
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Autore Giuseppe, nell'Esecuzione Immobiliare 729/2020 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Filiberto Petiti, interno 4, piano 1.....	4
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Filiberto Petiti, interno 2, piano T.....	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Filiberto Petiti, interno 4, piano 1.....	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Filiberto Petiti, interno 2, piano T.....	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Filiberto Petiti, interno 4, piano 1.....	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Filiberto Petiti, interno 2, piano T.....	6
Confini.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Filiberto Petiti, interno 4, piano 1.....	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Filiberto Petiti, interno 2, piano T.....	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Filiberto Petiti, interno 4, piano 1.....	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Filiberto Petiti, interno 2, piano T.....	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Filiberto Petiti, interno 4, piano 1.....	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Filiberto Petiti, interno 2, piano T.....	8
Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Filiberto Petiti, interno 4, piano 1.....	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Filiberto Petiti, interno 2, piano T.....	9
Precisazioni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Filiberto Petiti, interno 4, piano 1.....	10
Patti	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Filiberto Petiti, interno 4, piano 1.....	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Filiberto Petiti, interno 2, piano T.....	11
Stato conservativo	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Filiberto Petiti, interno 4, piano 1.....	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Filiberto Petiti, interno 2, piano T.....	11



Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Filiberto Petiti, interno 4, piano 1.....	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Filiberto Petiti, interno 2, piano T.....	12
Stato di occupazione.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Filiberto Petiti, interno 4, piano 1.....	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Filiberto Petiti, interno 2, piano T.....	12
Provenienze Ventennali.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Filiberto Petiti, interno 4, piano 1.....	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Filiberto Petiti, interno 2, piano T.....	14
Formalità pregiudizievoli.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Filiberto Petiti, interno 4, piano 1.....	16
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Filiberto Petiti, interno 2, piano T.....	17
Normativa urbanistica.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Filiberto Petiti, interno 4, piano 1.....	17
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Filiberto Petiti, interno 2, piano T.....	18
Regolarità edilizia.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Filiberto Petiti, interno 4, piano 1.....	18
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Filiberto Petiti, interno 2, piano T.....	19
Vincoli od oneri condominiali.....	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Filiberto Petiti, interno 4, piano 1.....	21
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Filiberto Petiti, interno 2, piano T.....	21
Stima / Formazione lotti.....	21



INCARICO

In data 14/10/2021, il sottoscritto Arch. Autore Giuseppe, con studio in Via Carlo Denina, 48 - 00179 - Roma (RM), email g.autore@awn.it;g.autore@archiworld.it, PEC g.autore@pec.archrm.it, Tel. 06 78 53 777, Fax 06 78 53 777, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/10/2021 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 Filiberto Petiti, interno 4, piano 1
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Filiberto Petiti, interno 2, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FILIBERTO PETITI, INTERNO 4, PIANO 1

Appartamento in Roma, al piano primo di Via Filiberto Petiti 15 (già civico 17), interno 4, costituito dalle seguenti unità ambientali: ingresso / soggiorno (circa 23,55 mq), prima camera alla sinistra dell'ingresso (circa 9,30 mq), bagno (circa 5,40 mq), seconda camera (circa 17,00 mq) con accesso al bagno interno (circa 3,70 mq) e al balcone (circa 8,55 mq), cucina (circa 9,70 mq) con accesso al balcone già indicato.

Il tutto come riscontrabile, per quanto possibile, nella documentazione fotografica (All. 1 - Documentazione fotografica). Le superfici riportate tra parentesi rappresentano le aree calpestabili di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico; nel corso del sopralluogo sono state riscontrate le misure principali dell'immobile sulla base della planimetria catastale (All.2- Planimetria catastale F 659 Comune di Roma - Plla 743 - Sub 506). L'edificio in cui è ubicato l'immobile staggito è privo di ascensore.

L'immobile in Via Filiberto Petiti 15 ricade nella Zona Tor Sapienza (Z. VIII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M05 (ex VII); Via Filiberto Petiti è una strada a senso unico di marcia con inizio da Via Francesco Vitalini. La Zona Tor Sapienza si trova nell'area est del Comune di Roma, a ridosso ed internamente al Grande Raccordo Anulare, tra la via Prenestina e il tratto urbano dell'autostrada A2, fa parte della periferia romana. Presente nella zona prossima all'immobile staggito la stazione "La Rustica Città", fermata ferroviaria della linea FL2 del servizio ferroviario regionale del Lazio, che collega la stazione di Roma Tiburtina con quella di Tivoli utilizzando la ferrovia Roma-Sulmona-Pescara.

Si allega l'estratto di mappa catastale (All.3 - Estratto di Mappa F 659 Comune di Roma - P.lla 743).

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FILIBERTO PETITI, INTERNO 2, PIANO T

Box auto in Roma, al piano terra di Via Filiberto Petiti 15, interno 2, della superficie catastale di 12 mq come da visura allegata (All. 6 - Visura F.659 P.lla 1715 Sub 3).

Il tutto come riscontrabile, per quanto possibile, nella documentazione fotografica (All. 1 - Documentazione



fotografica).

Il box auto in Via Filiberto Petiti 15 si trova nella Zona Tor Sapienza (Z. VIII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M05 (ex VII). per ulteriori dati sulla zona si rimanda al paragrafo "Descrizione" del Bene n°1 per quanto applicabile e valido anche per il bene n°2.

