
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Iachini Gianfranco, nell'Esecuzione Immobiliare 1210/2020 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	7
Premessa	7
Lotto 1.....	8
Descrizione	9
Completezza documentazione ex art. 567	9
Titolarità	9
Confini.....	9
Consistenza	10
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Dati Catastali	10
Precisazioni.....	11
Patti	11
Stato conservativo	11
Parti Comuni.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Stato di occupazione	12
Provenienze Ventennali	13
Formalità pregiudizievoli	13
Normativa urbanistica	14
Regolarità edilizia	14
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Lotto 2	17
Descrizione	18
Completezza documentazione ex art. 567.....	18
Titolarità	18
Confini	18
Consistenza.....	19
Cronistoria Dati Catastali.....	19
Dati Catastali	19
Precisazioni.....	20
Patti	20
Stato conservativo	20
Parti Comuni.....	20
Servitù, censo, livello, usi civici	21
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	21

Stato di occupazione	21
Provenienze Ventennali	22
Formalità pregiudizievoli	22
Normativa urbanistica	23
Regolarità edilizia	23
Vincoli od oneri condominiali.....	25
Lotto 3	26
Descrizione	27
Completezza documentazione ex art. 567.....	27
Titolarità	27
Confini	27
Consistenza.....	28
Cronistoria Dati Catastali.....	28
Dati Catastali	28
Precisazioni.....	29
Patti	29
Stato conservativo	29
Parti Comuni.....	29
Servitù, censo, livello, usi civici	30
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	30
Stato di occupazione	30
Provenienze Ventennali	31
Formalità pregiudizievoli	31
Normativa urbanistica	32
Regolarità edilizia	32
Vincoli od oneri condominiali.....	34
Lotto 4.....	35
Descrizione	36
Completezza documentazione ex art. 567.....	36
Titolarità	36
Confini	36
Consistenza.....	37
Cronistoria Dati Catastali.....	37
Dati Catastali	37
Precisazioni.....	38
Patti	38
Stato conservativo	38
Parti Comuni.....	38

Servitù, censo, livello, usi civici	39
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	39
Stato di occupazione	39
Provenienze Ventennali	39
Formalità pregiudizievoli	40
Normativa urbanistica	41
Regolarità edilizia	41
Vincoli od oneri condominiali.....	42
Lotto 5	43
Descrizione	44
Completezza documentazione ex art. 567.....	44
Titolarità	44
Confini	44
Consistenza.....	45
Cronistoria Dati Catastali.....	45
Dati Catastali	45
Precisazioni.....	46
Patti	46
Stato conservativo	46
Parti Comuni.....	46
Servitù, censo, livello, usi civici	46
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	47
Stato di occupazione	47
Provenienze Ventennali	47
Formalità pregiudizievoli	48
Normativa urbanistica	48
Regolarità edilizia	49
Vincoli od oneri condominiali.....	50
Lotto 6	51
Descrizione	52
Completezza documentazione ex art. 567.....	52
Titolarità	52
Confini	52
Consistenza.....	53
Cronistoria Dati Catastali.....	53
Dati Catastali	53
Precisazioni.....	54
Patti	54

Stato conservativo	54
Parti Comuni.....	54
Servitù, censo, livello, usi civici	54
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	55
Stato di occupazione	55
Provenienze Ventennali	55
Formalità pregiudizievoli	56
Normativa urbanistica	56
Regolarità edilizia	57
Vincoli od oneri condominiali.....	58
Lotto 7	59
Descrizione	60
Completezza documentazione ex art. 567.....	60
Titolarità	60
Confini	60
Consistenza	61
Cronistoria Dati Catastali.....	61
Dati Catastali	61
Precisazioni.....	62
Patti	62
Stato conservativo	62
Parti Comuni.....	63
Servitù, censo, livello, usi civici	63
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	63
Stato di occupazione	63
Provenienze Ventennali	63
Formalità pregiudizievoli	64
Normativa urbanistica	65
Regolarità edilizia	65
Vincoli od oneri condominiali.....	66
Stima / Formazione lotti.....	67
Lotto 1	67
Lotto 2	69
Lotto 3	70
Lotto 4	72
Lotto 5	74
Lotto 6	76
Lotto 7	78

Riserve e particolarità da segnalare	80
--	----

INCARICO

All'udienza del 11/06/2021, il sottoscritto Arch. Iachini Gianfranco, con studio in Via Giuseppe Antonio Guattani, 15 - 00161 - Roma (RM), email studioiachini@tiscali.it, PEC g.iachini@pec.archrm.it, Tel. 06 44247506, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/06/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Roma (RM) - via Riccardo Morbelli snc, interno B, piano S2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - via Riccardo Morbelli snc, interno L, piano S2
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Roma (RM) - via Riccardo Morbelli snc, interno M, piano S2
- **Bene N° 4** - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Riccardo Morbelli snc, interno 5, piano S2
- **Bene N° 5** - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Riccardo Morbelli snc, interno 6, piano S2
- **Bene N° 6** - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Riccardo Morbelli snc, interno 8, piano S2
- **Bene N° 7** - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Riccardo Morbelli snc, piano S2

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Roma (RM) - via Riccardo Morbelli snc, interno B, piano S2

DESCRIZIONE

Trattasi di box auto di proprietà per la quota di 1/1 della società **** Omissis ****.

Il bene è ubicato all'interno di un fabbricato di recente costruzione nel quartiere di La Storta all'interno dell'attuale Municipio XV in Roma, lungo via Cassia.

Il box auto si trova al piano S2 catastale ma ha accesso da via Riccardo Morbelli attraverso la corsia di manovra condominiale.

Per quanto riguarda le infrastrutture ed i trasporti si evidenzia che nelle vicinanze vi sono alcune fermate di autobus ed è raggiungibile a piedi anche la fermate del treno "Olgiata".

La zona è raggiunta da tutte le opere di urbanizzazione.

Il fabbricato i cui si trova il bene è destinato ad abitazioni con destinazione residenziale.

Il bene pignorato è identificato al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 45, particella 1802, sub 502 (int.B).

Il bene confina a nord-ovest con box interno B, a sud-ovest con area di manovra condominiale ed a sud-est con box interno A.

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

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 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il bene confina a nord-ovest con box interno B, a sud-ovest con area di manovra condominiale ed a sud-est con box interno A.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	37,00 mq	40,00 mq	1,00	40,00 mq	2,87 m	S2
Totale superficie convenzionale:				40,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				40,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene è ubicato all'interno di un fabbricato di recente costruzione nel quartiere di La Storta all'interno dell'attuale Municipio XV in Roma, lungo via Cassia.

L'immobile è raggiunto dai principali servizi (acqua, luce, telefono, fognatura pubblica).

Il corpo di fabbrica del fabbricato è articolato su 4 livelli oltre il piano box e quello copertura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/10/2009 al 16/06/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 1802, Sub. 502, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 37 mq Superficie catastale 38 mq Rendita € 149,05 Piano S2

Dalla visura storica catastale eseguita in data 16/06/2021 il bene risulta intestato per il 100% alla **** Omissis **** (cfr. All.1).

