



TRIBUNALE DI ROMA IV
SEZIONE CIVILE

UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N. RGE 779/2020
G.E. Dr. Romolo Ciufolini

Esecutati: Sig.ra Sig.

Creditore procedente: BCC di Roma
alessandro.tortora@ordineavvocatiroma.org,

CUSTODE GIUDIZIARIO Avv. Rosina Aiello
aiello@studiolegalebelli.com, aiello@pec.studiolegalebelli.com

ESPERTO Ing. Simonetta Bertusi

RELAZIONE DELL'ESPERTO STIMATORE

IMMOBILI n. 4 / LOTTI n.2 - siti in Roma Via Stefano Pittaluga n. 18 TOR BELLA MONACA – Municipio VI

LOTTO 1

N. 3 appartamenti di civile abitazione, ad uso residenziale (di cui urbanisticamente deve essere regolarizzato il frazionamento da originaria unità, Fg 1052, part 600 già sub 6), cat A/3, attualmente già catastalmente separatamente contraddistinti al Fg. 1052

- sub 501 già sub 6 (piano primo int. 3A)
- sub 502 già sub 6 (piano primo int. 3B),
- sub 503 già sub 6 (piano primo int. 3C)

LOTTO 2

N. 1 appartamento di civile abitazione, cat. A/3, allo stato attuale catastalmente contraddistinto al
FG 1052, part. 600, sub 8 (piano terzo int. 5)

Nell'udienza del 16.08.2021 il Giudice Dott. Romolo Ciufolini della sez. 4 del Tribunale di ROMA, dinnanzi al Giudice Dott. Russo, ha nominato Consulente Tecnico il Dott. Ing. Simonetta Bertusi con studio in Via Veientana 103 00189 Roma, nel procedimento in oggetto.

In base a quanto contenuto nelle disposizioni del Giudice, previo comunicazione alle parti, effettuata dal Custode Avv.to Rosina Aiello è stato convocato il primo sopralluogo che si è tenuto il 21.04.2022 alle ore 10,00 presso i locali oggetto di causa siti in Roma, località

Il Giudice ha fissato l'udienza di comparizione delle parti il 07.06.2022 ore 12,30

Nel corso dell'udienza l'esperto estimatore ha evidenziato che, pur avendo depositato una prima bozza dell'elaborato di stima, riteneva fosse necessario approfondire alcuni aspetti autorizzativi inerenti il frazionamento dell'unità abitativa al primo piano, attualmente divisa in tre appartamenti. Il Giudice ha rinviato l'udienza al 6 settembre 2022.

Il Giudice ha concesso al CTU l'acconto di € 1.000,00 oltre IVA e Cassa provvisoriamente posto a carico del creditore procedente

Il Giudice ha concesso come termini



TERMINI CONCESSI DAL GIUDICE	
Sopralluogo	21.04.2022
La prossima udienza è stata fissata per	07.06.2022 ore 12,30
Rinvio udienza	06.09 . 2022

PREMESSA

Sulla base delle “Disposizioni generali in materia di espropriazione” richiamate dal Giudice si procede alle operazioni peritali e al compimento di tutte le necessarie attività al fine di effettuare la stima del compendio incluso pertinenze, diritti , ragioni, accessioni ed accessori.

I beni oggetto della presente procedura esecutiva, ubicati in Via Stefano Pittaluga 18, nel Municipio VI di Roma, cap 00133, nella zona di Tor Bella Monaca, riguardano 4 appartamenti ad uso residenziale, facenti parte di una palazzina a carattere economico, realizzata in autocostruzione, ancora da rifinire e/o completare in alcune sue parti: l'appartamento al terzo piano è di proprietà di mentre i tre appartamenti al primo piano, derivati dal frazionamento dell'originaria particella sub 6 sono di proprietà della Sig.ra . I due intestatari sono coniugi in regime di separazione dei beni.

E' stata verificata la completezza della documentazione al ventennio per cui è emerso quanto segue:

Relativamente all'immobile di

In origine l'immobile oggetto della presente procedura era intestato a nato il a per la piena proprietà dell'intero a lui pervenuto da nato il a in virtù di compravendita per atto Notaio Alberto Misurale del 26.10.1962 e trascritto in data 06.11.1962 al n. 54162 del registro particolare

Dopo il decesso di avvenuta in data è stata presentata denuncia di successione presso l'Ufficio del Registro di Roma e successivamente trascritta d'ufficio presso l'Agenzia delle Entrate- Ufficio della Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria) di Roma in data al n. del registro particolare e per effetto di tale successione la quota pari alla piena proprietà del de cuius relativamente al NCEU Fg. 1052 pc. 600/8 passa a per la quota di 2/9, per la quota di 2/9 e a per la quota di 3/9 della piena proprietà.

In virtù atto dal Notaio Camilla De Martino è stata effettuata la trascrizione presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio della Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria) di Roma l il al n. del registro particolare all'accettazione tacita di eredità di deceduto il da parte dei suddetti eredi secondo le quote già menzionate





Attualmente l'immobile indicato in premessa risulta intestato a nato a il per la piena proprietà quale bene personale e che sullo stesso e su tutti i soggetti componenti dal 22.09.200 al 22.09.2020 risultano i seguenti gravami

- Ipoteca Volontaria registro generale n. 56373 registro particolare n. 13566 del 28.05.2004 a favore della Banca di Credito Cooperativo di Roma- Società Cooperativa a r.l. con sede in Roma contro nato a per la piena proprietà – atto De Martino Camilla del 18.05.2004 per euro 420.000,00 di cui euro 210.000,00 per sorte capitale. Durata 20 anni
- Ipoteca legale registro generale n. 105832 registro particolare n. 27848 del 13.09.2004 a favore del Servizio Riscossione Tributi Conc. Prov. Roma con sede in Roma, Via dei Normanni 5 per la piena proprietà – Servizio Riscossione Tributi Conc. Prov. Roma del 07.09.2004 per euro 12.880 di cui Euro 6.440,00 per sorte capitale
- Ipoteca Volontaria registro generale n. 22524 registro particolare n. 3413 del 01.03.2016 – a favore nata a , domicilio ipotecario eletto in controper la piena proprietà in regime di separazione di beni – debitore non datore d'ipoteca – atto Vocaturo Cesare del 10.02.2016 per Euro 40.000, di cui euro 40.000 per sorte capitale. Durata 1 anni e 8 mesi
- Pignoramento immobiliare registro generale n. 91897 registro particolare n. 63449 del 22.09.2020 a favore Banca di Credito Cooperativo Roma, domicilio ipotecario eletto in Roma Via Giuseppe Mazzini presso e nello studio dell'Avv.to Alessandro Tortora e contro nato a il per la piena proprietà – Notifica Ufficiale Giudiziario di Roma del 07.08.2020 sino alla concorrenza di Euro 210.165, 82 oltre interessi e spese