Si allega l'estratto di mappa catastale (All.3 - Estratto di Mappa F 659 Comune di Roma - P.IIa 743).

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Filiberto Petiti, interno 4, piano 1
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Filiberto Petiti, interno 2, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FILIBERTO PETITI, INTERNO 4, PIANO 1

In atti risulta deposita la relazione del 19 ottobre 2020 a firma del Dr. Rocco Mancuso, Notaio in Lecce, depositata in cancelleria il 2 novembre 2020, con riscontri ipo-catastali ventennali a tutto il 7 ottobre 2020.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FILIBERTO PETITI, INTERNO 2, PIANO T

In atti risulta deposita la relazione del 19 ottobre 2020 a firma del Dr. Rocco Mancuso, Notaio in Lecce, depositata in cancelleria il 2 novembre 2020, con riscontri ipo-catastali ventennali a tutto il 7 ottobre 2020.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FILIBERTO PETITI, INTERNO 4, PIANO 1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



Alla data dell'acquisto dell'immobile, come riportato nella relazione del Notaio Dr. Rocco Mancuso in atti, il Sig. **** Omissis ****, era coniugato in regime di separazione dei beni.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FILIBERTO PETITI, INTERNO 2, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Alla data dell'acquisto dell'immobile, come riportato nella relazione del Notaio Dr. Rocco Mancuso in atti, il Sig. **** Omissis ****, era coniugato in regime di separazione dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FILIBERTO PETITI, INTERNO 4, PIANO 1

Come da atto di provenienza a rogito del Notaio Cimmino Tullio del 10 luglio 2013 rep. 76839 trascritto a Roma 1 al numero di formalità 52964 (anno 2013), l'appartamento staggito confina con: distacco su via privata, appartamento interno 3, vano scala, salvo altri.

L'immobile pignorato, in parte, si affaccia su Via Filiberto Petiti.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FILIBERTO PETITI, INTERNO 2, PIANO T

Il posto auto staggito confina con: posto auto n°1, posto auto n°3, cortile, salvo altri. Il tutto come da planimetria catastale rimessa in allegato (All. 7 - Planimetria F. 659, P.lla 1715 sub 3).

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FILIBERTO PETITI, INTERNO 4, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	68,65 mq	80,86 mq	1	80,86 mq	0,00 m	1
Balcone	8,55 mq	8,55 mq	0,25	2,14 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				83,00 mq		



Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	83,00 mq	

Le superfici sopra riportate sono delle aree di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico; nel corso del sopralluogo sono state riscontrate le misure principali dell'immobile sulla base della planimetria catastale.

L'immobile sarà venduto a corpo e non a misura.

L'altezza interna è di circa 2,95 m (come da planimetria catastale All.2); l'ingresso è controsoffittato (h. 2,50 circa), nell'intradosso del solaio del soggiorno sono presenti delle cornici in cartongesso come riscontrabile per quanto possibile nelle foto allegate (All.1).

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FILIBERTO PETITI, INTERNO 2, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	11,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

Le superfici sopra riportate sono state desunte dalla visura catastale allegata (All. 6). Nel corso del sopralluogo sono state riscontrate le misure principali di massima sulla base della planimetria catastale, in quanto lo stesso risultava stipato di oggetti e materiale vario come da foto allegate (All.1)

L'immobile sarà venduto a corpo e non a misura.

L'altezza interna è variabile compresa tra circa 2,30 e 2,60 m (come da visura catastale allegata All.7).

Presente un soppalco, come da foto allegate (All.1), per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarità edilizia".

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FILIBERTO PETITI, INTERNO 4, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/07/2001 al 07/12/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 659, Part. 743, Sub. 506, Zc. 6 Categoria A4 Cl.6, Cons. 4,5



		Rendita € 511,29 Piano 1
Dal 07/12/2001 al 18/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 659, Part. 743, Sub. 506, Zc. 6 Categoria A4 Cl.6, Cons. 4,5 Rendita € 511,29 Piano 1
Dal 18/05/2005 al 25/01/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 659, Part. 743, Sub. 506, Zc. 6 Categoria A4 Cl.6, Cons. 4,5 Rendita € 511,29 Piano 1
Dal 25/01/2013 al 10/07/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 659, Part. 743, Sub. 506, Zc. 6 Categoria A4 Cl.6, Cons. 4,5 Rendita € 511,29 Piano 1
Dal 10/07/2013 al 26/11/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 659, Part. 743, Sub. 506, Zc. 6 Categoria A4 Cl.6, Cons. 4,5 Superficie catastale 83 mq Rendita € 511,29 Piano 1

L'immobile risulta costituito in catasto il 26 marzo 1976, come da visura allegata (All. 4 – Visura F. 659 P.lla 743 Sub 506).

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 83 mq (totale escluse aree scoperte 80 mq).

Sono stati riportati i principali passaggi catastali, per maggiori dettagli si rimanda alla visura storica per immobile riportata in allegato (All.4).

