
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Petrich Giuliano, nell'Esecuzione Immobiliare 1778/2018 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni.....	6
Patti	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali	15
Stima / Formazione lotti	16
Riepilogo bando d'asta.....	20
Lotto Unico	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1778/2018 del R.G.E.....	21
Lotto Unico	21

INCARICO

All'udienza del 28/06/2019, il sottoscritto Arch. Petrich Giuliano, con studio in Via Fratelli Laurana, 21 - 00143 - Roma (RM), email studiopetrich@alice.it, PEC g.petrich@pec.archrm.it, Tel. 065003778, Fax 065003778, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giacomo Laurenzani 37, interno C, piano S1

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto d'esecuzione è parte del fabbricato condominiale di via Giacomo Laurenzani 37 ubicato nel VI° Municipio di Roma nell'area suburbana di Torre Angela sita, al di fuori e a ridosso del Grande Raccordo Anulare, fra la via Prenestina e la via Casilina.

La zona è servita da linee di trasporto pubblico di superficie e dalla metropolitana della linea C.

Oltre a varie attività commerciali nelle vicinanze sono situati il Policlinico e l'Università di Tor Vergata, il centro commerciale "Le Torri" e vari servizi pubblici e privati.

L'edilizia residenziale della zona è caratterizzata da edifici a bassa e media densità abitativa.

L'edificio di cui è parte l'immobile pignorato si compone di un piano seminterrato e soprastanti tre piani a destinazione residenziale. Ha copertura a falde inclinate con prospetti rifiniti a cortina di mattoni e il suo stato generale di manutenzione può considerarsi buono.

L'appartamento oggetto di perizia si sviluppa al piano seminterrato, è distinto catastalmente e in atti come int. C (in loco identificato come int. n° 15 attribuitogli dal Condominio) e si compone di soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, un bagno e, lungo i suoi lati esterni, da due intercapedini accessibili dalle porte-finestra delle citate stanze.

Si presenta in un discreto stato di manutenzione e uso, i pavimenti sono in ceramica, tutti i vani sono intonacati e tinteggiati e il bagno è rivestito con mattonelle di ceramica per un'altezza di m 2,20 circa.

L'appartamento è dotato di impianti idrico, elettrico e di riscaldamento termo-autonomo.

L'illuminazione e l'aerazione naturale dell'appartamento avviene dalle ampie finestre presenti nei citati ambienti e caratterizzate dal fatto che nella loro parte superiore, per un terzo della loro altezza (circa 65 cm), prospettano sul giardino di pertinenza dell'appartamento presente nel soprastante piano terra e chenella parte inferiore si aprono invece verso le intercapedini che delimitano l'appartamento lungo i suoi lati rivolti a N.E. e S.E.

Il tutto come meglio rappresentato ed illustrato con l'elaborato grafico e la documentazione fotografica allegati alla presente perizia (cfr allegati D-F).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giacomo Laurenzani 37, interno C, piano S1

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:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

N.B. Il codice fiscale sopra riportato per l'esecutato **** Omissis **** è quello indicato nel rogito del mutuo e negli atti successivi; si evidenzia però che nei certificati anagrafici, acquisiti dal Custode, risulta essere differente e cioè **** Omissis ****.

Si evidenzia inoltre che, come si desume dall'atto di provenienza, gli esecutati assieme all'appartamento hanno acquistato, con prezzo a corpo anche un posto auto scoperto sito al piano seminterrato del fabbricato, distinto con il numero 8, confinante con area di manovra e posti auto 9 e 7 e distinto al catasto come sub 42 cat. c/6 classe 8 mq 11.

Di detto posto auto non vi è descrizione specifica nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione per cui è da intendersi escluso dalla procedura di cui trattasi, come confermato dal G.E. all'udienza del 18.02.2020.

CONFINI

L'immobile confina con vano scala, appartamenti interni 3 e 4, distacco verso Via Giacomo Laurenzani, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	70,60 mq	81,00 mq	1,00	81,00 mq	2,85 m	S
Totale superficie convenzionale:				81,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				81,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La conformazione del bene in oggetto è rappresentata nell'elaborato grafico accluso alla presente perizia (cfr allegato F) e sul quale sono state indicate le diverse zone dell'appartamento per cui è stata tratta documentazione fotografica (cfr allegato D).

La consistenza suindicata è stata desunta sulla base delle misurazioni effettuate nel corso del sopralluogo.

La superficie calpestabile interna dell'unità immobiliare è di circa 70,60 mq ed è così distribuita:

Soggiorno/Angolo cottura mq 39,00, Disimpegno mq 2,10, Camera 1 mq 11,25, Camera 2 mq 13,25, Bagno mq 5,00.

Le intercapedini che si sviluppano lungo i lati dell'appartamento hanno una larghezza di circa m 0,90.

L'altezza interna è di m 2,85 per tutti i vani ad eccezione del disimpegno dove l'altezza riscontrata attualmente è pari a m 2,20 in quanto è stato realizzato un soppalchetto accessibile da uno sportello presente sopra la sua porta del bagno.

La superficie commerciale (o convenzionale) è pari a mq 81,00 e comprende (ai sensi del D.P.R. 138/98 - Allegato C) oltre alla superficie netta dei diversi vani, anche: la totalità della superficie occupata dai muri interni e da quelli perimetrali esterni, la metà della superficie occupata dai muri confinanti con gli spazi comuni o con altri appartamenti.

