
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Mastrodonato Nicolino, nell'Esecuzione Immobiliare
26/2023 del R.G.E. – Giudice dell'Esecuzione **Dott. Romolo Ciufolini**

promossa da

contro

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione	5
Bene N° 1 – Unità abitativa ubicata a Roma (RM) - Via Virgilio Testa 8/14/30, interno A10, piano S1-T-1	5
Bene N° 2 – Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Virgilio Testa 6, interno 38, piano S1	8
Completezza documentazione ex art. 567	8
Bene N° 1 – Unità abitativa ubicata a Roma (RM) - Via Virgilio Testa 8/14/30, interno A10, piano S1-T-1	8
Bene N° 2 – Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Virgilio Testa 6, interno 38, piano S1	8
Titolarità	8
Bene N° 1 – Unità abitativa ubicata a Roma (RM) - Via Virgilio Testa 8/14/30, interno A10, piano S1-T-1	8
Bene N° 2 – Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Virgilio Testa 6, interno 38, piano S1	9
Confini.....	9
Bene N° 1 – Unità abitativa ubicata a Roma (RM) - Via Virgilio Testa 8/14/30, interno A10, piano S1-T-1	9
Bene N° 2 – Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Virgilio Testa 6, interno 38, piano S1	10
Consistenza.....	11
Bene N° 1 – Unità abitativa ubicata a Roma (RM) - Via Virgilio Testa 8/14/30, interno A10, piano S1-T-1	11
Bene N° 2 – Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Virgilio Testa 6, interno 38, piano S1	12
Cronistoria Dati Catastali	13
Bene N° 1 – Unità abitativa ubicata a Roma (RM) - Via Virgilio Testa 8/14/30, interno A10, piano S1-T-1	13
Bene N° 2 – Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Virgilio Testa 6, interno 38, piano S1	14
Dati Catastali	15
Bene N° 1 – Unità abitativa ubicata a Roma (RM) - Via Virgilio Testa 8/14/30, interno A10, piano S1-T-1	15
Bene N° 2 – Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Virgilio Testa 6, interno 38, piano S1	16
Precisazioni.....	17
Bene N° 1 – Unità abitativa ubicata a Roma (RM) - Via Virgilio Testa 8/14/30, interno A10, piano S1-T-1	17
Bene N° 2 – Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Virgilio Testa 6, interno 38, piano S1	19
Stato conservativo	20
Bene N° 1 – Unità abitativa ubicata a Roma (RM) - Via Virgilio Testa 8/14/30, interno A10, piano S1-T-1	20
Bene N° 2 – Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Virgilio Testa 6, interno 38, piano S1	21
Parti Comuni.....	21

Bene N° 1 – Unità abitativa ubicata a Roma (RM) - Via Virgilio Testa 8/14/30, interno A10, piano S1-T-1	21
Bene N° 2 – Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Virgilio Testa 6, interno 38, piano S1	22
Servitù, censo, livello, usi civici	22
Bene N° 1 – Unità abitativa ubicata a Roma (RM) - Via Virgilio Testa 8/14/30, interno A10, piano S1-T-1	22
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Virgilio Testa 6, interno 38, piano S1.....	22
Caratteristiche costruttive prevalenti	22
Bene N° 1 – Unità abitativa ubicata a Roma (RM) - Via Virgilio Testa 8/14/30, interno A10, piano S1-T-1	22
Bene N° 2 – Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Virgilio Testa 6, interno 38, piano S1	26
Stato di occupazione	27
Bene N° 1 – Unità abitativa ubicata a Roma (RM) - Via Virgilio Testa 8/14/30, interno A10, piano S1-T-1	27
Bene N° 2 – Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Virgilio Testa 6, interno 38, piano S1	27
Provenienze Ventennali.....	28
Bene N° 1 – Unità abitativa ubicata a Roma (RM) - Via Virgilio Testa 8/14/30, interno A10, piano S1-T-1	28
Bene N° 2 – Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Virgilio Testa 6, interno 38, piano S1	32
Formalità pregiudizievoli	32
Bene N° 1 – Unità abitativa ubicata a Roma (RM) - Via Virgilio Testa 8/14/30, interno A10, piano S1-T-1	32
Bene N° 2 – box auto ubicato a Roma (RM) - Via Virgilio Testa 6, interno 38, piano S1.....	34
Normativa urbanistica	36
Bene N° 1 – Unità abitativa ubicata a Roma (RM) - Via Virgilio Testa 8/14/30, interno A10, piano S1-T-1	36
Bene N° 2 – box auto ubicato a Roma (RM) - Via Virgilio Testa 6, interno 38, piano S1.....	39
Regolarità edilizia	39
Bene N° 1 – Unità abitativa ubicata a Roma (RM) - Via Virgilio Testa 8/14/30, interno A10, piano S1-T-1	39
Bene N° 2 – Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Virgilio Testa 6, interno 38, piano S1	41
Vincoli od oneri condominiali.....	42
Bene N° 1 – Unità abitative ubicata a Roma (RM) - Via Virgilio Testa 8/14/30, interno A10, piano S1-T-1	42
Bene N° 2 – Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Virgilio Testa 6, interno 38, piano S1	42
Stima / Formazione lotti.....	43
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi	48
Oneri per la regolarizzazione urbanistica	48
Stato d'uso e manutenzione dell'immobile.....	48
Stato di possesso.....	49

Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	49
Spese condominiali insolute	49
Conclusioni	49
Limiti dell'incarico	50

INCARICO

Con provvedimento del 17/08/2023, il sottoscritto Geom. Mastrodonato Nicolino, con studio in Via Fabio Numero, 36 - 00181 - Roma (RM), email geometra@studiomastrodonato.it, PEC nicolino.mastrodonato@geopec.it, Tel. 335 1227365, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/09/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Unità abitativa ubicata a Roma (RM) - Via Virgilio Testa 8/14/30, interno A10, piano S1-T-1
- **Bene N° 2** – Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Virgilio Testa 6, interno 38, piano S1

DESCRIZIONE

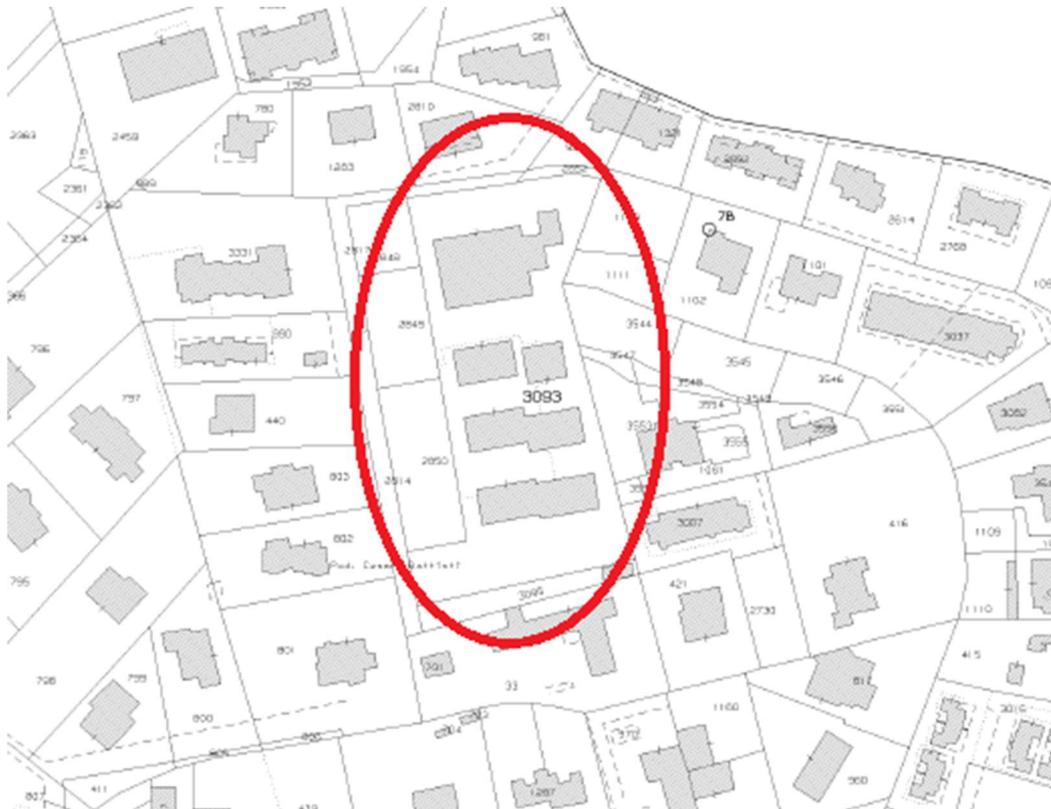
BENE N° 1 – UNITÀ ABITATIVA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VIRGILIO TESTA 8/14/30, INTERNO A10, PIANO S1-T-1

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da una unità abitativa, facente parte di un complesso immobiliare, edificato alla fine del 2010, costituito da villini a schiera, con annessi posti auto e box auto interrati, con accesso pedonale da Via Virgilio Testa civico 8, 14 e 30, e con accesso carrabile dal civico n. 6, ricadente su un'area del Piano Particolareggiato Zona "O" n. 68 "San Giusto – Podere Zara", territorio del Municipio XIV (ex Municipio XIX).

L'immobile è situato in una zona residenziale, posta nel quadrante nord-ovest della Capitale, in prossimità ed all'interno del G.R.A. (Grande Raccordo Anulare), sorta spontaneamente negli anni '80 senza una pianificazione urbanistica, con una scarsa dotazione di infrastrutture e servizi pubblici. L'area, rientrando in un piano di recupero del Comune di Roma, si trova in prossimità dei comprensori di Torresina e Torresina 2, realizzati recentemente.

Si riportano, nel seguito, delle immagini tratte dal Google Maps per avere un inquadramento territoriale.

Il complesso, di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, ricade sulla particella n. 3093 del foglio 350 del Comune di Roma (di cui si riporta nel seguito lo stralcio).