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FILIBERTO PETITI, INTERNO 2, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/09/2000 al 07/12/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 659, Part. 1715, Sub. 3, Zc. 6 Categoria C6 Cl.10, Cons. 11 mq Rendita € 32,38 Piano T
Dal 07/12/2001 al 18/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 659, Part. 1715, Sub. 3, Zc. 6 Categoria C6 Cl.10, Cons. 11 mq Rendita € 32,38 Piano T
Dal 18/05/2005 al 25/01/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 659, Part. 1715, Sub. 3, Zc. 6 Categoria C6 Cl.10, Cons. 11 mq Rendita € 32,38



		Piano T
Dal 25/01/2013 al 10/07/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 659, Part. 1715, Sub. 3, Zc. 6 Categoria C6 Cl.10, Cons. 11 Rendita € 32,38 Piano T
Dal 10/07/2013 al 26/11/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 659, Part. 1715, Sub. 3, Zc. 6 Categoria C6 Cl.10, Cons. 11 mq Superficie catastale 12 mq Rendita € 32,38 Piano T

L'immobile risulta costituito in catasto il 18 luglio 1994, come da visura allegata (All. 6).

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 12 mq.

Sono stati riportati i principali passaggi catastali, per maggiori dettagli si rimanda alla visura storica per immobile riportata in allegato (All.6).

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FILIBERTO PETITI, INTERNO 4, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	659	743	506	6	A4	6	4,5	83 mq	511,29 €	1	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale (All. 2), di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso del sopralluogo effettuato in data 20 aprile 2022 (All. 5 - Verbale di sopralluogo del 20 aprile 2022). Nel bagno interno alla camera da letto nella planimetria catastale non viene riportata la finestra tipo vasistas (35 x 20 circa) presente nello stato di fatto; per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

Si allega l'estratto di mappa catastale (All. 3).

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FILIBERTO PETITI, INTERNO 2, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)



Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	659	1715	3	6	C6	10	11 mq	12 mq	32,38 €	T	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale (All. 7), di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso del sopralluogo effettuato in data 20 aprile 2022 (All. 5 - Verbale di sopralluogo del 20 aprile 2022). Per quanto è stato possibile accertare considerato che l'immobile era stipato di oggetti e cose varie come da foto allegate (All.1).

Nel box auto è presente un soppalco, come da foto allegate (All.1), non indicato nella planimetria catastale (All.7); per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarità edilizia".

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FILIBERTO PETITI, INTERNO 4, PIANO 1

L'accesso al fabbricato avviene tramite il transito sulla p.lla 1715 del Foglio 659 del Comune di Roma, come da estratto di mappa allegato (All. 3), da un cancello in ferro (pedonale e carrabile) su via Filiberto Petiti, come da foto allegate (All.1); non è chiaro se esiste una servitù di passaggio in favore del fabbricato al civico 15. Il passaggio sulla particella 1715, di cui sopra, consente l'accesso anche a dei lotti interclusi, in questo caso non è stato possibile accertare se esistono contenziosi legali in riferimento a quest'ultima servitù di passaggio di fatto.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FILIBERTO PETITI, INTERNO 4, PIANO 1

Per la costruzione dell'edificio in Via Filiberto Petiti, l'originario proprietario, tramite atto d'obbligo a favore del Comune di Roma, a rogito del Notaio Placido Gamberale, del 31 dicembre 1955 rep. 50031, trascritto e liberamente consultabile presso la conservatoria di Roma alla formalità 2460 (RG 3984) del 1956 (All. 13 - Atto d'obbligo Notaio Gamberale rep 50031 anno 1955), si era impegnato per se ed aventi causa, a costruire, pavimentare, illuminare e mantenere in buono stato la strada di accesso al costruendo edificio; nell'atto viene inoltre riportato che qualora il Comune di Roma intendesse procedere alla sistemazione stradale e dei pubblici servizi della zona, l'originario proprietario per se, suoi eredi ed aventi causa, si impegnava a contribuire nella misura dell'ottanta per cento delle spese relative sostenute dal Comune di Roma unicamente al tratto fronteggiante la sua proprietà.

Nella zona oggi sono presenti i servizi pubblici di rete. Non è chiaro se permane il vincolo di mantenimento in buono stato della strada di accesso alla costruzione in cui è ubicato l'immobile staggito, nel tratto antistante l'edificio al civico 15 di Via Filiberto Petiti; per quanto è stato possibile desumere dalle informazioni prese sul



posto sembrerebbe non permanere tale vincolo.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FILIBERTO PETITI, INTERNO 2, PIANO T

Per la costruzione dell'edificio in Via Filiberto Petiti, l'originario proprietario, tramite atto d'obbligo a favore del Comune di Roma, a rogito del Notaio Placido Gamberale, del 31 dicembre 1955 rep. 50031, trascritto e liberamente consultabile presso la conservatoria di Roma alla formalita' 2460 (RG 3984) del 1956 (All. 13 - Atto d'obbligo Notaio Gamberale rep 50031 anno 1955), si era impegnato per se ed aventi causa, a costruire, pavimentare, illuminare e mantenere in buono stato la strada di accesso al costruendo edificio; nell'atto viene inoltre riportato che qualora il Comune di Roma intendesse procedere alla sistemazione stradale e dei pubblici servizi della zona, l'originario proprietario per se, suoi eredi ed aventi causa, si impegnava a contribuire nella misura dell'ottanta per cento delle spese relative sostenute dal Comune di Roma unicamente al tratto fronteggiante la sua proprieta'.

