

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Blasi Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 335/2022 del R.G.E.

IL PRESENTE ELABORATO INTEGRA E SOSTITUISCE L'ELABORATO PERITALE DEPOSITATO IN DATA 17/10/2024 PER MERI ERRORI MATERIALI EFFETTUATI NELL'ELABORATO PERITALE DEPOSITATO IN DATA 17/10/2024.

Banca Popolare di Spoleto S.p.A.
Codice fiscale: 01959720549

Oggi

Banco di Desio e della Brianza S.p.A.
Codice fiscale: 01181770155

contro



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità.....	5
Confini	6
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali.....	7
Stato conservativo.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali	14
Stima / Formazione lotti.....	14
Riepilogo bando d'asta.....	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 335/2022 del R.G.E.....	18
Lotto Unico	18

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



All'udienza del 06/02/2024, il sottoscritto Arch. Di Blasi Francesco, con studio in Via Quinto Fabio Pittore, 13 - 00136 - Roma (RM), email f-diblas@libero.it, PEC fr.diblas@pec.archrm.it, Tel. 06 35404342, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Compendio pignorato ubicato a Roma (RM) - VIA BERNARDINO DEI VITALI, 16, piano T/S1 int. A

DESCRIZIONE

Immobile accatastato con categoria catastale A/2 ma urbanisticamente con destinazione d'uso locale autorimessa, catastalmente categoria C/6, sito in Roma Via Bernardino dei Vitali civico 16 interno A collocato nel territorio del XIII Municipio del Comune di Roma, località Trigoria/Selcetta nel settore sud della città, a cavallo della strada di Trigoria poco distante dall'innesto con la Via Laurentina. L'immobile risulta individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1155, part. 579, subalterni 505 e 506 graffiati con categoria catastale A/2 ed è composto da: al piano S1 da doppio ingresso, uno da corte esterna esclusiva tramite rampa carraia sfociante sulla Via dei Vitali ed uno da vano scala condominiale, taverna con angolo cottura, due locali con armadio spogliatoio, un ampio locale con piscinetta idromassaggio realizzata a filo pavimento e doccia, un servizio igienico, due locali depositi di cui uno in grotta e area porticata; al piano terra da corte esterna giardinata ad uso esclusiva. Il tutto per una superficie commerciale di circa 219,10 mq.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

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.

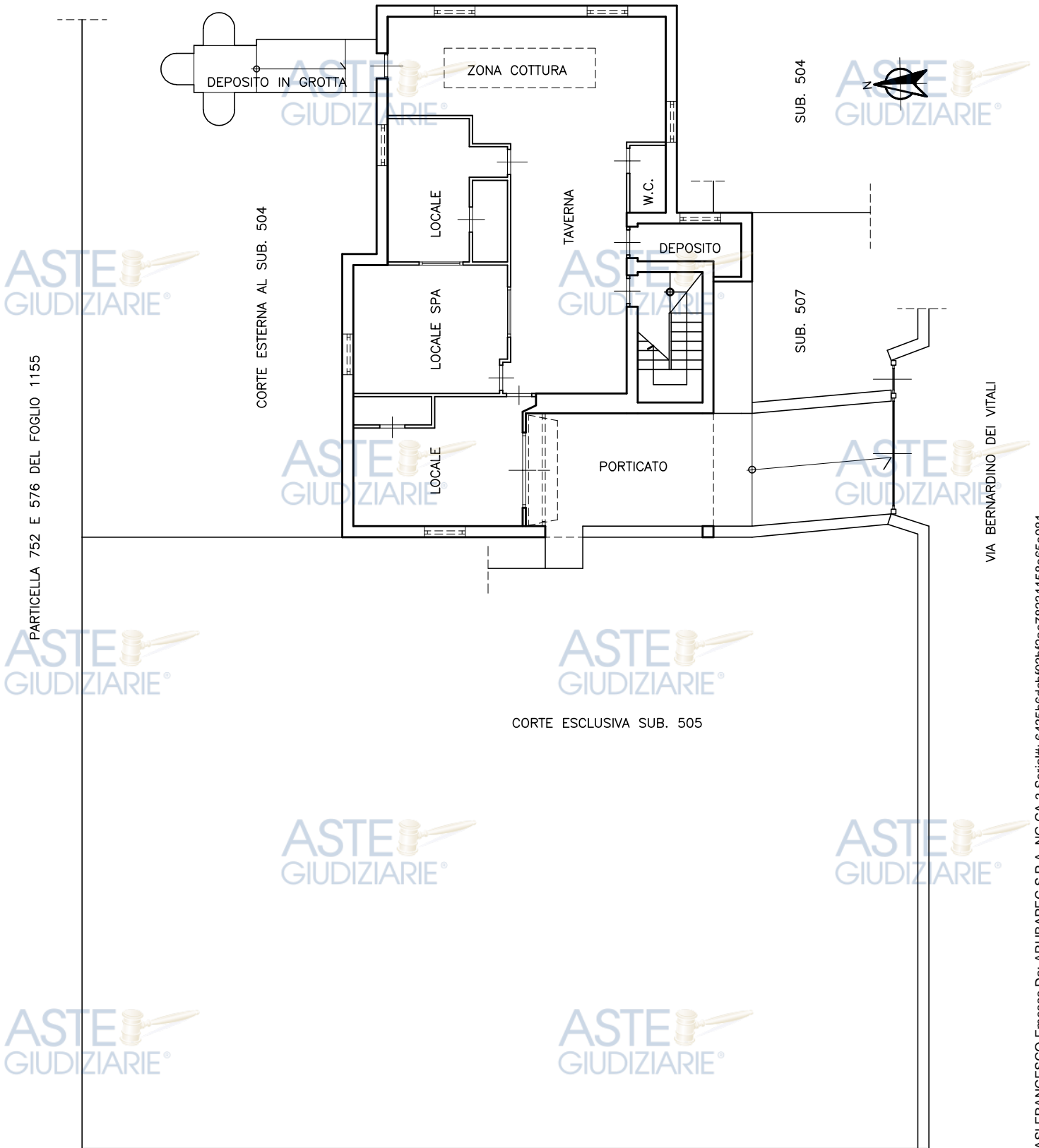
Note: L'immobile da verifiche effettuate sulla documenta urbanistica reperita risulta individuabile con destinazione urbanistica non residenziale e precisamente "locale autorimessa" quindi con categoria catastale C/6 e non appartamento di tipo civile con categoria catastale A/2 come riportato negli atti del Catasto Fabbricati di Roma.



