

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 CPC Geom. Marco D'Alesio, nell'Esecuzione Immobiliare RGE
851/2023. Giudice dell'Esecuzione Miriam Iappelli.

Promossa da

*e per essa quale mandataria,
con sede legale in*

Codice fiscale:
Rappresentata e difesa dall'Avvocato:
Avv.
con studio in Roma,

PEC _____

Contro

nato *****

Codice fiscale: *****

Residente in *****

PEC: esecuzionivicivili.tribunale.roma@giustiziacert.it

nato a *****

Codice fiscale: *****

Residente in *****

PEC: esecuzionivicivili.tribunale.roma@giustiziacert.it

Custode

Dott. Fabrizio Ricciardi

PEC: fabrizio.ricciardi@legalmail.it

INCARICO

Con provvedimento del 14 marzo 2023, il sottoscritto Geom. Marco D'Alesio, con studio in Viale della Tecnica, 205 - 00144 - Roma (RM), e-mail aiuti.dalesio@adconsult.it, PEC marco.dalesio@geopec.it, Tel. 0645447366, veniva nominato Esperto ex art. 568 CPC nell'ambito della procedura RGE n. 851/2023, e con nota del 19 marzo 2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito mediante il deposito del relativo documento.

PREMESSA

Sulla base di quanto indicato nell'atto di pignoramento i beni oggetto di esecuzione consistono nelle seguenti porzioni immobiliari:

Bene n. 1 – Abitazione di tipo civile, con annessa cantina site nel Comune di Roma, Via Generale Mario Pezzi, 63, censite presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 755, particella 935, sub 514;

Bene n. 2 – Posto auto coperto ubicato nel locale autorimessa, sito nel Comune di Roma, Via Generale Mario Pezzi, 63, censito presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 755, particella 935, sub 540.

DESCRIZIONE

Il pignoramento che ha dato luogo alla Procedura Esecutiva RGE 851/2023, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 il 24 agosto 2023, reg. gen. 107088 reg. part. 78876, ha ad oggetto “...la piena ed esclusiva proprietà superficiaria 1/1 a *****, CF*****, nata a ***** il ***** e ***** cf *****, nato a ***** il ***** coniugi in regime di comunione legale dei beni ed entrambi residenti in Roma, Via Generale Mario Pezzi n. 63, dell'immobile sito a Comune di Roma, Via Generale Mario Pezzi n.63 meglio identificato al Catasto Fabbricati: a) Foglio 755 particella 935 sub 514; p.S1-3, cat.A/2, cl.6, vani 6, rendita euro 976,10 – b) Foglio 755 particella 935 sub 540; p.S1, cat.C/6, cl.11, mq.12, rendita euro 41,52...”.

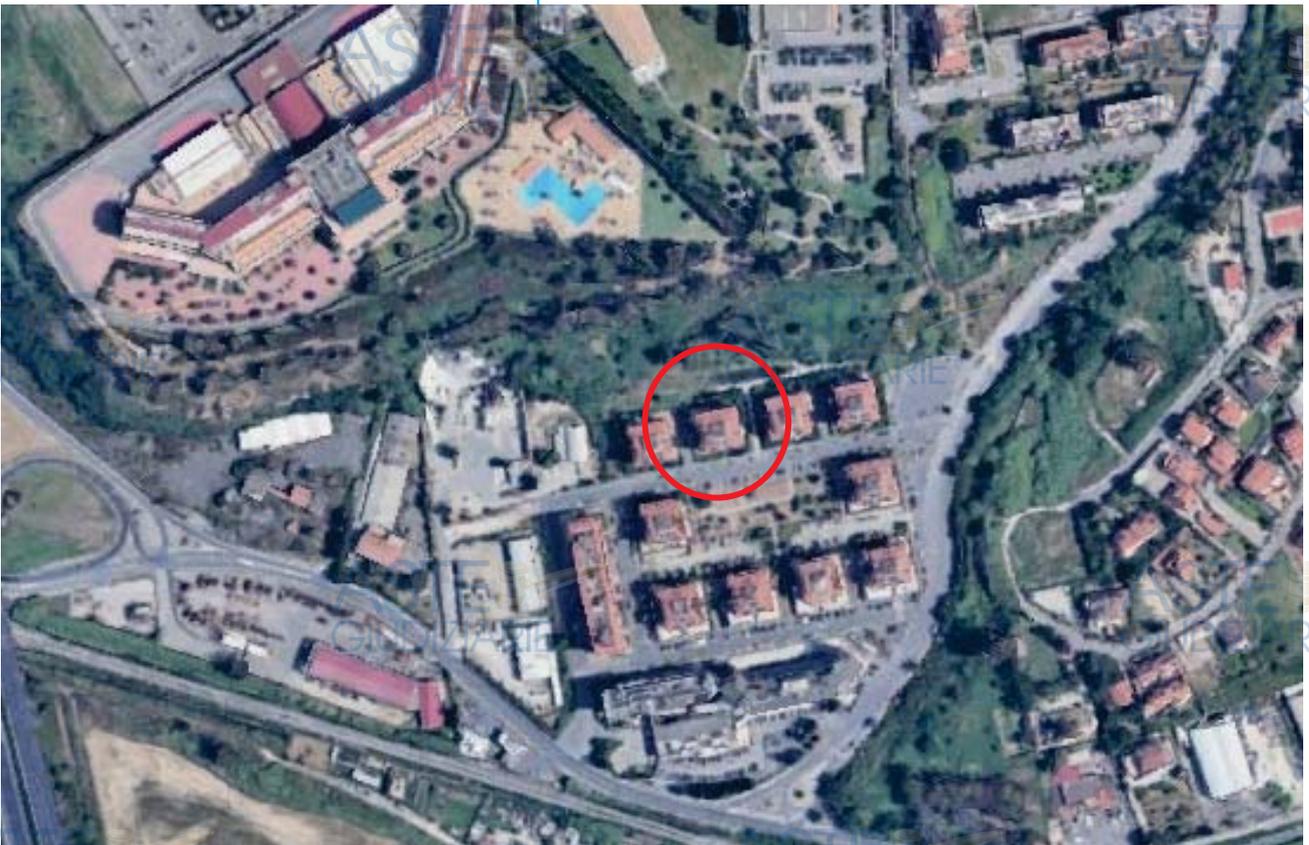
A seguito del sopralluogo effettuato il 12 giugno 2024, è emerso che il compendio immobiliare composto dalle unità immobiliari oggetto di pignoramento è ubicato nel quadrante nord/ovest del territorio comunale di Roma. Il tessuto edilizio è di tipo estensivo ed è composto da fabbricati isolati la maggioranza dei quali si eleva per quattro/cinque livelli fuori terra, oltre ad eventuali livelli siti a quota più bassa del piano stradale. I fabbricati presenti nelle immediate vicinanze hanno destinazione d'uso prevalentemente residenziale, mentre le attività commerciali sono per lo più ubicate nei locali al piano terra degli edifici presenti nella zona. Il citato tessuto edilizio ricade all'interno del perimetro di competenza amministrativa del Municipio XI, all'interno del Piano di Zona B38 – Muratella, compreso nel provvedimento di cui alla Delibera del C.C. n.110 del 4 luglio 1997 (attuazione della L.167/1962), relativa alla localizzazione dei finanziamenti dell'edilizia residenziale pubblica.

L'ubicazione delle citate porzioni immobiliari meglio si evince dall'inquadramento territoriale di seguito riportato, unitamente al successivo ingrandimento.





Inquadramento territoriale



Ingrandimento del precedente inquadramento territoriale

Di seguito si riportano alcune immagini di Via Generale Mario Pezzi, 63 e dell'edificio che comprende le porzioni immobiliari pignorate.





L'edificio dove è ubicato il bene



Via Generale Mario Pezzi

Il compendio immobiliare ricade su area identificata presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Terreni di Roma al foglio 755, con la particella 935, come si evince dall'estratto delle mappe catastali di seguito riportate, dove, per facilità di lettura detta particella è stata evidenziata con un bordo di colore rosso.