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
	45	1802	502	6	C6	12	37	38 mq	149,05 €	S2	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

La documentazione in atti è completa ai sensi di quanto previsto dall'art.567, 2° comma del c.p.c.

PATTI

Al momento del sopralluogo effettuato il 21 luglio 2021 l'immobile era occupato dal conduttore.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in normale stato di manutenzione (cfr. All.31).

Si riepilogano di seguito le condizioni dell'immobile, riscontrabili dall'elaborato fotografico allegato:

A) ESTERNI

- in buono stato di manutenzione per quanto attiene alle finiture edili.

B) Interni

- Murature

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

- Impianti

Riscaldamento: non esistente.

Elettrico: l'impianto ed il quadro elettrico generale non sono certificati.

Idrico-sanitario: non presente.

- Statica

Non sono presenti cavillature e lesioni interne ed esterne all'edificio importanti e/o visibili ad occhio nudo.

- Infissi

Tutti gli infissi sono in alluminio e risultano in discrete condizioni; non sono presenti finestre.

- Finiture

In generale l'immobile (intonaci, tinteggiature, pavimenti, ecc.) non necessita di manutenzione ordinaria.

PARTI COMUNI

Gli immobili contigui non risultano fusi sul piano fisico con quello pignorato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si è venuti a conoscenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Caratteristiche costruttive:

Fondazioni: presumibilmente dirette.

Esposizione: il box auto ha accesso dall'area di manovra condominiale.

Altezza interna utile: 2,87 metri.

Strutture verticali: cemento armato .

Solai: in latero-cemento.

Copertura: copertura piana.

Pareti esterne: cortina.

Pareti interne: in muratura, tinteggiate.

Pavimentazione interna: in battuto di cemento.

Serranda: in metallo.

Impianto elettrico in tubazione esterna a 220 V, non certificato.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 09/03/2020
- Scadenza contratto: 29/02/2024

Stato della causa in corso per il rilascio

Al momento del sopralluogo effettuato il 21.7.2021 il bene era occupato dal conduttore sig. **** Omissis **** (cfr. All.38).

Canoni di locazione

Canone mensile: € 100,00

Il contratto è stato registrato il 09/03/2020 al n. 003160-serie 3T e codice identificativo TJP20T003160000WE (cfr. All.39).

L'importo del canone è complessivo per i box auto di cui ai subalterni 502, 512 e 513.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/10/2009 al 16/06/2021	**** Omissis ****	Costituzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	22/10/2009	12574.1	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 04/10/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da Ruolo
Iscritto a Roma 1 il 07/05/2018
Reg. gen. 52039 - Reg. part. 9220
Importo: € 1.130.396,78
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 565.198,39
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 1 il 16/12/2019
Reg. gen. 149576 - Reg. part. 27861

Importo: € 41.777,55
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 1 il 29/01/2021
Reg. gen. 10463 - Reg. part. 7062
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

In data 04/10/2021 è stato richiesto all'Agenzia del Territorio l'elenco delle formalità pregiudizievoli aggiornato (cfr. All.40) e le relative note (cfr. All.41-42).

NORMATIVA URBANISTICA

In base al Piano Regolatore Generale di Roma vigente, approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08 con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio avvenuta il 14 marzo 2008, l'immobile ricade nel sistema insediativo "Città della Trasformazione - Ambiti di pianificazione particolareggiata definita" (cfr. All.49 ed All.50).

Il bene secondo quanto previsto dallo strumento urbanistico comunale ha destinazione non residenziale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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. L'immobile non risulta agibile.

Il complesso residenziale in cui è inserito il bene in questione è stato costruito a seguito del rilascio del Permesso di Costruire n.1302 prot. 85419 dell'11.12.2006 (cfr. All.19) ed i successivi aggiornamenti di seguito riportati.

Lo scrivente ha effettuato un accesso agli atti al fine di reperire il progetto allegato al Permesso di Costruire di cui sopra tramite il servizio online "SIPRE" al Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Edilizia - Ufficio Archivio (cfr. All.24) ricevendo la seguente documentazione:

All.60 - Permesso di costruire n.417-2011

All.61 - Permesso di costruire n.1302-2006

All.62 - Permesso di costruire n.409-2012

All.63 - Voltura Permesso di costruire prot.57828-2011

All.64 - Atto compravendita notaio Giuliani rep 54684-2010I

All.65 - Richiesta rinnovo Permesso di costruire prot. n.2219-2010 e perizia giurata prot.73954-2011

All.66 - Convenzione Urbanistica notaio Giuliani rep.42639-2005

All.67 - Atto di redistribuzione immobiliare notaio Papi rep.105276-2005

All.68 - Atto di redistribuzione immobiliare notaio Papi rep.46453-2005

All.69 - Atto d'obbligo notaio Giuliani rep. 47509- 2006

All.70 - Progetto prot. 76559-2005_edificio A

Dai documenti sopra elencati si riscontra che per il fabbricato sono stati presentati più permessi a costruire per

modifiche, distribuzioni immobiliari per le società promotrici dell'intervento e volture degli stessi permessi di costruire.

Relativamente al piano S2 (in cui sono ubicati esclusivamente box auto e cantine) dell'edificio A del complesso immobiliare all'interno del quale sono inseriti i beni oggetto della presente perizia si riscontra che, allo stato attuale, esiste una difformità distributiva rispetto all'ultimo titolo urbanistico inserito nel fascicolo reperito presso il Dipartimento comunale sopra richiamato dovuta, presumibilmente, alla mancata presentazione dei cosiddetti "nuovi tipi" progettuali a seguito di variazione appaltate in corso d'opera dal costruttore.

Tali difformità dovranno essere sanate mediante la presentazione di una S.C.I.A. (Segnalazione certificata Inizio Attività) per accertamento di conformità.

Con riferimento alla Regolarità edilizia dell'immobile si evidenzia che nel corso del sopralluogo del 21.07.2021 si è constatato che l'immobile (cfr. All.25) non è conforme rispetto a quanto riportato nel progetto.

Al fine di sanare tali difformità sarà necessario presentare l'apposita istanza urbanistica sopra richiamata al Municipio competente che comporterà l'accollo dei seguenti oneri:

- predisposizione della S.C.I.A. in sanatoria comprendente la documentazione richiesta (rilievo, relazione generale, relazione asseverata, elaborati grafici) redatta da un tecnico incaricato - costo pari ad € 2.500,00 compresi oneri;

- pagamento di una sanzione amministrativa unitamente ai normali diritti di segreteria da versare al Municipio competente costo pari ad € 1.251,24;

- presentazione al Catasto del Docfa, a cura di un tecnico incaricato per la diversa distribuzione degli spazi interni - costo pari ad € 300,00 compresi oneri.

Sulla base della propria esperienza professionale il sottoscritto stima per la suddetta regolarizzazione un costo complessivo di circa euro 4.051,24, comprensivo delle somme da versare al Municipio, al Catasto e delle spese tecniche onnicomprensive.

