

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Blasi Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 454/2022 del R.G.E. e nel Contenzioso Civile R.G. 18317/2024

promossa da

Leviticus SPV SRL

Codice fiscale: 80255370589

contro

Codice fiscale:

Incarico	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E RILIEVO.....	3
Lotto Unico.....	7
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
Titolarità	7
Confini	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Dati Catastali.....	10
Precisazioni.....	11
Stato conservativo.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione	12
Provenienze Ventennali.....	12
Formalità pregiudizievoli.....	12
Normativa urbanistica	14
Regolarità edilizia.....	14
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Stima / Formazione lotti.....	16
Riepilogo bando d'asta.....	19
Lotto Unico	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 454/2022 del R.G.E.....	20
Lotto Unico	20

All'udienza del 13/12/2022, 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 30/12/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Sissinnio 15 , interno 2, piano TERRA

DESCRIZIONE

Porzione immobiliare facente parte di un fabbricato sito in Comune di Roma, località Quarto Miglio, Via Sisinnio civico 15 (quindici) e precisamente: appartamento ubicato a quota inferiore rispetto l'androne principale (in catasto piano terra), distinto con il numero di interno 2 (due), composto da sei vani catastali; della superficie commerciale di circa mq 153,40, confinante con: vano scala, appartamento interno 1 (uno), distacco verso particella 2404, 2406 e 89 del foglio 967, distacco verso edificio alla particella 448 del foglio 967 e rampa condominiale, appartamento interno 3, salvo altri e più esatti confini. Detta porzione immobiliare, con riferimento alla planimetria depositata in Catasto, risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 967, particelle 452, 1741, 1743, sub.501, Via Sisinnio n. 15 INTERNO 2 PIANO T, interno 2, z.c.5, cat. A/2, classe 3, vani 6, R. C. Euro 1.301,47 correttamente in ditta alla parte eseguita ed è composta da ingresso, soggiorno pranzo, due camere, cucina, connettivo centrale, bagno e w.c., il bene dispone anche di un terrazzo a livello ed un'area esterna parzialmente pavimentata.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il pignoramento colpisce tutti i diritti di piena proprietà per la quota di 18/30 di titolarità del Sig.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E RILIEVO

DISTACCO VERSO EDIFICIO ALLA PARTICELLA 448 DEL FOGLIO 967

DISTACCO VERSO PARTICELLE 2404/2406 E 89 DEL FOGLIO 967

10 m.



PERTINENZA ESTERNA

AREA PAVIMENTATA

RAMPA CONDOMINIALE

AREA GIARDINATA

AREA PAVIMENTATA

CAMERA 2

CUCINA

AMPLIAMENTO

TERRAZZO A LIVELLO

BAGNO

W.C.

SOGGIORNO/PRANZO

CAMERA 1

INTERNO 1

INTERNO 2

INTERNO 3

ALLEGATO B
PIANO TERRA INT. 2
VIA SISINNIO 15
ROMA

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DI BLASI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6435b6dcbf03bf2ae78231158e65e981

ALLEGATO E

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

VIA SISINNIO 15

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

VIA SISINNIO 15

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ALLEGATO E

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

EDIFICIO VIA SISINNIO 15

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

EDIFICIO VIA SISINNIO 15



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Sissinnio 15 , interno 2, piano TERRA

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 6/10)
Codice fiscale:

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- (Proprietà 3/10)
Codice fiscale:
- (Proprietà 1/10)
Codice fiscale:

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

- (Proprietà 6/10)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

ALLEGATO A - ATTO DI ACQUISTO NOTAIO LUCARINI DEL 10/04/2001 REP. 35920.

CONFINI

Appartamento in Roma, Via Sissinnio 15 interno 2, confinante vano scala, appartamento interno 1 (uno), distacco verso particella 2404, 2406 e 89 del foglio 967, distacco verso edificio alla particella 448 del foglio 967 e rampa condominiale, appartamento interno 3, salvo altri e più esatti confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	102,40 mq	119,50 mq	1	119,50 mq	2,95 m	TERRA
Terrazza	33,00 mq	34,00 mq	0,15	5,10 mq	0,00 m	TERRA
TERRAZZA-GIARDINO	190,00 mq	192,00 mq	0,15	28,80 mq	0,00 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				153,40 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	153,40 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 28/02/2023 - il verbale di sopralluogo verrà depositato dal Custode incaricato.