LOCALIZZAZIONE

IL TUTTO COME MEGLIO EVIDENZIATO NELL'ALLEGATA PLANIMETRIA DI RILIEVO

CORTE ESTERNA AL SUB. 504



PARTICELLA 578 DEL FOGLIO 1155



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Compendio pignorato ubicato a Roma (RM) - VIA BERNARDINO DEI VITALI, 16, piano T/S1 int. A.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

NOTE - da ricerche ipotecarie non risulta trascritta la successione in morte di *** ma si rintracciano trascritte le accettazioni di eredità degli eredi signori ***

TITOLARITÀ

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

- ***
- ***

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

- ***

1 - Roma 1 rp 35467 rg 48090 del 09-05-2012, atto per causa di morte, accettazione tacita di eredità, atto pubblico notarile numero 5210/2641 del 23-04-2012 notaio Bergamo Elio di Roma C.F. BRGLEI74L07L719W data morte *** . Unità negoziale 1. Roma NCEU fgl.1155 p.lla 579 sub.505, VIA BERNARDINO DEI VITALI n° 16 16, a/2 - appartamento di tipo civile, vani 8; posto ai piani sotterraneo, terreno; graffato a unità identificata da fgl.1155 p.lla 579 sub.506. Quote di proprietà: ***

2/4 di piena proprietà; N.B. nel quadro D della nota risulta: Si richiede trascrizione dell'accettazione tacita di eredità in morte del signor *** ed a favore della moglie *** , in

forza di atto notaio Bergamo rep 5210/2641 iscritto a Roma 1 il 30.04.2012 al numero 5794 di formalità;

2 - Roma 1 rp 14801 rg 24264 del 04-03-1991, atto per causa di morte, accettazione di eredità con beneficio di inventario, atto del 22-12-1990 notaio Pretura Unificata Di Roma. Quote di proprietà: ***

piena proprietà;

3 - Roma 1 rp 16612 rg 20399 del 21-03-1974, atto tra vivi, compravendita, atto numero 18971/8885 del 28-02-1974 notaio Erminio Campanini di Tivoli. Unità negoziale 1. Roma Sezione SEZIONE C NCT fgl.1155 p.lla 579, terreno, mq. 1.290. Quote di proprietà: ***

L 1/2 di piena proprietà, ***
C.F. *** 1 di piena proprietà; N.B. nel presente atto la signora *** è riportata erroneamente come nata *** anziché il ***

N.B. da ricerche ipotecarie non risulta trascritta la successione in morte *** ma si rintracciano trascritte le accettazioni di eredità degli eredi signori ***

ALLEGATO A - ATTI

CONFINI

Immobile identificato al Catasto Urbano del Comune di Roma al foglio 1155 particella 579 sub. 506 graffato al sub. 505 corte esterna esclusiva confinante nell'insieme con vano scala e corte di accesso individuata con sub. 507 particella 579, corte esclusiva del sub 503 alla particella 579 sub 504 su tre lati, distacco verso edificio alla particella 578 del foglio 1155 e Via Bernardino dei Vitali, salvo altri e più esatti confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	125,50 mq	153,00 mq	1	153,00 mq	2,90 m	S1
Cantina	11,00 mq	14,00 mq	0,20	2,80 mq	2,20 m	S1
CORTE ESTERNA	549,00 mq	570,00 mq	0,10	57,00 mq	0,00 m	TERRA
PORTICATO	21,00 mq	21,00 mq	0,30	6,30 mq	0,00 m	S/1-T
Totale superficie convenzionale:				219,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				219,10 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98 è stata determinata dal rilievo metrico effettuato in sede di sopralluogo del 23/05/2024 - il verbale di sopralluogo verrà depositato dal Custode incaricato.