Per quanto riguarda il bene in questione non è stato rinvenuto il certificato di agibilità.

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.

In base ai decreti attuativi previsti dalla legge 90/2013, ossia i decreti interministeriali del 26 giugno 2015, per i box auto non è necessaria la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Lo scrivente ha richiesto e ricevuto dall'amministrazione di condominio il regolamento comprensivo delle spese condominiali (cfr. All.22) e la sentenza della causa della controversia tra il condominio e l'esecutato (cfr. All.23).

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - via Riccardo Morbelli snc, interno L, piano S2

DESCRIZIONE

Trattasi di box auto di proprietà per la quota di 1/1 della società **** Omissis ****.

Il bene è ubicato all'interno di un fabbricato di recente costruzione nel quartiere di La Storta all'interno dell'attuale Municipio XV in Roma, lungo via Cassia.

Il box auto si trova al piano S2 catastale ma ha accesso da via Riccardo Morbelli attraverso la corsia di manovra condominiale.

Per quanto riguarda le infrastrutture ed i trasporti si evidenzia che nelle vicinanze vi sono alcune fermate di autobus ed è raggiungibile a piedi anche la fermate del treno "Olgiata".

La zona è raggiunta da tutte le opere di urbanizzazione.

Il fabbricato i cui si trova il bene è destinato ad abitazioni con destinazione residenziale.

Il bene pignorato è identificato al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 45, particella 1802, sub 512 (int.L).

Il bene confina a nord-ovest con spazio di manovra condominiale, a nord-est con corridoio condominiale delle cantine ed a sud-ovest con box interno M.

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

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 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il bene confina a nord-ovest con spazio di manovra condominiale, a nord-est con corridoio condominiale delle cantine ed a sud-ovest con box interno M.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	24,78 mq	26,00 mq	1,00	26,00 mq	3,26 m	S2
Totale superficie convenzionale:				26,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				26,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene è ubicato all'interno di un fabbricato di recente costruzione nel quartiere di La Storta all'interno dell'attuale Municipio XV in Roma, lungo via Cassia.

L'immobile è raggiunto dai principali servizi (acqua, luce, telefono, fognatura pubblica).

Il corpo di fabbrica del fabbricato è articolato su 4 livelli oltre il piano box e quello copertura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/12/2009 al 16/06/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 1802, Sub. 512, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 26 mq Superficie catastale 27 mq Rendita € 104,74 Piano S2

Dalla visura storica catastale eseguita in data 16/06/2021 il bene risulta intestato per il 100% alla **** Omissis **** (cfr. All.2).

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
	45	1802	512	6	C6	12	26 mq	27 mq	104,74 €	S2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

PRECISAZIONI

La documentazione in atti è completa ai sensi di quanto previsto dall'art.567, 2° comma del c.p.c.

PATTI

Al momento del sopralluogo effettuato il 21 luglio 2021 l'immobile era occupato dal conduttore.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in normale stato di manutenzione (cfr. All.32).

Si riepilogano di seguito le condizioni dell'immobile, riscontrabili dall'elaborato fotografico allegato:

A) ESTERNI

- in buono stato di manutenzione per quanto attiene alle finiture edili.

B) INTERNI

- Murature

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

- Impianti

Riscaldamento: non esistente.

Elettrico: l'impianto ed il quadro elettrico generale non sono certificati.

Idrico-sanitario: non presente.

- Statica

Non sono presenti cavillature e lesioni interne ed esterne all'edificio importanti e/o visibili ad occhio nudo.

- Infissi

Tutti gli infissi sono in alluminio e risultano in discrete condizioni; non sono presenti finestre.

- Finiture

In generale l'immobile (intonaci, tinteggiature, pavimenti, ecc.) non necessita di manutenzione ordinaria.

PARTI COMUNI

Gli immobili contigui risultano fusi sul piano fisico con quello pignorato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si è venuti a conoscenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Caratteristiche costruttive:

Fondazioni: presumibilmente dirette.

Esposizione: il box auto ha accesso dall'area di manovra condominiale.

Altezza interna utile: 2,87 metri.

Strutture verticali: cemento armato .

Solai: in latero-cemento.

Copertura: copertura piana.

Pareti esterne: cortina.

Pareti interne: in muratura, tinteggiate.

Pavimentazione interna: in battuto di cemento.

Serranda: in metallo.

Impianto elettrico in tubazione esterna a 220 V, non certificato.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 09/03/2020
- Scadenza contratto: 29/02/2024

Stato della causa in corso per il rilascio

Al momento del sopralluogo effettuato il 21.7.2021 il bene era occupato dal conduttore sig. **** Omissis **** (cfr. All.38).

Canoni di locazione

Canone mensile: € 100,00

Il contratto è stato registrato il 09/03/2020 al n. 003160-serie 3T e codice identificativo TJP20T003160000WE (cfr. All.39).

L'importo del canone è complessivo per i box auto di cui ai subalterni 502, 512 e 513.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/12/2009 al 16/06/2021	**** Omissis ****	Frazionamento e fusione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			10/12/2009		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma		358353.1	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 04/10/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da Ruolo
Iscritto a Roma 1 il 07/05/2018
Reg. gen. 52039 - Reg. part. 9220
Importo: € 1.130.396,78
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 565.198,39
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 1 il 16/12/2019
Reg. gen. 149576 - Reg. part. 27861

Importo: € 41.777,55
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 1 il 29/01/2021
Reg. gen. 10463 - Reg. part. 7062
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

In data 04/10/2021 è stato richiesto all'Agenzia del Territorio l'elenco delle formalità pregiudizievoli aggiornato (cfr. All.43) e le relative note (cfr. All.41-42).

NORMATIVA URBANISTICA

In base al Piano Regolatore Generale di Roma vigente, approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08 con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio avvenuta il 14 marzo 2008, l'immobile ricade nel sistema insediativo "Città della Trasformazione - Ambiti di pianificazione particolareggiata definita" (cfr. All.49 ed All.50).

Il bene secondo quanto previsto dallo strumento urbanistico comunale ha destinazione non residenziale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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. L'immobile non risulta agibile.

Il complesso residenziale in cui è inserito il bene in questione è stato costruito a seguito del rilascio del Permesso di Costruire n.1302 prot. 85419 dell'11.12.2006 (cfr. All.19) ed i successivi aggiornamenti di seguito riportati.