Nella zona oggi sono presenti i servizi pubblici di rete. Non e' chiaro se permane il vincolo di mantenimento in buono stato della strada di accesso alla costruzione in cui e' ubicato l'immobile staggito, nel tratto antistante l'edificio al civico 15 di Via Filiberto Petiti; per quanto e' stato possibile desumere dalle informazioni prese sul posto sembrerebbe non permanere tale vincolo.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FILIBERTO PETITI, INTERNO 4, PIANO 1

L'appartamento in Via Filiberto Petiti 15, piano primo interno 4, si trova in uno stato manutentivo ordinario in cui sono presenti alcune criticita' riportate a seguire. Nella cucina e nella prima camera (alla sinistra dell'ingresso) sono presenti delle tracce di condensa / umidita' le cui cause richiedono specifici accertamenti; nel soggiorno (lato finestra) sono presenti delle tracce d'infiltrazione provenienti dalla soprastate copertura, nel corso del sopralluogo non e' stato possibile accertare se tale fenomeno e' ancora in atto o se le cause di tali infiltrazioni sono state rimosse.

Gli impianti, sono privi delle relative certificazioni, quantomeno non sono nella disponibilita' del sottoscritto Esperto ex art. 568 cpc..

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FILIBERTO PETITI, INTERNO 2, PIANO T

L'immobile si trova in ordinarie condizioni di manutenzione, per quanto e' stato possibile accertare i sede di sopralluogo considerato che il box auto era stipato di cose e oggetti vari come da foto allegate (All.1).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FILIBERTO PETITI, INTERNO 4, PIANO 1

L'immobile staggito fa parte di un fabbricato costituito da due piani (terra e piano primo) oltre al piano copertura e piano interrato, realizzato presumibilmente tra la fine degli anni '50 e l'inizio degli anni '60



(costituzione dell'immobile in catasto marzo 1976, come da visura allegata - All.4); nell'atto di compravendita viene riportato che la costruzione e' stata edificata in data anteriore al 1967. Le facciate dell'edificio sono rivestite in mattoni di cortina e presentano un attacco a terra con lastre di travertino, il tutto come da foto allegate (All.1).

La costruzione e' priva di un impianto ascensore.

L'appartamento staggito, ha la porta d'ingresso di tipo blindato, le finestre in legno con doppio vetro e persiane oscuranti in ferro, la finestra del bagno interno alla camera di tipo a vasistas (35 x 23 circa) e' in alluminio. Le porte interne sono in legno, scorrevoli tipo "Scrigno"; nella cucina la porta, sempre scorrevole, presenta due ante con specchiature in vetro decorato. I pavimenti sono in parquet tranne nella cucina e nei bagni in cui sono presenti pavimenti e rivestimenti in ceramica. Il soggiorno risulta in parte controsoffittato, il pavimento del bagno interno alla camera risulta rialzato di un gradino come da foto allegate (All.1).

Nell'immobile e' presente un impianto di riscaldamento autonomo, con caldaia a parete ubicata nel balcone. Per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge e le dichiarazioni di conformita' (ex legge 46/90).

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FILIBERTO PETITI, INTERNO 2, PIANO T

Il box auto ha una saracinesca avvolgibile d'ingresso in metallo, una pavimentazione in "marmettoni" di graniglia e la copertura realizzata con pannelli prefabbricati tipo "sandwich" della Isotec.

Nel box auto e' presente un soppalco, come da foto allegate (All.1); per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

Non e' stato possibile accertare la presenza dell'impianto elettrico compreso l'eventuale relativo stato di efficienza e se lo stesso, qualora presente, e' dotato di autonoma utenza elettrica.

Non sono comunque disponibili le certificazioni di legge e le dichiarazioni di conformita' (ex legge 46/90) dell'eventuale impianto elettrico.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FILIBERTO PETITI, INTERNO 4, PIANO 1

L'immobile e' occupato dal Sig, **** Omissis **** e dalla sua famiglia, come da verbale di sopralluogo del 20 aprile 2022 allegato (All.5).

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FILIBERTO PETITI, INTERNO 2, PIANO T

Il box auto e' utilizzato dal Sig, **** Omissis ****, come riferito dal debitorie nel corso del sopralluogo del 20 aprile 2022.



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FILIBERTO PETITI, INTERNO 4, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/09/2000 al 07/12/2001	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pocaterra Luigi	25/09/2000		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	27/09/2000		47905
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/12/2001 al 18/05/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vitagliano Domenico	07/12/2001		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	14/12/2001		70667
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/05/2005 al 25/01/2013	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pennazzi Catalani Carlo	18/05/2005		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	23/05/2005		39195
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 25/01/2013 al 10/07/2013	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Cimmino Tullio	25/01/2013		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	22/02/2013		14113
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/07/2013	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Cimmino Tullio	10/07/2013		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	15/07/2013		52964
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

I dati sopra riportati sono stati desunti dalla relazione notarile in atti del Dr. Rocco Mancuso del 19 ottobre 2020.

Si allega la nota di trascrizione dell'ultimo atto di provenienza (All. 8 - Nota trascrizione rp 47905 anno 2013).

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FILIBERTO PETITI, INTERNO 2, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/09/2000 al 07/12/2001	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pocaterra Luigi	25/09/2000		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	27/09/2000		47905
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/12/2001 al 18/05/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vitagliano Domenico	07/12/2001		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	14/12/2001		70667
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/05/2005 al 25/01/2013	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pennazzi Catalani Carlo	18/05/2005		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	23/05/2005		39195
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/01/2013 al 10/07/2013	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Cimmino Tullio	25/01/2013		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	22/02/2013		14113
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/07/2013	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Cimmino Tullio	10/07/2013		



Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Roma 1	15/07/2013		52964
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

I dati sopra riportati sono stati desunti dalla relazione notarile in atti del Dr. Rocco Mancuso del 19 ottobre 2020.