ALLEGATO B- RILIEVO

NOTE SULLA FRAZIONABILITÀ DEL BENE

PREMESSA

In punto di diritto in materia di divisione il concetto di comoda divisibilità di un immobile a cui fa riferimento l'art. 720 cod. civ. postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico-funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero.

Per verificare ciò necessita analizzare:

- la normativa urbanistica del territorio ove ricade il bene oggetto di quesito;
- la sua regolarità urbanistica;
- costi dell'intervento di frazionamento e la comoda e corrente esecutività.

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio attualmente 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 Consolidata) T1" articoli 44, 45, 46 e specificatamente:

Articolo: 44 - Norme generali;

Articolo: 45 - Tessuti della Città consolidata. Norme generali;

Articolo: 46 - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1).

Nello specifico l'art. 45 "Tessuti della città consolidata. Norme generali" nei punti che interessano il quesito formulato cita testualmente:

1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.
2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in: T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa; T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa; T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.
3. Nei Tessuti di cui al comma 2 sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali: 1. gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità; 2. gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili.
4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità: 1. gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta; 2. gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta,

ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931; 3. gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.

8. Nei Tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.

Da quanto disposto al punto "8" dell'art. 45 ne consegue che per realizzare due unità immobiliari distinte è necessario disporre di almeno 90,00 mq lordi di superficie assentita urbanisticamente ad uso abitativo, oltre al necessario spazio comune quantificato in almeno 5 mq per la realizzazione dell'androne comune alle due unità, in quanto la particolare conformazione dell'unità abitativa non permette l'accesso diretto di due unità dal vano scala individuato come bene comune non censibile del condominio, per un totale necessario di circa mq 95,00 di superficie lorda assentita urbanisticamente ad uso abitativo, nel caso in esame l'appartamento ha una superficie lorda di circa 119,50 mq.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'edificio ove è collocato il bene staggito dispone di licenza edilizia n. 1035 del 05/07/1965 prot. 35570/65. Sul bene staggito è stata depositata richiesta concessione in sanatoria ai sensi dell'articolo 31 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, come da domanda di condono presentata al Comune di Roma - X^a Circoscrizione in data 12 marzo 1986, protocollo numero 006484 e protocollata dalla XV^a Ripartizione di detto Comune in data 24 marzo 1987 al numero 58474.

per le difformità urbanistiche riscontrate si rimanda alla lettura del paragrafo regolarità edilizia.

Come meglio esplicitato nel paragrafo regolarità edilizia l'immobile dovrà essere oggetto di regolarizzazione urbanistica e per la tipologia delle opere che dovranno seguire un difficile iter approvativo, in via cautelativa i costi stimati per le procedure sopra elencate ammontano presuntivamente ad euro 20.000,00 onere comprensivo delle spese tecniche e degli eventuali oneri di ripristino.

COSTI STIMATI INTERVENTO

L'immobile staggito è servito da impianto di riscaldamento autonomo e da unica cucina, per il frazionamento edilizio in due unità necessita:

- realizzare un connettivo comune di distribuzione in aderenza interna all'attuale accesso, con due portoncini, effettuare alcune opere per diversa distribuzione interna degli ambienti;
- realizzare una nuova cucina o angolo cottura;
- compartimentare e sezionare l'attuale impianto idrico, termico, gas, elettrico e di trasmissione dati, con le relative opere di assistenza edile per consentire ad ognuna delle due unità abitative l'autonomia impiantistica;
- inserire ulteriori porte interne e restaurare anche con nuovi inserti l'attuale pavimento ligneo;
- ritinteggiare quasi per la totalità l'appartamento.

L'importo stimato presunto per tali interventi, salvo imprevisti è di circa euro 46.000,00 comprensivo di oneri tecnici.

CONCLUSIONI

Per quanto urbanisticamente si ritiene possibile frazionare l'immobile in due unità autonome a condizione di effettuare le seguenti attività:

- A. regolarizzare preventivamente l'immobile con oneri stimati pari ad euro 20.000,00 circa;
- B. effettuare opere edili, impiantistiche e tecniche per euro 46.000,00 circa.