Lo scrivente ha effettuato un accesso agli atti al fine di reperire il progetto allegato al Permesso di Costruire di cui sopra tramite il servizio online "SIPRE" al Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Edilizia - Ufficio Archivio (cfr. All.24) ricevendo la seguente documentazione:

All.60 - Permesso di costruire n.417-2011

All.61 - Permesso di costruire n.1302-2006

All.62 - Permesso di costruire n.409-2012

All.63 - Voltura Permesso di costruire prot.57828-2011

All.64 - Atto compravendita notaio Giuliani rep 54684-2010I

All.65 - Richiesta rinnovo Permesso di costruire prot. n.2219-2010 e perizia giurata prot.73954-2011

All.66 - Convenzione Urbanistica notaio Giuliani rep.42639-2005

All.67 - Atto di redistribuzione immobiliare notaio Papi rep.105276-2005

All.68 - Atto di redistribuzione immobiliare notaio Papi rep.46453-2005

All.69 - Atto d'obbligo notaio Giuliani rep. 47509- 2006

All.70 - Progetto prot. 76559-2005_edificio A

Dai documenti sopra elencati si riscontra che per il fabbricato sono stati presentati più permessi a costruire per

modifiche, distribuzioni immobiliari per le società promotrici dell'intervento e volture degli stessi permessi di costruire.

Relativamente al piano S2 (in cui sono ubicati esclusivamente box auto e cantine) dell'edificio A del complesso immobiliare all'interno del quale sono inseriti i beni oggetto della presente perizia si riscontra che, allo stato attuale, esiste una difformità distributiva rispetto all'ultimo titolo urbanistico inserito nel fascicolo reperito presso il Dipartimento comunale sopra richiamato dovuta, presumibilmente, alla mancata presentazione dei cosiddetti "nuovi tipi" progettuali a seguito di variazione appaltate in corso d'opera dal costruttore.

Tali difformità dovranno essere sanate mediante la presentazione di una S.C.I.A. (Segnalazione certificata Inizio Attività) per accertamento di conformità.

Con riferimento alla Regolarità edilizia dell'immobile si evidenzia che nel corso del sopralluogo del 21.07.2021 si è constatato che l'immobile (cfr. All.26) non è conforme rispetto a quanto riportato nel progetto.

Al fine di sanare tali difformità sarà necessario presentare l'apposita istanza urbanistica sopra richiamata al Municipio competente che comporterà l'accollo dei seguenti oneri:

- predisposizione della S.C.I.A. in sanatoria comprendente la documentazione richiesta (rilievo, relazione generale, relazione asseverata, elaborati grafici) redatta da un tecnico incaricato - costo pari ad € 2.500,00 compresi oneri;

- pagamento di una sanzione amministrativa unitamente ai normali diritti di segreteria da versare al Municipio competente costo pari ad € 1.251,24;

- presentazione al Catasto del Docfa, a cura di un tecnico incaricato per la diversa distribuzione degli spazi interni - costo pari ad € 300,00 compresi oneri.

Sulla base della propria esperienza professionale il sottoscritto stima per la suddetta regolarizzazione un costo complessivo di € 4.051,24, comprensivo delle somme da versare al Municipio, al Catasto e delle spese tecniche onnicomprensive.

Con riferimento alla Regolarità edilizia dell'immobile, in aggiunta a quanto sopra, si evidenzia che nel corso del sopralluogo del 21.07.2021 si è constatato che l'immobile (cfr. All.26) è difforme rispetto a quanto riportato nel progetto presentato in quanto è unito al box auto interno M, subalterno 513.

Lo scrivente ritiene che, ai fini della vendita, considerato anche la presenza della doppia entrata carrabile, l'immobile debba essere suddiviso dall'interno M ed ha quantificato l'importo necessario a tale suddivisione pari ad € 2.822,26 (cfr. All.55) da suddividere in uguale misura tra il box interno L ed interno M (subalterni 512 e 513).

Di conseguenza l'importo da detrarre dal prezzo di vendita di ognuno dei due sopra citati box è pari ad € 1.411,13.

L'importo complessivo per sanare le difformità e per dividere il bene da quello limitrofo è quindi pari ad € 5.912,37 (€ 4.051,24 + € 1.411,13).

Per quanto riguarda il bene in questione non è stato rinvenuto il certificato di agibilità.

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.

In base ai decreti attuativi previsti dalla legge 90/2013, ossia i decreti interministeriali del 26 giugno 2015, per i box auto non è necessaria la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Lo scrivente ha richiesto e ricevuto dall'amministrazione di condominio il regolamento comprensivo delle spese condominiali (cfr. All.22) e la sentenza nella causa della controversia tra il condominio e l'esecutato (cfr. All.23).

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Roma (RM) - via Riccardo Morbelli snc, interno M, piano S2

DESCRIZIONE

Trattasi di box auto di proprietà per la quota di 1/1 della società **** Omissis ****.

Il bene è ubicato all'interno di un fabbricato di recente costruzione nel quartiere di La Storta all'interno dell'attuale Municipio XV in Roma, lungo via Cassia.

Il box auto si trova al piano S2 catastale ma ha accesso da via Riccardo Morbelli attraverso la corsia di manovra condominiale.

Per quanto riguarda le infrastrutture ed i trasporti si evidenzia che nelle vicinanze vi sono alcune fermate di autobus ed è raggiungibile a piedi anche la fermate del treno "Olgiata".

La zona è raggiunta da tutte le opere di urbanizzazione.

Il fabbricato i cui si trova il bene è destinato ad abitazioni con destinazione residenziale.

Il bene pignorato è identificato al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 45, particella 1802, sub 513 (int.M).

Il bene confina a nord-ovest con spazio di manovra condominiale, a nord-est con box interno L ed a sud-est con cantina subalterno 523.

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

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 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il bene confina a nord-ovest con spazio di manovra condominiale, a nord-est con box interno L ed a sud-est con cantina subalterno 523.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	24,78 mq	26,00 mq	1,00	26,00 mq	3,26 m	S2
Totale superficie convenzionale:				26,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				26,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene è ubicato all'interno di un fabbricato di recente costruzione nel quartiere di La Storta all'interno dell'attuale Municipio XV in Roma, lungo via Cassia.

L'immobile è raggiunto dai principali servizi (acqua, luce, telefono, fognatura pubblica).

Il corpo di fabbrica del fabbricato è articolato su 4 livelli oltre il piano box e quello copertura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/12/2009 al 16/06/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 1802, Sub. 513, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 27 mq Superficie catastale 28 mq Rendita € 108,77 Piano S2

Dalla visura storica catastale eseguita in data 16/06/2021 il bene risulta intestato per il 100% alla **** Omissis **** (cfr. All.3).

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
	45	1802	513	6	C6	12	27 mq	28 mq	108,77 €	S2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

PRECISAZIONI

La documentazione in atti è completa ai sensi di quanto previsto dall'art.567, 2° comma del c.p.c.

PATTI

Al momento del sopralluogo effettuato il 21 luglio 2021 l'immobile era occupato dal conduttore.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in normale stato di manutenzione (cfr. All.33).

Si riepilogano di seguito le condizioni dell'immobile, riscontrabili dall'elaborato fotografico allegato:

A) ESTERNI

- in buono stato di manutenzione per quanto attiene alle finiture edili.

B) INTERNI

- Murature

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

- Impianti

Riscaldamento: non esistente.

Elettrico: l'impianto ed il quadro elettrico generale non sono certificati.

Idrico-sanitario: non presente.

- Statica

Non sono presenti cavillature e lesioni interne ed esterne all'edificio importanti e/o visibili ad occhio nudo.