Stralcio della mappa catastale del foglio 755 particella 935 (non in scala)

LOTTO UNICO

In considerazione del fatto che i beni pignorati sono costituiti da un'abitazione e dai suoi accessori, il sottoscritto ha ritenuto opportuna la formazione di un unico lotto formato dai seguenti beni:

Bene n. 1 – Abitazione di tipo civile, con annessa cantina siti nel Comune di Roma, Via Generale Mario Pezzi, 63, censite presso l’Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 755, particella 935, sub 514;

Bene n. 2 – Posto auto coperto ubicato nel locale autorimessa, sito nel Comune di Roma, Via Generale Mario Pezzi, 63, censito presso l’Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 755, particella 935, sub 540.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall’art. 567 CPC risulta costituita dalla certificazione notarile sottoscritta dal Notaio Niccolò Tiecco di Perugia, attestante le risultanze delle visure effettuate presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Roma Territorio e presso l’Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1: il tutto è aggiornato alla data del 31 agosto 2023.

TITOLARITÀ

Le porzioni immobiliari oggetto dell’esecuzione appartengono a:

- *****/***** nato a *****/***** il *****/*****, CF *****/*****, per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni del diritto di proprietà superficaria fino al 15 luglio 2100;
- *****/***** nata a *****/***** il *****/*****, CF *****/*****, per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni del diritto di proprietà superficaria fino al 15 luglio 2100.
- Comune di Roma, CF 02438750586, per il diritto di proprietà per l’area.

Le porzioni immobiliari vengono poste in vendita per i seguenti diritti:

- *****/***** nato a *****/***** il *****/*****, CF *****/*****, per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni del diritto di proprietà superficaria fino al 15 luglio 2100;
- *****/***** nata a *****/***** il *****/*****, CF *****/*****, per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni del diritto di proprietà superficaria fino al 15 luglio 2100.

Le porzioni immobiliari oggetto di pignoramento sono pervenute in proprietà dei sopra citati soggetti in virtù dell’atto di assegnazione a socio da cooperativa edilizia di cui alla scrittura privata autenticata nelle firme dal dott. Gennaro Mariconda, notaio in Roma, del 4 giugno 2013, rep. 51114, racc. 14354, registrata presso l’Ufficio delle Entrate di Roma 1 il 14 giugno 2013 al n. 16622, serie 1T; con detta scrittura “...la società “*****/***** – Società Cooperativa Edilizia a responsabilità limitata”, in persona come sopra, assegna in proprietà superficaria, con le relative pertinenze ed accessori, quote comuni, quote condominiali e comprensoriali a norma di legge e di convenzione, alla signora *****/***** .*****/***** che acquista in regime di comunione legale dei beni con il signor *****/*****, la proprietà superficaria delle seguenti porzioni immobiliari site in Comune di Roma, Piano di zona B38 “Muratella”, facenti parte del Comparto F Edificio “B” scala unica, con accesso da Via generale Mario Pezzi n. 63 e precisamente: - appartamento posto al piano terzo, distinto con il numero interno 14 (quattordici), composto di 6 (sei) vani catastali, confinante con porzione immobiliare censita con il subalterno 513, parti comuni, vano scala, salvo altri; - cantina sita al piano seminterrato, distinta con il



numero 14 (quattordici), confinante con cantine distinte con i numeri 13 e 15, corridoio di accesso, salvo altri; - posto auto sito al piano seminterrato, distinto con il numero 14 (quattordici), della superficie di mq 12 (dodici), confinante con i posti auto distinti con i numeri 13 e 15, spazio di manovra, salvo altri. Dette porzioni immobiliari – intestate in Catasto Fabbricati del Comune di Roma alla società assegnante, risultano censite al foglio 755 particella 935 subalterni: .. 514, z.c. 6, cat A/2, cl. 6[^], vani 6, R.C. Euro 976,10 (l'appartamento e la cantina), ... 540, z.c. 6, cat. C/6, cl. 11[^], mq 12, R.C. Euro 41,52 (il posto auto) ...". La copia del citato atto è allegata alla presente relazione sotto la lettera "A".

CONFINI

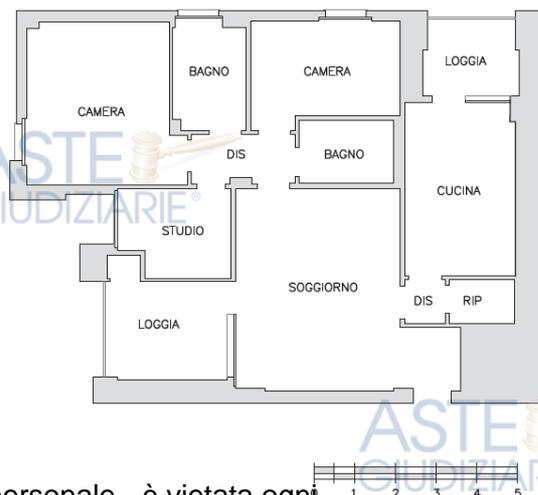
All'atto del sopralluogo è stato riscontrato che l'abitazione in argomento confina con il vano scala e distacco su due lati, salvo altri e più precisi confini, il locale cantina confina con le cantine identificate dai numeri 13 e 15, il corridoio comune di accesso ed il terrapieno, salvo altri e più precisi confini, mentre il posto auto confina con spazio di manovra e con i posti auto distinti dai numeri interni 13 e 15, salvo altri e più precisi confini: i confini descritti nell'atto notarile di provenienza risultano coerenti con quanto rilevato all'atto del sopralluogo.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	-	92,50 mq	1,00	92,50 mq	2,70	3
Balcone/Terrazzo	-	11,80 mq	0,20	2,36 mq	-	3
Cantina	-	9,25 mq	0,25	2,31 mq	3,00	S1
Posto Auto coperto	-	13,60 mq	0,35	4,76 mq	-	S1
Superficie convenzionale complessiva:				101,93 mq		

La consistenza sopra indicata è quella rinvenuta all'atto del sopralluogo effettuato in data 12 giugno 2024: circa la legittimità edilizia di detta consistenza meglio si dirà nel paragrafo "Regolarità edilizia". La sopra indicata consistenza deve intendersi meramente indicativa in quanto la vendita delle porzioni immobiliari in argomento avviene a corpo e non a misura.

Nel corso dell'accesso è emerso che l'immobile pignorato è composto da un'abitazione, costituita da un soggiorno in cui è presente la porta di ingresso, quella che consente di accedere al disimpegno che distribuisce il ripostiglio e la cucina e altra porta che conduce al disimpegno della zona notte costituita da due camere da letto, due bagni e un piccolo ambiente adibito a studio: completano la consistenza due logge accessibili dal soggiorno, quella di maggiori dimensioni, e dalla cucina l'altra. Nella loggia più grande è altresì posizionato un volume tecnico che ospita la caldaia dell'impianto di riscaldamento autonomo. Quanto sopra descritto meglio si



evince dalla restituzione grafica del rilievo e dalla documentazione fotografica di seguito riportata.

La restituzione del rilievo effettuato (non in scala)



La cucina



La loggia accessibile dalla cucina



Il ripostiglio



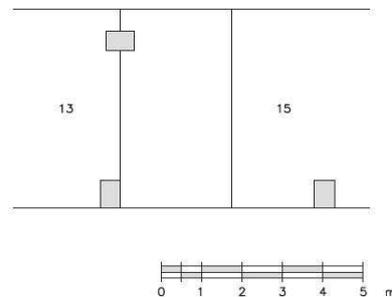
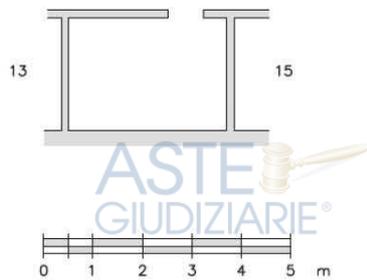
La loggia accessibile dal soggiorno





L'ambiente adibito a studio

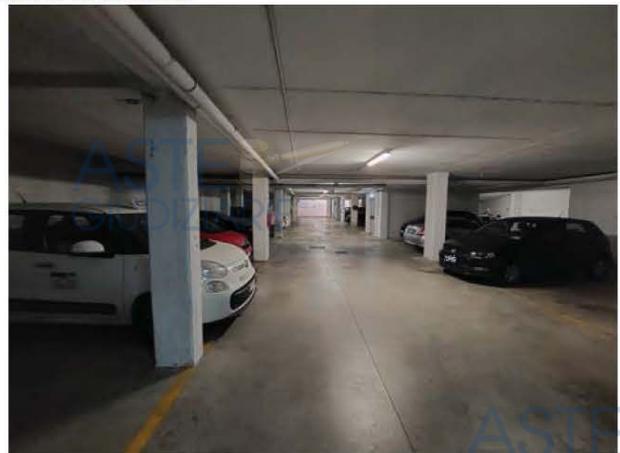
La cantina, ubicata al piano seminterrato, è costituita da un unico ambiente di forma regolare, mentre il posto auto coperto, ubicato nella più ampia autorimessa, è delimitato con strisce di colore giallo. La consistenza della cantina e del posto auto sono state calcolate sulla base del rilievo effettuato all'atto del sopralluogo la cui restituzione è di seguito riportata insieme alle foto scattate all'atto dell'accesso.