Per quanto sopra esposto, considerati gli elevati interventi edili, impiantistici e tecnici necessari per effettuare

il frazionamento in due unità abitative e anche in considerazione del costo di massima stimato, si ritiene non rispettato il concetto di comoda divisibilità del bene staggito.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 20/07/1987		Catasto Fabbricati Fg. 967, Part. 452, Sub. 2, Zc. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 Piano T Graffato part. 1741, 1743, 1744
Dal 20/07/1987 al 10/04/2001		Catasto Fabbricati Fg. 967, Part. 452, Sub. 2, Zc. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 Graffato part. 1741, 1743, 174
Dal 10/04/2001 al 09/06/2022		Catasto Fabbricati Fg. 967, Part. 452, Sub. 501, Zc. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 Superficie catastale 142 mq Rendita € 1.301,47 Piano T Graffato part. 1741, 1743

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
	967	452	501	5	A2	3	6	142 mq	1301,47 €	T	part. 1741, 1743

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La scheda catastale presentata in data 15/07/1987 con il n. T154977 descrive il bene composto da ingresso su connettivo, ripostiglio, 3 camere, cucina e bagno, un terrazzo a livello e un'area esterna.

Dal sopralluogo effettuato in data 28/02/2023 è emerso che l'immobile ha subito delle variazioni sulla distribuzione interna e risulta composto da ingresso su soggiorno/pranzo, connettivo, due camere, due bagni, e cucina, un terrazzo a livello e un'area esterna.

Il futuro aggiudicatario dovrà, a propria cura e spese, procedere agli interventi necessari per il ripristino dello stato assentito urbanisticamente e alla successiva corretta rappresentazione catastale.

Gli oneri tecnici per la regolarizzazione catastale si stimano in euro 1.000,00. In sede di valutazione si è tenuto conto di tale onere con il coefficiente correttivo K2.

ALLEGATO D - PLANIMETRIA CATASTALE

PRECISAZIONI

Il pignoramento colpisce tutti i diritti di piena proprietà per la quota di 18/30 di titolarità del Sig. xxxx, pertanto la quota pignorata sul valore di stima al netto dei coefficienti correttivi ammonta ad € 415.000,00x60% = € 249.000,00.

STATO CONSERVATIVO

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, androne condominiale e collegamenti verticali (scala e ascensore) - MEDIOCRE;
- Componenti interne appartamento - edili (pavimenti, rivestimenti, pareti interne, infissi interni ed esterni) e impiantistiche (idrico, termico ed elettrico) - NORMALE.

ALLEGATO E - RILIEVO FOTOGRAFICO

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla lettura dell'atto di acquisto Notaio Orietta LUCARINI del 10/04/2001 rep. 35920, non si riportano servitù, censi, livelli od usi civici.

Per i vincoli urbanistici in cui ricade l'area ove è stato edificato l'edificio di rimanda al capitolo "normativa urbanistica"

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio ove è collocato il bene staggito è stato edificato su un lotto in pendio, il piano terra è a quota inferiore rispetto alla quota di accesso dell'androne condominiale, pertanto per accedere al pianerottolo di distribuzione del piano terra "catastale" è necessario scendere una rampa di scale. La costruzione dell'edificio è di forma irregolare e sviluppa cinque piani fuori terra ed un piano S1. La struttura dell'edificio è in cemento armato con balconi a faccia vista e rivestimento delle pareti verticali in cortina. L'androne condominiale non ha particolari di pregio e ricalca la tipologia costruttiva civile tipica degli anni 1965/1970. Il collegamento verticale è garantito da una comoda rampa di scale condominiale sprovvista di ascensore.

Il bene staggito ha portoncino di ingresso del tipo blindato, porte interne del tipo tamburato in legno di ordinaria fattura, gli infissi sono in alluminio con vetro camera e tutti gli accessi verso l'esterno sono protetti da inferiate metalliche. Le pavimentazioni interne sono in clinker ceramico di buona fattura con cromatismo uniforme per tutta l'estensione dell'appartamento. I bagni sono pavimentati e rivestiti sempre con clinker ceramico di buona fattura, così come lo sono i sanitari e componentistiche del bagno e w.c. . Le pareti interne sono con intonaco civile tintecciato chiaro. L'appartamento è termo autonomo e da ispezione visiva l'impiantistica generale si presenta un normale stato manutentivo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è nella disponibilità dell'esecutato e dei suoi familiari