Relativamente agli immobili di _____

In origine l'immobile oggetto della presente procedura , catastalmente contraddistinto al Fg. 1052 pc 600/6 era intestato a per la piena proprietà dell'intero a lui pervenuto da in virtù di compravendita per atto a rogito notaio Alberto Misurale del 26.10.1962 e trascritto il 06.11.1962 al n. 54162 del registro particolare con l'identificativo catastale distinto al NCEU al Fg. 1052 pc. 600/6

- Alla morte di avvenuta il è stata presentata denuncia di successione repertorio n. presso l'Ufficio del Registro di Roma e successivamente trascritta d'Ufficio
- In virtù di atto del Notaio Camilla De Martino del 27.03.2003 i condividenti , decidono di sciogliere la comunione degli immobili pertanto a viene assegnata la piena proprietà quale bene personale dell'immobile distinto nel NCEU al Foglio 1052 particella catastale 600/6.





- A seguito compravendita presso Notaio Camilla De Martino del 18.05.2004 trascritto a Roma l' 28.05.2004 al n. 36468 del registro particolare l'immobile distinto nel NCEU al Fg. 1052 pc 600/6 passa dalla Ditta alla Ditta nata a il per la piena proprietà in regime di separazione dei beni
- In base a nota di variazione del 17.07.2009 n. 197472.1/2009 protocollo n. RM 1082529 la originaria pc 600/6 del Fg. 1052 viene frazionata e soppressa dando origine alle nuove e definitive particelle catastali 600/501, 600/502, 600/503 dello stesso Fg. 1052 sugli stessi risultano gravare le seguenti formalità:
- Ipoteca volontaria registro generale n. 56373 registro particolare n. 13566 del 28.05.2004 a favore della Banca di Credito Cooperativo di Roma con sede in Roma e contro nata a per la piena proprietà – atto De Martino Camilla dal 18.05.2004 per Euro 420.000 di cui euro 210000 per sorte capitale. Durata 20 anni.
- Pignoramento immobiliare registro generale n. 91897 registro particolare n. 63449 del 22.09.2020 a favore della Banca di Credito Cooperativo di Roma, domicilio ipotecario eletto in Roma alla Via Giuseppe Mazzini presso lo studio dell' Avv. Alessandro Tortora e contro nata a per la piena proprietà- Notifica Ufficiale Giudiziario 07.08.2020 sino alla concorrenza di Euro 210.165,82 oltre interessi e spese

Prima di trasmettere/depositare la presente relazione, in data 28.05.2022, è stato richiesto aggiornamento e a tutt'oggi risultano i seguenti gravami al ventennio:

In relazione ad appartamento NCEU Fg 1052, part. 600, sub 8 del Sig.:

TRASCRIZIONE del 12/08/2002 - Registro Particolare 62761 Registro Generale 94290
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 35/86 del
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico

2 TRASCRIZIONE del 09/04/2003 - Registro Particolare 20654 Registro Generale 31242
Pubblico ufficiale DE MARTINO CAMILLA Repertorio 14579 del 27/03/2003
ATTO TRA VIVI - DIVISIONE
Nota disponibile in formato elettronico

3 ISCRIZIONE del 28/05/2004 - Registro Particolare 13566 Registro Generale 56373
Pubblico ufficiale DE MARTINO CAMILLA Repertorio 16395/6043 del 18/05/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico

4 ISCRIZIONE del 13/09/2004 - Registro Particolare 27848 Registro Generale 105832
Pubblico ufficiale SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI CONC. PROV. ROMA Repertorio 27919 del
07/09/2004





IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL ART 77 DPR 602/73 E D.LGS

46/99

Nota disponibile in formato elettronico

5 ISCRIZIONE del 26/03/2007 - Registro Particolare 13665 Registro Generale 61165
Pubblico ufficiale GERIT SPA - AGENTE RISC. PROV. ROMA Repertorio 5702142 del 12/03/2007
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL ART 77 DPR 602/73 E D.LGS

46/99

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 14294 del 05/11/2013 (CANCELLAZIONE TOTALE)

6 ISCRIZIONE del 01/03/2016 - Registro Particolare 3413 Registro Generale 22524
Pubblico ufficiale VOCATURO CESARE Repertorio 6212/3836 del 10/02/2016
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI RESIDUO PREZZO
Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

7 TRASCRIZIONE del 02/07/2020 - Registro Particolare 43363 Registro Generale 63132
Pubblico ufficiale DE MARTINO CAMILLA Repertorio 14579 del
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Nota disponibile in formato elettronico

8 TRASCRIZIONE del 22/09/2020 - Registro Particolare 63449 Registro Generale 91897
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI ROMA Repertorio 18614 del 07/08/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

In relazione agli immobili della Sig.ra NCEU Fg. 1052, part 600, sub 501, sub 502, sub 503

TRASCRIZIONE del 22/09/2020 - Registro Particolare 63449 Registro Generale 91897
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI ROMA Repertorio 18614 del 07/08/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

SI TRASCRIVE PIGNORAMENTO IMMOBILIARE PER LA SOMMA DI EURO 210.165,82 OLTRE AD INTERESSI E SPESE OCCORSE ED OCCORRENDE SINO AL TOTALE SODDISFO. SI FA PRESENTE CHE, PER TALE ATTO, LA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA E' RAPPRESENTATA E DIFESA DALL'AVVOCATO ALESSANDRO TORTORA, ELETTIVAMENTE DOMICILIATO IN ROMA AL VIALE GIUSEPPE MAZZINI, 96