Si allega la nota di trascrizione dell'ultimo atto di provenienza (All. 8 - Nota trascrizione rp 47905 anno 2013).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FILIBERTO PETITI, INTERNO 4, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 09/12/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
 Iscritto a Roma 1 il 15/07/2013
 Reg. gen. 70408 - Reg. part. 10029
 Quota: 1/1
 Importo: € 374.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 187.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
 Trascritto a Roma 1 il 07/10/2000
 Reg. gen. 98185 - Reg. part. 67729
 Quota: 1/1
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Note: AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A., intervenuta nella presente procedura, in quanto con contratto di cessione di rapporti creditizi in data 6 febbraio 2023, ha acquistato pro soluto e in blocco da BANCA di Credito Cooperativo di Roma un portafoglio di crediti pecuniari, tra i quali il credito vantato nei confronti di **** Omissis **** oggetto della presente procedura esecutiva.



I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione notarile in atti del Dr. Rocco Mancuso del 19 ottobre 2020.

Si allega l'ispezione, relativa al debitore, effettuata il 9/12/2023 presso la conservatoria dei RR.II. di Roma 1 (All. 9 - Ispezione Conservatoria Roma 1 del 9 dicembre 2023).

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FILIBERTO PETITI, INTERNO 2, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 09/12/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Roma 1 il 15/07/2013
Reg. gen. 70408 - Reg. part. 10029
Quota: 1/1
Importo: € 374.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 187.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 1 il 07/10/2000
Reg. gen. 98185 - Reg. part. 67729
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A., intervenuta nella presente procedura, in quanto con contratto di cessione di rapporti creditizi in data 6 febbraio 2023, ha acquistato pro soluto e in blocco da BANCA di Credito Cooperativo di Roma un portafoglio di crediti pecuniari, tra i quali il credito vantato nei confronti di **** Omissis **** oggetto della presente procedura esecutiva.

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione notarile in atti del Dr. Rocco Mancuso del 19 ottobre 2020.

Si allega l'ispezione, relativa al debitore, effettuata il 9/12/2023 presso la conservatoria dei RR.II. di Roma 1 (All. 9 - Ispezione Conservatoria Roma 1 del 9 dicembre 2023).

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FILIBERTO PETITI, INTERNO 4, PIANO 1



L'immobile ricade nella zona di piano regolatore del Comune di Roma: Sistema insediativo - Citta' da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali (NTA artt. 51, 52 e 53).

Strumento di attuazione "Programma integrato"; Print res. mun. VII La Rustica - Citta' da Ristrutturare - attuale Municipio V.

Da quanto emerso dalla «Carta della rete ecologica» e dalla "Carta della qualita' non risultano prescrizioni.

Quanto sopra riportato sono delle note che indicano di massima l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, le stesse non costituiscono o sostituiscono il certificato di destinazione urbanistica. I dati urbanistici comunali riportati sono stati desunti dal sistema NIC (nuova infrastruttura cartografica) del Comune di Roma, nel "disclaimer" evidenziato all'apertura del programma viene specificato che i dati sono sempre in corso di aggiornamento e validazione, gli stessi hanno carattere ricognitivo ed in nessun caso il contenuto informativo costituisce riferimento valido per la disciplina urbanistica e sovraordinata.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FILIBERTO PETITI, INTERNO 2, PIANO T

L'immobile ricade nella zona di piano regolatore del Comune di Roma: Sistema insediativo - Citta' da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali (NTA artt. 51, 52 e 53).

Strumento di attuazione "Programma integrato"; Print res. mun. VII La Rustica - Citta' da Ristrutturare - attuale Municipio V.

Da quanto emerso dalla «Carta della rete ecologica» e dalla "Carta della qualita' non risultano prescrizioni.

Quanto sopra riportato sono delle note che indicano di massima l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, le stesse non costituiscono o sostituiscono il certificato di destinazione urbanistica. I dati urbanistici comunali riportati sono stati desunti dal sistema NIC (nuova infrastruttura cartografica) del Comune di Roma, nel "disclaimer" evidenziato all'apertura del programma viene specificato che i dati sono sempre in corso di aggiornamento e validazione, gli stessi hanno carattere ricognitivo ed in nessun caso il contenuto informativo costituisce riferimento valido per la disciplina urbanistica e sovraordinata.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FILIBERTO PETITI, INTERNO 4, PIANO 1

L'edificio originario in Via Filiberto Petiti 15 (gia' civico 17), in cui e' ubicato l'immobile staggito, risulta edificato tra la fine degli anni '50 e l'inizio degli anni '60 con una consistenza diversa rispetto a quella attuale, dal Sig. **** Omissis **** iniziale proprietario del terreno. La costruzione originaria e' stata edificata con progetto di variante n. 8257/58 (All. 10 - Stralcio progetto 8257 anno 1958), oggetto di licenza edilizia n. 609/AR del 28 aprile 1958. Successivamente veniva rilasciata la licenza di agibilita' 894 del 17 ottobre 1968 (All. 11 - Licenza di agibilita' 894 del 1968), licenza per l'edificio in Via Filiberto Periti 15 decaduta a seguito del successivo ampliamento.