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/07/1987		compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Maymone Iride	20/07/1987	32295	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Roma 1	27/07/1987	43654		
Dal 10/04/2001		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Lucarini Orietta	10/04/2001	35920	6435
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Roma 1	11/04/2001	31107	20429	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di cambiali
Iscritto a Roma 1 il 05/04/2013
Reg. gen. 33768 - Reg. part. 4497
Quota: 1/10
Importo: € 250.000,00
A favore di xxxx
Contro xxxxxx
- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di cambiali
Iscritto a Roma 1 il 07/02/2014

Reg. gen. 13343 - Reg. part. 1495
Importo: € 150.000,00
A favore di xxxxx
Contro xxxxxx

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma1 il 24/03/2014
Reg. gen. 33328 - Reg. part. 3725
Importo: € 200.000,00
A favore di Banco Popolare Società Cooperativa
Contro xxxxx
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 1 il 12/09/2014
Reg. gen. 99454 - Reg. part. 13183
Importo: € 250.000,00
A favore di Intesa San Paolo SPA
Contro xxxxx
- **Ipoteca legale** derivante da atto amministrativo del 30/04/2018 rep 11802
Iscritto a Roma 1 il 07/05/2018
Reg. gen. 51121 - Reg. part. 9003
Importo: € 327.527,90
A favore di Agenzia delle entrate - riscossione
Contro xxxxx
- **Ipoteca legale** derivante da atto amministrativo del 09/07/2019 rep. 14822
Iscritto a Roma 1 il 10/07/2019
Reg. gen. 83837 - Reg. part. 15574
Importo: € 252.343,72
A favore di Agenzia delle entrate - riscossione
Contro xxxxx

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobile**
Trascritto a Roma 1 il 25/05/2022
Reg. gen. 67956 - Reg. part. 47990
A favore di Leviticus SPV SRL
Contro xxxxx

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 FORMALITA'

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio attualmente 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 Consolidata) T1" articoli 44,45,46 e specificatamente: -art. -44 Norme generali; -art. - 45 Tessuti della città consolidata. Norme generali; -art. - 47 Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1).

L'area ove ricade l'edificio secondo il P.T.P.R., approvato dal Consiglio Regionale in data 02/08/2019, ricade in:

Tav. A (sistemi ed Ambiti del paesaggio): fascia di rispetto delle coste marine, lacuali e dei corsi d'acqua;

Tav. B (Beni Paesaggistici): - lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche art. 136 Dlvo 42/04 - ; lett. c) beni d'insieme: vaste località per zone di interesse archeologico art. 136 Dlvo 42/04 art. 13 co. 3 lett. b L.R. 24/98 - corsi delle acque pubbliche art. 7 L.R. 24/98;

Tav. C (Beni dei patrimoni naturali e culturali) Schema del Piano Regionale dei Parchi Areali;

Tav. D (Proposte comunali di modifica dei P.T.P. vigenti): Inviluppo dei beni paesaggistici art. 134 lett. a e b D.lvo 42/2004 - art 22 L.R. 24/1998.

L'area è soggetta a vincolo ambientale gravante sul terreno sul quale sorge il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte. Legge 1497/39 ora Codice dei beni culturali e del paesaggio. D.Lgs. n. 42/2004 e L. 10 agosto 2023, n. 112.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'edificio dispone di licenza edilizia n. 1035 del 05/07/1965 prot. 35570/65.

Sul bene staggito è stata depositata richiesta concessione in sanatoria ai sensi dell'articolo 31 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, come da domanda di condono presentata al Comune di Roma - X^ Circoscrizione in data 12 marzo 1986, protocollo numero 006484 e protocollata dalla XV^ Ripartizione di detto Comune in data 24 marzo 1987 al numero 58474.

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.

Difformità riscontrate

Durante la realizzazione l'intero edificio è stato realizzato in maniera difforme con incrementi di volumetria e di altezze sei piani fuori terra invece dei tre autorizzati con la licenza 1035 /1965. Per la parte difforme che per le modifiche apportate limitatamente al bene staggito è stata depositata istanza di condono presentata al Comune di Roma - X^a Circoscrizione in data 12 marzo 1986, protocollo numero 006484 e protocollata dalla XV^a Ripartizione di detto Comune in data 24 marzo 1987 al numero 58474, con concessione in sanatoria non definita.

Dal confronto tra il progetto di rilievo in allegato alla domanda di condono e lo stato dei luoghi si rileva un incremento di superficie e di volume per circa mq 3,50 collocati a confine con il locale cucina, il locale w. c. - di cui l'ampliamento è parte - il terrazzo a livello e la camera n. 1, il tutto come meglio individuato nel rilievo allegato. Oltre a tale incremento si rileva una diversa distribuzione interna dell'ingresso e la creazione di un locale w.c. e deposito collocati in prossimità dell'incremento di volumetria.