A seguito convocazione di sopralluogo da parte del custode la sottoscritta si è recata insieme alla Custode Avv. Aiello presso gli immobili oggetto di causa ed è stato effettuato l' accesso ed il rilievo degli appartamenti per verificarne la rispondenza





DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

L' appartamento posto al piano terzo di proprietà del Sig. , distinto con il numero interno

5, composto da salone, tre camere, accessori e terrazzo. Distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Roma al foglio 1052, particella 600, sub 8, superficie mq176 (mq 164 escluse aree scoperte), confinante con vano scala, distacco verso Via Stefano Pittaluga, distacco su palazzina via Stefano Pittaluga

14, salvo altri

I tre immobili di proprietà di , derivati dal frazionamento dell'originaria particella sub 6 sono i seguenti:

-un appartamento posto al piano primo distinto con il numero interno 3A. Distinto al catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 1052, p.lla 600 sub 501. Unità precedentemente identificata al foglio 1052, p.lla 600 sub 6 superficie mq 67 (mq 63 escluse aree esterne), confinante con vano scala, appartamento 3b, distacco su palazzina Via Pittaluga 26

-un appartamento posto al piano primo distinto con il numero interno 3B. Distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 1052, p.lla 600, sub 502. Unità precedentemente identificata al Foglio 1052, p.lla 600 sub 6 superficie mq 75 (mq 67 escluse aree esterne), confinante con vano scala, appartamento 3A, distacco su Via Stefano Pittaluga

-un appartamento posto al piano primo distinto con il numero interno 3C. Distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 1052, p.lla 600, sub 503. Unità precedentemente identificata al Foglio 1052, p.lla 600, sub 6, superficie mq 66 (mq 61 escluso aree esterne), confinante con vano scala, appartamento 3B, distacco su Via Stefano Pittaluga

L' appartamento al terzo piano occupa l'intero piano mentre gli appartamenti al primo piano solo tra loro confinanti e con il vano scala, salvo altri.


Gli immobili risultano regolarmente accatastrati e i dati catastali corrispondono ai dati catastali attuali . Per quanto riguarda gli immobili della Sig.ra nell'atto di pignoramento è stato regolarmente tenuto conto del successivo frazionamento della particella originaria dalla cui soppressione, si sono originati i tre appartamenti (int. 3A, 3B,3C) i cui identificativi catastali attuali sono quelli attualmente correttamente riportati nei certificati catastali che ne consentono la loro univoca identificazione.

Tuttavia dal punto di vista della regolarità urbanistico edilizia il frazionamento, catastalmente avvenuto, avrebbe dovuto essere corredato anche della presentazione del titolo autorizzativo presso i competenti uffici di Roma Capitale.

Vi è corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, salvo la realizzazione del patio ligneo al terzo piano - - e





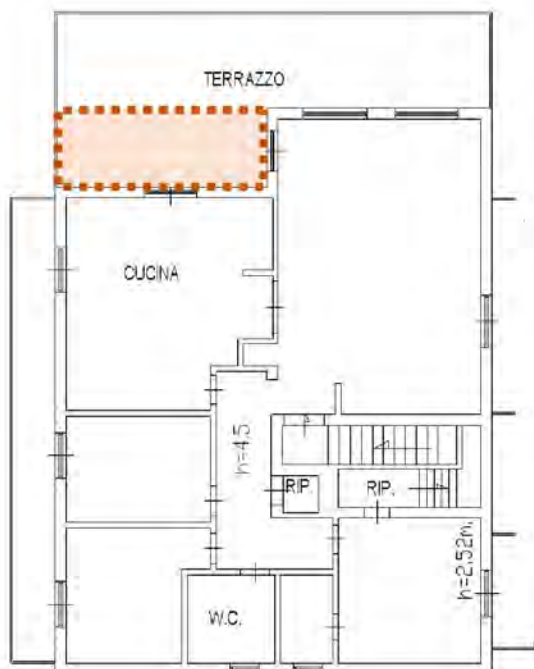
la chiusura della terrazza relativamente all'appartamento 3 C- di cui, ai fini della valutazione, si prevede la rimozione per consentire il riallineamento degli immobili allo status quo e ripristinarne la conformità.

I beni non includono porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate e gli immobili contigui non risultano fusi sul piano fisico con quelli pignorati.

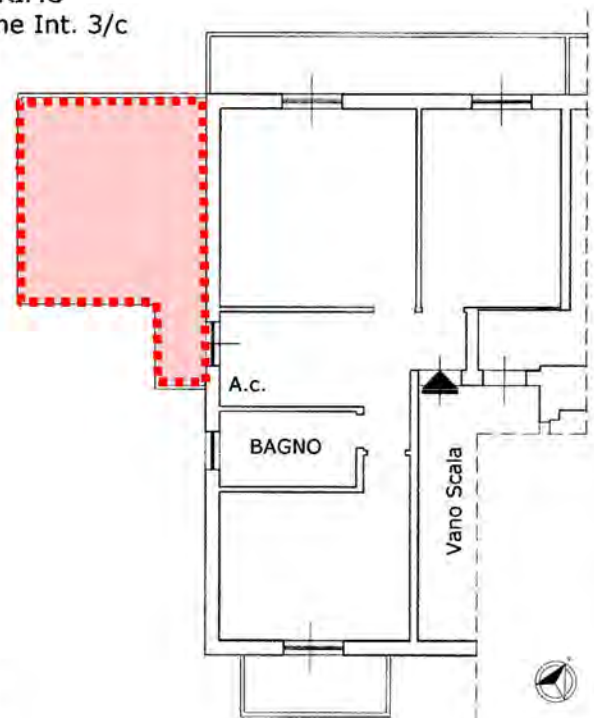
La superficie commerciale degli appartamenti ad uso residenziale, ottenuta introducendo idonei coefficienti correttivi di adeguamento, incluso la superficie ragguagliata dei balconi e/o terrazze, è rispettivamente:

- per l'appartamento al piano terzo di mq 176 (totale escluso aree scoperte mq 164).
- Per l'appartamento al piano primo contraddistinto con l'interno 3A è di mq 67 (totale escluso aree scoperte mq 63)

PIANO TERZO
ABITAZIONE INT.5



PIANO PRIMO
Abitazione Int. 3/c
H=3,00



- Per l'appartamento al piano primo contraddistinto con l'interno 3B è di mq 75 ((totale escluso aree scoperte mq 67)
- Per l'appartamento al piano primo contraddistinto con l'interno 3C è di mq 66 (totale escluso aree scoperte mq 61)



L'edificio di cui fanno parte gli immobili è ubicato in Roma, zona Tor Bella Monaca e pertanto il tessuto insediativo è inserito nel NPRG del 2008. Sistemi e Regole

- sistema insediativo città delle trasformazioni – Ambiti e pianificazione particolareggiata definita art.

62 – Zona O n° 24 Valle Fiorita/Capanna Murata, approvato con D.C.C. n° 107 del 12.04.2006.

Destinazione zona di conservazione e completamento residenziale e non residenziale.

Rete ecologica: nessuna prescrizione

Carta della Qualità: nessuna indicazione

Standard: nessuna indicazione

Dalla disamina effettuata non risultano tuttavia vincoli puntuali espressamente riferiti all'immobile di cui trattasi .

Dalla Banca dati dell'agenzia del Territorio , l'attuale quotazione della zona riferita all'ultimo semestre risulta compresa tra 1.300 e 1.900,00 Euro/mq, quotazione in linea con un'analisi approfondita fatta su un campione, statisticamente significativo, di appartamenti posti nel quartiere e più specificatamente nella zona di ubicazione dell'immobile, da cui si è notato che effettivamente il prezzo a metro quadro oscilla in tale range per appartamenti di analoghe caratteristiche e tipologia.

Considerando la tipologia degli immobili, al cui interno è stato possibile accedere, dell'attuale stato del prospetto dell'edificio, con alcune parti in facciata totalmente prive d'intonacatura e ancora al rustico,





La piccola corte condominiale in parte pavimentata e in parte incolta



dell'incompiuto vano scale privo di rivestimenti, piuttosto impervie, senza parapetti fissi e con scalini ancora al grezzo, privi dell'opportuno rivestimento, sia dell'alzata che della pedata, lo stato dell'atrio di accesso e della scala condominiale che evidenziano carenze manutentive con

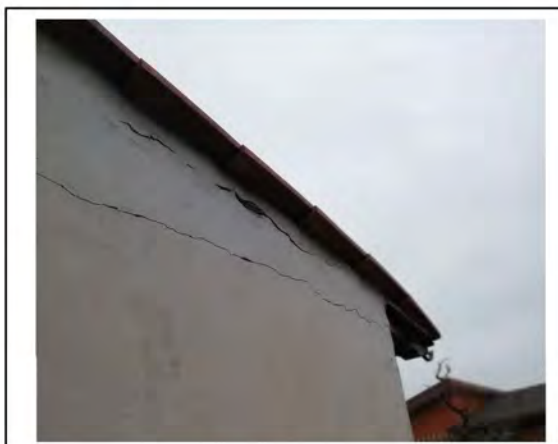


utilizzo di materiali economici, nonché la mancanza di ascensore, sulla base all'indagine da me effettuata, si può ragionevolmente dire che il prezzo a metro quadro degli appartamenti occupati, ma da ritenersi liberi da qualsiasi impedimento, possa coincidere con il valore inferiore fra quelli sopra esposti, cioè:

1.300,00 Euro/mq, in quanto relativo ad un contesto di assai contenuto prestigio, sebbene gli interni di ciascun cespite siano decisamente dignitosi e curati dagli attuali occupanti, anche se pur sempre bisognosi di lavori di manutenzione.

Inoltre è doveroso segnalare che dalla terrazza e dal balcone del terzo piano ho constatato una rilevante lesione strutturale su due prospetti dell'edificio, che si manifesta con una crepa che richiede di essere attenzionata, il cui spessore, in taluni punti, è dell'ordine di oltre 2/3 cm e che impone un intervento di consolidamento.









Infatti dalla terrazza, ho potuto constatare che in corrispondenza del solaio di copertura a due falde, all'intersezione con il muro perimetrale si attesta una crepa longitudinale lungo l'intera linea. Si tratta di un dissesto statico di una certa rilevanza che necessita d'intervento di consolidamento, che interessa l'intero angolo e continua anche sui lati in corrispondenza dei balconi, ove è in fase di evoluzione sebbene al momento non denoti un pericolo imminente. Si ritiene che detto fenomeno strutturale che riguarda l'intera palazzina sia attribuibile al cedimento/movimento differenziato tra superfici su differenti piani o a fenomeni di assestamento.

E' presente anche una fatiscante canna fumaria in eternit esterna, di cui è senz'altro da prevedere la sostituzione, con adeguamento alla vigente normativa e il ripristino del solaio particolarmente deteriorato nella zona dell'imbocco, prevedendo anche l'introduzione di un opportuno manicotto.





Rispetto alla planimetria, catastale in parte risulta sussistere la conformità con lo stato di fatto tranne che per la presenza al terzo piano di una tettoia in legno, e per la chiusura di una terrazza dell'appartamento 3C, al primo piano, tuttavia entrambi facilmente rimovibili e/o sanabili.