L'unità immobiliare in oggetto, identificata con l'interno A/10, avente accesso autonomo dal vialetto condominiale, è articolata su due livelli fuori terra ed uno interrato. La stessa è composta da un giardino pertinenziale, posto ad angolo, da cui, tramite una piccola scala, si accede al piano rialzato (piano terra catastale) costituito da un unico ambiente abitabile polifunzionale, un bagno ed angolo cottura (privo di finestra). I vari piani sono collegati da una scala interna in legno "a chiocciola". Il piano soffitta è costituito da due piccoli vani mansardati (dove è ubicata la caldaia). Il piano interrato è costituito da un unico ambiente, attualmente adibito a camera da letto, ed un bagno (privo di finestre); sono inoltre presenti due vani ricavati nell'intercapedine.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 06/05/2024.

Custode delle chiavi: Avv. Luca Spadoni

BENE N° 2 – BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VIRGILIO TESTA 6, INTERNO 38, PIANO S1

Trattasi di box auto, contraddistinto con il n. 38, posto al piano interrato del complesso immobiliare, il cui accesso carrabile avviene dal civico n. 6 di Via Virgilio Testa.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 06/05/2024.

Custode delle chiavi: Avv. Luca Spadoni

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 – UNITÀ ABITATIVA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VIRGILIO TESTA 8/14/30, INTERNO A10, PIANO S1-T-1

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

In merito alla verifica della documentazione si rileva che il creditore procedente ha depositato la certificazione notarile, redatta dalla Dott.ssa Alessandra Ciocchetti, Notaio in Roma, nella quale è stato descritto l'elenco delle trascrizioni, a favore e contro, succedutesi nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento.

Dalle verifiche effettuate dallo scrivente non sono emerse sostanziali difformità rispetto a quanto riportato nella suddetta certificazione notarile.

È stata altresì depositata la certificazione catastale dei beni pignorati.

BENE N° 2 – BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VIRGILIO TESTA 6, INTERNO 38, PIANO S1

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

Si rimanda a quanto sopra riportato.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 – UNITÀ ABITATIVA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VIRGILIO TESTA 8/14/30, INTERNO A10, PIANO S1-T-1

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

*** omissis *** (Proprietà 1/1)

Codice fiscale

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

- ***** omissis ***** (Proprietà 1/1)

Il regime patrimoniale dell'esecutata non è facilmente inquadrabile. In particolare, nell'atto di acquisto, la stessa ha dichiarato di essere coniugata ed in regime di separazione dei beni; tuttavia, dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Roma è emerso essere di stato libero.

BENE N° 2 – BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VIRGILIO TESTA 6, INTERNO 38, PIANO S1

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)

Per il regime patrimoniale si rimanda a quanto sopra esposto.

CONFINI

BENE N° 1 – UNITÀ ABITATIVA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VIRGILIO TESTA 8/14/30, INTERNO A10, PIANO S1-T-1

L'unità immobiliare, articolata su tre livelli, confina nell'insieme con il villino A8 (contraddistinto in catasto con il sub. 10), con il villino A9 (contraddistinto con il sub. 11), e per gli altri due lati con il vialetto comune, come da schema grafico, di seguito riportato, estratto dall'elaborato planimetrico catastale.



BENE N° 2 – BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VIRGILIO TESTA 6, INTERNO 38, PIANO S1

L'unità immobiliare, posta al piano primo interrato, confina con area di manovra e corridoio comune, box n. 37 (contraddistinto in catasto con il sub. 85), e box n. 39 (contraddistinto con il sub. 87), come da schema grafico, di seguito riportato, estratto dall'elaborato planimetrico catastale.



CONSISTENZA

BENE N° 1 - UNITÀ ABITATIVA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VIRGILIO TESTA 8/14/30, INTERNO A10, PIANO S1-T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	26,00 mq	33,00 mq	1,00	33,00 mq	3,00 m	Terra / rialzato
Soffitta	10,00 mq	15,00 mq	0,33	4,95 mq	2,13 m	1
Cantina	26,00 mq	34,00 mq	0,50	17,00 mq	2,70 m	S1
Magazzino	5,00 mq	7,00 mq	0,20	1,40 mq	2,00 m	S1
Giardino	67,00 mq	67,00 mq	0,10	6,70 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				63,05 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				63,05 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il calcolo della superficie convenzionale è stato eseguito sulla base dei criteri generali definiti dal D.P.R. 138/98 e dalle indicazioni OMI. Si segnala una **discrasia tra la superficie catastale**, pari a mq. 53, e **quella risultante dal rilievo eseguito dallo scrivente** (valore che verrà utilizzato ai fini della stima del valore dell'immobile), dovuta probabilmente alla mancanza dell'area esterna.

Piano interrato
H. 2,70 m.



Piano terra / rialzato
H. 3,00 m.



Piano Soffitta
H. media 2,13 m.

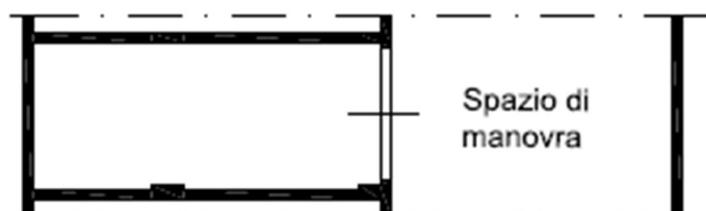


BENE N° 2 – BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VIRGILIO TESTA 6, INTERNO 38, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	19,00 mq	22,00 mq	1	22,00 mq	2,60 m	S1
Totale superficie convenzionale:				22,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				22,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il calcolo della superficie convenzionale è stato eseguito sulla base dei criteri generali definiti dal D.P.R. 138/98 e dalle indicazioni OMI.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - UNITÀ ABITATIVA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VIRGILIO TESTA 8/14/30, INTERNO A10, PIANO S1-T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/10/2010 al 27/09/2011	*** omissis ***, proprietà 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 350, Part. 3093, Sub. 12, Zc. 6 Categoria A2 Cl.3, Cons. 2,5 vani Rendita € 251,77 Piano S1-T-1
Dal 27/09/2011 al 20/12/2012	*** omissis ***, proprietà 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 350, Part. 3093, Sub. 12, Zc. 5 Categoria A7 Cl.4, Cons. 3,5 vani Rendita € 587,47 Piano S1-T-1
Dal 20/12/2012 al 09/11/2015	*** omissis ***, proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni	Catasto Fabbricati Fg. 350, Part. 3093, Sub. 12, Zc. 5 Categoria A7 Cl.4, Cons. 3,5 vani Rendita € 587,47 Piano S1-T-1

Dal 09/11/2015 al 09/11/2023	*** omissis ***, proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni	Catasto Fabbricati Fg. 350, Part. 3093, Sub. 12, Zc. 5 Categoria A7 Cl.4, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 53 mq.. totale escluse aree scoperte 53 mq Rendita € 587,47 Piano S1-T-1
------------------------------	--	---

I titolari catastali corrispondono con quelli reali.

BENE N° 2 – BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VIRGILIO TESTA 6, INTERNO 38, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/10/2010 al 27/09/2011	*** omissis ***, proprietà 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 350, Part. 3093, Sub. 86, Zc. 6 Categoria C6 Cl.6, Cons. 20 Rendita € 30,99 Piano S1-T-1
Dal 27/09/2011 al 20/12/2012	*** omissis ***, proprietà 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 350, Part. 3093, Sub. 86, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 20 Rendita € 143,58 Piano S1-T-1
Dal 20/12/2012 al 09/11/2015	*** omissis ***, proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni	Catasto Fabbricati Fg. 350, Part. 3093, Sub. 86, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 20 mq. Rendita € 143,58 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 09/11/2023	*** omissis ***, proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni	Catasto Fabbricati Fg. 350, Part. 3093, Sub. 86, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 20 mq. Superficie catastale 22 mq Rendita € 143,58 Piano S1

I titolari catastali corrispondono con quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - UNITÀ ABITATIVA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VIRGILIO TESTA 8/14/30, INTERNO A10, PIANO S1-T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	350	3093	12	5	A7	4	3,5 vani	53 mq.. totale escluse aree scoperte 53 mq	587,47 €	S1-T-1	

Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi, riscontrato nel corso del sopralluogo del 06.05.2024, è **sostanzialmente coincidente** con la planimetria catastale **fatto salvo per la demolizione dei tramezzi ed il cambio di destinazione d'uso del piano interrato.**

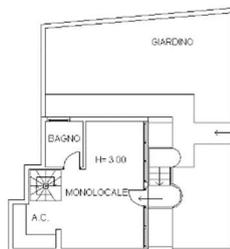
**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma**

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma	
Via Virgilio Testa	civ. 8-14-30
Identificativi Catastali:	Compilata da: Urbani Sandro
Sezione: Foglio: 350	Iscritto all'albo: Geometri
Particella: 3093	Prov. Roma
Subalterno: 12	N. 7740