Si segnala che nella corte esterna di proprietà esclusiva del bene staggito è collocata una struttura lignea chiusa della superficie di circa mq 9,00 lordi per circa 20 mc vuoto per pieno, posta a confine con il distacco verso l'edificio individuato alla particella 448 del foglio 967.

Procedure per la regolarizzazione urbanistica

- Definizione della pratica di condono;
- Per le sole modifiche interne si potrà procedere con il deposito di una CILA in sanatoria ai sensi dell'art. 6-bis comma 5 del DPR 380/01;
- Per l'incremento di volumetria, previa l'acquisizione del necessario nulla osta della Sovrintendenza - per il vincolo a cui l'area è soggetta - ed adeguata istruttoria presso gli Uffici Tecnici Comunali per la definizione della "doppia conformità urbanistica" e la corretta definizione delle caratteristiche tipologiche, plano volumetriche, della superfetazione individuata e istruita l'impossibilità della demolizione art. 18 comma 3 della L. R. Lazio 11/08/2015, n. 15 il futuro aggiudicatario potrebbe proporre accertamento di conformità art. 36 del DPR 380/01. Si segnala che per la particolare storia urbanistica dell'edificio è altamente probabile l'eventualità del rilascio di pareri sfavorevoli da parte degli Organi Preposti prodromici al rilascio del titolo in sanatoria;
- Per la struttura lignea "pertinenza esterna" benché descrivibile urbanisticamente come pertinenza esterna a servizio dell'unità principale, per le sue caratteristiche dimensionali, per il mancato rispetto della circolare esplicativa del Dipartimento PAU prot. 19137/2012 e per la situazione vincolistica dell'area ove sorge l'edificio, si ritiene bene non sanabile urbanisticamente;
- Non si ritiene applicabile la riapertura dei termini del condono edilizio per l'incertezza dell'epoca di realizzazione della superfetazione e per la data delle ragioni del credito che scaturiscono da decreto ingiuntivo del 28/01/2014.

Per la tipologia delle opere che dovranno seguire un difficile iter approvativo, in via cautelativa i costi stimati per le procedure sopra elencate ammontano presuntivamente ad euro 20.000,00 onere comprensivo delle spese tecniche e degli eventuali oneri di ripristino.

NOTA SUL CERTIFICATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Il bene staggito dispone di riscaldamento autonomo. Il libretto dell'impianto non è stato fornito dall'esecutato in sede di sopralluogo quindi non è stato possibile reperire i codici identificativi della caldaia (identificazione al Catasto Impianti Regionale) e le caratteristiche tecniche dell'impianto. Pertanto in mancanza dei dati necessari ed obbligatori richiesti dalla Deliberazione della Giunta Regionale 20 febbraio 2018, n. 104 pubblicata sul BURL n.19, supplemento n. 1 del 6 marzo 2018 non è stato possibile produrre ed inoltrare il relativo certificato di prestazione energetica.

Il conseguimento dei titoli urbanistici, la regolarizzazione delle problematiche evidenziate e/o l'eventuale rimozione o ripristino nonché le relative variazioni catastali saranno a cura, spese e totale carico degli aggiudicatari. Dei relativi oneri già determinati nel paragrafo regolarità urbanistica si è tenuto conto in sede di valutazione immobiliare con il coefficiente correttivo K2.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il condominio dispone di tabelle millesimali allegata al regolamento di condominio depositato in data 20/03/1968 con atto del notaio Dott. Edoardo Colozza rep. 45546 racc. 7052 e trascritto a Roma il 03/05/1968 r. part. 21515.

Tabella A – proprietà generale m/m 76,30;

Tabella B – spese scale compreso le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria m/m 70,00;

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.