Tettoia abusiva int. 5 – Terzo piano



Chiusura abusiva – Piano primo Int. 3c





Per cui il valore commerciale degli appartamenti oggetto della presente procedura esecutiva, nella totalità, si stima intorno a € 500.000,00 (diconsi cinquecentomila arrotondato)

Rif.		Quotazione di zona (Dati OMI) €/mq					Quotazione del bene €/mq	Valore di mercato			
PIA NO	Numero Particella a Fg. 1052, part 600, SUB....	Int.	S(mq)	min	max	medio		min	max	medio	Valore Immobile allo stato attuale
Pri mo pian o	501	A3 a	67	€ 1.300,00	€ 1.900,00	€ 1.600,00	€ 1.300,00	€ 87.100,00	€ 127.300,00	€ 107.200,00	€ 87.100,00
	502	A3 b	66	€ 1.300,00	€ 1.900,00	€ 1.600,00	€ 1.300,00	€ 85.800,00	€ 125.400,00	€ 105.600,00	€ 85.800,00
	503	A3 c	75	€ 1.300,00	€ 1.900,00	€ 1.600,00	€ 1.300,00	€ 97.500,00	€ 142.500,00	€ 120.000,00	€ 97.500,00
Ter zo Pia no	8	5	176	€ 1.300,00	€ 1.900,00	€ 1.600,00	€ 1.300,00	€ 228.800,00	€ 334.400,00	€ 281.600,00	€ 228.800,00
			Total e					€ 499.200,00	€ 729.600,00	€ 614.400,00	€ 499.200,00

Ove il valore dei singoli appartamenti, ad uso residenziale, relativamente alla propria superficie commerciale ottenuta introducendo idonei coefficienti correttivi di adeguamento, incluso la superficie ragguagliata dei balconi, è rispettivamente:

- Per l'appartamento al piano primo contraddistinto con l'interno 3A di mq 67 x 1300 = € 87.100,00
- Per l'appartamento al piano primo contraddistinto con l'interno 3B di mq 75 x 1300 = € 85.800,00
- Per l'appartamento al piano primo contraddistinto con l'interno 3C di mq 66 x 1300 = € 97.500,00
- per l'appartamento al piano terzo di mq 176 x 1300 = € 228.800,00



Si ritiene tuttavia che detto valore debba essere ridimensionato cautelativamente detraendo un' indennità da difetti occulti del 10% previo decurtazione di alcune passività relative a spese necessarie e introducendo

- e. la quotaparte di spese comuni inerenti l'intervento di consolidamento strutturale
- f. la rimozione, sostituzione e smaltimento come da normativa della canna fumaria esterna in eternit
- g. lavori di rimozione della tettoia in legno realizzata senza titolo autorizzativo
- h. lavori di rimozione della chiusura e copertura della terrazza dell'int. 3 c. In alternativa ai lavori di rimozione delle realizzazioni abusivi è possibile la presentazione d'istanza in sanatoria di titolo autorizzativo presso gli uffici preposti effettuata con la collaborazione di tecnico abilitato la cui spesa è equiparabile all'importo calcolato per la rimozione.
- i. Bisogna inoltre considerare i costi inerenti altri adempimenti quali ad esempio il certificato di agibilità con i correlati documenti redatti da tecnico abilitato, nonché, relativamente agli appartamenti al primo piano la presentazione di titolo autorizzativo per il perfezionamento dell'avvenuto frazionamento in tre appartamenti derivata dall'originaria unità

STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI ALLO STATO ATTUALE

VALORE IMMOBILE SU BASE OMI						SPESE NECESSARIE DA DETRARRE							
Rif.						Rimozione canna fumaria in eternit esterna	Incidenza per ogni appartamento della sistemazione scale e facciate condominiali	Consolidamento strutturale (incidenza per appartamento)	Rimozione parti aggiuntive abusive, trasporto e smaltimento a pubblica discarica	Agibilità /Altri adempimenti	Valore di mercato detratte le passività	Indennità di rischio	Valore di stima degli appartamenti allo stato attuale
PIANO	Numero Parti cella Fg. 1052 - part 600, SUB ...	Int.	S (mq)	Quotazione del bene €/mq	Valore Immobili su base OMI	€ 3,00	€ 50,00	€ 10,00		€		€ 0,10	
Primo piano	501	A3 a	67	€ 1.300,00	€ 87.100,00	€ 201,00	€ 3.350,00	€ 670,00		€ 402,00	€ 82.477,00	€ 8.247,70	€ 74.229,30
	502	A3 b	66	€ 1.300,00	€ 85.800,00	€ 198,00	€ 3.300,00	€ 660,00		€ 396,00	€ 81.246,00	€ 8.124,60	€ 73.121,40
	503	A3 c	75	€ 1.300,00	€ 97.500,00	€ 225,00	€ 3.750,00	€ 750,00	€ 5.000,00	€ 450,00	€ 87.325,00	€ 8.732,50	€ 78.592,50
Terzo Piano	8	5	176	€ 1.300,00	€ 228.800,00	€ 528,00	€ 8.800,00	€ 1.760,00	€ 3.000,00	€ 1.056,00	€ 213.656,00	€ 21.365,60	€ 192.290,40
Totale			384		€ 499.200,00	€ 1.152,00	€ 19.200,00	€ 3.840,00	€ 8.000,00	€ 2.304,00	€ 464.704,00	€ 46.470,40	€ 418.233,60



L'attuale valore degli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, stimato su base comparativa, avendo opportunamente detratto alcune spese necessarie e un' indennità del 10% per l' eventuale presenza di difetti occulti e/o altri adempimenti, è di circa € 418.300,00 arrotondati (diconsi € quattrocentodiciottomilatrecento arrotondati)

Di cui

- **Il valore complessivo dell'appartamento al piano primo è di € 225.943,20 (arrotondato a € 226.000)** relativo a tutti e tre gli appartamenti in cui è stato suddiviso, rispettivamente del valore di :

Il valore dell'appartamento al piano primo interno 3A di mq 67 è di € 74.230,00

Il valore dell'appartamento al piano primo interno 3B di mq 75 è di € 73.122,00

Il valore dell'appartamento al piano primo interno 3C di mq 66 è di € 78.600,00

- **Il valore dell'appartamento al piano terzo interno n. 5 di mq 176 è di € 192.300,00**

Classe Energetica G

Allo stato attuale la vendita dei beni può essere effettuata in n. 2 lotti:

- con riferimento alla vendita dei beni al primo piano il lotto n. 1 comprende i tre appartamenti derivati dall'originaria particella di cui è necessario presentare la SCIA presso i competenti uffici per il perfezionamento del frazionamento. Infatti In base a nota di variazione del 17.07.2009 n. 197472.1/2009 protocollo n. RM 1082529 la originaria pc 600/6 del Fg. 1052 è stata solo catastalmente frazionata e soppressa dando origine alle nuove e definitive particelle catastali 600/501, 600/502, 600/503 dello stesso Fg. 1052 mentre
- l'immobile al terzo piano, sebbene di piu' ampie dimensioni, non risulta divisibile in ragione delle caratteristiche costruttive del compendio.