Scheda n. 1 Scala 1:200

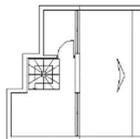
ABITAZIONE

PIANO TERRA INT.A10
H=3.00 m



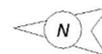
SOFFITTA

PIANO PRIMO
Hmed=2.13 m



CANTINA

PIANO S1
H=2.60 m

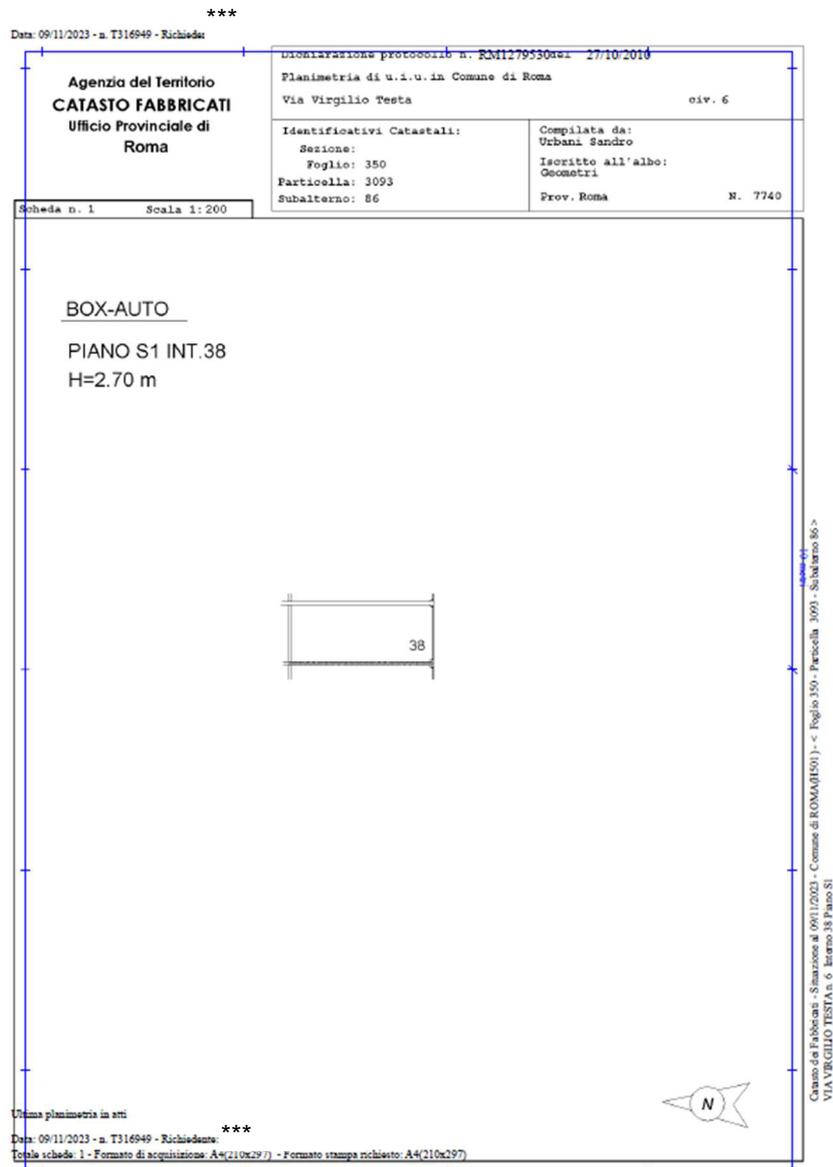


BENE N° 2 – BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VIRGILIO TESTA 6, INTERNO 38, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	350	3093	86	5	C6	7	20 mq.	22 mq	143,58 €	S1		

Corrispondenza catastale

Per quanto è stato possibile accertare non si segnalano difformità dello stato dei luoghi rispetto alla planimetria catastale



PRECISAZIONI

BENE N° 1 – UNITÀ ABITATIVA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VIRGILIO TESTA 8/14/30, INTERNO A10, PIANO S1-T-1

Gravano sul bene pignorato i seguenti vincoli assunti dall'Impresa costruttrice *** per sé e per gli aventi causa, nei confronti del Comune di Roma:

1. **Atto d'obbligo del 07.09.2006** (cfr. **Allegato 21**) a rogito del Notaio Pietro Mazza Rep. 105405/35910, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 12.09.2006 Reg. Gen. n. 123316 Reg. Part. n. 77387, gravante sull'area di sedime dell'edificio, con il quale la Società si è impegnata "*... .. A) a vincolare l'area occorrente di nominali mq. 6.312 al servizio della progettata costruzione B) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dei piani interrati e dei piani sottotetto al servizio degli edifici residenziali C) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dell'intero edificio commerciale D) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente a giorno e libera la superficie a portico dei piani terra E) a destinare e mantenere permanentemente una superficie di mq. 1.283,85 a parcheggio privato per gli edifici residenziali e di mq. 204,55 a parcheggio privato al servizio dell'edificio commerciale, assumendo a propria cura e spese la ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione nonché a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato e a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi, con coltre di terra vegetali di almeno cm. 60 (sessanta), nonché a porre a dimora n. 46 (quarantasei) alberi di altezza non inferiore a mt. 3,50 realizzazione in tutto delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo parziale dei contributi dovuti ai sensi degli art. 5, 7 ed 11 della Legge n. 10/77,*";
2. **Atto d'obbligo del 26.09.2006** (cfr. **Allegato 22**) a rogito del Notaio Pietro Mazza Rep. 105480/35962, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 02.10.2006 Reg. Gen. n. 132472 Reg. Part. n. 81111, con il quale veniva rettificato il precedente atto d'obbligo per quanto concerne l'inserimento della frase "*... .. che l'area in oggetto non risulta essere già vincolata al servizio di altre costruzioni al punto A) e precisamente: "A) a vincolare l'area occorrente di nominali mq. 6.312 (seimilatrecentododici) al servizio della progettata costruzione e che, a seguito di accertamenti eseguiti da me notaio, l'area in oggetto non risulta essere stata già vincolata al servizio di altre costruzioni"*".
3. **Atto d'obbligo del 22.04.2008** (cfr. **Allegato 23**) a rogito del Notaio Valerio Pantano di Civitavecchia Rep. 58917/17716, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 23.04.2008 Reg. Gen. n. 51840 Reg. Part. n. 28177, con il quale ^{***} a seguito della variante in corso d'opera, relativo al permesso di costruire n. 45 (quarantacinque) villini a schiera ed un edificio commerciale, per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo, si è obbligata, irrevocabilmente, nei confronti del Comune di Roma, - si è obbligata a destinare e mantenere permanentemente una superficie di metri quadrati 1.327,00 a parcheggio privato a servizio del residenziale e metri quadrati 212,60 di parcheggio privato al servizio del commerciale e del non residenziale, assumendone a propria cura e spesa la ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione; - si è obbligata a mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato ed a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di

almeno centimetri 60 (sessanta), nonché a porre a dimora 45 (quarantacinque) alberi di altezza non inferiore a metri 4,50 (quattro virgola cinquanta); - si è obbligata a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali ai piani interrati, al piano copertura, al piano sottotetto, compresi i locali di accumulo acqua sanitaria ed energia fotovoltaica data dai pannelli solari al servizio dell'edificio; - si è obbligata a vincolare l'intera destinazione del commerciale e del non residenziale con le rispettive cantine; le obbligazioni anzidette non potranno essere cancellare o modificare senza il benestare del Comune di Roma.”

4. **Convenzione edilizia del 16.10.2008** (cfr. **Allegato 24**) a rogito del Notaio Pietro Mazza Rep. 109271/39068, trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 30.10.2008 Reg. Gen. n. 141255 Reg.Part. n. 87407, gravante sull'area di sedime dell'edificio, avente ad oggetto “... .. la realizzazione in tutto delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo parziale dei contributi dovuti ai sensi degli art. 5, 7 ed 11 della Legge n. 10/77,”;
5. **Atto d'obbligo del 09.03.2009** (cfr. **Allegato 25**) a rogito del Notaio Valerio Pantano di Civitavecchia Rep. 61477/18563, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 10.03.2009 Reg. Gen. n. 31387 Reg. Part. n. 17434, con il quale^{*** **} ai fini del rilascio della Concessione Edilizia per la costruzione di villini a schiera e di un edificio commerciale, per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo, irrevocabilmente, nei confronti del Comune di Roma: - si è obbligata, a destinare e mantenere permanentemente una superficie di metri quadrati 1.450,20 a parcheggio privato a servizio del residenziale e metri quadrati 194,95 di parcheggio privato al servizio del commerciale e del non residenziale, assumendone a propria cura e spesa la ordinaria e straordinaria manutenzione de sistemazione; - si è obbligata a mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato ed a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno centimetri 60 (sessanta), nonché a porre a dimora 45 (quarantacinque) alberi di altezza non inferiore a metri 4,50 (quattro virgola cinquanta); - si è obbligata a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali ai piani interrati, al piano copertura, al piano sottotetto, compresi i locali di accumulo acqua sanitaria ed energia fotovoltaica data dai pannelli solari al servizio dell'edificio; - si è obbligata a vincolare l'intera destinazione del commerciale e del non residenziale con le rispettive cantine; le obbligazioni anzidette non potranno essere cancellare o modificare senza il benestare del Comune di Roma.”

BENE N° 2 – BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VIRGILIO TESTA 6, INTERNO 38, PIANO S1

Si rimanda a quanto sopra riportato.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - UNITÀ ABITATIVA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VIRGILIO TESTA 8/14/30, INTERNO A10, PIANO S1-T-1

In generale lo stato conservativo del complesso edilizio, ove sono ubicate le unità immobiliari oggetto di esecuzione, non appare compatibile con l'epoca di realizzazione dello stesso; in particolare, le murature delimitanti i viali comuni, di accesso alle singole unità abitative, presentano in più punti segni di degrado, quali muffe ed esfoliazioni del rivestimento murale, come da foto di seguito riportate.



All'atto del sopralluogo, avvenuto in data 07.12.2023 ed in data 06.05.2024, l'unità abitativa in oggetto si presentava in uno stato di totale abbandono, come documentato dalle fotografie di seguito riportate.



Si segnalano inoltre tracce di umidità da risalita al piano interrato.



BENE N° 2 – BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VIRGILIO TESTA 6, INTERNO 38, PIANO S1

Lo stato conservativo del box auto può ritenersi buono in rapporto alla destinazione d'uso dello stesso.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 – UNITÀ ABITATIVA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VIRGILIO TESTA 8/14/30, INTERNO A10, PIANO S1-T-1

L'Unità immobiliare è inserita in un contesto condominiale, denominato "Condominio Parco San Giusto", avente parti comuni con altre proprietà come indicato nel Regolamento di Condominio depositato con verbale a Rogito del Dr. Pietro Mazza, Notaio in Roma, in data 04.04.2011 Rep. N. 112738 Racc. 41680, Registrato a Roma 5 in data 11.04.2011 Serie 1T n. 7360, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. Roma 1 in data 15.04.2011 Reg.Gen. n. 40975 Reg. Part. n. 25063 (cfr. **Allegato 34**).

Riguardo alla ripartizione millesimale delle parti comuni, sulla base delle tabelle allegate al suddetto regolamento, le quote in millesimi pertinenti all'u.i. in oggetto sono le seguenti:

17,398 / 1.000 (Tabella A – proprietà generale), 19,508 / 1.000 (Tab. B – proprietà comuni a residenze e studi professionali), 22,644 / 1.000 (Tabella C – proprietà comuni alle residenze).

L'entità degli oneri condominiali, per la gestione ordinaria, sono pari a circa € 782,78, ripartiti in n. 6 rate bimestrali (cfr. **Allegato 36**).