La restituzione del rilievo effettuato della cantina e del posto auto (non in scala)



La cantina e il corridoio di accesso



L'autorimessa



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Bene 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dall' 11 giugno 2008 al 29 novembre 2008	COMUNE DI ROMA sede in ROMA (RM), CF. 02438750586, Proprietà per l'area; ***** SOCIETA' COOPERATIVA ED A R. L. con sede in *****, CF. *****, proprietà superficiaria 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 755, Part. 935, Sub. 514, Z.c. 6, Cat. A/2, Cl. 5, Cons. 5,5 vani; Rendita € 766,94 Via Generale Mario Pezzi n. 63 Lotto F Edificio B Interno 14 Piano 3-S1 VARIAZIONE del 11/06/2008 Pratica n. RM0785210 in atti dal 11/06/2008 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 60226.1/2008)
Dal 29 novembre 2008 al 4 giugno 2013	COMUNE DI ROMA sede in ROMA (RM), CF. 02438750586, Proprietà per l'area; SOCIETA' COOPERATIVA ED A R. L. con sede in *****, CF. *****, proprietà superficiaria 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 755, Part. 935, Sub. 514, Z.c. 6, Cat. A/2, Cl. 6Cons. 6 vani; Rendita € 976,10 Via Generale Mario Pezzi n. 63 Lotto F Edificio B Interno 14 Piano 3-S1 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/11/2008 Pratica n. RM1566544 in atti dal 29/11/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 124286.1/2008)
Dal 4 giugno 2013 all'attualità	nato a ***** il ***** ***, CF. *****, per il diritto di proprietà superficiaria 1/1 in regime di comunione dei beni; , nata a ***** il *****, CF. *****, per il diritto di proprietà superficiaria 1/2 in regime di comunione dei beni; COMUNE DI ROMA sede in ROMA (RM), CF. 02438750586, Proprietà per l'area;	Catasto Fabbricati Fg. 755, Part. 935, Sub. 514, Z.c. 6, Cat. A/2, Cl. 6, Cons. 6 vani; Superficie Catastale Totale: 93 m ² Totale: escluse aree scoperte: 90 m ² Rendita € 976,10 Via Generale Mario Pezzi n. 63 Lotto F Edificio B Interno 14 Piano 3-S1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Bene 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dall' 11 giugno 2008 al 29 novembre 2008	COMUNE DI ROMA sede in ROMA (RM), CF. 02438750586, Proprietà per l'area; SOCIETA' COOPERATIVA ED A R. L. con sede in *****, CF. *****, proprietà superficiaria 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 755, Part. 935, Sub. 540, Z.c. 6, Cat. C/6, Cl. 11, Cons. 12 mq; Rendita € 41,52 Via Generale Mario Pezzi n. 63 Lotto F Edificio B Interno 14 Piano S1 VARIAZIONE del 11/06/2008 Pratica n. RM0785210 in atti dal 11/06/2008 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 60226.1/2008)
Dal 29 novembre 2008 al 4 giugno 2013	COMUNE DI ROMA sede in ROMA (RM), CF. 02438750586, Proprietà per l'area; SOCIETA' COOPERATIVA ED A R. L. con sede in *****, CF. *****, proprietà superficiaria 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 755, Part. 935, Sub. 540, Z.c. 6, Cat. C/6, Cl. 11, Cons. 12 mq; Rendita € 41,52 Via Generale Mario Pezzi n. 63 Lotto F Edificio B Interno 14 Piano S1 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/11/2008 Pratica n. RM1566544 in atti dal 29/11/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 124286.1/2008)
Dal 4 giugno 2013 all'attualità	nato a ***** il ***** *****, CF. *****, per il diritto di proprietà superficiaria 1/1 in regime di comunione dei beni; , nata a ***** il *****, CF. *****, per il diritto di proprietà superficiaria 1/2 in regime di comunione dei beni; COMUNE DI ROMA sede in ROMA (RM), CF. 02438750586, Proprietà per l'area;	Catasto Fabbricati Fg. 755, Part. 935, Sub. 540, Z.c. 6, Cat. C/6, Cl. 11, Cons. 12 mq; Rendita € 41,52 Via Generale Mario Pezzi n. 63 Lotto F Edificio B Interno 14 Piano S1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

L'intestazione catastale all'attualità risulta coerente con quella risultante dalle indagini eseguite nei Registri Immobiliari, con la sola eccezione relativa all'intestazione in capo al sig. ***** che risulta, in catasto, titolare della quota di 1/1 della proprietà superficiaria in regime di comunione dei beni mentre è proprietario di 1/2 della proprietà superficiaria in regime di comunione dei beni: per tale motivo si ritiene opportuna una rettifica dell'intestazione all'attualità.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	755	935	514	6	A/2	6	6 vani	93/90 m ²	976,10	3-S1
	755	935	540	6	C/6	11	12 m ²	12 m ²	41,52	S1

Corrispondenza catastale

L'abitazione e l'unità cantina sono censite presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Catasto dei Fabbricati di Roma, al foglio 755, particella 935, sub 514, zona censuaria 6, categoria A/2, classe 6, consistenza 6 vani, Superficie Catastale totale 93 mq, Superficie Catastale totale escluse aree scoperte 90 mq, Rendita Euro 976,10, Via Generale Mario Pezzi, n. 63, Lotto F, Edificio B, Interno 14, Piano 3-S1; per dette porzioni, dal raffronto tra la restituzione grafica del rilievo effettuato e la planimetria in atti non sono emerse incongruenze tali da incidere sulla consistenza catastale e quindi sulla rendita.

Il posto auto è censito presso l'Agenzia della Entrate – Territorio, Catasto dei Fabbricati di Roma, al foglio 755, particella 935, subalterno 540, Zona Censuaria 6, Categoria C/6, Classe 11, consistenza 12 mq, Superficie Catastale 12 mq, Rendita Euro 41,52, Via Generale Mario Pezzi, n. 63, Lotto F, Edificio B, Interno 14, Piano S1; anche per detta unità immobiliare dal raffronto tra la restituzione grafica del rilievo effettuato e la planimetria in atti non sono emerse incongruenze.

Copia della documentazione catastale relativa alle porzioni immobiliari oggetto di esecuzione è allegata al presente elaborato peritale sotto la lettera "B".

PRECISAZIONI

All'art. 3 dell'atto di assegnazione di cui alla scrittura privata autenticata nelle firme dal dott. Gennaro Mariconda, notaio in Roma, del 4 luglio 2013, rep. n. 51114 racc. n. 14354, è indicato che "... Le parti precisano che i dati di identificazione catastale, intestati "Comune di Roma – proprietà per l'area e " *SOCIETTA' COOPERATIVA EDILIZIA A RESPONSABILITÀ LIMITATA* con sede in Roma – proprietà superficiaria, come sopra riportati, riguardano le unità immobiliari, oggetto dell'assegnazione, raffigurate nelle planimetrie depositate in catasto e già consegnate, in copia non autenticata, all'assegnatario ...".