ALLEGATO B - RILIEVO

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/03/2012 al 09/11/2015	***	Catasto Fabbricati Fg. 1155, Part. 579, Sub. 506, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 8 VANI Superficie catastale 1301.47 mq Rendita € 1.301,47 Piano S1-T Graffato 505
Dal 09/11/2015 al 28/08/2024		Catasto Fabbricati Fg. 1155, Part. 579, Sub. 506, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 8 VANI Superficie catastale 180MQ TOTALE: ESCLUSE AREE SCOPERTE 157 MQ mq Rendita € 1.301,47 Piano S1 -T Graffato 505

SI SEGNALE CHE NEI REGISTRI IMMOBILIARI I BENI SONO ATTUALMENTE INTESTATI A:

1 - ***
proprietà;

, Quota di 1/4 di piena

2 - ***
piena proprietà.

Quota di 3/4 di

ALLEGATO C - VISURA STORICA CATASTALE

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1155	579	506	6	A2	6	8 VANI	180MQ TOTALE:ESCLUSE AREE SCOPERTE 157 MQ mq	1301,47 €	S1 -T	505

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile è descritto nella scheda catastale estratta in data 21/02/2024 come di seguito:

1. Un locale con accesso dall'area giardinata posta a confine con Via Bernardino dei Vitali;
2. Secondo locale confinante con locale al punto 1 e locale taverna;
3. locale taverna con annesso locale cucina;
4. piccolo w.c.;
5. locale ripostiglio.

La reale situazione è la seguente:

1. nel il locale al punto 1 con accesso dall'area giardinata è stato inserito un locale uso spogliatoio;
2. il secondo locale è stato trasformato in locale con piscinetta idromassaggio realizzata a filo pavimento e doccia - spa privata;
3. il locale taverna è stato frazionato per consentire la realizzazione di un'ulteriore locale con locale spogliatoio al suo interno;
4. il locale cucina non è più presente, la zona cottura è stata realizzata ad isola nella residua porzione del locale taverna;
5. il piccolo w.c. è rimasto inalterato;
6. il locale ripostiglio presenta maggiore consistenza;
7. da locale taverna si accede ad un locale in grotta non riportato in atti catastali;
8. prospiciente il locale 1 non viene riportato l'ingombro esterno del piano sovrastante che crea al piano S1 (oggetto di esecuzione) un'area coperta ad uso porticato.

Il futuro aggiudicatario dovrà, a propria cura e spese, procedere agli interventi necessari per assentire il corretto stato urbanistico dell'immobile e alla successiva corretta individuazione catastale. In sede di valutazione si è tenuto conto di tale onere con il coefficiente correttivo K2.

ALLEGATO D - PLANIMETRIA CATASTALE

STATO CONSERVATIVO

Stato conservativo e di manutenzione delle parti comuni e del bene staggito valutato con stima visiva in conformità all'art. 21 L. 392/1978 è il seguente:

- Parti comuni facciate, corti comuni esterne, tetto, recinzioni - MEDIOCRE;
- Componenti interne appartamento - edili (pavimenti, rivestimenti, pareti interne, infissi interni ed esterni) e impiantistiche (idrico, termico ed elettrico) - MEDIOCRE.

ALLEGATO E - RILIEVO FOTOGRAFICO

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla lettura dell'atto di vendita Notaio E. Campanini del 28/02/1974 rep. 18971 (atto di acquisto lotto di terreno), non si riportano servitù, censi, livelli od usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Appartamento facente parte di un complesso immobiliare edificato con struttura mista (cemento armato per le strutture orizzontali, muratura portante in blocchi di tufo per le strutture verticali e fondazioni a sacco). Le tamponature esterne sono in blocchi di tufo intonacato. Le tamponature di divisione tra le unità abitative sono del tipo pesante. Le pareti interne sono in elementi murari del tipo tradizionale con intonaci del tipo civile. Tutte le porte interne sono in legno tamburato di ordinaria fattura così come gli infissi di ingresso e le finestre alte. Le finiture interne sono del tipo tradizionale e di ordinaria fattura. Le pavimentazioni interne sono mattonelle di gres porcellanato di ordinaria fattura, i servizi sono maiolicati con mosaico in gres porcellanato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato e nelle disponibilità dagli esecutati

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1974	***	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Erminio Campanini di Tivoli	28/02/1974	18971	8885
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	21/03/1974	20399	16612
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 22/12/1990 ***

ASTE GIUDIZIARIE®

ACCETTAZIONE DI EREDITÀ CON BENEFICIO DI INVENTARIO

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Pretura Unificata Di Roma	22/12/1990		
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
ROMA 1	04/03/1991	24264	14801
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 23/04/2012 ***

ASTE GIUDIZIARIE®

accettazione tacita di eredità,

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
notaio Bergamo Elio di Roma	23/04/2012	5210	2641
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Roma 1	09/05/2012	48090	35467
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

1 - Roma 1 rp 35467 rg 48090 del 09-05-2012, atto per causa di morte, accettazione tacita di eredità, atto pubblico notarile numero 5210/2641 del 23-04-2012 notaio Bergamo Elio di Roma C.F. BRGLEI74L07L719W data morte *** Unità negoziale 1. Roma NCEU fgl.1155 p.la 579 sub.505, VIA BERNARDINO DEI VITALI n° 16 16, a/2 - appartamento di tipo civile, vani 8; posto ai piani sotterraneo, terreno; graffato a unità identificata da fgl.1155 p.la 579 sub.506. Quote di proprietà: ***