BENE N° 2 – BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VIRGILIO TESTA 6, INTERNO 38, PIANO S1

Si rimanda a quanto riportato al punto precedente.

Riguardo alla ripartizione millesimale delle parti comuni, sulla base delle tabelle allegate al regolamento, le quote in millesimi pertinenti all'u.i. in oggetto sono le seguenti:

2,313 / 1.000 (Tabella A – proprietà generale), 23,800 / 1.000 (Tab. E – proprietà comuni ai box).

Gli oneri condominiali, per la gestione ordinaria, sono già compresi nell'importo sopra riportato (cfr. **Allegato 36**).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 – UNITÀ ABITATIVA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VIRGILIO TESTA 8/14/30, INTERNO A10, PIANO S1-T-1

Durante il sopralluogo effettuato non sono state rilevate servitù attive e/o passive, tantomeno censi, livelli o usi civici che possano gravare sull'immobile in argomento. Si precisa tuttavia che nell'atto di compravendita, a rogito del Notaio Pietro Mazza del 20 dicembre 2012, rep. 115402 Racc. 43221, vengono richiamati gli obblighi assunti nei confronti del Comune di Roma per il rilascio dei permessi di costruire.

A tal fine si rimanda a quanto riportato nel precedente capitolo "PRECISAZIONI".

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA VIRGILIO TESTA 6, INTERNO 38, PIANO S1

Si rimanda a quanto sopra riportato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 – UNITÀ ABITATIVA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VIRGILIO TESTA 8/14/30, INTERNO A10, PIANO S1-T-1

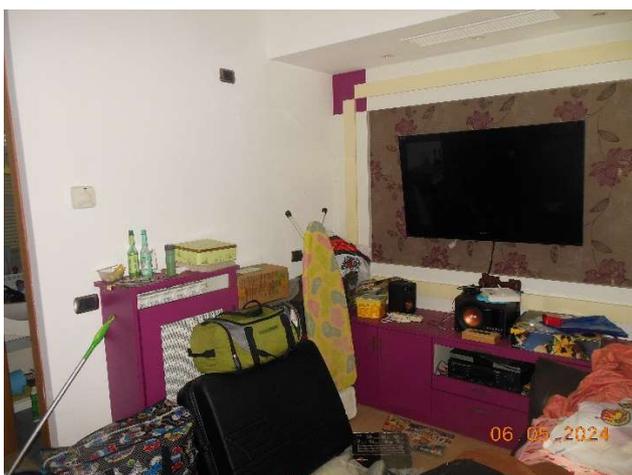
L'unità immobiliare oggetto di esecuzione fa parte di un complesso immobiliare, realizzato nel 2010, costituito da villini a schiera articolati su due piani fuori terra ed uno interrato.

Come rappresentato nel successivo capitolo “REGOLARITA’ URBANISTICA” non è stato possibile reperire il progetto edilizio. Pur tuttavia da un esame visivo, in rapporto all’epoca di realizzazione, si ritiene che le strutture portanti siano realizzate con travi e pilastri in cemento armato e solai in latero cemento. La copertura a falde è rifinita con tegole e coppi. Le pareti esterne sono rifinite con intonaco civile.

Le finiture interne dell’immobile sono con materiali di media qualità.

Le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile; la pavimentazione è con mattonelle di ceramica/gres porcellanato; gli infissi esterni sono in alluminio e sono dotati di vetro camera; le finestre sono dotate di avvolgibili in plastica; le porte sono in legno tamburate.

I servizi igienici sono rivestiti in ceramica di media qualità; il bagno principale, oltre ad essere fornito di lavabo, bidet e vaso, è dotato di vasca; il bagno di servizio, posto al piano interrato (privo di finestra), invece è dotato di doccia.



Soggiorno polifunzionale



Angolo cottura



Bagno principale piano terra



Scala a chiocciola



Piano soffitta



Piano soffitta



Piano interrato



Piano interrato



Piano interrato - intercapedine

L'intercapedine al piano interrato è interamente maiolicata.

L'impianto termico è di tipo autonomo ed è alimentato da una caldaia (anche per la produzione dell'acqua calda sanitaria) Marca Ferroli a camera stagna posta al piano soffitta; gli elementi radianti sono in alluminio e scaldasalviette nei servizi igienici. È inoltre presente l'impianto di climatizzazione. L'unità immobiliare è inoltre dotata di impianto solare termico per la produzione di acqua calda sanitaria collocato sulla copertura.

È presente inoltre un impianto fotovoltaico condominiale collocato sulla pensilina di accesso al civico n. 8 di Via Virgilio Testa.



Vista impianto solare sulla copertura



Impianto fotovoltaico

La corte esclusiva è buona parte pavimentata.



BENE N° 2 – BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VIRGILIO TESTA 6, INTERNO 38, PIANO S1

Il box auto, contraddistinto con il n. 38, è posto nell'autorimessa al piano interrato, il cui accesso avviene dalla rampa carrabile posta al civico n. 6 di Via Virgilio Testa; è pavimentato con cemento industriale ed è dotato di serranda basculante in ferro.



STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - UNITÀ ABITATIVA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VIRGILIO TESTA 8/14/30, INTERNO A10, PIANO S1-T-1

L'immobile risulta libero.

L'immobile è stato liberato in data 06.05.2024 e attualmente è nella disponibilità del Custode Giudiziario, Avv. Luca Spadoni, che ne detiene le chiavi.

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VIRGILIO TESTA 6, INTERNO 38, PIANO S1

L'immobile risulta libero.

L'immobile è stato liberato in data 06.05.2024 e attualmente è nella disponibilità del Custode Giudiziario, Avv. Luca Spadoni, che ne detiene le chiavi.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - UNITÀ ABITATIVA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VIRGILIO TESTA 8/14/30, INTERNO A10, PIANO S1-T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/07/2006 al 19/12/2012	*** omissis *** proprietà 1/1 dell'area Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di Permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Pietro Mazza	06/07/2006	104894	35471
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Roma 1	11/07/2006	90314	53142
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Roma 5	19/07/2006	511	IV		
Dal 20/12/2012	*** omissis *** proprietà per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Pietro Mazza	20/12/2012	115402	43221
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Roma	31/12/2012	129384	94047
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio delle Entrate Roma 5	28/12/2012	23325	1T		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

A tal fine si precisa che l'immobile oggetto di pignoramento è porzione di un edificio costruito dalla *** a propria cura e spese, sull'area della superficie di mq. 9.381, individuata al Catasto Terreni del Comune di Roma al Foglio 350, particelle:

- n. 422, superficie mq. 317
- n. 2814, superficie mq. 469
- n. 2815, superficie mq. 517

- n. 2817, superficie mq. 425
- n. 2754, superficie mq. 849
- n. 2755, superficie mq. 15
- n. 2847, superficie mq. 3.970
- n. 2848, superficie mq. 417
- n. 2849, superficie mq. 663
- n. 2850, superficie mq. 960
- n. 2851, superficie mq. 681
- n. 2852, superficie mq. 98

alla stessa pervenuta dalla ^{***} in forza **dell'atto di permuta del 06.07.2006** (cfr. **Allegato 13**), a rogito del Notaio Dr. Pietro Mazza, Rep. N. 104894/35471, Registrato a Roma 5 in data 19.07.2006 al n. 511 serie 1V, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 11.07.2006 Reg. Gen. N. 90314 Reg. Part. 53142, con il quale:

*"A) La Società ^{***} cede e trasferisce a corpo a titolo di permuta alla Società ^{***}*

*^{***} " che accetta, l'area sita in Comune di Roma (RM) Via Virgilio Testa n. 4 della superficie complessiva di mq. 9.381*

*B) La Società ^{***} ad equal titolo di permuta, cede e trasferisce a corpo alla Società*

*^{***} che accetta, gli immobili siti in Comune di Roma (RM) Via Virgilio Testa n. 4 e precisamente:*

*- n. 12 unità immobiliari, ciascuna della superficie di mq. 33 circa costituenti un unico corpo di fabbrica con i posti auto di pertinenza, da realizzarsi sul suddetto terreno, a cura e spese della Società ^{***} entro diciotto mesi dal rilascio del permesso di costruire"*

Nell'atto, tra l'altro, le parti si davano *"... .. reciprocamente atto che le unità immobiliari in oggetto verranno consegnate alla Società ^{***} il termine di 60 (sessanta) giorni dalla loro ultimazione";* inoltre *"La ^{***} ."* si impegna altresì a cedere irrevocabilmente al

Comune di Roma le aree a destinazione pubblica per un totale di mq. 2.040 (duemilaquaranta), distinte in N.C.T. al Foglio 350, particelle 2848, 2849 e 2850 aventi rispettivamente la prima destinazione a parcheggio pubblico e le altre due a verde pubblico". Veniva inoltre precisato che *"La trascrivenda permuta è subordinata alla condizione risolutiva che venga rilasciato dal Comune di Roma entro il 30 giugno 2007, il permesso di costruire le suddette n. 45 unità immobiliari residenziali; pertanto se entro detto termine non sarà rilasciato il suddetto permesso di costruire, la trascrivenda permuta sarà risolta espressamente ed irrevocabilmente. La Società ^{***} nel cui unilaterale interesse è posta*

*la suddetta condizione risolutiva, ha tuttavia facoltà, comunque, di ritenere definitivamente efficace od operativo il contratto che si deposita, anche in pendenza o indipendentemente dal verificarsi della condizione, mediante semplice comunicazione scritta di rinuncia alla condizione medesima, da inviare alla Società ^{***} lettera raccomandata A.R. Per quanto riguarda le n. 12 realizzande unità*

*immobiliari residenziali e i posti auto di pertinenza, la Società **** ." acquisisce sin da ora tutti i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti ed installazioni comuni, accettando in conseguenza i relativi obblighi ad uso comune. Non appena le costruende unità immobiliari residenziali saranno state completate, si procederà tra le parti ad un verbale di consegna delle medesime, per la sua registrazione e annotazione a margine della presente trascrizione."*

La proprietà della suddetta area veniva acquistata dalla Società "**** **** "