In merito alla conformità urbanistico edilizia la palazzina di cui fanno parte le porzioni immobiliari è stata realizzata in assenza di concessione edilizia e per essa ai sensi e per gli effetti del secondo comma dell'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985 numero 47 successive modifiche e integrazioni è stata rilasciata dal Comune di Roma concessioni in sanatoria in data 5 giugno 2002 n. 280652, 280653, 280654 e 280655.

Si noti che nell'appartamento al primo piano all'interno 3C è stata rilevata la presenza di una copertura con chiusure laterali ove è ubicata la terrazza e al terzo piano si è rilevata la realizzazione di un patio in legno: si tratta di abusi ma di lieve consistenza che tra l'altro si ritengono sanabili. Tuttavia di dette superfetazioni è stata calcolata a corpo la rimozione, di facile realizzazione, inserita tra le passività e decurtata nel calcolo della stima dell'unità abitativa di riferimento. La stima della rimozione relativamente alla chiusura della terrazza e relativamente alla rimozione del patio in legno) è anche, all'incirca, equiparabile alle pratiche burocratiche per la richiesta di un'eventuale sanatoria. Per il resto è stata appurata la conformità urbanistico edilizia a fronte del rilascio dell'anzidetta sanatoria salvo la necessità di perfezionare il frazionamento, catastalmente già in essere, in tre appartamenti, attraverso la presentazione di una semplice SCIA . **XXXXX**



Il Certificato di Agibilità del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale riporta "Non ci sono risultati"

L'appartamento all'interno 3C è attualmente occupato dai figli degli esecutati, di cui è in corso la verifica di sussistenza di contratto di affitto, l'appartamento 3 B è da ritenersi attualmente libero, l'appartamento 3 A risulta occupato da affittuario con contratto. L'immobile al terzo piano, int. 5, risulta attualmente occupato dagli esecutati ma da ritenersi libero da qualsiasi impedimento.

NOTA:

Si evidenzia che in merito alla regolarità urbanistico edilizia del primo piano, frazionato in tre unità più piccole, a specifica domanda effettuata con accesso agli atti presso gli uffici di competenza di Roma Capitale questi ci hanno confermato che nessuna documentazione risultava presentata in merito.



All' Ing. BERTUSI Simonetta
presso URP Municipio Roma VI

Oggetto: Domanda di accesso agli atti
Rep. 8512 prot. CH/2022/107384 del 05/07/2022

In riferimento alla domanda in oggetto, si comunica che, a seguito delle ricerche effettuate sulla base delle indicazioni fornite, la documentazione richiesta non è stata reperita presso l'archivio di questo Ufficio.

Il Responsabile del Procedimento
F.A. Dott.ssa Elena Santi

P.O. Area Edilizia Privata
Arch. Vincenzo Santoro

Il Direttore
Dott. Marcello Garau

Roma Capitale
Municipio Roma VI
Via Delle Casematte, 11
Telefono: +39 06 4908822

Alla luce di tale informazione sebbene in base a nota di variazione del 17.07.2009 n. 197472.1/2009 protocollo n. RM 1082529 la originaria pc 600/6 del Fg. 1052 è stata effettivamente, ma solo dal punto di vista catastale, frazionata e soppressa dando origine alle nuove e definitive particelle catastali 600/501, 600/502, 600/503 per l'effettiva conformità urbanistico edilizia è necessario procedere alla presentazione della SCIA presso i competenti uffici come ribadito dalla Corte di Cassazione con la sentenza n. 14725/2019 la quale chiarisce quali titoli abilitativi siano necessari in caso di frazionamento di unità immobiliari abitative e che per il frazionamento di un'unità immobiliare che non altera né sagoma né prospetti esterni è sufficiente la SCIA. Infatti l'intervento non è qualificabile come ristrutturazione edilizia soggetta al permesso di costruire, ma piuttosto come risanamento conservativo soggetto a SCIA, considerando anche che i lavori non hanno comportato un aumento della superficie utile lorda.



Conclusioni

I beni oggetto della presente procedura esecutiva, ubicati in Via Stefano Pittaluga 18, nel Municipio VI di Roma, cap 00133, nella zona di Tor Bella Monaca, riguardano 4 appartamenti ad uso residenziale (3 appartamenti al primo piano e 1 appartamento al terzo piano), facenti parte di una palazzina a carattere economico, realizzata in autocostruzione e successivamente sanata, ancora da rifinire e/o completare in alcune sue parti: l'appartamento al terzo piano è di proprietà di _____ mentre i tre appartamenti al primo piano, derivati dal frazionamento, urbanisticamente ancora da perfezionare, dell'originaria particella sub 6, sono di proprietà della Sig.ra _____. I due intestatari sono coniugi in regime di separazione dei beni. Risulta accertata la provenienza dei beni al ventennio.

- Per quanto riguarda il terzo piano vi è corrispondenza tra la descrizione dei cespiti contenuta nel titolo di provenienza e quella dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, salvo la realizzazione del patio ligneo al terzo piano.
- Per quanto riguarda il primo piano, relativamente all'appartamento 3 C, vi è una sanabile difformità tra la descrizione del cespite nel titolo di provenienza e quella dei dati di cui alla planimetria catastale per la presenza della chiusura della terrazza, di cui, ai fini della valutazione, si prevede la rimozione per consentire il riallineamento degli immobili allo status quo e ripristinarne la conformità. Vi è inoltre difformità tra la descrizione del cespite nel titolo di provenienza e quella dei dati di cui alla planimetria catastale per la suddivisione, effettuata in tempi più recenti, in tre appartamenti più piccoli, catastalmente acclarata, ma che necessita di essere perfezionata presso i competenti uffici con la presentazione di una SCIA. Infatti in base a nota di variazione del 17.07.2009 n. 197472.1/2009 protocollo n. RM 1082529 la originaria pc 600/6 del Fg. 1052 del primo piano, è stata catastalmente frazionata e soppressa dando origine alle nuove e definitive particelle catastali 600/501, 600/502, 600/503 dello stesso Fg. 1052.