- Infissi

Tutti gli infissi sono in alluminio e risultano in discrete condizioni; non sono presenti finestre.

- Finiture

In generale l'immobile (intonaci, tinteggiature, pavimenti, ecc.) non necessita di manutenzione ordinaria.

PARTI COMUNI

Gli immobili contigui risultano fusi sul piano fisico con quello pignorato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si è venuti a conoscenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Caratteristiche costruttive:

Fondazioni: presumibilmente dirette.

Esposizione: il box auto ha accesso dall'area di manovra condominiale.

Altezza interna utile: 2,87 metri.

Strutture verticali: cemento armato .

Solai: in latero-cemento.

Copertura: copertura piana.

Pareti esterne: cortina.

Pareti interne: in muratura, tinteggiate.

Pavimentazione interna: in battuto di cemento.

Serranda: in metallo.

Impianto elettrico in tubazione esterna a 220 V, non certificato.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 09/03/2020
- Scadenza contratto: 29/02/2024

Stato della causa in corso per il rilascio

Al momento del sopralluogo effettuato il 21.7.2021 il bene era occupato dal conduttore sig. **** Omissis **** (cfr. All.38).

Canoni di locazione

Canone mensile: € 100,00

Il contratto è stato registrato il 09/03/2020 al n. 003160-serie 3T e codice identificativo TJP20T003160000WE (cfr. All.39).

L'importo del canone è complessivo per i box auto di cui ai subalterni 502, 512 e 513.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/12/2009 al 16/06/2021	**** Omissis ****	Frazionamento e fusione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			10/12/2009		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma		358353.1	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 04/10/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da Ruolo
Iscritto a Roma 1 il 07/05/2018
Reg. gen. 52039 - Reg. part. 9220
Importo: € 1.130.396,78
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 565.198,39
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 1 il 16/12/2019
Reg. gen. 149576 - Reg. part. 27861

Importo: € 41.777,55
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 1 il 29/01/2021
Reg. gen. 10463 - Reg. part. 7062
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

In data 04/10/2021 è stato richiesto all'Agenzia del Territorio l'elenco delle formalità pregiudizievoli aggiornato (cfr. All.44) e le relative note (cfr. All.41-42).

NORMATIVA URBANISTICA

In base al Piano Regolatore Generale di Roma vigente, approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08 con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio avvenuta il 14 marzo 2008, l'immobile ricade nel sistema insediativo "Città della Trasformazione - Ambiti di pianificazione particolareggiata definita" (cfr. All.49 ed All.50).

Il bene secondo quanto previsto dallo strumento urbanistico comunale ha destinazione non residenziale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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. L'immobile non risulta agibile.

Il complesso residenziale in cui è inserito il bene in questione è stato costruito a seguito del rilascio del Permesso di Costruire n.1302 prot. 85419 dell'11.12.2006 (cfr. All.19) e dei successivi aggiornamenti di seguito riepilogati.

Lo scrivente ha effettuato un accesso agli atti al fine di reperire il progetto allegato al Permesso di Costruire di cui sopra tramite il servizio online "SIPRE" al Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Edilizia - Ufficio Archivio (cfr. All.24) ricevendo la seguente documentazione:

All.60 - Permesso di costruire n.417-2011

All.61 - Permesso di costruire n.1302-2006

All.62 - Permesso di costruire n.409-2012

All.63 - Voltura Permesso di costruire prot.57828-2011

All.64 - Atto compravendita notaio Giuliani rep 54684-2010I

All.65 - Richiesta rinnovo Permesso di costruire prot. n.2219-2010 e perizia giurata prot.73954-2011

All.66 - Convenzione Urbanistica notaio Giuliani rep.42639-2005

All.67 - Atto di redistribuzione immobiliare notaio Papi rep.105276-2005

All.68 - Atto di redistribuzione immobiliare notaio Papi rep.46453-2005

All.69 - Atto d'obbligo notaio Giuliani rep. 47509- 2006

All.70 - Progetto prot. 76559-2005_edificio A

Dai documenti sopra elencati si riscontra che per il fabbricato sono stati presentati più permessi a costruire per

modifiche, distribuzioni immobiliari per le società promotrici dell'intervento e volture degli stessi permessi di costruire.

Relativamente al piano S2 (in cui sono ubicati esclusivamente box auto e cantine) dell'edificio A del complesso immobiliare all'interno del quale sono inseriti i beni oggetto della presente perizia si riscontra che, allo stato attuale, esiste una difformità distributiva rispetto all'ultimo titolo urbanistico inserito nel fascicolo reperito presso il Dipartimento comunale sopra richiamato dovuta, presumibilmente, alla mancata presentazione dei cosiddetti "nuovi tipi" progettuali a seguito di variazione appaltate in corso d'opera dal costruttore.

Tali difformità dovranno essere sanate mediante la presentazione di una S.C.I.A. (Segnalazione certificata Inizio Attività) per accertamento di conformità.

Con riferimento alla Regolarità edilizia dell'immobile si evidenzia che nel corso del sopralluogo del 21.07.2021 si è constatato che l'immobile (cfr. All.26) non è conforme rispetto a quanto riportato nel progetto.

Al fine di sanare tali difformità sarà necessario presentare l'apposita istanza urbanistica sopra richiamata al Municipio competente che comporterà l'accollo dei seguenti oneri:

- predisposizione della S.C.I.A. in sanatoria comprendente la documentazione richiesta (rilievo, relazione generale, relazione asseverata, elaborati grafici) redatta da un tecnico incaricato - costo pari ad € 2.500,00 compresi oneri;

- pagamento di una sanzione amministrativa unitamente ai normali diritti di segreteria da versare al Municipio competente costo pari ad € 1.251,24;

- presentazione al Catasto del Docfa, a cura di un tecnico incaricato per la diversa distribuzione degli spazi interni - costo pari ad € 300,00 compresi oneri.

Sulla base della propria esperienza professionale il sottoscritto stima per la suddetta regolarizzazione un costo complessivo di € 4.051,24, comprensivo delle somme da versare al Municipio, al Catasto e delle spese tecniche onnicomprensive.

Con riferimento alla Regolarità edilizia dell'immobile, in aggiunta a quanto sopra, si evidenzia che nel corso del sopralluogo del 21.07.2021 si è constatato che l'immobile (cfr. All.26) è difforme rispetto a quanto riportato nel progetto presentato in quanto è unito al box auto interno L, subalterno 512.

Lo scrivente ritiene che, ai fini della vendita, considerato anche la presenza della doppia entrata carrabile, l'immobile debba essere suddiviso dall'interno L ed ha quantificato l'importo necessario a tale suddivisione pari ad € 2.822,26 (cfr. All.55) da suddividere in uguale misura tra il box interno L ed interno M (subalterni 512 e 513).

Di conseguenza l'importo da detrarre dal prezzo di vendita di ognuno dei due sopra citati box è pari ad € 1.411,13.