PATTI

Ancora nella suddetta scrittura privata, all'art. 7, è indicato che "... La parte assegnataria: - dichiara di ben conoscere le limitazioni previste dalla normativa vigente in tema di edilizia residenziale pubblica; - si impegna a non usare e disporre dell'alloggio assegnato e suoi accessori, in contrasto con le prescrizioni del presente atto, della convenzione sopra citata e delle leggi in essi richiamate; - in particolare dichiara di essere al corrente che, ai sensi di quanto previsto dalla legge n. 179/1992, l'immobile potrà essere alienato o locato, previa autorizzazione della Regione, solo quando sussistano gravi e sopravvenuti motivi e comunque quando siano decorsi 5 (cinque) anno dall'assegnazione. La parte assegnataria, inoltre, dichiara espressamente, anche ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445: - di essere in possesso di tutti i requisiti soggettivi ai fini dell'assegnazione di alloggio economico e



popolare richiesti dall'art. 8 della citata convenzione comunale e precisamente: 1) di avere cittadinanza italiana; 2) di avere la residenza o attività lavorativa nel Comune di Roma; 3) di non essere proprietario nel Comune di Roma di altro alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare; 4) di non aver ottenuto negli ultimi venti anni alcuna assegnazione di abitazione, in proprietà o in superficie, realizzata o acquistata con il concorso di contributo pubblico; 5) di avere reddito familiare convenzionale complessivo valutato secondo le norme previste dalla legge di finanziamento, nel caso di interventi realizzati mediante finanziamento pubblico; - di essere a conoscenza della non possidenza dei requisiti soggettivi, come sopra dichiarati e richiesti, comporta retroattivamente con le conseguenze di legge, la decadenza di ogni beneficio connesso; - di essere a conoscenza di tutti i vincoli ed obblighi gravanti sui beni assegnati e previsti dalle leggi vigenti, nonché dagli atti e convezioni richiamati nel presente atto ..."; per tutte le altre pattuizioni contenute nell'atto di assegnazione si rimanda alla copia dello stesso allegata alla presente relazione.

Inoltre, all'art. 2 della Convenzione per la concessione del diritto di superficie del terreno nel piano di zona B38 "Muratella", con atto a rogito del Dott. Giovanni Ungari Trasatti, Notaio in Roma, del 16 luglio 2001, rep. n. 30313, racc. n. 14856 viene indicato che "... La concessione viene effettuata per la durata di anni 99 (novantanove) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario o suoi aventi causa presentata almeno un anno prima della scadenza ...", pertanto, preso atto della data di inizio della concessione individuata al 16 luglio 2001, detta concessione avrà scadenza il giorno 15 luglio 2100. Copia della convenzione è allegata al presente elaborato peritale sotto la lettera "C".

STATO CONSERVATIVO

Come si evince dalle fotografie riportate nel precedente paragrafo "Consistenza", l'abitazione e le altre porzioni accessorie sono risultate nel complesso in ordinario stato di conservazione e comunque consono per la destinazione d'uso a cui sono adibite.

PARTI COMUNI

All'Art. 10 della più volte citata scrittura privata è indicato che "... Nell'assegnazione sono comprese le quote parti di proprietà comune ed il diritto ai servizi comuni dell'intero complesso immobiliare e agli edifici di cui le porzioni immobiliari assegnate fanno parte. I rapporti condominiali relativi all'intero complesso immobiliare e agli edifici di cui le porzioni immobiliari assegnate fanno parte, sono disciplinati dai regolamenti di condominio con annesse tabelle millesimali di proprietà e di ripartizione delle spese, che si trovano allegati sotto le lettere "D" ed "E" all'atto autenticato nelle firme del Notaio Gennaio Mariconda di Roma in data 19 luglio 2012 rep. n. 50650/14115, registrato a Roma il 30 luglio 2012 al n. 23945 serie 1T, previa dichiarazione da parte del socio assegnatario di averne ricevuto copia precedentemente e dichiarando, con il presente atto, di accettare, con riferimento alle porzioni immobiliari assegnate, senza riserva alcuna per sé e suoi aventi causa, i suddetti Regolamenti di Condominio ad allegate Tabelle, con rinuncia alla trascrizione dei medesimi ...", inoltre all'Art. 3 del regolamento di condominio, è indicato che "... Costituiscono beni comuni: 1. per natura e destinazione, in modo indivisibile ed inalienabile: a) l'area su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i cornicioni, le intercapedini perimetrali dell'edificio; b) la rete delle fognature ed i relativi pozzetti di

ispezione, i tubi di scarico delle acque bianche e nere, nonché i tubi delle acque piovane, escluso quanto è di pertinenza di ogni singola unità immobiliare; c) i locali tecnici al piano ultimo; d) le colonne montanti dell'energia elettrica, fino ai contatori; e) i viali di accesso; f) le scale di accesso alle singole unità immobiliari, le ringhiere, l'impianto d'illuminazione, i pianerottoli, l'ascensore, compresi i locali delle macchine, i portoni, gli impianti del citofono, ognuna di esse in comunione limitatamente alle unità immobiliari alle quali la scala è destinata; g) l'impianto idrico dal contatore dell'ACEA fino alle diramazioni per le singole unità immobiliari; h) la rampa di accesso all'autorimessa, il cancello automatico e le attrezzature per la prevenzione degli incendi, i corselli e gli spazi di manovra; i) i locali contenenti i contatori elettrici, limitatamente alle unità immobiliari della scala cui i contatori sono destinati; j) il tetto, i lastrici solari, il sottotetto non praticabile; k) il cortile interno ...".

Il citato regolamento di condominio, così come fornito dall'amministrazione condominiale e privo degli allegati, è unito alla presente relazione sotto la lettera "D".

Di seguito si riportano alcune fotografie scattate alle parti comuni nel corso del sopralluogo effettuato.



L'ingresso al palazzo



Il pianerottolo





Il vialetto condominiale e l'accesso all'autorimessa

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla documentazione presa in visione non è emersa la presenza di servitù, censi, livelli o usi civici che possano gravare sul compendio immobiliare pignorato. Purtuttavia non può escludersi la presenza di ordinarie servitù presenti negli edifici pluripiano.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato che ricomprende le unità immobiliari oggetto di pignoramento si articola su sette livelli di cui uno interrato: la struttura è stata realizzata in conglomerato di calcestruzzo armato con solai in laterocemento, mentre la copertura è costituita per lo più da un tetto a falde e in minima parte da un lastrico solare; la rifinitura esterna dei prospetti è realizzata con elementi in laterizio a facciavista del colore ricompreso della gamma delle terre con i balconi delimitati da delle fioriere e in sommità da una ringhiera di metallo.

L'abitazione è protetta da un portoncino di tipo blindato mentre le porte interne sono in legno tamburato. Le pareti sono rifinite con intonaco tintecciato mentre nei bagni e nella cucina è presente anche del rivestimento in ceramica che è posto in opera anche nel pavimento di tutto l'appartamento. Gli infissi sono in PVC effetto legno e sono dotati di vetrocamera.

Alla cantina annessa all'abitazione, sita al piano nel sottosuolo, si accede dal corridoio comune attraverso un vano protetto da una porta in ferro, le pareti sono rifinite in intonaco grezzo tintecciato di bianco.

Il posto auto, sito anch'esso al piano nel sottosuolo, presenta la delimitazione costituita da strisce di colore giallo.

STATO DI OCCUPAZIONE

All'atto del sopralluogo le porzioni immobiliari pignorate sono risultate nella piena disponibilità degli esecutati sig.ra ***** e sig. *****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 4 luglio 2013	***** nata a ***** il ***** CF.	Scrittura private - Assegnazione a socio

all'attualità	*****, per i diritti di 1/2 di piena proprietà superficaria in regime di comunione dei beni con il sig. *****; ***** nato a **** il ***** CF. ***** per i diritti di 1/2 di piena proprietà superficaria in regime di comunione dei beni con la sig.ra *****;	Rogante	Data	Rep. n.	Racc. n.
		Notaio Mariconda Gennaro di Roma	4 luglio 2013	51114	14354
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1	17 giugno 2013	45588	60408
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. n°	Serie n°
		Uff. Entrate Roma 1	14 luglio 2013	16622	1T

Per quanto riguarda le porzioni immobiliari oggetto di pignoramento, vista la certificazione notarile e l'esito degli accertamenti effettuati sui registri Immobiliari:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dall'esito dell'ispezione ipotecaria effettuata telematicamente il 24 settembre 2024 sul sito dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma – Servizi di Pubblicità Immobiliare di Roma 1, sul conto della sig.ra ***** , relativamente alle porzioni pignorate sono risultate le formalità pregiudizievoli di seguito riportate mentre l'accertamento integrale è altresì allegato alla presente sotto la lettera "E".