2/4 di piena proprietà; N.B. nel quadro D della nota risulta: Si richiede trascrizione dell'accettazione tacita di eredità in morte del signor *** e deceduto in *** ed a favore della moglie***, in

forza di atto notaio Bergamo rep 5210/2641 iscritto a Roma 1 il 30.04.2012 al numero 5794 di formalità;

2 - Roma 1 rp 14801 rg 24264 del 04-03-1991, atto per causa di morte, accettazione di eredità con beneficio di inventario, atto del 22-12-1990 notaio Pretura Unificata Di Roma. Quote di proprietà: *** piena proprietà, *** (contro) nata a

*** piena proprietà;
3 - Roma 1 rp 16612 rg 20399 del 21-03-1974, atto tra vivi, compravendita, atto numero 18971/8885 del 28-02-1974 notaio Erminio Campanini di Tivoli. Unità negoziale 1. Roma Sezione SEZIONE C NCT fgl.1155 p.lla 579, terreno, mq. 1.290. Quote di proprietà: ***

di piena proprietà, ***
C.F. *** 1/1 di piena proprietà; N.B. nel presente atto la signora *** è
riportata erroneamente come nata il *** * anziché il *** 4.

N.B. da ricerche ipotecarie non risulta trascritta la successione in morte di ***
trascritte le accettazioni di eredità degli eredi signori *** ma si rintracciano

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a ROMA1 il 30/04/2012
Reg. gen. 44914 - Reg. part. 5794
Importo: € 222.000,00
A favore di Banca Popolare di Spoleto S.p.A.
Contro ***
Formalità a carico dell'acquirente

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ROMA 1 il 19/04/2022
Reg. gen. 49242 - Reg. part. 34616
Quota: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
A favore di Banco di Desio e della Brianza S.p.A.
Contro ***

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura, dopo il decreto del Giudice che dispone la cancellazione di tutte le iscrizioni ipotecarie e di tutte le trascrizioni di pignoramento gravanti sul bene, da corrispondere per la loro annotazione, sono da calcolarsi come segue: per ipoteca volontaria € 35,00; per ipoteca giudiziale € 94,00 oltre lo 0,50% dell'importo totale iscritto con un minimo fisso pari a € 200,00; per pignoramento € 294,00. Oltre oneri professionali da corrispondere al professionista delegato a carico degli aggiudicatari. Si specifica che: - come da D.P.R. 347/1990 art. 3. comma 3 se l'immobile sul quale si cancella l'ipoteca non è l'unico bene sul quale quella ipoteca è iscritta, si tratterà di restrizione, e dunque in questo caso la base imponibile sarà costituita dalla minor somma tra l'importo del credito ed il prezzo dell'aggiudicazione; - come da D.P.R. 131/1986 (TUR) art. 44 per la vendita di beni mobili e immobili fatta in sede di espropriazione forzata, ovvero all'asta pubblica, e per i contratti stipulati o aggiudicati in seguito a pubblico incanto la base imponibile è costituita dal prezzo di aggiudicazione. Come da circolare 8E del 2015 dell'Agenzia delle Entrate paragrafo 4 la base imponibile da assumere per la determinazione dell'imposta ipotecaria dovuta per le annotazioni di restrizione di beni da eseguire in forza di decreto di trasferimento è rappresentata, indipendentemente dalla circostanza che gli immobili liberati possano costituire l'intero compendio oggetto dell'ipoteca, dal minore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti.

ALLEGATO F - ELENCO DELLE FORMALITÀ

NORMATIVA URBANISTICA

L'area ove è stato edificato l'immobile ricade secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, pubblicato sul B. U. R. Lazio il 14 marzo 2008 come "Tessuti - (città della trasformazione) Ambiti a Pianificazione Particolare Definita [Zone O del P.R.G. previgente]" articoli 56 e 62. specificatamente:

- art. - 56 Definizioni, obiettivi e componenti;
- art. - 62 Ambiti e pianificazione particolareggiata definitiva.

L'area è ricompresa nel Piano particolareggiato di Zona "O" n. 46 - "Selcetta - Trigoria" Approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n. 608 del 16.02.1997 e in fase di riadozione.

Secondo il P.T.P.R., approvato dal Consiglio Regionale in data 02/08/2019 e alla interpretazione delle relative tavole l'area ricade in: Sistema di paesaggio: Paesaggio degli Insedimenti Urbani; Aree urbanizzate; Sistema dell'insediamento contemporaneo - tessuto urbano; Schema del Piano Regionale dei Parchi. Proposta comunale di recepimento del PTP - parzialmente accolta con prescrizione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

L'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto di esecuzione è costituito da un unico corpo di fabbrica articolato su tre piani fuori terra e un piano S1, costituenti nell'insieme in quattro unità immobiliari realizzate senza titolo edilizio intorno agli anni 80.