Nel calcolo della superficie commerciale non sono state conteggiate le intercapedini in quanto spazi non abitabili.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/06/2001 al 12/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1020, Part. 6542, Sub. 15, Zc. 6 Categoria C2 Cl.4, Cons. 73 mq Rendita € 135,72 Piano S1
Dal 12/12/2002 al 22/02/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1020, Part. 6542, Sub. 15, Zc. 6 Categoria C2 Cl.4, Cons. 73 mq Rendita € 135,72 Piano S1
Dal 22/02/2005 al 20/04/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1020, Part. 6542, Sub. 501, Zc. 6

		Categoria A2 Cl.5, Cons. 4,5 vani Rendita € 627,50 Piano S1
Dal 20/04/2005 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1020, Part. 6542, Sub. 501, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 4,5 vani Rendita € 627,50 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 12/07/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1020, Part. 6542, Sub. 501, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 98 mq Rendita € 627,50 Piano S1

Dalla visura catastale eseguita in data 12/07/2019 il bene risulta intestato per il 50% al sig. **** Omissis **** e per il 50% alla sig.ra **** Omissis ****.
I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	1020	6542	501	6	A2	5	4,5 vani	98 mq	627,5 €	S1		

Corrispondenza catastale

I dati riportati nell'atto di pignoramento consentono l'individuazione del bene. Nel corso del sopralluogo del 16/07/2019 si è constatato che l'immobile presentava una lieve difformità nella distribuzione interna rispetto a come rappresentata sulla planimetria depositata al catasto in data 22/05/2005. Risulta infatti realizzata una tramezzatura nel soggiorno per delimitare la zona cottura/pranzo dal resto dell'ambiente (cfr. All. F).

Tale difformità, per quanto meglio precisato nel capitolo della relazione relativo alla 'regolarità edilizia', dovrà essere eliminata ripristinando lo stato dei luoghi così come rappresentati nella suddetta planimetria.

PRECISAZIONI

Non ci sono precisazioni da riportare

PATTI

Il bene risulta attualmente locato come meglio specificato nel paragrafo "Stato di occupazione dell'immobile".



STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di perizia appare in normali condizioni d'uso, per quanto constatato non necessita di opere manutenzione ordinaria e straordinaria a breve termine.

Si riepilogano di seguito le condizioni dell'immobile così come riscontrabili dalla documentazione fotografica allegata alla perizia (cfr. Allegato D):

A) ESTERNI

- Prospetti fabbricato: cortina di mattoni in buono stato di conservazione

B) INTERNI

- Murature

Le murature perimetrali e le tramezzature interne sono in laterizio e mattoni e si presentano in normale stato di manutenzione.

- Impianti

Riscaldamento: l'appartamento è provvisto di impianto di riscaldamento autonomo.

Elettrico: non si sono riscontrate problematiche.

Idrico-sanitario: non si sono riscontrate problematiche.

Scarico acque bianche e nere: l'impianto di scarico è allacciato alla fognatura comunale.

- Infissi

Tutti gli infissi esterni ed interni si presentano in un buono stato di conservazione.

- Finiture

Tutte le finiture (intonaci, tinteggiature, pavimenti, ecc.) si presentano in un discreto stato di conservazione.



PARTI COMUNI

L'immobile pignorato è inserito in un edificio condominiale di maggiori condizioni e pertanto condivide con le altre unità immobiliari le seguenti parti comuni (cfr. allegato L):

- il suolo e il sottosuolo su cui sorge l'edificio;

- le fondamenta, i muri perimetrali, i pilastri, le travi, le fognature;

- l'ingresso pedonale, i cancelli pedonale e carrabile, l'area di manovra esterna ed interna;

- il giardino condominiale, l'ascensore, la scala, il lavatoio e l'antenna satellitare;

L'immobile pignorato sul piano fisico non risulta fuso con parti comuni e altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato non ricade su suolo demaniale e sullo stesso non gravano censo, livello ed uso civico.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Caratteristiche costruttive generali

Fondazioni: presumibilmente dirette.

Strutture verticali: in cemento armato

Solai: in latero-cemento.

Copertura edificio : copertura a falde

Pareti esterne : rifinite a cortina.

Scala condominiale: in cemento armato, dotata di ascensore, con pavimenti dei pianerottoli e gradini in lastre di granito grigio/bianco; pareti e soffitti intonaco semplice tinteggiati bianco.

Caratteristiche costruttive appartamento

Esposizione: l'abitazione è ubicata al piano seminterrato e ha nei diversi ambienti finestre caratterizzate dal fatto che nella parte superiore, per circa un terzo della loro altezza (circa 65 cm), prospettano verso il giardino di pertinenza del soprastante appartamento presente al piano terra e che invece nella parte inferiore si aprono verso l'intercapedine che delimita l'appartamento in parola lungo i lati rivolti a N.E. e S.E.

Altezza utile: 2,85 metri.

Pareti: in buone condizioni, intonacate e semplicemente tinteggiate per tutti gli ambienti ad eccezione di quelle del bagno e di quella della zona cottura/lavello del soggiorno, dove le pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica per una altezza di circa m 2,20.

Pavimenti: in buone condizioni, costituito da mattonelle 30x30 in tutti gli ambienti ad eccezione del bagno dove sono invece presenti mattonelle di ceramica 20 x 20.

Infissi esterni: finestre e porte-finestre in legno con vetrocamera. Presenti grate metalliche nelle loro parti che prospettano verso l'esterno. Portoncino d'ingresso blindato.

Infissi interni: porte semplici in legno trattamento color noce.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti:

- a) elettrico sottotraccia a 220 V, non certificato, dotato di un differenziale e due interruttori magnetotermici per il circuito prese e per quello di illuminazione;
- b) riscaldamento: termosifoni, impianto autonomo con caldaia a gas;
- c) impianto allarme: non esistente;
- d) allaccio in fogna: esistente;
- e) impianto idrico-sanitario: non sono state rilevate problematiche particolari.

Soffitta, cantina o simili: non presenti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

Registrazione contratto: 06/06/2018

- Scadenza contratto: 27/05/2022
- Scadenza disdetta: 27/04/2022

Stato della causa in corso per il rilascio

La disdetta è già stata eseguita dal Custode giudiziario con raccomandata A.R. del 19.07.2019.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 400,00

L'immobile oggetto della procedura risulta, come constatato nel sopralluogo effettuato con il Custode Giudiziario il 16 luglio 2019, abitato dal signor **** Omissis **** e dalla signora **** Omissis ****.

Gli stessi occupano l'immobile in qualità di conduttori in virtù del contratto di locazione sottoscritto con gli esecutati in data 28.05.2018 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Frascati il 06.06.2018. (cfr. All. Q).