1. dal **Sig.***** ****), in forza

dell'atto di conferimento in società del 20.01.2005 (cfr. **Allegato 14**), a rogito del Notaio Dr. Federico Magliulo, Rep. n. 6255, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 10.02.2005 Reg. Gen. n. 17213 Reg. Part. n. 11162, per quanto riguarda i terreni, della superficie complessiva di mq. 8.285, individuati al Catasto Terreni del Comune di Roma al Foglio 350, particelle:

- n. 2815, superficie mq. 517
- n. 2816, superficie mq. 765
- n. 2817, superficie mq. 425
- n. 2811, superficie mq. 3.970
- n. 2812, superficie mq. 960
- n. 2813, superficie mq. 315
- n. 2814, superficie mq. 469
- n. 2754, superficie mq. 849
- n. 2755, superficie mq. 15

2. dai **Sig.ri******

coniugi in regime di separazione dei beni, in forza **dell'atto di compravendita del 03.02.2005** (cfr. **Allegato 15**), a rogito del Notaio Dr. Marco Pinardi, Rep. n. 10830/2924, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 08.02.2005 Reg. Gen. n. 15986 Reg. Part. n. 10514, per quanto riguarda i terreni, della superficie complessiva di mq. 1.096, individuati al Catasto Terreni del Comune di Roma al Foglio 350, particelle:

- n. 422, superficie mq. 317
- n. 1104, superficie mq. 779

Con **atto di divisione del 21.09.1977** (cfr. **Allegato 16**), a rogito del Notaio Dr. Paolo Soccorsi Aliforni, Rep. N. 933, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 08.10.1977 Reg. Gen. n. 44604 Reg. Part. n. 34219, veniva attribuito alla **Sig****** **** , il diritto di piena ed

esclusiva proprietà del terreno di mq. 1.096, individuato al Catasto Terreni del Comune di Roma al Foglio 350, particella n. 422 e 1104, a tacitazione dei propri diritti di comproprietà dalla stessa acquisiti, unitamente ad altri, e su una più ampia porzione immobiliare, dai ***

con **atto del 09.02.1977**, a

rogito del Notaio Dr. Renzo Riboldi, coadiutore del Notaio Attaguile di Roma, Rep. N. 15373, Registrato a Roma – Atti Pubblici il 10.03.1977 ai numeri 1707/3851, e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 04.03.1977 Reg. Gen. n. 10910 Reg. Part. n. 8563.

A tal fine si precisa che con **atto di convenzione matrimoniale per instaurazione del regime della separazione dei beni del 30.10.1985** Rep. 16349/3775 (cfr. **Allegato 17**), del Notaio Gianfranco Iacovone di Roma, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 08.11.1985 Reg. Gen. n. 73375 Reg. Part. n. 51697, i coniugi *** , coniugi in virtù di matrimonio celebrato a Roma il *** convenivano che il loro regime patrimoniale divenisse quello della separazione dei beni, determinando lo scioglimento della comunione, dichiarando, contestualmente, che dalla data del 20.09.1975 alla data della convenzione, di aver acquistato, tra l'altro, il terreno “... .. sito in comune di Roma, località Riserva San Pietro di are 10,96, riportato nel N.C.T. al Foglio 350, particelle 1104 e 422” oltre alla “quota di comproprietà pari a 1/18 del terreno sito in Roma, località Riserva San Pietro della superficie di are 7,08 riportato nel N.C.T. al Foglio 350, particelle 1105, 1109, 1096”.

Con **atto del 12.12.1972** Rep. 52391 (cfr. **Allegato 18**), del Notaio Dott. Luigi Napoleone di Roma, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 09.03.1973 Reg. Gen. n. 25624 Reg. Part. n. 21423, il Sig. *** dal Sig. *** **

... l'appezzamento di terreno agricolo con soprastanti fabbricati rurali in stato fatiscente, da distaccarsi dalla maggior consistenza di sua proprietà sita in Roma, facente parte del podere denominato “Cesare Battisti”, censito nel Nuovo Catasto Terreni del Comune di Roma, al foglio 350 con porzione delle particelle 116, 117, 32 e 33 e con le particelle 701 e 705, e precisamente l'appezzamento della superficie complessiva di metri quadrati 10.000 (diecimila) circa reali e catastali di ha.1.00.87 (ettari uno e centiare ottantasette) comprensiva delle semiaree stradali destinate a pubblico transito, ...

La suddetta porzione immobiliare risulta censita nel Nuovo Catasto Terreni, al foglio 350 con le particelle intere 701 e 705, mentre per quanto riguarda il resto della superficie, risulta individuato sul tipo di frazionamento n.410/A/1972, riconosciuto regolare in data 9 dicembre 1972 dall'Ufficio Tecnico Erariale di Roma, redatto sull'estratto di mappa n. 34241,, con le particelle frazionate del foglio 350, n. 116 sub. b di are 6.16, R.D. £ 16,63 e R.A. £ 3,39; n. 117 sub. c di are 61.64, R.D. £ 246,56 e R.A. £ 83,21; n. 32 sub. b di are 8.64, R.D. £ 11,66 e R.A. £ 0,60; n. 33 sub. a di are 23.79, senza reddito, che, a seguito dell'approvazione del suddetto frazionamento hanno assunto, rispettivamente, i numeri 425, 409, 423 e 33.”.

Con **atto di divisione del 08.04.1974** Rep. 413 (cfr. **Allegato 19**), del Notaio Dott. Giuseppe Intersimone di Roma, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 18.10.1974 Reg. Gen. n. 56623 Reg. Part. n. 45825, il Sig.*** *** acquisiva la piena ed esclusiva dell'appezzamento di "terreno agricolo, sito in Agro Romano, facente parte del podere denominato "Cesare Battisti" della superficie di mq. 1155,97 circa. ... riportato nel N.C.T. del Comune anzidetto, al foglio 350, con la particella 116, are 1,50, R.D. Lire 4,05 e R.A. Lire 0,82, 424 (ex 32 parte) centiare 28, R.D. Lire 0,38 e R.A. Lire 0,02 e 782 (ex 112 parte) are 9, R.D. Lire 51,75 e R.A. Lire 15,30."

L'atto di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato, non essendo stato depositato agli atti, è stato acquisito dallo scrivente in via integrale ed allegato alla presente (**Allegato 11**).

BENE N° 2 – BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VIRGILIO TESTA 6, INTERNO 38, PIANO S1

Si rimanda a quanto sopra riportato

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 – UNITÀ ABITATIVA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VIRGILIO TESTA 8/14/30, INTERNO A10, PIANO S1-T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 22/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia mutuo condizionato
Iscritto a Roma il 03/04/2007
Reg. gen. 67408 - Reg. part. 15435
Quota: intera proprietà terreno
Importo: € 13.580.000,00
A favore di *** **omissis** ***
Contro *** **omissis** ***
Capitale: € 6.790.000,00
Percentuale interessi: 5,341 %
Rogante: Pietro Mazza
Data: 30/03/2007
N° repertorio: 106643/36901

Note: L'ipoteca grava sulle particelle 422, 2814, 2815, 2817, 2754, 2755, 2847, 2851 e 2852 del foglio 350. A margine della sopra descritta formalità risultano eseguiti numerosi annotamenti il cui elenco si rimanda all'**Allegato 20**.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 26/01/2023

Reg. gen. 9527 - Reg. part. 6597

Quota: 1/1

A favore di *** **omissis** ***

Contro *** **omissis** ***

Note: Atto giudiziario emesso dall'Ufficiale Giudiziario UNEP di Roma il 25/11/2022 rep. 42609. Nella nota di trascrizione è precisato che "IL PRECETTO E' STATO NOTIFICATO IN DATA 26/09/2022-27/09/2022-14/10/2022 PER LA SOMMA DI EURO 239.101,25 OLTRE GLI INTERESSI DI MORA MATURATI SUGLI IMPORTI DOVUTI A TITOLO DI CAPITALE DAL 03/05/2022, SPESE LEGALI ED OCCORRENDE TUTTE ED ULTERIORI INTERESSI DI MORA DOVUTI DALLE SINGOLE SCADENZE DELLE RATE IN MORA E DEL DEBITO RESIDUO."

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**

Iscritto a Roma il 17/06/2011

Reg. gen. 68797 - Reg. part. 12572

A favore di *** **omissis** ***

Contro *** **omissis** ***

Note: La presente annotazione, a margine dell'iscrizione n. 67408/15435 del 03.04.2007, per far risultare l'Atto di Frazionamento, a Rogito del Notaio Pietro Mazza di Roma in data 25 maggio 2011 Rep.112941/41820, con il quale venivano costituite n. 11 quote di mutuo, tra cui la quota n. 11, nella quale ricadono i beni oggetto di esecuzione, dell'importo di Euro 4.501.120,00 ed ipoteca di Euro 9.002.240,00.

- **Frazionamento in quota**

Iscritto a Roma il 07/01/2013

Reg. gen. 1245 - Reg. part. 202

A favore di *** **omissis** ***

Contro *** **omissis** ***

Note: La presente annotazione, a margine dell'iscrizione n. 67408/15435 del 03.04.2007, riguarda il frazionamento in quota dell'originario mutuo a Rogito del Notaio Pietro Mazza del 20/12/2012 Rep. 115401/43220. In particolare ai beni oggetto di esecuzione è stata attribuita una quota di mutuo pari a Euro 200.000,00 ed una ipoteca di Euro 400.000,00.

- **Riduzione di somma di quota frazionata**

Iscritto a Roma il 07/01/2013

Reg. gen. 1244 - Reg. part. 201

A favore di *** **omissis** ***

Contro *** **omissis** ***

Note: La presente annotazione, a margine dell'iscrizione n. 67408/15435 del 03.04.2007, per far risultare che l'importo dell'ipoteca relativo alla quota n. 11, nascente dall'Atto di Frazionamento a Rogito del Notaio Pietro Mazza di Roma in data 25 maggio 2011 Rep.112941/41820, annotato a margine dell'ipoteca iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Roma 1 in data 3 aprile 2007 al n. 15435 di formalità, in data 17 giugno 2011 al n. 12572 di formalità, venga ridotto da Euro 9.002.240,00 ad Euro 7.175.740,00 in conseguenza della riduzione della quota n. 11 del mutuo da Euro 4.501.120,00 ad Euro 3.587.870,00.