Relativamente all'edificio risultano depositate tre domande di condono edilizio, suddivise in tre sotto numeri (sot. 1; sot. 2 e sot. 3) e su cui risultano rilasciate le seguenti concessioni in sanatoria:

1. Concessione in sanatoria n. 308851 rilasciata in data 11/12/2003, riguardante il piano terra int. 1 - destinazione residenziale mq 129,97 e SNR 169,74, riferita alla domanda di condono edilizio prot. 86/000116606/001 del 31/05/1986, numero progressivo 0567300210/1;
2. Concessione n. 308852 rilasciata in data 11/12/2003, riguardante il piano primo int. 2 - destinazione residenziale per mq 129,97 e SNR per mq 38,45;
3. Concessione n. 308854 rilasciata in data 11/12/2003, riguardante il piano secondo int. 3 - destinazione residenziale per mq 99,54 3 SNR per mq 37,84.

Sul bene oggetto di procedura non sembrava vi fossero pratiche di condono in lavorazione e/o concessione in sanatoria.

Invece dall'analisi della documentazione riguardante i tre sottonumeri concessionati, nello specifico la perizia giurata del 19/11/1999 si evince che le superfici oggetto di condono riguardano:

- Piano sottostrada - destinazione locale autorimessa - SNR 169,74;
- Piano terra int. 1 - destinazione residenziale - mq 129,97;
- Piano primo int. 2 - destinazione residenziale per mq 129,97 e SNR per mq 38,45;
- Piano secondo int. 3 - destinazione residenziale per mq 99,54 3 SNR per mq 37,84.

Pertanto sembrerebbe che l'immobile (oggetto di esecuzione) collocato al piano S1, sia contemplato nella domanda di condono edilizio con numero progressivo 0567300210/1 e su cui risulta rilasciata concessione in sanatoria n. 308851/2003. La concessione in sanatoria risulta rilasciata per le seguenti superfici: piano terra int. 1 - destinazione residenziale mq 129,97 e SNR 169,74 con destinazione urbanistica "locale autorimessa".

Si segnala che con elaborato planimetrico del 02/03/2011 prot. RM 0286962 e successivo accatastamento il piano terra ed il piano S1 assumono i seguenti identificativi catastali:

- foglio 1155 particella 579 sub. 503 – abitazione al piano terra;
- foglio 1155 particella 579 sub. 506 abitazione al piano S1, graffato al sub. 505 corte esterna esclusiva in precedenza individuato con il subalterno 502 come da scheda depositata in data 17/01/2006 al prot. RM 0029482 del Catasto Fabbricati.

La citata variazione catastale del 02/03/2011 individua il piano S1 con il sub. 506 e 505 attribuendo all'immobile la categoria catastale A/2 invece di C/6 (garage, rimesse per autoveicoli ecc.) come urbanisticamente assentito con la concessione in sanatoria n. 308851/2003 rilasciata per residenziale mq 129,97 e SNR 169,74.

Ricapitolando dall'analisi dei documenti reperiti la situazione urbanistica storica ed attuale del bene oggetto di esecuzione è la seguente:

1. La Concessione in sanatoria n. 308851 rilasciata in data 11/12/2003, riguardante il piano terra int. 1 con destinazione residenziale mq 129,97 e SNR 169,74. La concessione risulta rilasciata sull'accatastamento depositato all'Ufficio Condono Edilizio con il prot. 161509/86, agli atti USCE la planimetria catastale in allegato riporta però solamente il piano terra e non anche il piano S1;
2. L'interno 1 al piano terra dalla visura della planimetria in atti dell'Ufficio condono edilizio non permette di evidenziare la collocazione dei mq 169,74 di SNR, che come riportato nella perizia giurata in allegato alle domande di condono è attribuibile al piano S1 (immobile oggetto di procedura);
3. La superficie netta del piano S1 (oggetto di esecuzione) senza esclusione dei tramezzi interni è di circa mq 125,50, superficie che sommata a quella dei balconi presenti al piano terra - stimati su planimetria - corrisponde all'incirca alla superficie SNR di mq 169,74 contenuta nei dati della concessione in sanatoria dell'interno 1 al prot. 308851/ /2003
4. Il subalterno 1 (piano terra) ed il subalterno 502 (piano S1 accatastamento del 2006) assumono al Catasto Edilizio Urbano dietro soppressione dei precedenti subalterni, in data 02/03/2011 i seguenti identificativi catastali: sub. 503 (appartamento int. 1 al piano terra) e sub. 506 graffato al sub. 505 per l'immobile al piano S1 oggetto di esecuzione, pertanto dopo il rilascio delle concessioni in sanatoria citate;
5. Sull'immobile oggetto di esecuzione ora individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1155 particella 579 sub. 506 abitazione al piano S1, graffato al sub. 505 corte esterna esclusiva è potenzialmente attribuibile parte della SNR di mq 169,74 riferita alla concessione in sanatoria 308851/2003;
6. La superficie di 169,74 di SNR nella concessione in sanatoria 308851/2003 assume destinazione urbanistica non residenziale e precisamente "locale autorimessa";
7. Dall'analisi della documentazione delle tre concessioni in sanatoria rilasciate non è stato possibile comprendere le motivazioni dell'esclusione del piano S1 dalla pratica di condono con la destinazione urbanistica dichiarata in sede di domanda di condono (vedi perizia giurata);
8. Per la richiesta di rettifica alla concessione in sanatoria n. 308851/2003 si segnala che l'istanza di rettifica può essere formale (errori riguardanti i dati anagrafici del proprietario, il numero civico, l'indirizzo dell'abuso, i dati catastali ed eventuali refusi di stampa) o sostanziale (tutti gli errori non imputabili all'istante, a una sua dimenticanza o all'errata compilazione della domanda di condono e che comportino una revisione complessiva dell'iter istruttorio);
9. L'USCE non accogliere richieste di rettifica della concessione che si configurino come una integrazione sostanziale del titolo già rilasciato, ovvero che si presentino come una richiesta di condono "aggiuntiva"