Il contratto prevede:

- una locazione di anni 4 con decorrenza dal 28.05.2018 al 27.05.2022;
- qualora il contratto non venga disdetto secondo le previste modalità si intenderà tacitamente rinnovato per ulteriori 4 anni;
- il canone annuo di locazione è stabilito in Euro 4.800,00 da pagarsi dai Conduttori in 12 rate anticipate eguali mensili di € 400,00 ciascuna.
- che venga regolamentato con le regole della cedolare secca per cui non sono previsti aumenti in base agli indici Istat.

Il contratto risulta opponibile alla procedura in quanto la data della sua registrazione è antecedente a quella della trascrizione del pignoramento immobiliare avvenuta il giorno 11/12/2018.

Il Custode giudiziario con raccomandata A.R. del 19.07.2019, inviata agli esecutati e agli occupanti, ha comunicato il diniego di rinnovo del citato contratto di locazione alla prima scadenza del 27.05.2022 motivato dalla necessità di vendere l'immobile nella procedura espropriativa di cui trattasi.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/07/1989 al 10/11/1999	**** Omissis ****	Compravendita terreno su cui è stato realizzato il fabbricato			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PEROTTA Giancarlo	20/07/1989	39212	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Roma	28/07/1989	73280	41498
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/11/1999 al 12/12/2002	**** Omissis ****	Compravendita terreno su cui è stato realizzato il fabbricato			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ANDREATTA Carmine	10/11/1999	139	77
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Roma 1	07/12/1999	97970	60108
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 12/12/2002 al 20/04/2005	**** Omissis ****	Compravendita dell'immobile oggetto della procedura			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TARQUINI Giuseppe	12/12/2002	353902	15601
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Roma 1	16/12/2002	130859	86273
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/04/2005	**** Omissis ****	Compravendita dell'immobile oggetto della procedura			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CORDASCO Pasquale	20/04/2005	101953	33383
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma 1	28/04/2005	51779	31871
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'atto di provenienza viene allegato alla presente perizia (cfr allegato A).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 25/11/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 28/04/2005 - Reg. gen. 51780 - Reg. part. 15106 - Importo: € 300.000,00
A favore di A favore di **** Omissis **** Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 150.000,00 Rogante: CORDASCO Pasquale Data: 20/04/2005
N° repertorio: 101954 - N° raccolta: 33384
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di cambiali
Iscritto a Roma il 19/03/2013 - Reg. gen. 27184 - Reg. part. 3531- Importo: € 273.000,00
A favore di **** Omissis **** Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 273.000,00 Rogante: DE LUCA Marco Data: 27/02/2013
N° repertorio: 38014 - N° raccolta: 20973
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Roma il 30/01/2017 - Reg. gen. 10394 - Reg. part. 1945- Importo: € 10.000,00
A favore di **** Omissis **** Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 1.573,67 Rogante: Giudice di Pace Data: 08/09/2015 N° repertorio: 12131
- **Trascrizioni**
Atto di pignoramento
Trascritto a Roma il 11/12/2018
Reg. gen. 142691 - Reg. part. 98954
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

ALTRE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI (NON CANCELLABILI)

- Trascrizione del 26.07.1999 - nn. 63575/39802 - Atto unilaterale d'obbligo edilizio del notaio Domenico Vitagliano del 20.07.1999, rep. 248853, a favore del Comune di Roma ed a carico di **** Omissis **** gravante sul terreno ove è stato costruito il fabbricato (foglio. 39, p.lla 6542 ex p.lle 254 e 3042).

- Trascrizione del 08.07.2000 - nn. 55584/366492 - Atto unilaterale d'obbligo edilizio del notaio Giorgio Tavassi del 06.07.2000, rep. 97347, a favore del Comune di Roma ed a carico di **** Omissis **** gravante sul terreno ove è stato costruito il fabbricato (foglio. 39, p.lla 6542 ex p.lle 254 e 3042).

Entrambi gli atti sono stati allegati dal Custode giudiziario nella Relazione Iniziale redatta dallo stesso in data 10.02.2020.



NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il P.R.G. vigente, approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n°18 del 12/2/08, l'immobile "de quo" ricade (Sistemi e Regole 1: 10.000 - Tav.19) nel sistema insediativo "Città da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali". (cfr allegato G).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Dai documenti reperiti dallo scrivente emerge che l'immobile oggetto della procedura fa parte di un fabbricato edificato in virtù di una prima concessione edilizia rilasciata dal Comune di Roma in data 21.11.1999 con il n° 1107/C e di una seconda concessione edilizia rilasciata, a seguito della presentazione di un progetto di variante dell'edificio, in data 27.09.2000 con il n° n° 940/C (cfr. All. E1 - E2).

Preliminarmente al rilascio delle suddette concessioni sono state stipulati fra la parte richiedente e il Comune di Roma due atti d'obbligo.

Il citato progetto di variante, presentato il 16.12.1999 e approvato il 24.03.2000, risulta allegato all'atto d'obbligo stipulato con il comune di Roma in data 06.07.2000 (notaio G. TAVASSI rep. 97347 tras. 08.07.2000 ai nn 55584/36649). Dall'esame del citato progetto, visionato dallo scrivente presso l'Archivio Notarile di Roma in data 22.01.2020, risulta che nella parte al piano seminterrato del fabbricato, ove attualmente si sviluppa l'immobile oggetto della procedura, era prevista inizialmente la costruzione di due cantine e di un lavatoio (cfr. All. E3).

Al fine di verificare la sussistenza di permessi abilitativi successivi alle citate concessioni edilizie lo scrivente ha effettuato indagini sia presso gli uffici della società ***** sia presso il Municipio VI (ex Circoscrizione VIII) in cui ricade il fabbricato di via G. Laurenzani 37 di cui è parte l'immobile oggetto della procedura

A seguito della domanda di accesso agli atti presentata al Municipio dallo scrivente in data 23.01.2020 il funzionario della Direzione Tecnica - Ufficio Ispettorato Edilizio - Servizio III ha comunicato quanto segue:

"In riferimento alla domanda in oggetto, si comunica che, a seguito delle ricerche effettuate sulla base delle indicazioni fornite, il fascicolo cartaceo richiesto non è stato reperito presso l'archivio di questo Ufficio. Tuttavia, la documentazione richiesta risulta pervenuta a questo Municipio con protocollo CH54570 del 19/10/2000, avente ad oggetto "comunicazione lavori L. 662" per l'immobile sito in Via Laurenzani, presentato da ***** a cui risultano collegati il prot. CH37964 del 28/06/2001 - "presentazione progetti nuovi tipi" - ed il prot. CH43612 del 24/07/2001 - "presentazione certificato di fine lavori e di collaudo". Il tutto come da distinte di protocollo allegate" (cfr. All. E4).