La scala originariamente serviva un appartamento per piano; risultava edificata la sola parte dell'edificio attuale tra la scala e Via Filiberto Petiti, come si evince dallo stralcio del progetto originario allegato (All. 10). Successivamente l'edificio e' stato ampliato nella porzione di edificio compreso tra la scala originaria e la parte interna del lotto; per questo ampliamento e' stata presentata una domanda di condono nel 1987 il cui esito non e' noto al sottoscritto.



L'appartamento pignorato attualmente identificato con l'interno numero quattro rispetto all'appartamento al piano primo del progetto n° 8257/58 presenta le seguenti difformità riportate a seguire, prive di idoneo titolo edilizio, anche le ricerche condotte presso il Municipio V tese ad accertare la presentazione di una pratica edilizia autorizzativa hanno dato esito negativo.

Risulta una diversa distribuzione degli spazi interni, quali la diversa disposizione della cucina, la realizzazione del soggiorno aperto sull'ingresso e di un bagno supplementare, il tutto come si evince dal confronto tra il progetto originario (All. 10) e la planimetria catastale (All.2).

Nel muro portante di spina e' stato aperto un vano porta che mette in comunicazione il nuovo bagno interno con la camera da letto, come da planimetria catastale allegata (All. 2); inoltre, sempre nel citato bagno, e' stata realizzata una finestra di circa 0,35x 0,23 cm, sul muro portante perimetrale, che si apre su Via Filiberto Petiti, come da foto allegate (All. 1).

Inoltre, il progetto originario n° 8257/58 (All. 10) presentava due separati balconi con accesso dall'attuale cucina e dalla camera oggi con bagno interno. Nello stato attuale dei luoghi e' presente un unico balcone con un incremento di superficie di circa 2,00 mq (salvo migliore determinazione a seguito di specifica indagine a cura del futuro acquirente) rispetto a quella originaria, come si evince dal confronto tra il progetto n° 8257/58 (All. 10) e la planimetria catastale.

Infine il balcone risulta oggi coperto con un oggetto di copertura in c.a. non previsto nel progetto originario, di fatto risulta ampliata la copertura piana dell'edificio di circa 8,50 mq (salvo migliore determinazione a seguito di specifico rilievo a cura degli effettivi proprietari della terrazza, la quale potrebbe essere un bene comune solo ad alcuni interni).

Le difformità edilizie, relative all'appartamento staggito, per quanto riguarda le opere interne che non coinvolgono parti strutturali dell'edificio potranno essere sanate con pratica da presentare presso il Municipio competente per territorio.

Per quanto riguarda le opere che hanno comportato modifiche strutturali della costruzione, non e' nota la data di realizzazione di tali interventi. Le stesse dovranno essere oggetto di verifica statica da parte di un tecnico di fiducia del nuovo proprietario, all'esito della quale potrebbero rendersi necessari degli interventi di adeguamento strutturale. Dette opere (apertura di vani nei muri portanti, realizzazione di un unico balcone e ampliamento del terrazzo di copertura), sono opere difformi dal progetto originario e comportano una variante sia edilizia, sia strutturale dell'edificio che nello specifico implica l'apertura di un procedimento penale teso all'accertamento delle responsabilità in merito all'esecuzione delle opere strutturali, prive di idoneo titolo edilizio, a seguito del quale il Giudice stabilirà il ripristino dello stato dei luoghi in conformità al titolo edilizio originario (All. 10) o la sanatoria delle opere abusive con costi non quantificabili in maniera puntuale al momento.

Per la sanatoria della variazione edilizia e strutturale della copertura in oggetto con aumento di superficie, priva di idonei titoli edilizi, al momento non e' possibile quantificare i possibili costi a carico del futuro acquirente in carenza di un regolamento condominiale, che se presente non e' nella disponibilità del sottoscritto esperto ex art. 568 cpc.

Per tutto quanto sopra, nell'indeterminatezza degli effettivi costi e dell'esito dei possibili procedimenti penali di cui sopra, si opera una svalutazione del bene pari al 10%.

Per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge. Non e' stato possibile redigere il certificato APE in carenza dei dati relativi alla caldaia autonoma (libretto e controlli periodici).

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FILIBERTO PETITI, INTERNO 2, PIANO T



L'immobile risulta edificato in carenza di idoneo titolo edilizio. Successivamente, come riportato nell'atto di provenienza trascritto a Roma 1 alla formalita' 52964/2013, e' stata presentata la domanda di condono prot. 18945 in data 30 aprile 1986; alla data dell'atto di provenienza di cui sopra la relativa concessione edilizia in sanatoria non risultava rilasciata.

Da ricerche effettuate presso l'ufficio condono del Comune di Roma, risulta che in Via Filiberto Petiti e' stata presentata una domanda di condono edilizio dal Sig. **** Omissis **** per un'autorimessa con protocollo 87/58977 sott. 2. Richiesta tutta la documentazione relativa alla pratica di condono 87/58977 sot 2 all'ufficio UCE del Comune di Roma, tramite gli archivi digitali SIPRE, veniva trasmessa al sottoscritto la seguente documentazione rimessa in allegato (All. 12 - Stralcio domanda condono 87 58977 sot 2) :

- Istanza Modello 47/85 A, dalla quale si evince che il Sig. **** Omissis ****, ha presentato domanda di condono presso il Comune di Roma (ufficio decentrato circoscrizionale) in data 30 aprile 1986 prot. 18945, con protocollo dell'ufficio UCE 87/58977 sott. 2, relativa all'autorimessa cond. in Via Filiberto Petiti 15, nuovo catasto edilizio Foglio 659 p.lla 743 per una superficie non residenziale di 92,16 calcolata al 60% (55,30 mq); per ulteriori dati si rimanda all'istanza allegata (All. 12);

