposito			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Aurelia n.1100, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 408, Part. 247, Sub. 590, Zc. 6, Categoria A2 Graffato 591	Superficie	262,70 mq
	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 408, Part. 247, Sub. 592, Zc. 6, Categoria C2, Graffato 596	Totale superficie	253,22 mq 515,92 mq
Stato conservativo:	L'appartamento ed il magazzino di Deposito sono al momento del sopralluogo non ancora completamente ultimati: sono privi di porte interne, gli impianti non sono completati e quindi devono essere poi collaudati, alcune finiture interne. All'esterno l'immobile necessita di alcuni interventi di manutenzione ordinaria dei prospetti.		
Descrizione:	<p>L' immobile oggetto di esecuzione immobiliare è costituito da un appartamento destinato alla civile abitazione e dal magazzino di deposito ad esso pertinenziale. Si trova nel Comune di Roma, in Via Aurelia n.1100, nel quartiere Montespaccato/Colle Aurelia nel Municipio VIII, nell'area ovest della città, all'esterno ma in prossimità del Grande Raccordo Anulare. In particolare si trova a circa ml. 70 da Via Aurelia, a circa ml. 200 dal GRA ed a un 1,50 km dalla fermata Roma Aurelia. Si accede all'immobile ed alla sua corte esclusiva dalla Via Aurelia n. 1100 tramite una doppia rampa di scale esterna atta a colmare il notevole dislivello tra la pubblica Via ed il livello del piano terra dove è sito l'immobile ed un vialetto condominiale. La corte esterna che acconsente l'accesso all'immobile è destinata a giardino ad uso esclusivo per una superficie di mq. 348. L'appartamento ed il locale ad esso pertinenziale con destinazione d'uso magazzino di deposito, tra loro confinanti, si trovano al piano terra di una palazzina composta da quattro piani fuori terra tutti destinati alla civile abitazione: L'appartamento al momento del sopralluogo in verità è risultato composto da n. 4 appartamenti destinati alla civile abitazione aventi accesso indipendente tramite delle corti esterne ad uso esclusivo dal vialetto condominiale; il magazzino ad uso deposito, anch'esso, al momento del sopralluogo in verità è risultato composto da n. 2 appartamenti destinati alla civile abitazione aventi accesso indipendente tramite la corte esterna ad uso esclusivo dal vialetto condominiale.: è il risultato di un intervento di ristrutturazione edilizia per il frazionamento e l'accorpamento dell'appartamento che verrà meglio descritto in seguito quale immobile n.1, con il magazzino di deposito, che verrà meglio descritto in seguito quale immobile n.2) e che a sua volta, a seguito dei predetti lavori, è stato trasformato in due appartamenti destinati alla civile abitazione. Quindi nello stato attuale entrambi gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare sono stati oggetto di ristrutturazione edilizia, realizzata senza alcuna autorizzazione comunale, che consiste nella fusione dei due immobili (appartamento e magazzino), nel cambio di destinazione d'uso dell'immobile con destinazione magazzino in abitazione civile e nel frazionamento delle due unità immobiliari in 6 appartamenti aventi, ognuno di essi, accesso indipendente dalla rispettiva corte esclusiva, tramite il vialetto condominiale. Lo stato di consistenza attuale dei sei appartamenti viene indicata graficamente dallo scrivente tramite la Tav. n.1 (Rilievo dello stato dei luoghi - 6 appartamenti per civile abitazione). Resta da aggiungere e non da ultimo, che la consistenza edilizia dei due immobili risulta realizzata senza titolo e per essi è stata richiesto il rilascio di Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi e per gli effetti della legge 47/87 e s.m.i. e precisamente dalla legge 724/94. La superficie utile indicata nella Domanda di Condono è inferiore rispetto a quella effettivamente realizzata e rilevata dallo scrivente in sede di sopralluogo ed i successivi interventi di ristrutturazione edilizia, poiché realizzati senza regolare titolo edilizio e non corrispondenti alla Domanda di Condono, dovranno essere oggetto di ripristino. L'immobile quindi, nello stato risultante dalla Domanda di Condono Edilizio presentata, sarà composto da cinque camere, una cucina, quattro bagni, due disimpegni, due portici e un giardino. L'altezza utile interna media è di ml. 3.20. La consistenza dell'immobile nello stato attuale è rappresentata nel rilievo riportato nella Tav. 1, All. "B" e indicato analiticamente nel prospetto a pag. 6, mentre lo stato successivo al ripristino, al netto degli abusi edilizi realizzati nella Tav. 6 e nel prospetto indicato a pag. 11 e 19.</p> <p>Le planimetrie catastali depositate in atti non sono conformi allo stato dei luoghi.</p>		



Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 BENE N°2 QUALE LOTTO UNICO - APPARTAMENTO E MAGAZZINO DI DEPOSITO
UBICATO A ROMA (RM) - VIA AURELIA N.1100, PIANO T

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da contratto di mutuo fondiario
Iscritto a Roma 1 il 05/01/2010
Reg. gen. 201 - Reg. part. -
Quota: 1
Importo: € 255.000,00
A favore di Banca Popolare di Sondrio S.C.p.A
Contro *****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Igor Genghini
Data: 30/12/2009
N° repertorio: 21771
N° raccolta: 8583
- **ipoteca volontaria** derivante da contratto di mutuo fondiario
Iscritto a Roma 1 il 07/12/2010
Reg. gen. 33417 - Reg. part. -
Quota: 1
Importo: € 340.000,00
A favore di Banca Popolare di Sondrio S.C.p.A
Contro *****.
Formalità a carico della procedura
Rogante: Igor Genghini
Data: 06/12/2010
N° repertorio: 24655
N° raccolta: 9863
- **ipoteca volontaria** derivante da contratto di mutuo fondiario
Iscritto a Roma 1 il 20/06/2016
Reg. gen. 11597 - Reg. part. -
Quota: 1
Importo: € 119.000,00
A favore di Banca Popolare di Sondrio S.C.p.A
Contro *****.
Formalità a carico della procedura
Rogante: Domenico Vitagliano
Data: 17/06/2016
N° repertorio: 415707
N° raccolta: 26613

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento**
Trascritto a Roma 1 il 14/03/2019
Reg. gen. 29819 - Reg. part. 20520
Quota: 1
A favore di *****



Contro *****
Formalità a carico della procedura