Presso gli uffici della società ***** lo scrivente ha potuto reperire solo la copia dell'elaborato grafico (DIA per variante in corso d'opera redatta ai sensi della L. 662/96) depositato al Municipio in data 19.10.2000 con protocollo 54570. In tale elaborato, risulta che nella parte al piano seminterrato del fabbricato, ove attualmente si sviluppa l'immobile oggetto della procedura, era prevista quale la costruzione di una grande cantina, collegata con una scala all'appartamento soprastante, e di un lavatoio (cfr. All. E5).

Non era presente invece, presso gli uffici della citata società, copia dell'ultimo elaborato grafico "Progetti nuovi tipi" presentato al Municipio il 28.06.2001 ove era stata rappresentata la conformazione finale dell'edificio e che, presumibilmente, è la stessa che è stata utilizzata successivamente come base per il Progetto di prevenzione incendi depositato al Comando Provinciale VV.F. di Roma in data 19.07.2001. (cfr. All. E6 - stralcio dell'elaborato fornito dalla società Cardarelli Costruzioni). Nel

suddetto Progetto, che rappresenta graficamente il solo piano interrato dell'edificio, risulta rappresentato pure l'immobile Int. C oggetto della procedura così come è stato effettivamente realizzato e cioè con la corretta distribuzione dei vani che attualmente lo compongono ma che però all'epoca risultavano destinati ad ospitare due cantine, un lavatoio e uno stenditoio.

L'immobile è stato accatastato il giorno 12/06/2001 al foglio 1020 part. 6542 sub 15 cat C/2 (magazzini e locali di deposito) classe 4 cons. 73 mq e intestato a *****

Si evidenzia che la planimetria del suo accatastamento (cfr. All. C1) rispecchia la conformazione dell'appartamento così come rappresentata nel progetto depositato successivamente al Comando Provinciale VV.F. di Roma.

In data 12.12.2002 la ***** ha acquistato da ***** l'immobile e successivamente per lo stesso ha depositato al Catasto la Variazione di Destinazione da C2 ad A2 (protocollo n° RM0132634 in atti dal 22.02.2005 C2 A2 -n.16556.1/2005) e a seguito della quale ha assunto le seguenti coordinate catastali: foglio 1020 part. 6542 sub 501 cat A/2 (abit. di tipo civile) classe5 cons. 4,5 vani (cfr. All. B - visura catastale storica e All. C2 planimetria catastale).

In data 20.04.2005 la suddetta società, con atto notaio P. Cordasco - rep.101953 tras. 28.04.2005 ai nn.51779/31871, ha venduto l'immobile agli esecutati **** Omissis **** e **** Omissis **** ; nell'atto di acquisto si legge fra l'altro che "per gli abusi commessi , esclusivamente sull'appartamento, per cambio di destinazione d'uso da locale cantina ad abitazione, è stata presentata domanda di Condono al Comune di Roma, in data 21.03.2005 prot. n° 25856, per la quale è stata versata l'intera oblazione con i seguenti bollettini postali e gli oneri concessori sono stati pagati con i seguenti bollettini postali.....". Sempre nell'atto si legge anche "Resta inoltre tra le parti convenuto che, ogni eventuale spesa inerente alla citata domanda di sanatoria, sia a titolo di onere concessorio sia a qualsiasi altro titolo, rimarrà a cari della parte venditrice".

In ragione di quanto sopra il sottoscritto ha eseguito presso l'Ufficio del Condono Edilizio (UCE) di Roma Capitale due accessi, nei giorni 26.11.2019 e 02.03.2020, al fine di verificare lo stato della suddetta domanda di Condono. Di seguito pertanto riporta, sulla base delle indagini effettuate e della documentazione reperita all'UCE, la cronistoria dello stato attuale della pratica di sanatoria edilizia.

A - Data 14.12.2004 - (Vedi All.ti gruppo H/1)

In tale data è stata inviata per raccomandata dalla ***** la Richiesta Concessione edilizia in sanatoria e protocollata dall'USCE il 21.03.2005 con n° 2005/2585. Alla pratica di condono l'UCE ha poi assegnato il n° 0/ 561512 sot.0. Nella domanda si precisa che l'abuso di trattasi riguarda il cambio di destinazione d'uso di una cantina sita in Roma Via Giacomo Laurenzani 37, piano seminterrato, destinata ad uso abitativo, distinta al Catasto al foglio di mappa 1020 particella 6542 sub 15. Viene indicato che l'abuso è stato realizzato entro la data del 31.03.2003 e che ricade nella Tipologia 1 (Opere realizzate in assenza del o in difformità dal titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici). Per l'immobile viene indicata una superficie utile residenziale di mq 72,75 e un volume imponibile di mc 264,00. Per tale tipologia di abuso, e in base all'ubicazione e alla superficie dell'immobile, la legge prevedeva il pagamento dell'Oblazione per un importo pari a 110,00 €/mq (di cui 100,00 €/mq per lo Stato e 10,00 €/mq per la Regione) e il pagamento dell'anticipazione degli Oneri di Concessione per un importo pari 178,00 €/mq. Nella domanda vengono quindi indicati quali importi dovuti: per l'Oblazione € 8.002,50 e per gli Oneri di Concessione € 12.949,50. Sempre per legge era previsto, quale prima rata, il pagamento del 30% di detti importi al momento della presentazione della domanda. Con la domanda risultano allegati:

1.Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà;

2.Dichiarazione sostitutiva di certificazioni;

3.Ricevute dei pagamenti della prima rata eseguiti con i seguenti bollettini postali e precisamente:

-per oblazione Statale - n 188/471 del 09.12.2004 - Uff. Post. 55/642 di euro 2.182,50 ;

-per oblazione Regionale - n 189/472 del 09.12.2004 - Uff. Post. 55/642 di euro 218,25;

-per Oneri Concessori - n 190/473 pagato il 09.12.2004 presso Uff. Post. 55/642 di euro 3.884,85.