ALLEGATO H - CONDOMINIO

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Sissinnio 15 , interno 2, piano TERRA
Porzione immobiliare facente parte di un fabbricato sito in Comune di Roma, località Quarto Miglio, Via Sisinnio civico 15 (quindici) e precisamente: appartamento ubicato a quota inferiore rispetto l'androne principale (in catasto piano terra), distinto con il numero di interno 2 (due), composto da sei vani catastali; della superficie commerciale di circa mq 153,40, confinante con: vano scala, appartamento interno 1 (uno), distacco verso particella 2404, 2406 e 89 del foglio 967, distacco verso edificio alla particella 448 del foglio 967 e rampa condominiale, appartamento interno 3, salvo altri e più esatti confini. Detta porzione immobiliare, con riferimento alla planimetria depositata in Catasto, risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 967, particelle 452, 1741, 1743, sub.501, Via Sisinnio n. 15 INTERNO 2 PIANO T, interno 2, z.c.5, cat. A/2, classe 3, vani 6, R. C. Euro 1.301,47 correttamente in ditta alla parte eseguita ed è composta da ingresso, soggiorno pranzo, due camere, cucina, connettivo centrale, bagno e w.c., il bene dispone anche di un terrazzo a livello ed un'area esterna parzialmente pavimentata.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 967, Part. 452, Sub. 501, Zc. 5, Categoria A2, Graffato part. 1741, 1743

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (6/10)

Valore di stima del bene: € 249.000,00

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 € 3.600,00 arrotondata per difetto;
- B - La banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI) secondo semestre 2022, corrispondente ad una quotazione massima di euro 3.400,00 al mq commerciale;
- C. Borsino immobiliare di Roma, giugno 2023, corrispondente ad una quotazione massima di euro 4.010,00 al mq commerciale, arrotondato per difetto ad euro 4.000,00;
- D. Listino ufficiale della borsa immobiliare, riporta valore di €/mq 3.000,00.

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 3.500,00.

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 3.500,00 x mq 153,40 = € 536.900,00 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.

ELENCO COEFFICIENTI CORRETTIVI

- 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; la possibilità di utilizzo per diverse attività merceologiche, la potenzialità urbanistica del lotto, stato manutentivo generale, ecc.);
- Il coefficiente K2 per gli oneri connessi alla regolarizzazione urbanistica e catastale;
- Il coefficiente K3 per gli oneri di messa a norma impiantistica;
- 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.

VALORE DEI COEFFICIENTI CORRETTIVI APPLICATI - RISPETTIVAMENTE:

K1= 0,95; K2 = € 21.000,00; 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 € 536.900,00 viene rettificato come di seguito: euro 1.700.272,00 x K 0,54648 = euro 436.097,02 - K2 = € 20.000,00 = € 416.097,02 arrotondato per difetto ad euro 415.000,00 diconsi euro quattrocentoquindicimila/00.

NOTA

Il pignoramento colpisce tutti i diritti di piena proprietà per la quota di 18/30 di titolarità del Sig. , pertanto la quota pignorata sul valore di stima al netto dei coefficienti correttivi ammonta ad € 415.000,00x60% = € 249.000,00 diconsi euro duecentoquarantanovemila/00.

ALLEGATO I - ANALISI DATI E STIME

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Sissinnio 15 , interno 2, piano TERRA	153,40 mq	0,00 €/mq	€ 415.000,00	60,00%	€ 249.000,00
Valore di stima:					€ 249.000,00

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 16/10/2023

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - ALLEGATO A - ATTO DI ACQUISTO NOTAIO LUCARINI DEL 10/04/2001 REP. 35920
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO B - RILIEVO
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO C - VISURA STORICA CATASTALE
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO D - PLANIMETRIA CATASTALE
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO E - RILIEVO FOTOGRAFICO
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO F - ELENCO DELLE FORMALITA'
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO G - URBANISTICA - LICENZA EDILIZIA N. 1035 DEL 05/07/1965 PROT. 35570/65; DOMANDA DI CONDONO EDILIZIO COMUNE DI ROMA - X^ CIRCOSCRIZIONE IN DATA 12 MARZO 1986, PROTOCOLLO NUMERO 006484 E PROTOCOLLATA DALLA XV^ RIPARTIZIONE DI DETTO COMUNE IN DATA 24 MARZO 1987 AL NUMERO 58474.
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO H - CONDOMINIO - REGOLAMENTO CONDOMINIALE, BILANCIO CONSULTIVO INDIVIDUALE.
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO I - ALLEGATO DATI E STIME