- relazione descrittiva delle opere realizzate a firma del Geom. *****, il quale riferisce: "...l'immobile sanato e' costituito da un corpo di costruzione le opere consistono nella realizzazione di un appartamento al piano primo e locale adibito ad autorimessa al piano terra la superficie utile realizzata e' di mq 89,06 per l'appartamento nonche' una superficie di mq 92,16 al piano terra autorimessa per una superficie ridotta pari a mq 55,29 ...". Nella realzione si fa riferimento ad un progetto che non e' nella disponibilita' del sottoscritto esperto ex art. 568 cpc;

- il duplicato della relazione descrittiva di cui sopra e un ulteriore documento dattiloscritto in cui sono riepilogati i principali dati relativi all'area (destinazione PRG, riferita la presenza di rete idrica e fognante, ecc.) la costruzione viene cosi' descritta: "...costituita da tre piani adibiti piano primo e secondo ad abitazioni e piano seminterrato ad autorimessa...";

- tre fotografie che riprendono l'ampliamento dell'originario fabbricato in Via Filiberto Petiti realizzato alla fine degli anni '50; non sono allegate fotografie relative al box staggito.

Nella documentazione nella disponibilita' del sottoscritto non e' presente alcun elaborato grafico.

Appare di tutta evidenza che la documentazione trasmessa dall'Ufficio condono di Roma non consente di associare inequivocabilmente la pratica di condono edilizio 87/58977 sot 2 (prot. municipio 18945 del 30 aprile 1986) all'immobile staggito; pratica che comunque alla data odierna risulta ancora in lavorazione.

Stante l'indeterminatezza della documentazione disponibile (All. 12), considerato che si renderanno necessari ulteriori accertamenti presso l'ufficio condono a cura di un tecnico di fiducia del nuovo acquirente, per l'esatto accertamento degli immobili oggetto dell'intera pratica di condono 87/58977 (estesa a tutti i sot), il cui esito rimane al momento incerto; in carenza di idoneo condono edilizio, l'immobile alla data odierna non e' sanabile.

Nel box auto, inoltre, e' presente un soppalco come da foto allegate (All.1); in caso di riscontro positivo della pratica di condono edilizio 87/58977 relativamente al box auto staggito, se nella stessa non viene riportato anche il soppalco lo stesso dovra' essere rimosso in carenza di idoneo titolo edilizio.

Per la stima del box auto e' stata operata una svalutazione pari al 30% in considerazione della carente documentazione edilizia sopra descritta.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FILIBERTO PETITI, INTERNO 4, PIANO 1

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

Il fabbricato in Via Filiberto Petiti 15, costituito da quattro interni, non ha un amministratore di Condominio. La luce delle scala e' attaccata al contatore dell'appartamento staggito, per compensare tale servitu' non vengono addebitate a tale appartamento le spese della pulizia delle scale condominiali. L'acqua viene divisa in parti uguali tra i condomini dell'edificio; per quanto riguarda il gas l'appartamento pignorata ha un autonomo contatore,

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FILIBERTO PETITI, INTERNO 2, PIANO T

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

In sede di sopralluogo non e' stato possibile appurare eventuali spese relative al posto auto; anche per il box auto non sembrerebbe presente un amministratore condominiale, da quanto e' stato possibile accertare in sede di sopralluogo.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Filiberto Petiti, interno 4, piano 1
Appartamento in Roma, al piano primo di Via Filiberto Petiti 15 (gia' civico 17), interno 4, costituito dalle seguenti unita' ambientali: ingresso / soggiorno (circa 23,55 mq), prima camera alla sinistra dell'ingresso (circa 9,30 mq), bagno (circa 5,40 mq), seconda camera (circa 17,00 mq) con accesso al bagno interno (circa 3,70 mq) e al balcone (circa 8,55 mq), cucina (circa 9,70 mq) con accesso al balcone gia' indicato. Il tutto come riscontrabile, per quanto possibile, nella documentazione fotografica (All. 1 - Documentazione fotografica). Le superfici riportate tra parentesi rappresentano le aree calpestabili di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico; nel corso del sopralluogo sono state riscontrate le misure principali dell'immobile sulla base della planimetria catastale (All.2- Planimetria catastale F 659 Comune di Roma - Plla 743 - Sub 506). L'edificio in cui e' ubicato l'immobile staggito e' privo di ascensore. L'immobile in Via Filiberto Petiti 15 ricade nella Zona Tor Sapienza (Z. VIII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M05 (ex VII); Via Filiberto Petiti e' una strada a senso unico di marcia con inizio da Via Francesco Vitalini. La Zona Tor Sapienza si trova nell'area est del Comune di Roma, a ridosso ed internamente al Grande Raccordo Anulare, tra la via Prenestina e il tratto urbano dell'autostrada A2, fa parte della periferia romana. Presente nella zona prossima all'immobile staggito la stazione "La Rustica Città", fermata ferroviaria della linea FL2 del servizio ferroviario regionale del Lazio, che collega la stazione di Roma Tiburtina con quella di Tivoli utilizzando la ferrovia Roma-Sulmona-Pescara. Si allega l'estratto di mappa catastale (All.3 - Estratto di Mappa F 659 Comune di Roma - P.lla 743).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 659, Part. 743, Sub. 506, Zc. 6, Categoria A4