B - Data 17.05.2006 - (Vedi All.ti gruppo H/2)

In tale data la ***** ha depositato all'UCE, con protocollo 058780 la

seguente documentazione:

1. Visura e planimetria catastale dell'immobile.

2. Ricevute dei pagamenti della seconda e della terza rata eseguiti con i seguenti bollettini postali e precisamente:

- per oblazione Statale - n 133/987 del 15.04.2005 Uff. Post. 55/851 di euro 2.546,25 e n 134/988 del 15.04.2005 Uff. Post. 55/851 di euro 2.546,25 ;

- per oblazione Regionale - n 131/985 del 15.04.2005 Uff. Post. 55/851 di euro 254,65 e n 132/986 del 15.04.2005 Uff. Post. 55/851 di euro 254,65

- per Oneri Concessori - n 129/983 del 15.04.2005 Uff. Post. 55/851 di euro 4.532,35 e n 130/984 del 15.04.2005 Uff. Post. 55/851 di euro 4.532,35.

3. Denuncia ai fini ICI (acconto e saldo per gli anni 2004 e 2005)

C - Data 10.03.2010 - (Vedi All.ti gruppo H/3)

In tale data è stata inviata dalla ***** per raccomandata, e protocollata dall'UCE il 16.03.2010 con n° 48239, una serie di documenti in risposta alla lettera inviata dall'UCE e distinta con numero di prot. 2010/28554 del 15.02.2010. Nella suddetta lettera si legge :

- che era stata notificata a S.V., in data 11.05.2009 con prot. 2009/83907, una lettera A.R. con richiesta della documentazione obbligatoria prevista per legge al fine di procedere all'istruttoria della domanda di concessione in sanatoria;

- che decorso il termine di tre mesi la documentazione richiesta non era pervenuta;

- che pertanto veniva comunicato il preavviso di rigetto dell'istanza di sanatoria per improcedibilità della medesima e ... " al fine di cui sopra la S.V. è invitata a produrre nel termine di 10 giorni tutta la documentazione ritenuta utile e decorso inutilmente questo termine l'Ufficio provvederà all'adozione del provvedimento di reiezione".

Non si evince se la lettera dell'anno 2010 era stata inviata dall' UCE per raccomandata A.R. e in che data sia pervenuta agli interessati. La ***** nella busta di risposta alla medesima ha inserito:

oCopia della lettera con evidenziato l'errato indirizzo del destinatario apposto in essa;

- Il modulo dell'UCE con l'indicazione dei documenti che venivano allegati;

- Il modulo dell'UCE per la descrizione dell'abuso e stato dei lavori;

- La visura storica e la planimetria catastale dell'immobile;

- La dichiarazione sul mancato pagamento della TARSU (perché negli anni 2003 2004 e 2005 l'immobile era chiuso e inutilizzato) e sulla quale viene evidenziato che " in questi anni non ci è mai pervenuta nessuna comunicazione da parte Vs causa errato indirizzo di spedizione utilizzato dall'UCE "(viene ribadito l'indirizzo corretto *****);

- Ulteriore copia delle dichiarazioni ICI (acconto e saldo per gli anni 2004 e 2005) già trasmessi in precedenza e con la precisazione che l'immobile era stato venduto in data 20.04.2005 ai sig.ri **** Omissis ****. ;

oCopia dell'atto di vendita dell'immobile.

Nel corso del secondo del secondo accesso svolto presso l'Ufficio Condono Edilizio lo scrivente è stato informato dai tecnici incaricati che non sussiste ulteriore documentazione nella pratica in oggetto. Alla *****

che ha richiesto il condono edilizio, e agli attuali proprietari dell'immobile oggetto della procedura non risulta essere stata inviata né ulteriore richiesta di documentazione né comunicazione dell'adozione di un provvedimento di reiezione della domanda.

Pertanto per definire il rilascio della concessione in sanatoria, vista la suddetta documentazione agli atti e stante il lungo tempo trascorso dalla presentazione della medesima, risulta necessario presentare al suddetto Ufficio una domanda per riavviare l'istruttoria e definire i pagamenti ancora da effettuare.

La legge n°326 del 24.11.2003 stabilisce che il rilascio della concessione in sanatoria è subordinato all'avvenuto pagamento dell'intera oblazione e al completamento del pagamento degli oneri concessori.

Come illustrato in precedenza ad oggi risulta essere stato effettuato :

- il pagamento totale dell'Oblazione per un importo di € 8.002,50;

-il pagamento dell'anticipazione degli Oneri di Concessione per un importo di € 12.949,50.

Con riferimento a quanto dichiarato nella domanda di condono circa la tipologia dell'abuso edilizio e le caratteristiche dell'immobile (superficie utile residenziale = mq 72,75 - volume imponibile = mc 264,00) e in ragione dei parametri riportati nella Deliberazione del Consiglio Comunale n° 59 del 02.03.2006 per la determinazione degli oneri concessori lo scrivente ha valutato i seguenti importi, dovuti a saldo, per l'ottenimento della concessione edilizia in sanatoria:

-Oneri di Urbanizzazione: € 25.288,24 - € 12.949,50 (anticipazione già versata) =€ 12.338,74 +
-Onere Costo di Costruzione =€ 3.434,52 +
-Diritti di segreteria =€ 135,97 +
-Marca da bollo =€ 16,00 =

Totale (in cifra tonda) = € 15.900,00

Nel corso del sopralluogo del 16/07/2019 si è constatato che l'immobile presenta una lieve difformità nella distribuzione interna rispetto a come rappresentata sulla planimetria depositata al catasto in data 22/05/2005; infatti è stata realizzata una tramezzatura nel soggiorno per delimitare la zona cottura/pranzo dal resto dell'ambiente (cfr. All. F). Le opere edilizie che hanno generato detta difformità si configurano come ulteriore abuso edilizio in quanto avrebbero potuto essere realizzate, previa presentazione di una normale C.I.L.A al VI° Municipio, solo dopo aver ottenuto la concessione edilizia in sanatoria dell'immobile. Ne consegue quindi che lo stesso dovrà essere ricondotto alla configurazione che aveva al momento in cui è stata depositata la domanda di condono edilizio e cioè così come risulta rappresentato sulla planimetria depositata agli atti dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizi Catastali. A tal proposito lo scrivente stima per le spese di ripristino un importo di € 1.600,00.