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Sissinnio 15 , interno 2, piano TERRA
Porzione immobiliare facente parte di un fabbricato sito in Comune di Roma, località Quarto Miglio, Via Sisinnio civico 15 (quindici) e precisamente: appartamento ubicato a quota inferiore rispetto l'androne principale (in catasto piano terra), distinto con il numero di interno 2 (due), composto da sei vani catastali; della superficie commerciale di circa mq 153,40, confinante con: vano scala, appartamento interno 1 (uno), distacco verso particella 2404, 2406 e 89 del foglio 967, distacco verso edificio alla particella 448 del foglio 967 e rampa condominiale, appartamento interno 3, salvo altri e più esatti confini. Detta porzione immobiliare, con riferimento alla planimetria depositata in Catasto, risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 967, particelle 452, 1741, 1743, sub.501, Via Sisinnio n. 15 INTERNO 2 PIANO T, interno 2, z.c.5, cat. A/2, classe 3, vani 6, R. C. Euro 1.301,47 correttamente in ditta alla parte eseguita ed è composta da ingresso, soggiorno pranzo, due camere, cucina, connettivo centrale, bagno e w.c., il bene dispone anche di un terrazzo a livello ed un'area esterna parzialmente pavimentata.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 967, Part. 452, Sub. 501, Zc. 5, Categoria A2, Graffato part. 1741, 1743
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (6/10)
Destinazione urbanistica: L'edificio attualmente 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 Consolidata) T1" articoli 44,45,46 e specificatamente: -art. -44 Norme generali; -art. -45 Tessuti della città consolidata. Norme generali; -art. -47 Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1). L'area ove ricade l'edificio secondo il P.T.P.R., approvato dal Consiglio Regionale in data 02/08/2019, ricade in: Tav. A (sistemi ed Ambiti del paesaggio): fascia di rispetto delle coste marine, lacuali e dei corsi d'acqua; Tav. B (Beni Paesaggistici): -lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche art. 136 Dlvo 42/04 - ; lett. c) beni d'insieme: vaste località per zone di interesse archeologico art. 136 Dlvo 42/04 art. 13 co. 3 lett. b L.R 24/98 - corsi delle acque pubbliche art. 7 L.R. 24/98; Tav. C (Beni dei patrimoni naturali e culturali) Schema del Piano Regionale dei Parchi Areali; Tav. D (Proposte comunali di modifica dei P.T.P. vigenti): Inviluppo dei beni paesaggistici art. 134 lett. a e b D.lvo 42/2004 - art 22 L.R. 24/1998. L'area è soggetta a vincolo ambientale gravante sul terreno sul quale sorge il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte. Legge 1497/39 ora Codice dei beni culturali e del paesaggio. D.Lgs. n. 42/2004 e L. 10 agosto 2023, n. 112.

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 454/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Sissinnio 15, interno 2, piano TERRA		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	6/10
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 967, Part. 452, Sub. 501, Zc. 5, Categoria A2, Graffato part. 1741, 1743	Superficie	153,40 mq
Stato conservativo:	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, androne condominiale e collegamenti verticali (scala e ascensore) – MEDIOCRE; • Componenti interne appartamento - edili (pavimenti, rivestimenti, pareti interne, infissi interni ed esterni) e impiantistiche (idrico, termico ed elettrico) – NORMALE. ALLEGATO E - RILIEVO FOTOGRAFICO		
Descrizione:	Porzione immobiliare facente parte di un fabbricato sito in Comune di Roma, località Quarto Miglio, Via Sisinnio civico 15 (quindici) e precisamente: appartamento ubicato a quota inferiore rispetto l'androne principale (in catasto piano terra), distinto con il numero di interno 2 (due), composto da sei vani catastali; della superficie commerciale di circa mq 153,40, confinante con: vano scala, appartamento interno 1 (uno), distacco verso particella 2404, 2406 e 89 del foglio 967, distacco verso edificio alla particella 448 del foglio 967 e rampa condominiale, appartamento interno 3, salvo altri e più esatti confini. Detta porzione immobiliare, con riferimento alla planimetria depositata in Catasto, risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 967, particelle 452, 1741, 1743, sub.501, Via Sisinnio n. 15 INTERNO 2 PIANO T, interno 2, z.c.5, cat. A/2, classe 3, vani 6, R. C. Euro 1.301,47 correttamente in ditta alla parte eseguita ed è composta da ingresso, soggiorno pranzo, due camere, cucina, connettivo centrale, bagno e w.c., il bene dispone anche di un terrazzo a livello ed un'area esterna parzialmente pavimentata.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è nella disponibilità dell'esecutato e dei suoi familiari		