BENE N° 2 – BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VIRGILIO TESTA 6, INTERNO 38, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 22/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia mutuo condizionato

Iscritto a Roma il 03/04/2007

Reg. gen. 67408 - Reg. part. 15435

Quota: intera proprietà terreno

Importo: € 13.580.000,00

A favore di *** **omissis** ***

Contro *** **omissis** ***

Capitale: € 6.790.000,00

Percentuale interessi: 5,341 %

Rogante: Pietro Mazza

Data: 30/03/2007

N° repertorio: 106643/36901

Note: L'ipoteca grava sulle particelle 422, 2814, 2815, 2817, 2754, 2755, 2847, 2851 e 2852 del foglio 350. A margine della sopra descritta formalità risultano eseguiti numerosi annotamenti il cui elenco si rimanda all'**Allegato 20**.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 26/01/2023

Reg. gen. 9527 - Reg. part. 6597

Quota: 1/1

A favore di *** omissis ***

Contro *** omissis ***

Note: Atto giudiziario emesso dall'Ufficiale Giudiziario UNEP di Roma il 25/11/2022 rep. 42609. Nella nota di trascrizione è precisato che "IL PRECETTO E' STATO NOTIFICATO IN DATA 26/09/2022-27/09/2022-14/10/2022 PER LA SOMMA DI EURO 239.101,25 OLTRE GLI INTERESSI DI MORA MATURATI SUGLI IMPORTI DOVUTI A TITOLO DI CAPITALE DAL 03/05/2022, SPESE LEGALI ED OCCORRENDE TUTTE ED ULTERIORI INTERESSI DI MORA DOVUTI DALLE SINGOLE SCADENZE DELLE RATE IN MORA E DEL DEBITO RESIDUO."

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**

Iscritto a Roma il 17/06/2011

Reg. gen. 68797 - Reg. part. 12572

A favore di *** omissis ***

Contro *** omissis ***

Note: La presente annotazione, a margine dell'iscrizione n. 67408/15435 del 03.04.2007, per far risultare l'Atto di Frazionamento, a Rogito del Notaio Pietro Mazza di Roma in data 25 maggio 2011 Rep.112941/41820, con il quale venivano costituite n. 11 quote di mutuo, tra cui la quota n. 11, nella quale ricadono i beni oggetto di esecuzione, dell'importo di Euro 4.501.120,00 ed ipoteca di Euro 9.002.240,00.

- **Riduzione di somma di quota frazionata**

Iscritto a Roma il 07/01/2013

Reg. gen. 1244 - Reg. part. 201

A favore di *** omissis ***

Contro *** omissis ***

Note: La presente annotazione, a margine dell'iscrizione n. 67408/15435 del 03.04.2007, per far risultare che l'importo dell'ipoteca relativo alla quota n. 11, nascente dall'Atto di Frazionamento a Rogito del Notaio Pietro Mazza di Roma in data 25 maggio 2011 Rep.112941/41820, annotato a margine dell'ipoteca iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Roma 1 in data 3 aprile 2007 al n. 15435 di formalità, in data 17 giugno 2011 al n. 12572 di formalità, venga ridotto da Euro 9.002.240,00 ad Euro 7.175.740,00 in conseguenza della riduzione della quota n. 11 del mutuo da Euro 4.501.120,00 ad Euro 3.587.870,00.

- **Frazionamento in quota**

Iscritto a Roma il 07/01/2013

Reg. gen. 1245 - Reg. part. 202

A favore di *** omissis ***

Contro *** omissis ***

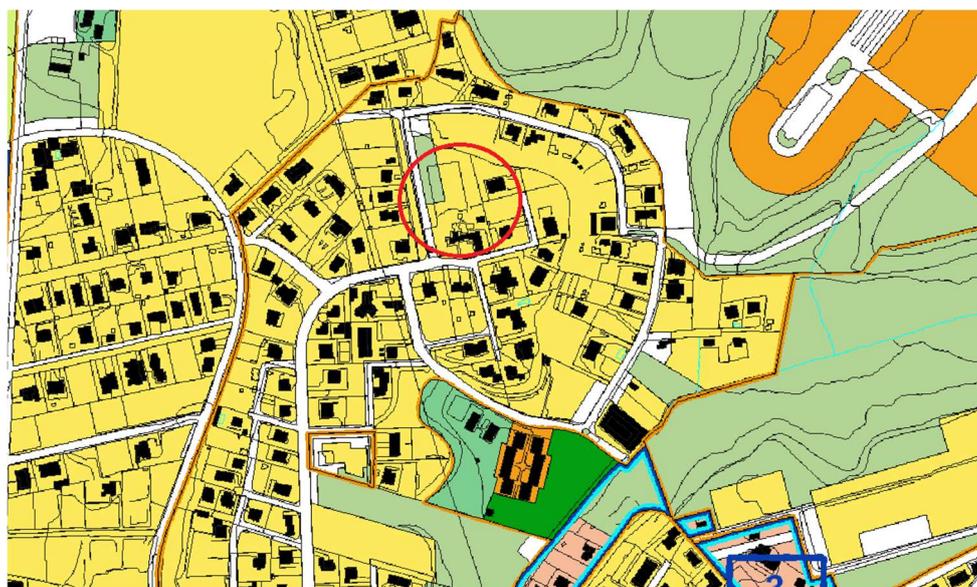
Note: La presente annotazione, a margine dell'iscrizione n. 67408/15435 del 03.04.2007, riguarda il frazionamento in quota dell'originario mutuo a Rogito del Notaio Pietro Mazza del 20/12/2012 Rep. 115401/43220. In particolare ai beni oggetto di esecuzione è stata attribuita una quota di mutuo pari a Euro 200.000,00 ed una ipoteca di Euro 400.000,00.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - UNITÀ ABITATIVA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VIRGILIO TESTA 8/14/30, INTERNO A10, PIANO S1-T-1

Dagli accertamenti effettuati presso il Dipartimento di Attuazione e Programmazione Urbanistica di Roma Capitale, e con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole urbanistiche ivi depositate, sulla base della documentazione esibitami, secondo le previsioni del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Roma, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008 nonché della successiva Delibera del Commissario Straordinario con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 48 del 7 giugno 2016 l'immobile di che trattasi ricade:

1. Sistemi e regole (1:10.000): **Città della trasformazione - Ambiti di pianificazione particolareggiata definita.** L'immobile risulta ricompreso nel perimetro della zona "O" (recupero urbanistico), nucleo 68 "San Giusto - Podere Zara", il cui piano particolareggiato, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 97 del 04.05.1995, è stato approvato con Deliberazione n. 97 del 04.10.2001.



2. Carta della qualità: nessuna prescrizione



3. Rete ecologica: nessuna prescrizione



BENE N° 2 – BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VIRGILIO TESTA 6, INTERNO 38, PIANO S1

Si rimanda a quanto sopra riportato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 – UNITÀ ABITATIVA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VIRGILIO TESTA 8/14/30, INTERNO A10, PIANO S1-T-1

Sulla base di quanto riportato nell'atto di provenienza, l'immobile è stato edificato dalla *** in forza di **Permesso di Costruire n. 1322 (prot. 86363)** rilasciato dal Comune di Roma in data **13.12.2006**, sulla base del **progetto del 03.11.2005 prot. 71892**.

In data **25.05.2007 con prot. n. 2007/33930**, veniva presentato, al Comune di Roma – Dipartimento IX, un progetto di **variante “Nuovi Tipi”** al suddetto Permesso di Costruire, in sostituzione di quello già presentato in data **29.01.2007 al prot. n. 6288/2007**.

A fronte della documentazione integrativa, presentata in data 18.02.2008 con prot. n. QI/2008/11389, il Comune di Roma in data **28.05.2008** rilasciava **Permesso di Costruire n. 458 prot. n. 35321**.

In corso d'opera, la società *** n. tre **D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività)**: in data **10.02.2009 al prot. 6889**, in data **26.02.2009 al prot. 10125** ed in data **30.03.2010 al prot. 17714**.

In data **28.07.2010** veniva trasmessa **comunicazione di fine lavori**, acquisita dal Comune di Roma al **prot. 40710**, successivamente ritenuta sospesa; in data **04.11.2010 al prot. n. 57145** la Società *** presentava **D.I.A. – Fine lavori**.

Non risulta sia stato rilasciato il certificato di agibilità.

Lo scrivente, sulla base dei dati sopra riportati, in data 02.02.2004, tramite la piattaforma SIPRE, ha inoltrato, al Dipartimento P.A.U., richiesta di accesso al progetto edilizio; richiesta acquisita dal Comune di Roma al prot. 23013 (cfr. **Allegato 26**).

In pari data lo scrivente ha inoltrato, al Municipio Roma 14, richieste di accesso agli atti finalizzate all'acquisizione delle D.I.A.; richieste acquisite dal Municipio al prot. CT/2024/15859 e CT/2024/15920 (cfr. **Allegato 28**).

Con nota del 21.02.2024 prot. 27475 (cfr. **Allegato 29**) il Municipio dava riscontro all'accesso agli atti comunicando “... .. *che è possibile fornire copia delle istanze edilizie soltanto se presenti in archivio informatico perché la documentazione cartacea relativa ad atti e documenti della Direzione Tecnica, a causa di trasferimenti operati nel corso degli anni presso archivi esterni, con continue vicissitudini e cambi di collocazione, è conservata parte in locali fuori sede non accessibili in sicurezza (atti fino al 2011), e parte in deposito sito al piano seminterrato in sede (atti dal 2012 ad oggi), interdetto al personale dai Responsabili del Servizio Prevenzione e Protezione del Municipio, poiché non agibile in*

sicurezza. Questa Direzione Tecnica ha già richiesto a quanti di competenza l'immediata disponibilità di locali accessibili sicuri e limitrofi agli uffici di provenienza per il collocamento e la pronta reperibilità della documentazione succitata ed al tempo stesso, ha iniziato a predisporre le procedure per i lavori di adeguamento di locali idonei ad ospitare l'archivio degli atti amministrativi ed il conseguente trasferimento degli stessi a lavori ultimati.

Considerato quanto sopra, la scrivente Direzione è allo stato attuale impossibilitata al reperimento degli atti relativi all'istanza presentata.