L'importo complessivo per sanare le difformità e per dividere il bene da quello limitrofo è quindi pari ad € 5.912,37 (€ 4.051,24 + € 1.411,13).

Per quanto riguarda il bene in questione non è stato rinvenuto il certificato di agibilità.

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.

In base ai decreti attuativi previsti dalla legge 90/2013, ossia i decreti interministeriali del 26 giugno 2015, per i box auto non è necessaria la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Lo scrivente ha richiesto e ricevuto dall'amministrazione di condominio il regolamento comprensivo delle spese condominiali (cfr. All.22) e la sentenza nella causa della controversia tra il condominio e l'esecutato (cfr. All.23).

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Riccardo Morbelli snc, interno 5, piano S2

DESCRIZIONE

Trattasi di cantina di proprietà per la quota di 1/1 della società **** Omissis ****.

Il bene è ubicato all'interno di un fabbricato di recente costruzione nel quartiere di La Storta all'interno dell'attuale Municipio XV in Roma, lungo via Cassia.

La cantina si trova al piano S2 catastale ma ha accesso da via Riccardo Morbelli attraverso la corsia di manovra condominiale.

Per quanto riguarda le infrastrutture ed i trasporti si evidenzia che nelle vicinanze vi sono alcune fermate di autobus ed è raggiungibile a piedi anche la fermate del treno "Olgiata".

La zona è raggiunta da tutte le opere di urbanizzazione.

Il fabbricato i cui si trova il bene è destinato ad abitazioni con destinazione residenziale.

Il bene pignorato è identificato al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 45, particella 1802, sub 518 (int.5).

Il bene confina a nord-ovest con cantina int.4, a sud-ovest con corridoio condominiale delle cantine ed a sud-est con cantina interno 6.

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

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 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il bene confina a nord-ovest con spazio di manovra condominiale, a nord-est con corridoio condominiale delle cantine ed a sud-ovest con box interno M.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	7,70 mq	8,80 mq	1,00	8,80 mq	3,26 m	S2
Totale superficie convenzionale:				8,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				8,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene è ubicato all'interno di un fabbricato di recente costruzione nel quartiere di La Storta all'interno dell'attuale Municipio XV in Roma, lungo via Cassia.

L'immobile è raggiunto dai principali servizi (acqua, luce, telefono, fognatura pubblica).

Il corpo di fabbrica del fabbricato è articolato su 4 livelli oltre il piano box e quello copertura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/12/2009 al 16/06/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 1802, Sub. 518, Zc. 6 Categoria C2 Cl.8, Cons. 6 mq Superficie catastale 6 mq Rendita € 20,76 Piano S2

Dalla visura storica catastale eseguita in data 16/06/2021 il bene risulta intestato per il 100% alla **** Omissis **** (cfr. All.4).

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
	45	1802	518	6	C2	8	6 mq	6 mq	20,76 €	S2	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

La documentazione in atti è completa ai sensi di quanto previsto dall'art.567, 2° comma del c.p.c.

PATTI

Al momento del sopralluogo effettuato il 21 luglio 2021 l'immobile era occupato da un terzo soggetto privo di titolo.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in normale stato di manutenzione (cfr. All.34).

Si riepilogano di seguito le condizioni dell'immobile, riscontrabili dall'elaborato fotografico allegato:

A) ESTERNI

- in buono stato di manutenzione per quanto attiene alle finiture edili.

B) INTERNI

- Murature

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

- Impianti

Riscaldamento: non esistente.

Elettrico: l'impianto ed il quadro elettrico generale non sono certificati.

Idrico-sanitario: non presente.

- Statica

Non sono presenti cavillature e lesioni interne ed esterne all'edificio importanti e/o visibili ad occhio nudo.

- Infissi

Tutti gli infissi sono in alluminio e risultano in discrete condizioni; non sono presenti finestre.

- Finiture

In generale l'immobile (intonaci, tinteggiature, pavimenti, ecc.) non necessita di manutenzione ordinaria.

PARTI COMUNI

Gli immobili contigui non risultano fusi sul piano fisico con quello pignorato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si è venuti a conoscenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Caratteristiche costruttive:

Fondazioni: presumibilmente dirette.

Esposizione: la cantina ha accesso dal corridoio condominiale delle cantine che, a sua volta, ha accesso dall'area di manovra condominiale.

Altezza interna utile: 3,26 metri.

Strutture verticali: cemento armato .

Solai: in latero-cemento.

Copertura: copertura piana.

Pareti esterne: cortina.

Pareti interne: in muratura, tinteggiate.

Pavimentazione interna: in battuto di cemento.

Porta: a battente in metallo.

Impianto elettrico in tubazione esterna a 220 V, non certificato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/12/2009 al 16/06/2021	**** Omissis ****	Frazionamento e fusione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			10/12/2009		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		Roma		358353.1	
--	--	------	--	----------	--

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 04/10/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da Ruolo
Iscritto a Roma 1 il 07/05/2018
Reg. gen. 52039 - Reg. part. 9220
Importo: € 1.130.396,78
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 565.198,39
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 1 il 16/12/2019
Reg. gen. 149576 - Reg. part. 27861
Importo: € 41.777,55
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 1 il 29/01/2021
Reg. gen. 10463 - Reg. part. 7062
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

In data 04/10/2021 è stato richiesto all'Agenzia del Territorio l'elenco delle formalità pregiudizievoli aggiornato (cfr. All.45) e le relative note (cfr. All.41-42).

NORMATIVA URBANISTICA

In base al Piano Regolatore Generale di Roma vigente, approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08 con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio avvenuta il 14 marzo 2008, l'immobile ricade nel sistema insediativo "Città della Trasformazione - Ambiti di pianificazione particolareggiata definita" (cfr. All.49 ed All.50).

Il bene secondo quanto previsto dallo strumento urbanistico comunale ha destinazione non residenziale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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. L'immobile non risulta agibile.

Il complesso residenziale in cui è inserito il bene in questione è stato costruito a seguito del rilascio del Permesso di Costruire n.1302 prot. 85419 dell'11.12.2006 (cfr. All.19) e successive variazioni ed aggiornamenti di seguito riepilogati.

Lo scrivente ha effettuato un accesso agli atti al fine di reperire il progetto allegato al Permesso di Costruire di cui sopra tramite il servizio online "SIPRE" al Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Edilizia - Ufficio Archivio (cfr. All.24) ricevendo la seguente documentazione:

All.60 - Permesso di costruire n.417-2011

All.61 - Permesso di costruire n.1302-2006

All.62 - Permesso di costruire n.409-2012

All.63 - Voltura Permesso di costruire prot.57828-2011

All.64 - Atto compravendita notaio Giuliani rep 54684-2010I

All.65 - Richiesta rinnovo Permesso di costruire prot. n.2219-2010 e perizia giurata prot.73954-2011

All.66 - Convenzione Urbanistica notaio Giuliani rep.42639-2005

All.67 - Atto di redistribuzione immobiliare notaio Papi rep.105276-2005

All.68 - Atto di redistribuzione immobiliare notaio Papi rep.46453-2005

All.69 - Atto d'obbligo notaio Giuliani rep. 47509- 2006

All.70 - Progetto prot. 76559-2005_edificio A

Dai documenti sopra elencati si riscontra che per il fabbricato sono stati presentati più permessi a costruire per modifiche, distribuzioni immobiliari per le società promotrici dell'intervento e volture degli stessi permessi di costruire.