riferibile a un'istanza presentata precedentemente (ad esempio aumento di superfici o cambi di destinazione d'uso non dichiarati nel modello di domanda). Pertanto il futuro aggiudicatario avrà come unico documento valido attestante le sue richieste la perizia giurata in allegato alle tre domande di condono successivamente concessionate;

10. La domanda di rettifica dovrà essere proposta dagli attuali proprietari dell'interno 1 al piano terra (non oggetto di esecuzione) e dal futuro aggiudicatario;

11. Da sopralluogo effettuato l'immobile oggetto di esecuzione è risultato composto al piano S1 da doppio ingresso, uno da corte esterna tramite rampa carraia sfociante sulla Via dei Vitali ed uno da vano scala condominiale, taverna con angolo cottura, due locali con armadio spogliatoio, un ampio locale con piscinetta idromassaggio realizzata a filo pavimento e doccia, un servizio igienico, due locali depositi di cui uno in grotta e area porticata; al piano terra da corte esterna giardinata ad uso esclusiva.

CONCLUSIONI

Sul bene oggetto di esecuzione non risultano specifiche domande per concessione in sanatoria, ma da un'attenta analisi della Concessione in sanatoria n. 308851 rilasciata in data 11/12/2003, riguardante il piano terra int. 1 con destinazione residenziale mq 129,97 e SNR 169,74 sembrerebbe che la SNR citata riguardi anche il piano S1 oggetto di esecuzione in quanto la superficie netta del piano S1 (oggetto di esecuzione) senza esclusione dei tramezzi interni è di circa mq 125,50, superficie che sommata a quella dei balconi presenti al piano terra - stimati su planimetria - corrisponde all'incirca alla superficie SNR di mq 169,74 contenuta nei dati della concessione in sanatoria dell'interno 1 al prot. 308851/ /2003, riferita alla domanda di condono edilizio prot. 86/000116606/001 del 31/05/1986, numero progressivo 0567300210/1.

Il bene oggetto di esecuzione individuato Catastalmente al F. 1155 part. 579, sub. 505 graffato al 506 con categoria A/2 urbanisticamente dovrebbe secondo l'analisi sopra elencata assumere destinazione urbanistica "locale autorimessa" con categoria catastale C/6 in quanto fruirebbe per una parte della superficie SNR (mq 169,74), oggetto di concessione in sanatoria prot. n. 308851/2003 con il piano terra interno 1, riferita alla domanda di condono edilizio prot. 86/000116606/001 del 31/05/1986, numero progressivo 0567300210/1.

L'attuale stato dell'immobile a gli accatastamenti del 2006 e 2011 non corrispondono all'attuale destinazione urbanistica del bene oggetto di esecuzione ed a quanto riportato negli atti della Concessione in sanatoria n. 308851 rilasciata in data 11/12/2003, che individua nella perizia giurata anche il piano S1, ma solo per superficie non residenziale "SNR".

La modifica effettuata al piano S1 (oggetto di esecuzione) è ritenuta urbanisticamente rilevante (cambio di destinazione d'uso tra una categoria funzionale all'altra) e attualmente non sanabile per i combinati disposti del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, le NTA del PRG vigente e la mancanza di normativa specifica sul recupero seminterrati da parte della Regione Lazio.

Pertanto l'eventuale aggiudicatario, considerate tutte le criticità sopra elencate, dovrà a proprie cure e spese regolarizzazione le problematiche urbanistiche e catastali evidenziate e/o procedere all'eventuale rimozione o ripristino del bene come assentito urbanisticamente, nonché procedere a tutte le relative procedure tecniche necessarie per la regolarizzazione urbanistica del bene (eventuale richiesta di riesame pratica condono edilizio con attribuzione di altro sotto numero al fine di attribuire una concessione in sanatoria specifica al "locale autorimessa" oggetto di esecuzione) tutti i consequenziali oneri saranno a rischio e carico del futuro aggiudicatario.

In sede di valutazione per tenere in considerazione gli oneri necessari alla corretta definizione urbanistica del bene oggetto di esecuzione ed alle criticità segnalate si è ritenuto congruo applicare al valore di stima un coefficiente riduttivo K2 stimato prudenzialmente in circa euro 25.000,00, costo comprensivo degli oneri tecnici per il conseguimento dei titoli urbanistici, la regolarizzazione delle problematiche evidenziate e/o

l'eventuale rimozione o ripristino nonché le relative variazioni catastali che saranno a cura, spese e totale carico degli aggiudicatari.