Trascrizioni

Atto tra vivi

Titolo: Scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 4 luglio 2013, rep. 51114/14354

Rogante: Notaio Gennaro Mariconda di Roma

Trascritto a Roma 1 17 luglio 2013, reg. gen. 60408, reg. part. 45588

A favore di: ***** , nata a ***** , il ***** , CF ***** , per la quota di 1/1 del diritto di proprietà superficaria in regime di comunione legale dei beni sull'unità negoziale n. 1;

Contro: ***** – Società cooperativa edilizia a responsabilità limitata con sede in ***** , CF. ***** , per la quota di 1/1 del diritto di proprietà superficaria sull'unità negoziale n. 1;

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 755, particella 935, subalterno 514, natura A2 –Abitazione di tipo civile, consistenza 6 vani, indirizzo Via Generale Mario Pezzi, n. 63.

Immobile n. 2: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 755, particella 935, subalterno 540 natura C6 –Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 12 mq, indirizzo Via Generale Mario Pezzi, n. 63.

Atto Giudiziario

Titolo: Atto esecutivo o cautelare del 25 luglio 2023, rep. 24042. Verbale di pignoramento immobili.

Pubblico ufficiale: UNEP C/O corte d'appello di Roma, CF 80077130583

Trascritto a Roma 1 il 24 agosto 2023, reg. gen. 107088, reg. part. 78876

A favore di: ***** s.r.l., con sede a *****, CF *****, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà superficiaria sull'unità negoziale n. 1;

Contro: *****, nata a *****, il *****, CF *****, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà superficiaria in regime di comunione legale dei beni sull'unità negoziale n. 1;

Contro: *****, nata a *****, il *****, CF *****, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà superficiaria in regime di comunione legale dei beni sull'unità negoziale n. 1

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 755, particella 935, subalterno 514, natura A2 –Abitazione di tipo civile, consistenza 6 vani, indirizzo Via Generale Mario Pezzi, n. 63.

Immobile n. 2: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 755, particella 935, subalterno 540 natura C6 –Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 12 mq, indirizzo Via Generale Mario Pezzi, n. 63.

Nella sezione D della nota di trascrizione è indicato che *"...per *****, con sede legale in*

*. ***** alla *****, codice fiscale n. *****, e per essa, quale*

*mandataria, *****, con sede legale in *****, *****, codice fiscale*

*. ***** , P.IVA *****, rappresentata e difesa dall'avv. ***** (il quale*

*dichiara il seguente co dice fiscale: ***** e la seguente pec: ******

*. *****) ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in *****, ******

*. ***** i beni pignorati si intendono con tutti i frutti, accessori, pertinenze ed accessioni. si solleva il conservatore da qualsiasi responsabilità riguardante l'indicazione dei dati presenti in nota. ...".*

Iscrizioni**Ipoteca volontaria – Concessione a garanzia di mutuo**

Titolo: Atto notarile pubblico del 4 luglio 2013, rep. 31531/19453

Rogante: Notaio Carmine Andretta di Roma

Iscritto a Roma 1 il 10 luglio 2013, reg. gen. 69179, reg. part. 9830

A favore di: Banco di Brescia società per azioni con sede in Bergamo (BG), CF. 03480180177, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà superficiaria sull'unità negoziale n. 1;

Contro: *****, nata a *****, il *****, CF *****, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà superficiaria in regime di comunione legale dei beni sull'unità negoziale n. 1;

Contro: *****, nata a *****, il *****, CF *****, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà superficiaria in regime di comunione legale dei beni sull'unità negoziale n. 1

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 755, particella 935, subalterno 514, natura A2 –Abitazione di tipo civile, consistenza 6 vani, indirizzo Via Generale Mario Pezzi, n. 63, interno 14, piano 3-S1, edificio B, lotto F.

Immobile n. 2: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 755, particella 935, subalterno 540 natura C6 –Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 12 mq, indirizzo Via Generale Mario Pezzi, n. 63, interno 14, piano S1, edificio B, lotto F.

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

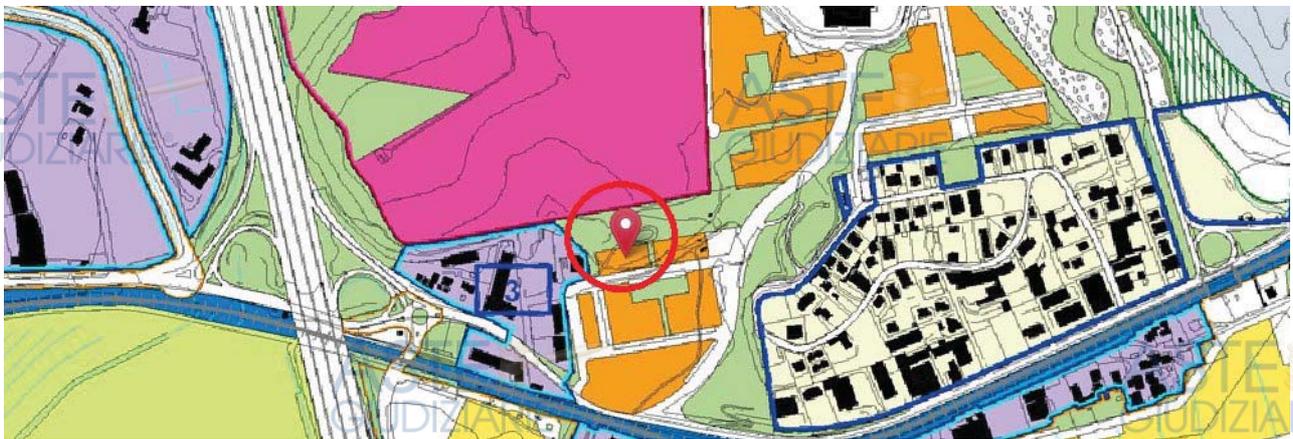
Per i contenuti della Sezione D della nota di trascrizione si rimanda alla documentazione allegata alla presente relazione sotto la lettera “E”

Al fine di aggiornare la certificazione notarile agli atti della Procedura Esecutiva è stato effettuato, presso il sito dell’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma – Servizi di Pubblicità Immobiliare di Roma 1, un accertamento sul conto del sig. *****: relativamente alle porzioni immobiliari in argomento sono risultate le formalità sopra riportate limitatamente all’iscrizione del 10 luglio 2013, reg. gen. 69179, reg. part. 9830 e alla trascrizione il 24 agosto 2023, reg. gen. 107088, reg. part. 78876 mentre non risulta trascritto l’atto di assegnazione delle porzioni immobiliari pignorate acquistate in regime di comunione dei beni con la sig.ra *****: l’elenco delle formalità è altresì allegato alla presente relazione sotto la lettera “F”.

NORMATIVA URBANISTICA

A seguito degli accertamenti effettuati sul sito di Roma Capitale in data 24 settembre 2024 e con l’approssimazione dovuta alla lettura delle tavole urbanistiche ivi riportate, il compendio immobiliare in argomento, 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, recante, tra l’altro, “... a) *Disegno definitivo degli elaborati prescrittivi “Sistemi e regole” e “Rete ecologica” del PRG ‘08 ...*”, ricade in:

1. Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3;



Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3 (non in scala)

2. Carta per la qualità – Non Individuato;



Carta per la qualità – Non Individuato (non in scala)