Prima della disponibilità di un archivio accessibile ed idoneo non sarà possibile il rilascio degli atti richiesti.

Ad ogni modo, si esplicita che, in base alle informazioni fornite sono state riscontrate, sui sistemi informatici, le seguenti pratiche edilizie:

- **D.I.A. - Prot. CT/6889 del 10/02/2009 - non scannerizzata, pertanto rilasciabile, esclusivamente, la ricevuta di protocollazione.**
- **D.I.A. - Prot. CT/10125 del 26/02/2009 - non scannerizzata, pertanto rilasciabile, esclusivamente, la ricevuta di protocollazione.**
- **D.I.A. - Prot. CT/17714 del 30/03/2010 - non scannerizzata, pertanto rilasciabile, esclusivamente, la ricevuta di protocollazione."**

La richiesta di accesso agli atti inoltrata al Dipartimento P.A.U. è stata riscontrata dallo stesso con email del 18.03.2024 con la quale veniva comunicato che il fascicolo "**non è stato reperito**" precisando che "**il progetto n.*** è sotto sequestro**" (cfr. **Allegato 27**).

Lo scrivente, quindi, in data 25.07.2024 (cfr. **Allegato 30**) ha inoltrato via PEC all'Ufficio formale istanza richiedendo "**indicazioni sull'attuale stato del fascicolo progettuale e, ove persista lo stato di sequestro, di indicare l'A.G. presso la quale tale progetto è attualmente collocato**"; benché l'istanza è stata acquisita al prot. QI/2024/0155007 (cfr. **Allegato 31**), ad oggi non si è avuto alcun riscontro.

Pertanto, in carenza del progetto edilizio originario e delle successive varianti, lo scrivente ha effettuato la verifica della legittimità urbanistica sulla base delle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio di Roma.

Dal raffronto tra le suddette planimetrie e la situazione di fatto dell'immobile è stata riscontrata una sostanziale conformità fatto saldo per il cambio di destinazione d'uso del piano interrato nel quale, al posto del lavatoio è stato realizzato un servizio igienico e, tramite demolizione delle tramezzature, è stata realizzata una camera.

Le difformità sopra riportate non sono regolarizzabili e pertanto in sede di stima del valore finale verranno decurtate le opere di **ripristino dello stato dei luoghi**, prudenzialmente stimabili in € **2.500,00**.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste e/o non è stato reperito il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste e/o non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste e/o non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste e/o non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Con istanza inoltrata via PEC in data 06.08.2024 lo scrivente ha richiesto alla Regione Lazio copia del Certificato di Prestazione Energetica dell'unità immobiliare (cfr. **Allegato 32**). La richiesta è stata riscontrata in data 12.08.2024 con nota U.1018865 con la quale l'Ufficio ha evidenziato la “... .. necessità che venga indicata la data in cui l'APE in questione è stato inviato o consegnato alla Regione Lazio dal professionista che lo ha predisposto, non essendo sufficiente l'indicazione dei dati riportati nella richiesta.” (cfr. **Allegato 33**); dati non in possesso dello scrivente.

Benché non sia stato reperito, lo scrivente non ha potuto redigere il certificato energetico dell'immobile / APE in quanto non in possesso della documentazione della caldaia e delle certificazioni degli impianti.

Per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge e le dichiarazioni di conformità (ex legge 46/90).

BENE N° 2 – BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VIRGILIO TESTA 6, INTERNO 38, PIANO S1

In relazione ai titoli edilizi si rimanda a quanto sopra riportato.

Dal raffronto tra la planimetria catastale e la situazione di fatto dell'immobile è stata riscontrata una sostanziale conformità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 – UNITÀ ABITATIVE UBICATA A ROMA (RM) - VIA VIRGILIO TESTA 8/14/30, INTERNO A10, PIANO S1-T-1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Sulla base delle indicazioni fornite dall'Amministratore, relativamente all'immobile in oggetto, risulta un debito per rate condominiali scadute e non pagate pari a complessive **€ 5.064,94** (cfr. **Allegato 35**), di cui:

- Gestione condominiale 2024	€ 644,00
- Rata conguaglio 2021	€ 209,48
- Debito precedenti gestioni	€ 3.597,79
- Spese straordinarie 2023/2024	€ 613,67

Di tale importo, i **contributi condominiali relativi all'anno in corso ed a quello precedente**, ammontano a complessive **€ 4.855,46**.

A tal fine si segnala che il Condominio è intervenuto nella presente procedura per un credito di € 4.628,51.

Risultano inoltre deliberate dall'assemblea dei condomini spese straordinarie per un importo complessivo pari a € 12.000,00, di cui € 208,78, di competenza dell'unità immobiliare in oggetto, ed € 27,76 per il box auto, equivalenti a n. 6 rate semestrali rispettivamente di € 34,80 ed € 4,63 (cfr. **Allegato 37**).

BENE N° 2 – BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VIRGILIO TESTA 6, INTERNO 38, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto sopra riportato.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1 – Unità abitativa ubicata a Roma (RM) - Via Virgilio Testa 8/14/30, interno A10, piano S1-T-1**

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da una unità abitativa, facente parte di un complesso immobiliare, edificato alla fine del 2010, costituito da villini a schiera, con annessi posti auto e box auto interrati, con accesso pedonale da Via Virgilio Testa civico 8, 14 e 30, e con accesso carrabile dal civico n. 6, ricadente su un'area del Piano Particolareggiato Zona "O" n. 68 "San Giusto – Podere Zara", territorio del Municipio XIV (ex Municipio XIX).

L'immobile è situato in una zona residenziale, posta nel quadrante nord-ovest della Capitale, in prossimità ed all'interno del G.R.A. (Grande Raccordo Anulare), sorta spontaneamente negli anni '80 senza una pianificazione urbanistica, con una scarsa dotazione di infrastrutture e servizi pubblici. L'area, rientrando in un piano di recupero del Comune di Roma, si trova in prossimità dei comprensori di Torresina e Torresina 2, realizzati recentemente.

L'unità immobiliare in oggetto, identificata con l'interno A/10, avente accesso autonomo dal vialetto condominiale, è articolata su due livelli fuori terra ed uno interrato. La stessa è composta da un giardino pertinenziale, posto ad angolo, da cui, tramite una piccola scala, si accede al piano rialzato (piano terra catastale) costituito da un unico ambiente abitabile polifunzionale, un bagno ed angolo cottura (privo di finestra). I vari piani sono collegati da una scala interna in legno "a chiocciola". Il piano soffitta è costituito da due piccoli vani mansardati (dove è ubicata la caldaia). Il piano interrato è costituito da un unico ambiente, attualmente adibito a camera da letto, ed un bagno (privo di finestre); sono inoltre presenti due vani ricavati nell'intercapedine.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 350, Part. 3093, Sub. 12, Zc. 5, Categoria A7

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

- **Bene N° 2 – Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Virgilio Testa 6, interno 38, piano S1**

Trattasi di box auto, contraddistinto con il n. 38, posto al piano interrato del complesso immobiliare, il cui accesso carrabile avviene dal civico n. 6 di Via Virgilio Testa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 350, Part. 3093, Sub. 86, Zc. 5, Categoria C6

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

Il Valore di Mercato attuale del bene oggetto di stima coincide con il Valore Venale attribuito dall'operatore ordinario in regime di libero mercato.

Gli Standards Internazionali di Valutazione (IVS – *International Valuation Standards*) definiscono per valore di mercato l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto, alla data della valutazione, tra un acquirente ed un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. All'interno di tale definizione sono contenuti dei riferimenti al principio dell'ordinarietà. Il venditore e l'acquirente devono essere soggetti non condizionati che hanno agito con eguale capacità e con interessi contrapposti, ed il prezzo deve formarsi sul mercato dopo una adeguata attività di marketing, proprio come avviene in condizioni ordinarie. Nel caso in questione, per addivenire al più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, è stato adottato il metodo del **Market Comparison Approach (MCA)**, metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani, di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione, tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico- economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

L'immobile oggetto della valutazione viene definito "**Subject**", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "**Comparabili**" (Comparabile A, Comparabile B, ecc.). Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject.

Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

L'immobile oggetto di stima è costituito da una unità abitativa, in un complesso di edifici a schiera, articolata su tre livelli con giardino pertinenziale, avente una superficie convenzionale pari a mq. 63,00 ed un posto auto pertinenziale di 22 mq.

Sulla base delle ricerche effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. è stato individuato, nell'ultimo biennio, un immobile compravenduto nello stesso comprensorio avente le medesime caratteristiche di quello stimare (cfr. **Allegato 38**).

Si riporta nel seguito il calcolo del più probabile valore di mercato elaborato sulla base dei criteri sopra esposti:

Saggio di variazione annuale mercato immobiliare		-3%
Descrizione comparabile	Compravendite rilevate sul mercato	Subject
	Immobile Via Virgilio Testa 8/14/30	
CARATTERISTICHE QUANTITATIVE		
Dati del contratto		
PRZ (euro)	€ 130.000,00	
Data contratto	15/07/2024	31/08/2024
Differenziale mesi	2,00	
Prezzo marginale	325,00 €	
Prezzo della caratteristica	-€ 650,00	
Superfici principali		
Sup. residenziale	33,00	33,00
Sup. accessori - Cantina (mq.)	34,00	34,00
Sup. accessori (soffitta)	15,00	15,00
Sup. accessori (magazzino)	7,00	7,00
Sup. accessori (box auto)		22,00
Superficie esterna SUE (mq)	18,00	67,00
Differenziale sup. residenziale	-	
Prezzo al mq. sup.	€ 2.235,60	
Prezzo marginale sup.	€ 2.235,60	
Prezzo della caratteristica	€ -	
Superfici accessori		
Sup. residenziale	33,00	33,00
Sup. accessori (cantina)	34,00	34,00
Differenziale sup. cantina	-	
Prezzo al mq. sup.	€ 2.235,60	
Prezzo marginale sup. acc.	€ 1.117,80	
Prezzo della caratteristica	€ -	
Superfici accessori		
Sup. residenziale	33,00	33,00
Sup. accessori (soffitta)	15,00	15,00
Differenziale sup. soffitta	-	
Prezzo al mq. sup.	€ 2.235,60	
Prezzo marginale sup. acc.	€ 737,75	
Prezzo della caratteristica	€ -	
Superfici accessori		
Sup. residenziale	33,00	33,00
Sup. accessori (magazzino)	7,00	7,00
Differenziale sup. magazzino	-	
Prezzo al mq. sup.	€ 2.235,60	
Prezzo marginale sup. acc.	€ 447,12	
Prezzo della caratteristica	€ -	