Relativamente al piano S2 (in cui sono ubicati esclusivamente box auto e cantine) dell'edificio A del complesso immobiliare all'interno del quale sono inseriti i beni oggetto della presente perizia si riscontra che, allo stato attuale, esiste una difformità distributiva rispetto all'ultimo titolo urbanistico inserito nel fascicolo reperito presso il Dipartimento comunale sopra richiamato dovuta, presumibilmente, alla mancata presentazione dei cosiddetti "nuovi tipi" progettuali a seguito di variazione appaltate in corso d'opera dal costruttore.

Tali difformità dovranno essere sanate mediante la presentazione di una S.C.I.A. (Segnalazione certificata Inizio Attività) per accertamento di conformità.

Con riferimento alla Regolarità edilizia dell'immobile si evidenzia che nel corso del sopralluogo del 21.07.2021 si è constatato che l'immobile (cfr. All.27) non è conforme rispetto a quanto riportato nel progetto.

Al fine di sanare tali difformità sarà necessario presentare l'apposita istanza urbanistica sopra richiamata al Municipio competente che comporterà l'accollo dei seguenti oneri:

- predisposizione della S.C.I.A. in sanatoria comprendente la documentazione richiesta (rilievo, relazione generale, relazione asseverata, elaborati grafici) redatta da un tecnico incaricato - costo pari ad € 1.250,00 compresi oneri;
- pagamento di una sanzione amministrativa unitamente ai normali diritti di segreteria da versare al Municipio competente costo pari ad € 1.251,24;
- presentazione al Catasto del Docfa, a cura di un tecnico incaricato per la diversa distribuzione degli spazi

interni - costo pari ad € 250,00 compresi oneri.

Sulla base della propria esperienza professionale il sottoscritto stima per la suddetta regolarizzazione un costo complessivo di € 2.751,24, comprensivo delle somme da versare al Municipio, al Catasto e delle spese tecniche onnicomprensive.

Per quanto riguarda il bene in questione non è stato rinvenuto il certificato di agibilità.

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.

In base ai decreti attuativi previsti dalla legge 90/2013, ossia i decreti interministeriali del 26 giugno 2015, per i box auto non è necessaria la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Lo scrivente ha richiesto e ricevuto dall'amministrazione di condominio il regolamento comprensivo delle spese condominiali (cfr. All.22) e la sentenza nella causa della controversia tra il condominio e l'esecutato (cfr. All.23).

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Riccardo Morbelli snc, interno 6, piano S2

DESCRIZIONE

Trattasi di cantina di proprietà per la quota di 1/1 della società **** Omissis ****.

Il bene è ubicato all'interno di un fabbricato di recente costruzione nel quartiere di La Storta all'interno dell'attuale Municipio XV in Roma, lungo via Cassia.

La cantina si trova al piano S2 catastale ma ha accesso da via Riccardo Morbelli attraverso la corsia di manovra condominiale.

Per quanto riguarda le infrastrutture ed i trasporti si evidenzia che nelle vicinanze vi sono alcune fermate di autobus ed è raggiungibile a piedi anche la fermate del treno "Olgiata".

La zona è raggiunta da tutte le opere di urbanizzazione.

Il fabbricato i cui si trova il bene è destinato ad abitazioni con destinazione residenziale.

Il bene pignorato è identificato al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 45, particella 1802, sub 519 (int.6).

Il bene confina a nord-ovest con cantina int.5, a sud-ovest con corridoio condominiale delle cantine ed a sud-est con cantina interno 7.

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

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 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il bene confina a nord-ovest con cantina int.5, a sud-ovest con corridoio condominiale delle cantine ed a sud-est con cantina interno 7.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	7,10 mq	8,00 mq	1,00	8,00 mq	3,26 m	S2
Totale superficie convenzionale:				8,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				8,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene è ubicato all'interno di un fabbricato di recente costruzione nel quartiere di La Storta all'interno dell'attuale Municipio XV in Roma, lungo via Cassia.

L'immobile è raggiunto dai principali servizi (acqua, luce, telefono, fognatura pubblica).

Il corpo di fabbrica del fabbricato è articolato su 4 livelli oltre il piano box e quello copertura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/12/2009 al 16/06/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 1802, Sub. 519, Zc. 6 Categoria C2 Cl.8, Cons. 6 mq Superficie catastale 6 mq Rendita € 20,76 Piano S2

Dalla visura storica catastale eseguita in data 16/06/2021 il bene risulta intestato per il 100% alla **** Omissis **** (cfr. All.5).

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

	45	1802	519	6	C2	8	6 mq	6 mq	20,76 €	S2	
--	----	------	-----	---	----	---	------	------	---------	----	--

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

La documentazione in atti è completa ai sensi di quanto previsto dall'art.567, 2° comma del c.p.c.

PATTI

Al momento del sopralluogo effettuato il 21 luglio 2021 l'immobile era occupato da un terzo soggetto privo di titolo.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in normale stato di manutenzione (cfr. All.35).

Si riepilogano di seguito le condizioni dell'immobile, riscontrabili dall'elaborato fotografico allegato:

A) ESTERNI

- in buono stato di manutenzione per quanto attiene alle finiture edili.

B) INTERNI

- Murature

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

- Impianti

Riscaldamento: non esistente.

Elettrico: l'impianto ed il quadro elettrico generale non sono certificati.

Idrico-sanitario: non presente.

- Statica

Non sono presenti cavillature e lesioni interne ed esterne all'edificio importanti e/o visibili ad occhio nudo.

- Infissi

Tutti gli infissi sono in alluminio e risultano in discrete condizioni; non sono presenti finestre.

- Finiture

In generale l'immobile (intonaci, tinteggiature, pavimenti, ecc.) non necessita di manutenzione ordinaria.

PARTI COMUNI

Gli immobili contigui non risultano fusi sul piano fisico con quello pignorato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si è venuti a conoscenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Caratteristiche costruttive:

Fondazioni: presumibilmente dirette.

Esposizione: la cantina ha accesso dal corridoio condominiale delle cantine che, a sua volta, ha accesso dall'area di manovra condominiale.

Altezza interna utile: 3,26 metri.

Strutture verticali: cemento armato .

Solai: in latero-cemento.

Copertura: copertura piana.

Pareti esterne: cortina.

Pareti interne: in muratura, tinteggiate.

Pavimentazione interna: in battuto di cemento.

Porta: a battente in metallo.