3. Rete ecologica – Non Individuato;

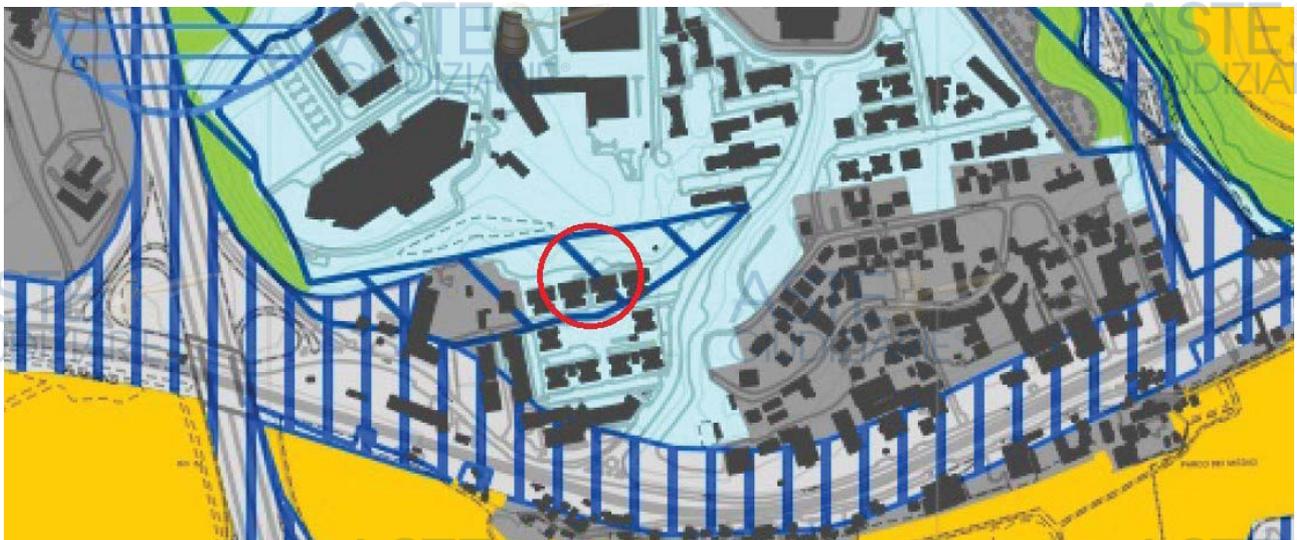


Rete ecologica – Non Individuato (non in scala)

Inoltre, secondo le indicazioni degli strumenti urbanistici sovraordinati, risulta soggetto a:

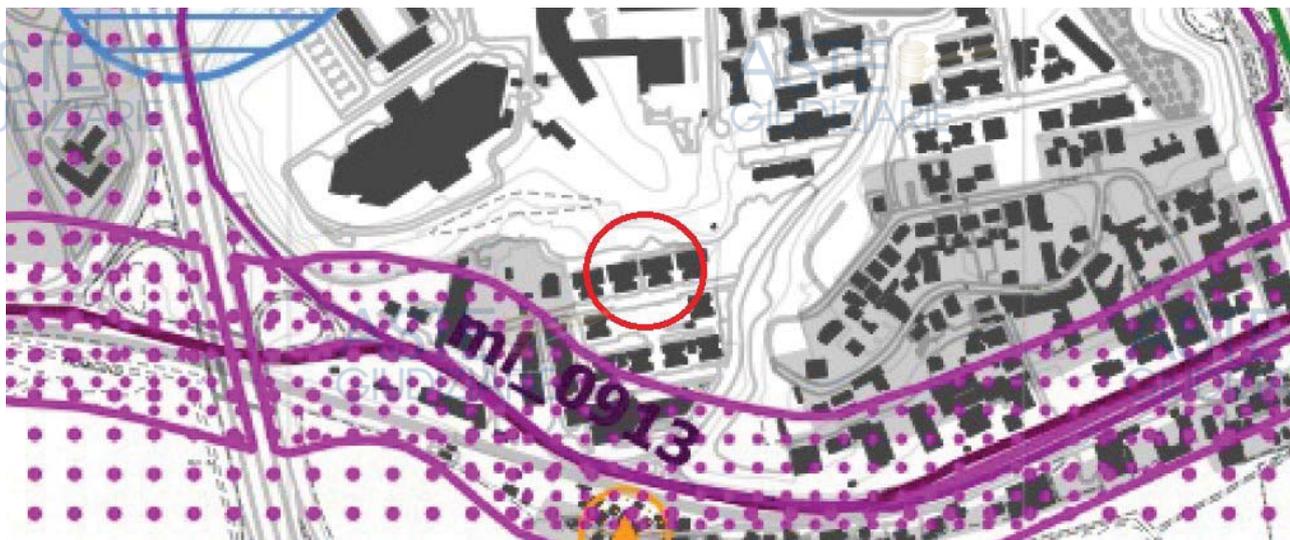
- Piano Territoriale Paesistico Regionale, adottato con Delibere di Giunta Regionale n. 556 e 1025/2007 ed approvato con la Deliberazione del Consiglio Regionale 2 agosto 2019, n. 5, recante "Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR)", pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 13 febbraio 2020, n. 13

1. PTPR A: Paesaggio degli insediamenti in evoluzione - Aree di Visuale;



PTPR Tav. A – Paesaggio degli insediamenti in evoluzione – Aree di Visuale

PTPR Tav. B: aree urbanizzate del PTPR



PTPR Tav. B – Non individuato

Le informazioni relative al PTPR sono state desunte dalla documentazione presente sul sito istituzionale della Regione Lazio. Si segnala inoltre che avverso la citata Deliberazione del Consiglio Regionale 2 agosto 2019, n. 5, è stato proposto ricorso per conflitto di attribuzione del 17 aprile 2020 dinanzi alla Corte costituzionale per “... *Denunciata assunzione unilaterale del provvedimento, senza il coinvolgimento dell’Amministrazione statale - Istanza di sospensione ...*”; con sentenza n. 240/2020 depositata in data 17 novembre 2020, la Corte Costituzionale ha annullato la suddetta Deliberazione. Lo strumento di pianificazione territoriale è stato altresì interessato da ulteriore Deliberazione di Giunta regionale n. 50 del 13 febbraio 2020 recante “*Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR). Approvazione, ai fini dell’accordo di cui agli articoli 156, comma 3, e 143, comma 2, del d.lgs. 42/2004, del documento «02.01 – norme PTPR - testo proposto per l’accordo regione/Mibact», trasmesso dalla direzione generale archeologia, belle arti e paesaggio del ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo, sostitutivo delle norme del PTPR come approvate dalla deliberazione di consiglio regionale 5/2019*”. Il Piano Territoriale Paesistico Regionale è stato infine approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale 21 aprile 2021, n. 5.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'edificio che ricomprende le unità immobiliari non risulta dotato del certificato di agibilità, richiesto al Comune di Roma in data 12 febbraio 2009, con istanza registrata al prot. n. QI/2009/9164. La realizzazione dell'edificio non è antecedente al 1° settembre 1967. Non sono previsti vincoli artistici, storici o alberghieri né diritti demaniali o usi civici. L'edificio è stato realizzato con finanziamento ai sensi dell'art. 9 della Legge 4 dicembre 1993, n. 493.

All'art. 13 del più citato atto di assegnazione è riportato che “...- *i fabbricati di cui sono parte le porzioni immobiliari assegnate, sono stati edificati in base ai provvedimenti amministrativi e Denunzie di Inizio Attività tutti citati e specificati nei patti allegati sotto la lettera “A” all’art. 6 e che qui devono intendersi letteralmente riportati. La parte assegnataria prende atto di quanto riportato all’art.6 dei patti allegati al sub. “A” dichiarando espressamente di non aver ricevuto la dichiarazione di agibilità e di voler comunque procedere alla presente assegnazione; inoltre l’assegnatario, per quanto allo stesso*

assegnato, garantisce di non aver compiuto e che non compirà alcuna opera o modifica sulle porzioni immobiliari assegnate tali da poter compromettere il rilascio della relativa certificazione.”

All'interno dell'allegato A, citato nell'atto di assegnazione, all'art. 6 è indicato che “... Ai sensi di quanto previsto dalla legge n. 47 del 1985 e sue successive modifiche ed integrazioni, si precisa che i fabbricati di cui sono parte le porzioni immobiliari assegnate, sono stati edificati in base alle seguenti concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Roma e precisamente: - i fabbricati denominati “**Edifici A e B**” del Comparto F, in virtù di concessione edilizia n. **1175/C dell'8 novembre 2000**, ripetutamente prorogata con Determinazione Dirigenziali dello stesso Comune rispettivamente in data 17 marzo 2003 n. 443, in data 17 luglio 2003 n. 1244, in data 14 dicembre 2005 n. 1724 ed in data 1° marzo 2007 n. 270 e n. 263 e per lo stesso è stata presentata al Comune di Roma – Municipio XV – Denuncia di Inizio Attività di Variante in corso d'opera in data 3 luglio 2007 prot. n. CP 2007/32220 (successivamente rettificata in data 5 novembre 2008 prot. n. CP 2008/ 54196 ...”.