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

Valore di stima del bene: € 130.000,00

Per la determinazione del piu' probabile valore di mercato e' stato utilizzato il procedimento sintetico di stima «Comparativo». Si perviene al valore di mercato attraverso una comparazione del bene da stimare con immobili simili di cui sono noti i valori di mercato. Si assume quale parametro di riferimento il mq. e si applichera' la seguente formula: $V_m = \text{Sup. Commerciale} \times \text{valore al mq.}$ Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2023-Semestre 1, Fascia/ zona: Suburbana/LA RUSTICA (VIA ACHILLE VERTUNNI), Codice zona E132, Microzona 153, per unita' immobiliari simili a quelle oggetto di stima, abitazioni di tipo popolare (assimilata alle abitazioni di tipo economico della banca dati OMI), si ha un valore al mq compreso tra 1.400,00 e 2.000,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per le abitazioni simili a quella oggetto di stima, considerate le spese per la messa a norma degli impianti, considerate le caratteristiche dell'immobile e del suo stato di conservazione come descritto nella presente perizia, considerate le spese per la regolarizzazione delle opere prive di idoneo titolo edilizio come descritto nel paragrafo "Regolarita' edilizia" al quale si rimanda per ulteriori dettagli, con un costo non quantificabile in maniera puntuale al momento e quantificato in via preliminare, per quanto oggi possibile, con una svalutazione dell'immobile pari al 10% sempre come riportato nel paragrafo "Regolarita' edilizia" al quale si rimanda per ulteriori dettagli, considerata la riduzione del valore pari a circa il 9% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 1.570,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sara' realizzata a corpo e non a misura. Il Valore dell'appartamento e' stato arrotondato in 130.000,00 euro.

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Filiberto Petiti, interno 2, piano T
Box auto in Roma, al piano terra di Via Filiberto Petiti 15, interno 2, della superficie catastale di 12 mq come da visura allegata (All. 6 - Visura F.659 P.Illa 1715 Sub 3). Il tutto come riscontrabile, per quanto possibile, nella documentazione fotografica (All. 1 - Documentazione fotografica). Il box auto in Via Filiberto Petiti 15 si trova nella Zona Tor Sapienza (Z. VIII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M05 (ex VII). per ulteriori dati sulla zona si rimanda al paragrafo "Descrizione" del Bene n°1 per quanto applicabile e valido anche per il bene n°2. Si allega l'estratto di mappa catastale (All.3 - Estratto di Mappa F 659 Comune di Roma - P.Illa 743).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 659, Part. 1715, Sub. 3, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 6.400,00

Per la determinazione del piu' probabile valore di mercato e' stato utilizzato il procedimento sintetico di stima «Comparativo». Si perviene al valore di mercato attraverso una comparazione del bene da stimare con immobili simili di cui sono noti i valori di mercato. Si assume quale parametro di riferimento il mq. e si applichera' la seguente formula: $V_m = \text{Sup. Commerciale} \times \text{valore al mq.}$ Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2023-Semestre 1, Fascia/ zona: Suburbana/LA RUSTICA (VIA ACHILLE VERTUNNI), Codice zona E132, Microzona 153, per unita' immobiliari simili a quelle oggetto di stima, box auto, si ha un valore al mq compreso tra 750,00 e 1.050,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per immobili simili al box auto oggetto di stima, considerate le caratteristiche dell'immobile e del suo stato di conservazione come da foto allegate (All.1) e come descritto nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" al quale si rimanda per ulteriori dettagli, considerato quanto riferito in merito al condono edilizio che comporta una svalutazione del bene pari al 30%, il tutto come riportato nel paragrafo "Regolarita' edilizia" al quale si rimanda per maggiori dettagli, considerata la riduzione del valore pari a circa il 9% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 535,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita



dell'immobile sarà realizzata a corpo e non a misura. Il Valore dell box auto è stato arrotondato in 6.400,00 euro.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Filiberto Petiti, interno 4, piano 1	83,00 mq	1.570,00 €/mq	€ 130.310,00	100,00%	€ 130.000,00
Bene N° 2 - Posto auto Roma (RM) - Via Filiberto Petiti, interno 2, piano T	12,00 mq	535,00 €/mq	€ 6.420,00	100,00%	€ 6.400,00
				Valore di stima:	€ 136.400,00

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 11/12/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Autore Giuseppe

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 20/04/2022)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F 659 Comune di Roma - P.lla 743 - Sub 506
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - Estratto di Mappa F 659 Comune di Roma - P.lla 743
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visura F. 659 P.lla 743 Sub 506
- ✓ N° 5 Altri allegati - Verbale di sopralluogo del 20 aprile 2022
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Visura F.659 P.lla 1715 Sub 3
- ✓ N° 7 Planimetrie catastali - Planimetria F. 659, P.lla 1715 sub 3)



- ✓ N° 8 Altri allegati - Nota trascrizione rp 47905 anno 2013).
- ✓ N° 9 Altri allegati - Ispezione Conservatoria Roma 1 del 9 dicembre 2023
- ✓ N° 10 Altri allegati - Stralcio progetto 8257 anno 1958
- ✓ N° 11 Altri allegati - Licenza di agibilita' 894 del 1968
- ✓ N° 12 Altri allegati - Stralcio domanda condono 87 58977 sot 2
- ✓ N° 13 Altri allegati - Atto d'obbligo Notaio Gamberale rep 50031 anno 1955