Descrizione comparabile	Compravendite rilevate sul mercato	Subject
	Immobile Via Virgilio Testa 8/14/30	
CARATTERISTICHE QUANTITATIVE		
Superfici accessori		
Sup. residenziale	33,00	33,00
Sup. accessori (box auto)	-	22,00
Differenziale sup. box auto	22,00	
Prezzo al mq. sup.	€ 2.235,60	
Prezzo marginale sup. acc.	€ 1.117,80	
Prezzo della caratteristica	€ 24.591,57	
Superfici accessori		
Sup. residenziale	33,00	33,00
Sup. accessori (superf. esterna)	18,00	67,00
Differenziale sup. sup. esterna	49,00	
Prezzo al mq. sup.	€ 2.235,60	
Prezzo marginale sup. acc.	€ 223,56	
Prezzo della caratteristica	€ 10.954,43	
CARATTERISTICHE QUALITATIVE		
Stato di manutenzione		
Livello di manutenzione	normale	scarso
Valore numerico	2	1
Differenziale vetustà	- 1,00	-
Prezzo della caratteristica	-€ 24.734,40	
Servizi igienici		
Prezzo marginale	€ 10.000,00	
Valore numerico (WC)	1	1
Differenziale servizi	-	
Prezzo della caratteristica	€ -	
Livello di piano		
Prezzo marginale	€ 6.190,48	
Valore numerico (Piano)	-	-
Differenziale di piano	-	
Prezzo della caratteristica	€ -	
Prezzo corretto	€ 140.161,60	
Divergenza percentuale assoluta	N.Q.	
Prezzo corretto medio	€ 140.161,60	
Prezzo medio a mq.		1.892,80

Alla luce del procedimento estimativo sviluppato si ritiene congruo assumere un valore di stima del bene pignorato pari a € 140.000,00, corrispondente ad un prezzo unitario pari a circa €/mq. **1.900,00**, valore in linea con i rilevamenti dei listini ufficiali.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Unità abitativa Roma (RM) - Via Virgilio Testa 8/14/30, interno A10, piano S1-T-1	63,05 mq			100,00%	
Bene N° 2 - Box auto Roma (RM) - Via Virgilio Testa 6, interno 38, piano S1	22,00 mq			100,00%	
				Valore di stima:	€ 140.000,00

Detto valore è riconducibile all'immobile in oggetto in condizioni di ordinarietà: è pertanto opportuno operare le aggiunte e detrazioni del caso. Dette correzioni, in ottemperanza al disposto dell'art. 568 CPC, così come modificato dalla Legge n. 132 del 2015, sono di seguito analiticamente esposte.

RIDUZIONE PER L'ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI

La riduzione per l'assenza di garanzia per vizi può essere quantificata in ragione del 15% del valore di mercato individuato, in considerazione del fatto che, benché l'edificio di cui l'immobile è parte, è stato edificato in virtù di una regolare licenza edilizia e nel quale non sono stati notati segni evidenti di lesioni, cedimenti o deformazioni della struttura, non è e dotato del certificato di abitabilità e non è stato possibile effettuare una corretta verifica della legittimità urbanistica per mancanza della documentazione. Pertanto, la detrazione da operare al valore precedentemente individuato è pari ad € **21.000,00** (€ 140.000,00 x 15%).

ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Gli oneri per la regolarizzazione delle difformità urbanistiche riscontrate ammontano ad € **2.500,00** come indicato nel capitolo "REGOLARITA' EDILIZIA".

STATO D'USO E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE

Lo stato di manutenzione dell'immobile è stato già valutato nella stima sopra esposta. Pertanto non si ritiene di effettuare ulteriori detrazioni a tal fine.

STATO DI POSSESSO

Sulla base delle considerazioni sopra esposte non si ritiene opportuno operare aggiunte o detrazioni al valore in precedenza individuato circa lo stato di possesso.

VINCOLI E ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI

Poiché, a seguito delle ricerche effettuate, non sono stati rinvenuti vincoli od oneri giuridici non eliminabili, non si ritiene opportuno operare detrazioni in tal senso al valore precedentemente individuato.

SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Sulla base della comunicazione ricevuta dall'Amministratore del Condominio, come già rappresentato nel capitolo "VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI", l'esecutata ha un debito nei confronti del Condominio pari a complessive € 5.064,94 per rate condominiali scadute. Di tale importo quanto ad € 4.855,46 sono oneri relativi all'anno in corso ed a quello precedente che, a norma dell'art. 63 delle disp.att.c.c., rimangono a carico dell'aggiudicatario. Pertanto, la detrazione da operare al valore precedentemente individuato in merito alle spese condominiali insolute risulta pari ad **€ 4.855,46**.

CONCLUSIONI

Sulla base di quanto fin qui esposto, il più probabile valore di mercato della **piena proprietà dell'unità abitativa**, facente parte del complesso, accessibile dal **civico 8/14/30 di Via Virgilio Testa**, distinta dal numero **interno A10**, ricompresa tra gli immobili identificati presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Fabbricati di Roma al **foglio 350, particella 3093, subalterno 12**, e del **posto auto n. 38**, posto al **piano S1**, identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Fabbricati di Roma al **foglio 350, particella 3093, subalterno 86** può essere così quantificato:

Valore di mercato individuato	€ 140.000,00
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi	€ 21.000,00
Oneri per la regolarizzazione urbanistica	€ 2.500,00
Stato d'uso e manutenzione	€ 0,00
Stato di possesso	€ 0,00

Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	€ 0,00
Spese condominiali insolute	€ <u>4.855,46</u>
Valore di mercato	€ 111.644,55

Valore finale di stima: € 111.644,55

Valore finale di stima arrotondato € 110.000,00

Pertanto, operate le dovute approssimazioni, in quanto l'unità immobiliare viene venduta a corpo e non a misura, il più probabile valore di mercato del Lotto unico, costituito dalla piena proprietà dall'unità abitativa come descritta e dal box auto, è stimabile in € 110.000,00, ivi compresa la riduzione del valore di mercato del 15%, praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

LIMITI DELL'INCARICO

Ai fini dello svolgimento del presente incarico non sono stati eseguiti accertamenti sulle strutture, se non quelli desumibili a vista al momento del sopralluogo effettuato, né sulla conformità delle dotazioni impiantistiche dell'abitazione. Le verifiche circa la legittimità edilizia hanno riguardato esclusivamente la porzione immobiliare in oggetto e non l'intero edificio, le sue parti comuni, ivi compreso il posizionamento dell'edificio sul lotto di terreno e i distacchi rispetto al filo stradale e ai fabbricati limitrofi.

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 10/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Mastrodonato Nicolino

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 06/05/2024)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Rilievo della situazione attuale abitazione
- ✓ N° 3 Altri allegati - Rilievo della situazione attuale box
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Planimetria catastale abitazione (Aggiornamento al 09/11/2023)
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Planimetria catastale box (Aggiornamento al 09/11/2023)
- ✓ N° 6 Estratti di mappa - Estratto di mappa
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - Visura catastale storica abitazione (Aggiornamento al 09/11/2023)
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - Visura catastale storica box (Aggiornamento al 09/11/2023)
- ✓ N° 9 Visure e schede catastali - Visura catastale storica terreno (Aggiornamento al 09/11/2023)
- ✓ N° 10 Visure e schede catastali - Elaborato planimetrico con elenco subalterni
- ✓ N° 11 Atto di provenienza - Atto di compravendita del 20.12.2012 Rep. 115.402
- ✓ N° 12 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 22/03/2024)
- ✓ N° 13 Altri allegati - Atto di Permuta del 06.07.2006 Rep. 104.894
- ✓ N° 14 Altri allegati - Atto di conferimento in società 20.01.2005 Rep. 6255
- ✓ N° 15 Altri allegati - Atto di compravendita del 03.02.2005 Rep. 10830
- ✓ N° 16 Altri allegati - Atto di divisione del 21.09.1977 Rep. 933
- ✓ N° 17 Altri allegati - Atto di convenzione matrimoniale del 30.10.1985 Rep. 16349/3775
- ✓ N° 18 Altri allegati - Atto del 12.12.1972 Rep. 52391
- ✓ N° 19 Altri allegati - Atto di divisione del 08.04.1974 Rep. 413
- ✓ N° 20 Altri allegati - Nota di trascrizione ipoteca
- ✓ N° 21 Altri allegati - Atto d'obbligo del 07.09.2006
- ✓ N° 22 Altri allegati - Atto d'obbligo del 26.09.2006
- ✓ N° 23 Altri allegati - Atto d'obbligo del 22.04.2008
- ✓ N° 24 Altri allegati - Convenzione edilizia del 16.10.2008
- ✓ N° 25 Altri allegati - Atto d'obbligo del 09.03.2009
- ✓ N° 26 Tavola del progetto - Richiesta accesso atti Dipartimento PAU
- ✓ N° 27 Tavola del progetto - Risposta archivio progetti

- ✓ N° 28 Tavola del progetto – Richiesta accesso atti Municipio
- ✓ N° 29 Tavola del progetto – Riscontro Municipio
- ✓ N° 30 Tavola del progetto – Istanza di sollecito Dipartimento PAU
- ✓ N° 31 Tavola del progetto – Protocollo acquisizione istanza Dip. PAU
- ✓ N° 32 Altri allegati – Richiesta accesso agli atti A.P.E.
- ✓ N° 33 Altri allegati – Riscontro Regione Lazio
- ✓ N° 34 Altri allegati - Regolamento di condominio con nota di trascrizione
- ✓ N° 35 Altri allegati – Comunicazione Amministratore Condominio su rate insolute
- ✓ N° 36 Altri allegati – Preventivo Gestione Condominio 2024
- ✓ N° 37 Altri allegati – Tabella ripartizione spese condominiali straordinarie
- ✓ N° 38 Altri allegati - Atti di compravendita beni similari