Al fine di prendere cognizione della documentazione relativa alla situazione edilizia il sottoscritto ha provveduto all'inoltro di una istanza di accesso agli atti per avere copia del fascicolo del progetto, registrata presso il Dipartimento di Programmazione ed Attuazione Urbanistica di Roma Capitale (di seguito “Dipartimento PAU”) al protocollo n. QI/2024/94705 del 9 maggio 2024: con email del 12 giugno 2024 il sottoscritto veniva informato che “... A seguito della sua richiesta n° protocollo 94705 in data 09/05/2024 relativa al servizio Visura Fascicolo Progettuale del fascicolo n° protocollo 11175/ anno 2000 le comunichiamo che esso non è stato reperito. Noto fascicolo: Fascicolo Progettuale n. 35596 del 2006 non di nostra competenza ...”; in seguito a detta mail, in pari data, sono richiesti chiarimenti in merito alla competenza del fascicolo ma a detta mail non è stato dato riscontro. In data 26 settembre 2024 è stata inviata un'ulteriore mail per avere chiarimenti in merito.

Con ulteriore istanza registrata al prot. QI/2024/94706 è stata chiesta la copia della concessione edilizia n. 1175/C del 2000, citata in atto, la cui copia è allegata sotto la lettera “G”.

Con altra istanza è stato chiesto di prendere visione ed estrarre copia della documentazione presente all'interno del fascicolo che costituisce la domanda per il rilascio del certificato di abitabilità: all'interno del fascicolo erano presenti elementi utili per riferire circa la situazione edilizia delle porzioni immobiliari.

Un'ultima istanza è stata avanzata presso il competente Municipio per avere copia della DIA presentata in data 3 luglio 2007 al prot. CP/2007/32220 successivamente rettificata in data 5 novembre 2008 con nota prot. CP/2008/54196.

Dalla documentazione presa in visione si può riferire quanto segue. L'edificio che ricomprende le porzioni in argomento è stato edificato in virtù della concessione edilizia n. 1175/C dell'8 novembre 2000: detta concessione è stata rilasciata dopo il parere favorevole della commissione edilizia espresso nella seduta del 28 luglio 2000 e la sottoscrizione dell'atto d'obbligo per vincolo del lotto, parcheggio condominiale, destinazione dei locali siti al piano interrato e soffitte, verde e giardino pensile ai rogiti del notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma rep. 28371 del 13 settembre 2000, trascritto il 15 settembre 2000 al n. 46132.

Tra la documentazione fornita dal competente Municipio è presente la Denuncia di Inizio Attività registrata al prot. CP/32220 del 3 luglio 2007 riferita all'immobile sito nel Piano di Zona

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Circa la possibilità di regolarizzare dette difformità o i costi per le eventuali attività di riduzione in pristino meglio si dirà nel successivo paragrafo “Oneri per la regolarizzazione urbanistica”.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Nel corso del sopralluogo sono stati richiesti, ma non forniti, gli elementi per la redazione dell’Attestato di Prestazione energetica, motivo per cui non è stato possibile redigerlo. Nella documentazione presente nel fascicolo che costituisce la domanda per il rilascio del certificato di abitabilità sono state rinvenute le dichiarazioni di conformità degli impianti installati.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Circa i vincoli ed oneri condominiali si rimanda alla copia del regolamento di condominio allegato sotto la lettera “D”.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Come sopra indicato lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico, così costituito:

Bene n. 1 – Abitazione di tipo civile, con annessa cantina siti nel Comune di Roma, Via Generale Mario Pezzi, 63, censite presso l’Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 755, particella 935, sub 514;

Bene n. 2 – Posto auto coperto ubicato nel locale autorimessa, sito nel Comune di Roma, Via Generale Mario Pezzi, 63, censito presso l’Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 755, particella 935, sub 540.

A seguito del sopralluogo effettuato il 12 giugno 2024, è emerso che il compendio immobiliare composto dalle unità immobiliari oggetto di pignoramento è ubicato nel quadrante nord/ovest del territorio comunale di Roma. Il tessuto edilizio è di tipo estensivo ed è composto da fabbricati isolati la maggioranza dei quali si eleva per quattro/cinque livelli fuori terra, oltre ad eventuali livelli siti a quota più bassa del piano stradale. I fabbricati presenti nelle immediate vicinanze hanno destinazione d’uso prevalentemente residenziale, mentre le attività commerciali sono per lo più ubicate nei locali al piano terra degli edifici presenti nella zona. Il citato tessuto edilizio ricade all’interno del perimetro di competenza amministrativa del Municipio XI, all’interno del Piano di Zona B38 – Muratella, compreso nel provvedimento di cui alla Delibera del C.C. n.110 del 4 luglio 1997 (attuazione della L.167/1962), relativa alla localizzazione dei finanziamenti dell’edilizia residenziale pubblica.

Il compendio immobiliare ricade su area identificata presso l’Agenzia delle Entrate – Catasto dei Terreni di Roma al foglio 755, con la particella 935, mentre l’abitazione e l’unità cantina sono censite presso l’Agenzia delle Entrate – Territorio, Catasto dei Fabbricati di Roma, al foglio 755, particella 935, sub 514, zona censuaria 6, categoria A/2, classe 6, consistenza 6 vani, Superficie Catastale totale 93 mq, Superficie Catastale totale escluse aree scoperte 90 mq, Rendita Euro 976,10, Via Generale Mario Pezzi, n. 63, Lotto F, Edificio B, Interno 14, Piano 3-S1, e il auto è censito presso l’Agenzia della Entrate – Territorio, Catasto dei Fabbricati di Roma, al foglio 755, particella 935, subalterno 540, Zona Censuaria 6, Categoria C/6, Classe 11, consistenza 12 mq, Superficie Catastale 12 mq, Rendita Euro 41,52, Via Generale Mario Pezzi, n. 63, Lotto F, Edificio B, Interno 14, Piano S1.



Le porzioni immobiliari oggetto dell'esecuzione appartengono a:

- *****/***** nato a *****/***** il *****/*****, CF *****/*****, per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni del diritto di proprietà superficaria fino al 15 luglio 2100;
- *****/***** nata a *****/***** il *****/*****, CF *****/*****, per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni del diritto di proprietà superficaria fino al 15 luglio 2100.
- Comune di Roma, CF 02438750586, per il diritto di proprietà per l'area.

Le porzioni immobiliari vengono poste in vendita per i seguenti diritti:

- *****/***** nato a *****/***** il *****/*****, CF *****/*****, per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni del diritto di proprietà superficaria fino al 15 luglio 2100;
- *****/***** nata a *****/***** il *****/*****, CF *****/*****, per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni del diritto di proprietà superficaria fino al 15 luglio 2100.

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 della 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 alla determinazione del valore di mercato delle porzioni immobiliari in argomento è stato adottato il metodo della stima sintetico-comparativa monoparametrica, adottando quale parametro tecnico per la comparazione il mq di superficie commerciale. Dalle indagini eseguite sul sito specializzato negli annunci immobiliari (immobiliare.it) è stata rinvenuta l'inserzione di seguito riportata che riguarda un'unità immobiliare a destinazione residenziale, ubicata nel medesimo contesto.

Appartamento all'asta via Maurizio Pagliano, 25, Roma

Da 63.855,00

Descrizione

Riferimento: EX8294839

APPARTAMENTO ALL'ASTA IN VIA PAGLIANO, ROMA (RM)

Si propone il DIRITTO DI SUPERFICIE di un'unità immobiliare ad uso residenziale sita in Via Maurizio Pagliano n. 25, nel comune di Roma (RM).

Trattasi di un appartamento sito al piano terra, della superficie commerciale di 89 mq, che risulta così composto:

- ingresso/soggiorno
- angolo cottura
- terrazzo a livello
- due camere
- un bagno

ACCESSORI

- cantina
- posto auto

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'unità residenziale risulta identificata al Catasto Fabbricati come segue:

- Fg. 755, Part. 940, Sub. 25, Zc. 6, Categoria A2
- Fg. 755, Part. 940, Sub. 545, Zc. 6, Categoria C6,

Immobiliallasta.it è il portale di riferimento per le aste immobiliari in Italia.