I beni non includono porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate e gli immobili contigui non risultano fusi sul piano fisico con quelli pignorati.

L'edificio di cui fanno parte gli immobili è ubicato in Roma, zona Tor Bella Monaca e pertanto il tessuto insediativo è inserito nel NPRG del 2008. Sistemi e Regole

- sistema insediativo città delle trasformazioni – Ambiti e pianificazione particolareggiata definita art. 62 – Zona O n° 24 Valle Fiorita/Capanna Murata, approvato con D.C.C. n° 107 del 12.04.2006. Destinazione zona di conservazione e completamento residenziale e non residenziale.

Rete ecologica: nessuna prescrizione

Carta della Qualità: nessuna indicazione

Standard: nessuna indicazione

Dalla disamina effettuata non risultano tuttavia vincoli puntuali espressamente riferiti all'immobile di cui trattasi.

In merito alla conformità urbanistico edilizia, la palazzina di cui fanno parte le porzioni immobiliari è stata realizzata in assenza di concessione edilizia e, per essa, ai sensi e per gli effetti del secondo comma dell'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985 numero 47 successive modifiche e integrazioni è stata rilasciata dal Comune di Roma concessioni in sanatoria in data 5 giugno 2002 n. 280652, 280653, 280654 e 280655.

Per quanto riguarda le attuali difformità rilevate le stesse risultano sanabili e/o facilmente rimovibili per il ripristino dello status quo ante con costi che sono stati opportunamente decurtati



Infatti

-Per quanto riguarda il primo piano, il frazionamento dell'originaria particella nelle tre minori unità abitative, di fatto già sussistente anche catastalmente, conformemente a quanto riportato nell'atto di pignoramento, deve essere perfezionato presso gli uffici di competenza con semplice presentazione di titolo autorizzativo (SCIA, SCIA in sanatoria, etc.)

-nell'appartamento al primo piano all'interno 3C è stata rilevata la presenza di una copertura con chiusure laterali ove è ubicata la terrazza e al terzo piano si è rilevata la realizzazione di un patio in legno: si tratta di abusi, ma di lieve consistenza, che tra l'altro si ritengono sanabili. Tuttavia di dette superfetazioni è stata calcolata a corpo la rimozione, di facile realizzazione, inserita tra le passività e decurtata nel calcolo della stima dell'unità abitativa di riferimento. La stima della rimozione, relativamente alla chiusura della terrazza e relativamente alla rimozione del patio in legno, è anche, all'incirca, equiparabile alle pratiche burocratiche per la richiesta di un'eventuale sanatoria. Per il resto è stata appurata la conformità urbanistico edilizia a fronte del rilascio dell'anzidetta sanatoria.

Il Certificato di Agibilità del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale riporta "Non ci sono risultati"

Allo stato attuale, secondo stima effettuata su base comparativa e secondo dati OMI, riferita ad analoghi immobili in questo periodo effettivamente giunti a transazione, il valore commerciale degli appartamenti di cui trattasi, definibili "da ristrutturare" per la presenza di gravi carenze nonostante internamente si presentino in apparente buono stato, siti nel quartiere Tor Bella Monaca di Roma, in Via Stefano Pittaluga 18 al piano primo, di proprietà della Sig.ra , e al piano terzo, di proprietà del Sig. , rispettivamente coniugi in regime di separazione dei beni, risulta rispettivamente:

LOTTO n. 1

Considerando la necessità di dover perfezionare il frazionamento con la presentazione della SCIA i n.3 appartamenti al primo piano di proprietà di , derivati da precedente unità identificata al foglio 1052, p.lla 600 sub 6 , allo stato attuale possono essere venduti accorpati in un unico lotto il cui **valore complessivo è di € 225.943,20 (arrotondato a € 226.000)** relativo a tutti e tre gli appartamenti, in cui il piano, con superficie totale di circa mq 208, è stato piu' recentemente suddiviso, rispettivamente del valore di :

Il valore dell'appartamento al piano primo interno 3A di mq 67 è di € 74.230,00 composto da 2 camere, cucina, bagno, accessori e terrazzi. Distinto al catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 1052, p.lla 600 sub 501. Superficie mq 67 (mq 63 escluse aree esterne), confinante con vano scala, appartamento 3b, distacco su palazzina Via Pittaluga 26. Classe Energetica G

L'appartamento risulta attualmente locato al Sig. con canone annuo di locazione pari a € 7.200 e durata fino al 14.01.2024

Il valore dell'appartamento al piano primo interno 3B di mq 75 è di € 73.122,00 è composto da soggiorno con angolo cottura , 1 camera, 1 bagno, terrazzi. Distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 1052, p.lla 600, sub 502. superficie mq 75 (mq 67 escluse aree esterne), confinante con vano scala, appartamento 3A, distacco su Via Stefano Pittaluga. Classe Energetica G

L'appartamento è attualmente libero

Il valore dell'appartamento al piano primo interno 3C di mq 66 è di € 78.600,00. E' composto da soggiorno, angolo cottura, 2 camere, 1 bagno, accessori e terrazzi. Distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 1052, p.lla 600, sub 503. Superficie mq66 (mq 61 escluso aree esterne), confinante con vano scala, appartamento 3B, distacco su Via Stefano Pittaluga. Classe Energetica G. In questo appartamento è stata rilevata la chiusura abusiva di una terrazza la cui rimozione è stata





opportunamente detratta. L'appartamento 3C è abitato dalla figlia degli esecutati il cui contratto di locazione è in fase di verifica.
LOTTO n. 2