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.

Non è stato possibile reperire l'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile e il sottoscritto Esperto Stimatore non ha potuto redigerlo in quanto l'impianto è risultato non correttamente revisionato e privo del suo libretto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 985,00



L'immobile oggetto di esecuzione è un appartamento facente parte del Condominio di Via Giacomo Laurenzani 37 e in quanto tale è soggetto ad oneri condominiali.

La sua caratura millesimale è la seguente (cfr. allegato L):

- Tab. A (proprietà) = 38,59 Mill.
- Tab. B (scala - ascensore) = 19,49 Mill.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Esperiti tutti gli adempimenti necessari, eseguite le ricerche presso gli uffici pubblici competenti e visti:

- lo stato attuale dell'immobile;
- lo stato degli impianti;
- la conformazione del fabbricato, le dimensioni, la localizzazione dei locali, l'accesso, ecc.
- la situazione attuale del mercato immobiliare e considerate le possibilità di eventuale vendita, si ritiene che il bene pignorato non sia suddivisibile in più lotti.



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

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giacomo Laurenzani 37, interno C, piano S1
L'immobile oggetto d'esecuzione è parte del fabbricato condominiale di via Giacomo Laurenzani 37 ubicato nel VI° Municipio di Roma nell'area suburbana di Torre Angela sita, al di fuori e a ridosso del Grande Raccordo Anulare, fra la via Prenestina e la via Casilina. La zona è servita da linee di trasporto pubblico di superficie e dalla metropolitana della linea C. Oltre a varie attività commerciali nelle vicinanze sono situati il Policlinico e l'Università di Tor Vergata, il centro commerciale "Le Torri" e vari servizi pubblici e privati. L'edilizia residenziale della zona è caratterizzata da edifici a bassa e media densità abitativa. L'edificio di cui è parte l'immobile pignorato si compone di un piano seminterrato e soprastanti tre piani a destinazione residenziale. Ha copertura a falde inclinate con prospetti rifiniti a cortina di mattoni e il suo stato generale di manutenzione può considerarsi buono. L'appartamento oggetto di perizia si sviluppa al piano seminterrato, è distinto catastalmente e in atti come int. C (in loco identificato come int. n° 15 attribuitogli dal Condominio) e si compone di soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, un bagno e, lungo i suoi lati esterni, da due intercapedini accessibili dalle porte-finestra

delle citate stanze. Si presenta in un discreto stato di manutenzione e uso, i pavimenti sono in ceramica, tutti i vani sono intonacati e tinteggiati e il bagno è rivestito con mattonelle di ceramica per un'altezza di m 2,20 circa. L'appartamento è dotato di impianti idrico, elettrico e di riscaldamento termo-autonomo. L'illuminazione e l'aerazione naturale dell'appartamento avviene dalle ampie finestre presenti nei citati ambienti e caratterizzate dal fatto che nella loro parte superiore, per un terzo della loro altezza (circa 65 cm), prospettano sul giardino di pertinenza dell'appartamento presente nel soprastante piano terra e che nella parte inferiore si aprono invece verso le intercapedini che delimitano l'appartamento lungo i suoi lati rivolti a N.E. e S.E. Il tutto come meglio rappresentato ed illustrato con l'elaborato grafico e la documentazione fotografica allegati alla presente perizia (cfr allegati D-F).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1020, Part. 6542, Sub. 501, Zc. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 81.202,50

Il valore commerciale del bene è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, collegamenti, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, andamento della domanda e dell'offerta del mercato immobiliare, stato di occupazione dell'immobile.

Tutti questi elementi, congiuntamente all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire al bene oggetto della stima.

L'immobile nel suo complesso è stato valutato sia con il metodo sintetico – comparativo basato sul confronto con beni simili, aventi destinazione d'uso e tipologia analoghi a quello dell'immobile del procedimento in oggetto, sia con il metodo analitico.

A – Metodo sintetico comparativo

-A 1- Metodo comparativo correlato ai valori di mercato pubblicati dall' O.M.I.

L'Osservatorio Immobiliare OMI dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Roma cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico economico relative ai valori immobiliari, oltre alla pubblicazione di studi / elaborazioni dell'Agenzia. La sua banca dati costituisce una importante fonte di informazioni riferite al mercato immobiliare, proponendosi come utile strumento per i tecnici stimatori, ricercatori e studiosi del settore immobiliare.

Per la valutazione dell'immobile in oggetto si è tenuto conto dei valori dell' OMI riferiti alle quotazioni di compravendita al metro quadrato desunte dalle rilevazioni effettuate nel 1° semestre 2019.

Nello specifico l'immobile oggetto di stima ricade nella zona urbana di rilevamento dati individuata dall'OMI denominata con il codice E15 -Suburbana/Torre Angela (Via del Torraccio di Torrenova)

Per questa zona, relativamente alle abitazioni civili con stato conservativo "normale", i valori di mercato riferiti alla superficie lorda (commerciale) dell'immobile, riportati nella tabella, oscillano (cfr allegato N) tra 1.300,00 e 1.900,00 €/mq. e quindi con un valore medio = 1.600,00 €/mq.

- A2 - Metodo comparativo correlato ai valori di mercato pubblicati dal Borsino Immobiliare di Roma

I valori di mercato pubblicati dal Borsino Immobiliare di Roma sono il risultato delle attività di indagine statistica e di rilevamento delle compravendite (gestite dalle molteplici agenzie immobiliari accreditate) entrambe finalizzate alla determinazione delle quotazioni immobiliari dell'area romana. In questo caso l'immobile oggetto di stima ricade nella zona denominata "Torre Angela - (Via Torraccio di Torrenova). Per la valutazione dell'immobile in oggetto si è tenuto conto delle quotazioni desunte dalle rilevazioni aggiornate a gennaio 2020.