ALLEGATO G – URBANISTICA

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Da notizie assunte non risulta costituito condominio, l'aggiudicazione del bene oggetto di pignoramento verrà effettuata con tutti gli annessi, usi, diritti, azioni e ragioni, accessioni e pertinenze, comuni e servitù, attive e passive, se vi sono e come sono, nulla escluso o riservato.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Compendio pignorato ubicato a Roma (RM) - VIA BERNARDINO DEI VITALI, 16, piano T/S1 int. A. Immobile sito in Roma Via Bernardino dei Vitali civico 16 collocato nel territorio del XIII Municipio del Comune di Roma, località Trigoria/Selcetta nel settore sud della città, a cavallo della strada di Trigoria poco distante dall'innesto con la Via Laurentina. L'immobile risulta individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1155, part. 579, subalterni 505 e 506 graffati con categoria catastale A/2 ed è composto da: al piano S1 da doppio ingresso, uno da corte esterna esclusiva tramite rampa carraia sfociante sulla Via dei Vitali ed uno da vano scala condominiale, taverna con angolo cottura, due locali con armadio spogliatoio, un ampio locale con piscinetta idromassaggio realizzata a filo pavimento e doccia, un servizio igienico, due locali depositi di cui uno in grotta e area porticata; al piano terra da corte esterna giardinata ad uso esclusiva. Il tutto per una superficie commerciale di circa 219,10 mq.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1155, Part. 579, Sub. 506, Zc. 6, Categoria A2, Graffato 505

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

Valore di stima del bene: € 194.000,00

PROCEDIMENTO VALUTATIVO

La valutazione del bene scaturisce da un'attenta analisi del mercato immobiliare e prende in considerazione un arco temporale massimo di 12 mesi. Per determinare il prezzo di stima in conformità all'art. 568, secondo comma c.p.c., si procede ad effettuare la valutazione determinando il valore venale €/mq commerciale caratteristico della zona ove ricade l'immobile da stimare, per tale analisi sono state prese in considerazione le seguenti fonti:

- Indagini di mercato presso agenzie immobiliari;

I valori ricavati dalle indagini di mercato sopra elencate sono comparati e mediati con i valori ricavati dalle seguenti ulteriori fonti:

- Banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI);

- Borsino immobiliare di Roma;
- Listino Ufficiale della Borsa di Roma.

La valutazione del bene viene effettuata con il procedimento di stima sintetico, utilizzando i valori €/mq reperiti dalle fonti sopra elencate, tramite l'applicazione di una metodologia di stima sintetica / comparativa, effettuata utilizzando come parametro di calcolo i valori medi di zona al mq (scaturiti dalle analisi estimative effettuate), come meglio esplicitato nell'allegato analisi dati e stime.

Sintesi allegato analisi dati e stime:

- A - Fonti internet corrispondente ad una quotazione media di € 2.280,00 arrotondata per difetto;
B - La banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI) secondo semestre 2023, corrispondente ad una quotazione media di euro 1.850,00 al mq;
C. Borsino immobiliare di Roma, Gennaio 2024, corrispondente ad una quotazione media di euro 2.140,00 al mq arrotondato per difetto;
D. Listino ufficiale della borsa immobiliare, riporta valore di €/mq 1.700,00.

Effettuando una comparazione dei dati indicati nel punto A si riscontra che citati valori risultano allineati rispetto ai valori medi indicati dall'OMI, pertanto non si ritiene opportuno applicare coefficienti correttivi al prezzo desunto.

Dall'analisi dei comparabili, i cui prezzi sono stati allineati in base alla fonte, alla zona, all'epoca e all'ordinarietà, si è ricavato valore venale medio sui valori analizzati, che risulta pari a €/mq 2.000,00 arrotondato per eccesso.

Il valore ricavato è però riferito alle abitazioni di tipo economico (che sono le più rappresentative per tipologia di immobile e di collocazione territoriale) per parametrare la destinazione d'uso abitativa con quella a "garage" desunta dalle analisi effettuate e rappresentate nel corpo della perizia si ritiene congruo applicare una riduzione del 60% per superficie accessoria alle residenze, anche in considerazione della particolare tipologia costruttiva.

Pertanto il valore €/mq per l'immobile pignorato è: € 2.000,00 x 0,6 = € 1.200,00 per mq di superficie commerciale.

Il valore €/mq sopra determinato per la superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98, allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, porta al seguente valore immobiliare:

• €/mq 1.200,00 x mq 219,10 = € 262.920,00 che è il valore del bene staggito senza applicazione di coefficienti correttivi legati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e di quelli atti a rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata.

- Il coefficiente K1 tiene conto della dimensione utile interna, della commerciabilità del bene e della particolare tipologia costruttiva e dei fattori di contesto (ovvero: l'orientamento; la collocazione territoriale; il livello di piano; il rapporto aeroilluminante; ecc.);

- Il coefficiente K2 per gli oneri connessi alla regolarizzazione urbanistica e catastale comprensivo di oneri tecnici, stimato in € 25.000,00;

- Il coefficiente K3 per obsolescenza impianti;

- Il coefficiente K4 per rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, in considerazione dello stato di fatto e trattandosi di vendita giudiziaria con assenza di garanzia per i vizi del bene venduto.