Offriamo un servizio di consulenza per la partecipazione in asta che segue il cliente a 360 gradi, trovando l'immobile migliore, fissando la strategia d'asta più efficace e meno rischiosa, grazie ad algoritmi, tecnologie e un team di specialisti dedicato.

La nostra proposta comprende tutti gli immobili in asta rigorosamente certificati. Questo, insieme al nostro servizio AstaAmica®, ci permette di garantire un'assistenza completa e affidabile per aiutarti a trovare la tua casa all'asta senza rischi e perdite di tempo. Sarai soddisfatto o rimborsato!

Caratteristiche

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO EX8294839- 20/10/2023

CONTRATTO - Vendita

TIPOLOGIA - Appartamento | Diritto di superficie | Classe immobile media

SUPERFICIE - 80 m²

LOCALI - 3 (2 camere da letto, 1 altro), 1 bagno, cucina abitabile

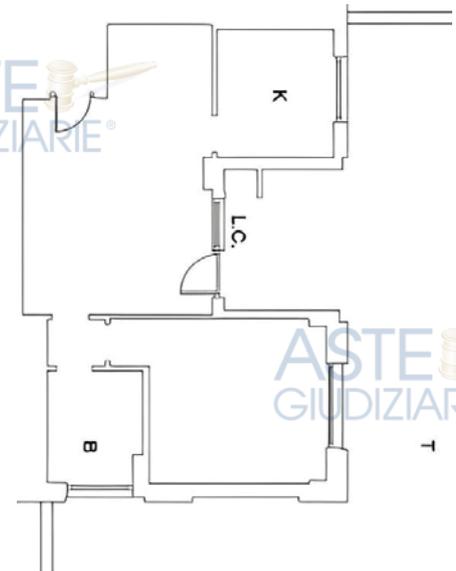
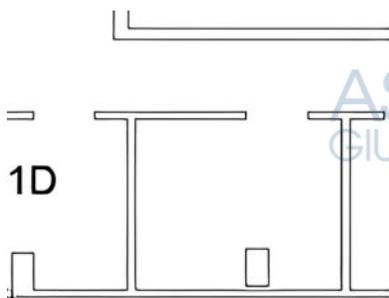
Piano: Primo - Totale piani edificio: 6

Posti auto: 1 in box privato, box in garage

Arredato: no, Balcone: no, Terrazzo: si, Ascensore: no.

Prezzo Da 63.855,00

Anno di costruzione 2000 - Buono/abitabile



Le immagini presenti nell'inserzione



Le immagini presenti nell'inserzione



Le immagini presenti nell'inserzione



STATO D'USO E MANUTENZIONE

Come esposto nel paragrafo “Stima/Formazione lotti”, la porzione immobiliare oggetto di esecuzione versa in uno stato manutentivo che nel complesso è simile a quello dell’immobile preso a riferimento: pertanto, non si ritiene opportuno operare correzioni al valore precedentemente individuato.

STATO DI POSSESSO

Come esposto nel precedente paragrafo “Stato di occupazione”, l’immobile è nella disponibilità degli esecutati, per cui dovrà ritenersi libero al momento del trasferimento e conseguentemente non si ritiene opportuno operare correzioni al valore precedentemente individuato.

VINCOLI OD ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI

Le porzioni immobiliari in trattazione sono state realizzate nell’ambito di un programma di edilizia residenziale pubblica realizzato con finanziamento pubblico su di un’area concessa in diritto di superficie al soggetto attuatore; per tale motivo le porzioni immobiliari soggiacciono al vincolo del prezzo massimo di cessione. Il Piano di Zona B38 “Muratella” rientra tra i piani per cui è possibile la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà previo pagamento dei relativi oneri così come affrancarsi dal vincolo del **prezzo massimo di cessione, individuato in € 126.647,32** come si evince dalla tabella allegata alla presente relazione sotto la lettera “H”, fornita da Roma Capitale dopo l’istanza di accesso agli atti avanzata dal sottoscritto; a seguito di detta procedura di affrancazione, i cui oneri saranno determinati da Roma Capitale previa istanza del titolare, lo stesso potrà vendere le porzioni immobiliari sulla base di valori stabiliti sul libero mercato. In considerazione del fatto che l’unità immobiliare presa a riferimento ai fini della determinazione del valore di mercato ha le stesse caratteristiche delle unità da stimare non si ritiene opportuno apportare aggiunte o detrazioni al valore individuato in precedenza.

Circa l’atto d’obbligo stipulato dal soggetto attuatore ai fini del rilascio della Concessione edilizia si ritiene che anch’esso sia del tutto simile a quelli stipulati da altri soggetti attuatori degli interventi di edilizia residenziale pubblica motivo per cui non è opportuno apportare modifiche al valore individuato; analoghe considerazioni possono essere fatte circa le convenzioni stipulate per la cessione in diritto di superficie dell’area.

SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

L’amministrazione del condominio ha provveduto a fornire la copia del regolamento di condominio ma nulla ha aggiunto in merito ad eventuali pendenze economiche relative alle porzioni immobiliari pignorate.

CONCLUSIONI

Sulla base di quanto sopra esposto il valore del compendio immobiliare sito in Roma, Via Generale Mario Pezzi, n. 63, costituito dai beni sopra descritti e che costituiscono il Lotto unico, è determinato in ragione di € 97.479,00 come di seguito meglio specificato:



Valore di mercato individuato:	€	108.479,00	-
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi:	€	Già ricompresa	-
Oneri per la regolarizzazione urbanistica:	€	11.000,00	-
Stato d'uso e manutenzione:	€	0,00	-
Stato di possesso:	€	0,00	-
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili:	€	0,00	=
Valore di mercato	€	97.479,00	

Pari in cifra tonda ad € 98.000,00 (euro novantottomila/00).

Il valore così individuato è comunque inferiore a quello indicato nella scrittura privata autenticata nelle firme dal dott. Gennaro Mariconda, notaio in Roma del 4 giugno 2013, rep. 51114, racc. 14354, con cui le porzioni immobiliari sono state assegnate ai debitori per il corrispettivo convenzionale di € 126.647,32, oltre l'IVA come per legge.

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 delle porzioni immobiliari.

Le verifiche circa la legittimità edilizia sono state effettuate senza avere la possibilità di accedere al fascicolo del progetto ed anche la documentazione reperita presso il competente Municipio è risultata frammentaria e per alcuni aspetti ha indicato elementi diversi da quelli attribuibili all'edificio di cui sono parte le porzioni pignorate: dette verifiche hanno comunque riguardato esclusivamente le porzioni pignorate e non anche il posizionamento degli stessi sul lotto di terreno, i distacchi rispetto al filo stradale e ai fabbricati limitrofi, la sagoma, ecc.

Gli oneri per la regolarizzazione urbanistica sono stati individuati sulla base del citato prezzario regionale i cui costi possono discostarsi da quelli praticati sul mercato: la valutazione effettiva di detti costi è rimessa all'interessato al momento della formulazione dell'offerta. Le stesse argomentazioni possono essere estese all'importo individuato con riferimento agli onorari professionali.

Non sono stati eseguiti accertamenti per verificare la presenza di sostanze inquinanti o nocive nel sottosuolo dell'area annessa alle porzioni immobiliari in argomento.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 CPC deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla SV e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, 13 gennaio 2025

L'Esperto ex art. 568 CPC

Geom. Marco D'Alesio

ELENCO DEGLI ALLEGATI

- A. Copia della scrittura privata autenticata nelle firme dal Dott. Gennaro Mariconda, notaio in Roma, del 19 luglio 2012, rep. n. 51114 racc. n. 14354;
- B. Documentazione catastale;
- C. Copia della Convenzione per la concessione del diritto di superficie in Roma nel piano di zona B38 “Muratella” a rogito del Dott. Giovanni Ungari Trasatti, Notaio in Roma, del 16 luglio 2001, rep. n. 30313, racc. n. 14856;
- D. Copia del regolamento di condominio;
- E. Esito degli accertamenti effettuati presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1, sul conto della sig.ra *****,
- F. Esito degli accertamenti effettuati presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1, sul conto del sig. *****,
- G. Copia della concessione edilizia n. 1175/C del 2000;
- H. Copia della tabella relativa ai Prezzi Massimi di Cessione.