Per questa zona, relativamente alle abitazioni civili con stato conservativo "buono", i valori di mercato riferiti alla superficie lorda (commerciale) dell'immobile, riportati nella tabella, oscillano (cfr allegato O) tra 1.440,00 e 2.120,00 €/mq. e quindi con un valore medio = 1.780,00 €/mq.

- A3 - Metodo comparativo correlato ai valori di mercato reperiti presso agenzie immobiliari

In base alle indagini effettuate è stata riscontrata una diversificazione di prezzi al metro quadrato (cfr allegato P) che si possono tradurre in un valore medio di 1.570,00 €/mq che risulta comparabile ai precedenti dati di riferimento alla luce dei margini di trattativa propri delle compravendite che spesso, in regime di libero mercato, determinano un ribasso rispetto al prezzo richiesto.

-A 4- Valore commerciale di sintesi

Alla luce delle specifiche caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile si è ritenuto opportuno considerare quale valore unitario commerciale di sintesi quello determinato dalla media dei tre valori medi indicati ai punti precedenti, e cioè:

$(\text{€/mq } 1.600,00 \text{ €/mq} + 1.780,00 \text{ €/mq} + 1.570,00 \text{ €/mq}) / 3 = \text{€/mq } 1.650,00$.

Pertanto moltiplicando la superficie commerciale dell'appartamento, così come calcolata nel precedente capitolo "consistenza immobile", per il suddetto valore unitario si ottiene il valore di mercato (Vm1) dell'immobile di cui trattasi: $Vm1 = \text{€/mq } 1.650,00 \times \text{mq } 81,00 = \text{€ } 133.650,00$.

B- Metodo analitico

La determinazione del valore di mercato con il criterio analitico si lega alla definizione economica che capitalizzando (dividendo) il reddito annuo che deriva dallo stesso per il tasso di investimento o di capitalizzazione è possibile risalire al valore del capitale che lo ha generato.

Il tasso di capitalizzazione aggiornato indicato dal Borsino Immobiliare di Roma per la valutazione degli appartamenti le abitazioni ubicate nel quartiere di Torre Angela è pari al 4,3%.

Attualmente l'immobile è locato, con un contratto regolarmente registrato, e ciò determina un reddito annuale pari a € 4.800,00 per cui avremo: $Vm2 = 4.800 / 4,3\% = \text{€ } 111.630,00$.

Tutto ciò premesso si ritiene congruo indicare quale valore venale attuale dell'immobile quello ottenuto dalla media aritmetica dei valori di mercato individuati con i due metodi precedentemente esposti, per cui avremo: $Vm = (Vm1 + Vm2) / 2 = (\text{€ } 133.650,00 + \text{€ } 111.630,00) / 2 = \text{€ } 122.640,00$

Al suddetto valore andrà sottratto l'importo stimato per i pagamenti necessari per l'ottenimento della concessione edilizia in sanatoria dell'immobile e per le spese necessarie ad eliminare le difformità edilizie riscontrate nel medesimo (così come meglio descritto nel capitolo relativo alla "regolarità edilizia") che ammontano complessivamente ad € 16.500,00.

Pertanto sottraendo quanto sopra alla cifra precedentemente quantificata si ottiene il valore dell'immobile pari ad € 122.640,00 - € 16.500,00 = € 106.140,00

Ciò detto, poiché il bene in questione è locato con regolare contratto di affitto opponibile alla procedura, va applicato al suddetto valore un coefficiente riduttivo che, stante la scadenza del contratto stabilita per fine maggio 2022, si ritiene congruo possa essere del 15%; e quindi avremo:

$Vm = \text{€ } 106.140,00 - 15\% = \text{€ } 90.220,00$

Inoltre per la determinazione del Valore finale del cespite andrà applicata una ulteriore decurtazione del 10% al valore precedentemente calcolato in ragione della sua vendita all'asta stante la mancata garanzia sui vizi che potrebbe presentare ai sensi dell'art. 568 c.p.c.

Pertanto applicando detta detrazione si ottiene il valore finale dell'immobile che risulta pari a:

$\text{€ } 90.220,00 - 10\% = \text{€ } 81.202,50$

Da cui ne consegue il valore unitario rettificato pari a:

$\text{€ } 81.202,50 : \text{mq } 81,00 = \text{€/mq } 1.002,50$.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Giacomo Laurenzani 37, interno C, piano S1	81,00 mq	1.002,50 €/mq	€ 81.202,50	100,00%	€ 81.202,50
Valore di stima:					€ 81.202,50

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 05/05/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Petrich Giuliano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza - All. A - Atto di compravendita
- ✓ Visure e schede catastali - All. B - Visura storica dell'immobile (del 12.07.2019)
- ✓ Visure e schede catastali - All. C - Planimetria dell'immobile (visura del 12.07.2019)
- ✓ Foto - All. D - Documentazione fotografica immobile (del 16.07.2019)
- ✓ Concessione edilizia - ALL. E - Titoli abilitativi costruzione
- ✓ Altri allegati - All. F - Planimetria rilievo immobile
- ✓ Altri allegati - All. H - Documentazione reperita presso l'Ufficio Condono Edilizio
- ✓ Altri allegati - All. I - Ispezione ipotecaria (visura del 25.11.2019) - Certificazione notarile sostitutiva della certificazione storica ipotecaria e catastale (del 26-12-2018)
- ✓ Altri allegati - All. L - Regolamento di Condominio e tabelle millesimali
- ✓ Altri allegati - All. M - Pendenze oneri condominiali
- ✓ Altri allegati - All. N - Valori mercato immobiliare 1 - Agenzia delle Entrate
- ✓ Altri allegati - All. O - Valori mercato immobiliare 2 - Borsino Immobiliare
- ✓ Altri allegati - All. P - Valori del mercato immobiliare 3 - Agenzie Immobiliari
- ✓ Altri allegati - All. Q - Contratto di locazione