I coefficienti correttivi applicati sono rispettivamente:

K1= 0,95; K2 = € 25.000,00; K3 = 0,95; K4 = 0,90 da cui ne deriva un coefficiente correttivo da applicare al valore venale del bene pari a 0,81225.

Pertanto il valore di euro € 262.920,00 viene rettificato come di seguito: euro (€ 262.920,00 - € 25.000,00) x K 0,81225 = euro 193.250,52 arrotondato per eccesso ad euro 194.000,00 diconsi euro centonovantaquattromila/00. Che si ritiene sia il più probabile valore del bene oggetto di pignoramento al netto dei coefficienti adottati.

ALLEGATO H - ANALISI DATI PER STIMA

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Compendio pignorato Roma (RM) - VIA BERNARDINO DEI VITALI, 16, piano T/S1	219,10 mq	0,00 €/mq	€ 194.000,00	100,00%	€ 194.000,00
				Valore di stima:	€ 194.000,00

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 16/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Di Blasi Francesco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - ALLEGATO A - ATTI
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO B - RILIEVO
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO C - VISURA STORICA CATASTALE
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO E - RILIEVO FOTOGRAFICO
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO F - ELENCO DELLE FORMALITÀ
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO G - URBANISTICA
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO H - ANALISI DATI PER STIMA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Compendio pignorato ubicato a Roma (RM) - VIA BERNARDINO DEI VITALI, 16, piano T/S1 int. A. Immobile sito in Roma Via Bernardino dei Vitali civico 16 collocato nel territorio del XIII Municipio del Comune di Roma, località Trigoria/Selcetta nel settore sud della città, a cavallo della strada di Trigoria poco distante dall'innesto con la Via Laurentina. L'immobile risulta individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1155, part. 579, subalterni 505 e 506 graffiati con categoria catastale A/2 ed è composto da: al piano S1 da doppio ingresso, uno da corte esterna esclusiva tramite rampa carraia sfociante sulla Via dei Vitali ed uno da vano scala condominiale, taverna con angolo cottura, due locali con armadio spogliatoio, un ampio locale con piscinetta idromassaggio realizzata a filo pavimento e doccia, un servizio igienico, due locali depositi di cui uno in grotta e area porticata; al piano terra da corte esterna giardinata ad uso esclusiva. Il tutto per una superficie commerciale di circa 219,10 mq. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1155, Part. 579, Sub. 506, Zc. 6, Categoria A2, Graffato 505. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'area ove è stato edificato l'immobile ricade secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, pubblicato sul B. U. R. Lazio il 14 marzo 2008 come "Tessuti - (città della trasformazione) Ambiti a Pianificazione Particolare Definita [Zone O del P.R.G. previgente]" articoli 56 e 62. specificatamente: -art. - 56 Definizioni, obiettivi e componenti; -art. - 62 Ambiti e pianificazione particolareggiata definitiva. L'area è ricompresa nel Piano particolareggiato di Zona "O" n. 46 - "Selcetta - Trigoria" Approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n. 608 del 16.02.1997 e in fase di riadozione. Secondo il P.T.P.R., approvato dal Consiglio Regionale in data 02/08/2019 e alla interpretazione delle relative tavole l'area ricade in: Sistema di paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti Urbani; Aree urbanizzate; Sistema dell'insediamento contemporaneo - tessuto urbano; Schema del Piano Regionale dei Parchi. Proposta comunale di recepimento del PTP - parzialmente accolta con prescrizione.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 335/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Compendio pignorato			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA BERNARDINO DEI VITALI 16, piano T/S1 int. A		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Compendio pignorato Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1155, Part. 579, Sub. 506, Zc. 6, Categoria A2, Graffato 505	Superficie	219,10 mq - circa
Stato conservativo:	Stato conservativo e di manutenzione delle parti comuni e del bene staggito valutato con stima visiva in conformità all'art. 21 L. 392/1978 è il seguente: • Parti comuni facciate, corti comuni esterne, tetto, recinzioni - MEDIOCRE; • Componenti interne appartamento - edili (pavimenti, rivestimenti, pareti interne, infissi interni ed esterni) e impiantistiche (idrico, termico ed elettrico) - MEDIOCRE. ALLEGATO E - RILIEVO FOTOGRAFICO		
Descrizione:	Immobile sito in Roma Via Bernardino dei Vitali civico 16 collocato nel territorio del XIII Municipio del Comune di Roma, località Trigoria/Selcetta nel settore sud della città, a cavallo della strada di Trigoria poco distante dall'innesto con la Via Laurentina. L'immobile risulta individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1155, part. 579, subalterni 505 e 506 graffati con categoria catastale A/2 ed è composto da: al piano S1 da doppio ingresso, uno da corte esterna esclusiva tramite rampa carraia sfociante sulla Via dei Vitali ed uno da vano scala condominiale, taverna con angolo cottura, due locali con armadio spogliatoio, un ampio locale con piscinetta idromassaggio realizzata a filo pavimento e doccia, un servizio igienico, due locali depositi di cui uno in grotta e area porticata; al piano terra da corte esterna giardinata ad uso esclusiva. Il tutto per una superficie commerciale di circa 219,10 mq.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato e nelle disponibilità dagli esecutati		