- **per l'appartamento al piano terzo di proprietà di di mq 176 il valore di stima è di € 192.300,00.** L'appartamento è al piano terzo di proprietà del Sig. , distinto con il numero interno 5, composto da salone, tre camere, 2 bagni, accessori e terrazzi. Distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Roma al foglio 1052, particella 600, sub 8, superficie mq 176 (mq 164 escluse aree scoperte), confinante con vano scala, distacco verso Via Stefano Pittaluga, distacco su palazzina via Stefano Pittaluga 14, salvo altri. Classe Energetica G. In questo appartamento è stata rilevata la presenza di una tettoia lignea abusiva la cui rimozione è stata opportunamente detratta. L'appartamento è occupato dal debitore esecutato

Salvo le due realizzazioni abusive e la necessità di presentazione della SCIA presso i competenti uffici per perfezionare il frazionamento di fatto sussistente, di cui è stata opportunamente considerata la rimozione, la presentazione e i costi, è stata accertata la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento, infatti i dati catastali indicati in pignoramento identificano gli immobili e ne consentono la loro univoca identificazione.

L'immobile al terzo piano non risulta divisibile in ragione delle caratteristiche costruttive del compendio mentre per il primo piano è sufficiente perfezionare la pratica del frazionamento che, sia catastalmente, che di fatto, è da anni già in essere.

La vendita dei singoli beni, ad uso residenziale, può essere effettuata in due (n.2) lotti





In sintesi:

L'attuale valore degli immobili ad uso residenziale, "da ristrutturare" anche se internamente in buono stato, oggetto della presente procedura esecutiva, stimato su base comparativa, avendo opportunamente detratto alcune spese necessarie (sia per il ripristino allo status quo sia per il necessario consolidamento strutturale sia per il perfezionamento del frazionamento del primo piano) e un' indennità del 10% per l' eventuale presenza di difetti occulti, è di circa € 418.300,00 arrotondati (diconsi € quattrocentodiciottomila trecento arrotondati)

Allo stato attuale la vendita dei beni, ad uso residenziale, può essere effettuata in due (n.2) lotti di cui:

LOTTO n. 1 (€ 226.000)

Considerando la necessità di dover perfezionare il frazionamento con la presentazione della SCIA i n.3 appartamenti al primo piano, di proprietà della Sig.ra , in regime di separazione dei beni. derivati da precedente unità all'int. 3 identificata al Fg. NCEU Fg 1052, part. 600 sub 6, (confinante con vano scale, Via Stefano Pittaluga, salvo altri) allo stato

attuale possono essere venduti accorpatis in un unico lotto il cui **valore complessivo è di € 225.943,20 (arrotondato a € 226.000)** relativo a tutti e tre gli appartamenti in cui il piano è stato piu' recentemente suddiviso, rispettivamente del valore di :

- **Il valore dell'appartamento al piano primo interno 3A di mq 67 è di € 74.230,00** (proprietà) NCEU Fg 1052, part. 600, sub 501 composto da 2 camere, cucina, bagno, accessori e terrazzi. Confinante con vano scala, appartamento 3b, distacco su palazzina Via Pittaluga 26. Classe Energetica G

- **Il valore dell'appartamento al piano primo interno 3B di mq 75 è di € 73.122,00** (proprietà) NCEU Fg 1052, part. 600, sub 502 composto da soggiorno con angolo cottura, 1 camera , 1 bagno, accessori e terrazzi, confinante con vano scala, appartamento 3A, distacco su Via Stefano Pittaluga. Classe Energetica G

- **Il valore dell'appartamento al piano primo interno 3C di mq 66 è di € 78.600,00** (proprietà) NCEU Fg 1052, part. 600 , sub 503 composto da soggiorno, angolo cottura, 2 camere, 1 bagno , accessori e terrazzi, confinante con vano scala, appartamento 3B, distacco su Via Stefano Pittaluga. Classe Energetica G

LOTTO 2 (€ 192.300)

- Il valore dell'appartamento al piano terzo interno n. 5 di mq 176 è di € 192.300,00 (proprietà) NCEU Fg1052, part. 600, sub 8 composto da soggiorno cucina, 3 camere, 2 bagni, accessori e terrazzi, confinante con vano scala, distacco verso Via Stefano Pittaluga, distacco su palazzina via Stefano Pittaluga 14, salvo altri

Classe Energetica G

L'appartamento al piano primo 3 B è attualmente libero. L'appartamento all'int. 3C è attualmente occupato da una figlia degli esecutati con contratto di locazione in fase di verifica. L'appartamento 3 A risulta occupato da affittuario con contratto (che si allega). L'immobile al terzo piano, int. 5, risulta attualmente occupato dagli esecutati ma da ritenersi libero da qualsiasi impedimento.

Appartamenti Via Stefano Pittaluga 18 – TOR BELLA MONACA- Municipio VI di Roma Capitale In Palazzina ancora da rifinire, realizzata in autocostruzione e successivamente sanata													
Foglio 1052	Proprietà	Particella 6	Sub	Int.	Cat.	Interventi necessari per la regolarità urbanistico edilizia i cui costi sono stati decurtati nella stima	S (mq)	S (mq)	€	Stato di occupazione	€	Classe Energetica	Stato di conservazione
LOTTO 1		Primo piano	501	int. 3a	A3	SCIA x frazionamento	67	208	€ 74.229,30	Occupato con contratto di locazione che scade nel 2024	€ 225.943,20 (arrotondato a € 226.000)	G	Da ristrutturare
			502	int. 3b	A3	SCIA x frazionamento	66		€ 73.121,40	Da ritenersi libero nella disponibilità dell'esecutato			
			503	int. 3c	A3	SCIA x frazionamento/ Rimozione copertura e infissi veranda	75		€ 78.592,50	Occupato dalla figlia dell'esecutato con contratto di locazione da verificare			
LOTTO 2	Terzo	Piano	8	Int. 5	A3	Rimozione patio in legno	176	176	€ 192.290,40	Da ritenersi libero nella disponibilità dell'esecutato	€ 192.290,40 (arrotondato € 192.300)	G	Da ristrutturare

Roma, 31.08.2022

L'Esperto stimatore
Dott. Ing. Simonetta Bertusi