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giacomo Laurenzani 37, interno C, piano S1

L'immobile oggetto d'esecuzione è parte del fabbricato condominiale di via Giacomo Laurenzani 37 ubicato nel VI° Municipio di Roma nell'area suburbana di Torre Angela sita, al di fuori e a ridosso del Grande Raccordo Anulare, fra la via Prenestina e la via Casilina. La zona è servita da linee di trasporto pubblico di superficie e dalla metropolitana della linea C. Oltre a varie attività commerciali nelle vicinanze sono situati il Policlinico e l'Università di Tor Vergata, il centro commerciale "Le Torri" e vari servizi pubblici e privati. L'edilizia residenziale della zona è caratterizzata da edifici a bassa e media densità abitativa. L'edificio di cui è parte l'immobile pignorato si compone di un piano seminterrato e soprastanti tre piani a destinazione residenziale. Ha copertura a falde inclinate con prospetti rifiniti a cortina di mattoni e il suo stato generale di manutenzione può considerarsi buono. L'appartamento oggetto di perizia si sviluppa al piano seminterrato, è distinto catastalmente e in atti come int. C (in loco identificato come int. n° 15 attribuitogli dal Condominio) e si compone di soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, un bagno e, lungo i suoi lati esterni, da due intercapedini accessibili dalle porte-finestra delle citate stanze. Si presenta in un discreto stato di manutenzione e uso, i pavimenti sono in ceramica, tutti i vani sono intonacati e tinteggiati e il bagno è rivestito con mattonelle di ceramica per un'altezza di m 2,20 circa. L'appartamento è dotato di impianti idrico, elettrico e di riscaldamento termo-autonomo. L'illuminazione e l'aerazione naturale dell'appartamento avviene dalle ampie finestre presenti nei citati ambienti e caratterizzate dal fatto che nella loro parte superiore, per un terzo della loro altezza (circa 65 cm), prospettano sul giardino di pertinenza dell'appartamento presente nel soprastante piano terra e che nella parte inferiore si aprono invece verso le intercapedini che delimitano l'appartamento lungo i suoi lati rivolti a N.E. e S.E. Il tutto come meglio rappresentato ed illustrato con l'elaborato grafico e la documentazione fotografica allegati alla presente perizia (cfr allegati D-F). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1020, Part. 6542, Sub. 501, Zc. 6, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Secondo il P.R.G. vigente, approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n°18 del 12/2/08, l'immobile "de quo" ricade (Sistemi e Regole 1: 10.000 - Tav.19) nel sistema insediativo "Città da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali". (cfr allegato G).

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 1778/2018 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO



Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Giacomo Laurenzani 37, interno C, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1020, Part. 6542, Sub. 501, Zc. 6, Categoria A2	Superficie	81,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di perizia appare in normali condizioni d'uso, per quanto constatato non necessita di opere manutenzione ordinaria e straordinaria a breve termine. Si riepilogano di seguito le condizioni dell'immobile così come riscontrabili dalla documentazione fotografica allegata alla perizia (cfr. Allegato D): A) ESTERNI - Prospetti fabbricato: cortina di mattoni in buono stato di conservazione B) INTERNI - Murature Le murature perimetrali e le tramezzature interne sono in laterizio e mattoni e si presentano in normale stato di manutenzione. - Impianti Riscaldamento: l'appartamento è provvisto di impianto di riscaldamento autonomo. Elettrico: non si sono riscontrate problematiche. Idrico-sanitario: non si sono riscontrate problematiche. Scarico acque bianche e nere: l'impianto di scarico è allacciato alla fognatura comunale. - Infissi Tutti gli infissi esterni ed interni si presentano in un buono stato di conservazione. - Finiture Tutte le finiture (intonaci, tinteggiature, pavimenti, ecc.) si presentano in un discreto stato di conservazione.		
Descrizione:	L'immobile oggetto d'esecuzione è parte del fabbricato condominiale di via Giacomo Laurenzani 37 ubicato nel VI° Municipio di Roma nell'area suburbana di Torre Angela sita, al di fuori e a ridosso del Grande Raccordo Anulare, fra la via Prenestina e la via Casilina. La zona è servita da linee di trasporto pubblico di superficie e dalla metropolitana della linea C. Oltre a varie attività commerciali nelle vicinanze sono situati il Policlinico e l'Università di Tor Vergata, il centro commerciale "Le Torri" e vari servizi pubblici e privati. L'edilizia residenziale della zona è caratterizzata da edifici a bassa e media densità abitativa. L'edificio di cui è parte l'immobile pignorato si compone di un piano seminterrato e soprastanti tre piani a destinazione residenziale. Ha copertura a falde inclinate con prospetti rifiniti a cortina di mattoni e il suo stato generale di manutenzione può considerarsi buono. L'appartamento oggetto di perizia si sviluppa al piano seminterrato, è distinto catastalmente e in atti come int. C (in loco identificato come int. n° 15 attribuitogli dal Condominio) e si compone di soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, un bagno e, lungo i suoi lati esterni, da due intercapedini accessibili dalle porte-finestra delle citate stanze. Si presenta in un discreto stato di manutenzione e uso, i pavimenti sono in ceramica, tutti i vani sono intonacati e tinteggiati e il bagno è rivestito con mattonelle di ceramica per un'altezza di m 2,20 circa. L'appartamento è dotato di impianti idrico, elettrico e di riscaldamento termo-autonomo. L'illuminazione e l'aerazione naturale dell'appartamento avviene dalle ampie finestre presenti nei citati ambienti e caratterizzate dal fatto che nella loro parte superiore, per un terzo della loro altezza (circa 65 cm), prospettano sul giardino di pertinenza dell'appartamento presente nel soprastante piano terra e chenella parte inferiore si aprono invece verso le intercapedini che delimitano l'appartamento lungo i suoi lati rivolti a N.E. e S.E. Il tutto come meglio rappresentato ed illustrato con l'elaborato grafico e la documentazione fotografica allegati alla presente perizia (cfr allegati D-F).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile e con scadenza al 27.05.2022		