Impianto elettrico in tubazione esterna a 220 V, non certificato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/12/2009 al 16/06/2021	**** Omissis ****	Frazionamento e fusione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			10/12/2009		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma		358353.1	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 04/10/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da Ruolo
Iscritto a Roma 1 il 07/05/2018
Reg. gen. 52039 - Reg. part. 9220
Importo: € 1.130.396,78
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 565.198,39
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 1 il 16/12/2019
Reg. gen. 149576 - Reg. part. 27861
Importo: € 41.777,55
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 1 il 29/01/2021
Reg. gen. 10463 - Reg. part. 7062
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

In data 04/10/2021 è stato richiesto all'Agenzia del Territorio l'elenco delle formalità pregiudizievoli aggiornato (cfr. All.46) e le relative note (cfr. All.41-42).

NORMATIVA URBANISTICA

In base al Piano Regolatore Generale di Roma vigente, approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08 con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio avvenuta il 14 marzo 2008, l'immobile ricade nel sistema insediativo "Città della Trasformazione - Ambiti di pianificazione particolareggiata definita" (cfr. All.49 ed All.50).

Il bene secondo quanto previsto dallo strumento urbanistico comunale ha destinazione non residenziale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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. L'immobile non risulta agibile.

Il complesso residenziale in cui è inserito il bene in questione è stato costruito a seguito del rilascio del Permesso di Costruire n.1302 prot. 85419 dell'11.12.2006 (cfr. All.19) e successive variazioni ed aggiornamenti di seguito riepilogati.

Lo scrivente ha effettuato un accesso agli atti al fine di reperire il progetto allegato al Permesso di Costruire di cui sopra tramite il servizio online "SIPRE" al Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Edilizia - Ufficio Archivio (cfr. All.24) ricevendo la seguente documentazione:

Lo scrivente ha effettuato un accesso agli atti al fine di reperire il progetto allegato al Permesso di Costruire di cui sopra tramite il servizio online "SIPRE" al Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Edilizia - Ufficio Archivio (cfr. All.24) ricevendo la seguente documentazione:

All.60 - Permesso di costruire n.417-2011

All.61 - Permesso di costruire n.1302-2006

All.62 - Permesso di costruire n.409-2012

All.63 - Voltura Permesso di costruire prot.57828-2011

All.64 - Atto compravendita notaio Giuliani rep 54684-2010I

All.65 - Richiesta rinnovo Permesso di costruire prot. n.2219-2010 e perizia giurata prot.73954-2011

All.66 - Convenzione Urbanistica notaio Giuliani rep.42639-2005

All.67 - Atto di redistribuzione immobiliare notaio Papi rep.105276-2005

All.68 - Atto di redistribuzione immobiliare notaio Papi rep.46453-2005

All.69 - Atto d'obbligo notaio Giuliani rep. 47509- 2006

All.70 - Progetto prot. 76559-2005_edificio A

Dai documenti sopra elencati si riscontra che per il fabbricato sono stati presentati più permessi a costruire per modifiche, distribuzioni immobiliari per le società promotrici dell'intervento e volture degli stessi permessi di costruire.

Relativamente al piano S2 (in cui sono ubicati esclusivamente box auto e cantine) dell'edificio A del complesso immobiliare all'interno del quale sono inseriti i beni oggetto della presente perizia si riscontra che, allo stato attuale, esiste una difformità distributiva rispetto all'ultimo titolo urbanistico inserito nel fascicolo reperito presso il Dipartimento comunale sopra richiamato dovuta, presumibilmente, alla mancata presentazione dei cosiddetti "nuovi tipi" progettuali a seguito di variazione appaltate in corso d'opera dal costruttore.

Tali difformità dovranno essere sanate mediante la presentazione di una S.C.I.A. (Segnalazione certificata Inizio Attività) per accertamento di conformità.

Con riferimento alla Regolarità edilizia dell'immobile si evidenzia che nel corso del sopralluogo del 21.07.2021 si è constatato che l'immobile (cfr. All.28) non è conforme rispetto a quanto riportato nel progetto.

Al fine di sanare tali difformità sarà necessario presentare l'apposita istanza urbanistica sopra richiamata al Municipio competente che comporterà l'accollo dei seguenti oneri:

- predisposizione della S.C.I.A. in sanatoria comprendente la documentazione richiesta (rilievo, relazione generale, relazione asseverata, elaborati grafici) redatta da un tecnico incaricato - costo pari ad € 1.250,00 compresi oneri;

- pagamento di una sanzione amministrativa unitamente ai normali diritti di segreteria da versare al Municipio competente costo pari ad € 1.251,24;

- presentazione al Catasto del Docfa, a cura di un tecnico incaricato per la diversa distribuzione degli spazi interni - costo pari ad € 250,00 compresi oneri.

Sulla base della propria esperienza professionale il sottoscritto stima per la suddetta regolarizzazione un costo complessivo di € 2.751,24, comprensivo delle somme da versare al Municipio, al Catasto e delle spese tecniche

omnicomprensive.

Per quanto riguarda il bene in questione non è stato rinvenuto il certificato di agibilità.

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.

In base ai decreti attuativi previsti dalla legge 90/2013, ossia i decreti interministeriali del 26 giugno 2015, per i box auto non è necessaria la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Lo scrivente ha richiesto e ricevuto dall'amministrazione di condominio il regolamento comprensivo delle spese condominiali (cfr. All.22) e la sentenza nella causa della controversia tra il condominio e l'esecutato (cfr. All.23).

LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Riccardo Morbelli snc, interno 8, piano S2

DESCRIZIONE

Trattasi di cantina di proprietà per la quota di 1/1 della società **** Omissis ****.

Il bene è ubicato all'interno di un fabbricato di recente costruzione nel quartiere di La Storta all'interno dell'attuale Municipio XV in Roma, lungo via Cassia.

La cantina si trova al piano S2 catastale ma ha accesso da via Riccardo Morbelli attraverso la corsia di manovra condominiale.

Per quanto riguarda le infrastrutture ed i trasporti si evidenzia che nelle vicinanze vi sono alcune fermate di autobus ed è raggiungibile a piedi anche la fermate del treno "Olgiata".

La zona è raggiunta da tutte le opere di urbanizzazione.

Il fabbricato i cui si trova il bene è destinato ad abitazioni con destinazione residenziale.

Il bene pignorato è identificato al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 45, particella 1802, sub 521 (int.8).

Il bene confina a nord-ovest con cantina int.7, a sud-ovest con corridoio condominiale delle cantine ed a sud-est con cantina interno 9.

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

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 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il bene confina a nord-ovest con cantina int.7, a sud-ovest con corridoio condominiale delle cantine ed a sud-est con cantina interno 9.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	8,20 mq	9,30 mq	1,00	9,30 mq	2,25 m	S2
Totale superficie convenzionale:				9,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				9,30 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene è ubicato all'interno di un fabbricato di recente costruzione nel quartiere di La Storta all'interno dell'attuale Municipio XV in Roma, lungo via Cassia.

L'immobile è raggiunto dai principali servizi (acqua, luce, telefono, fognatura pubblica).

Il corpo di fabbrica del fabbricato è articolato su 4 livelli oltre il piano box e quello copertura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/12/2009 al 16/06/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 1802, Sub. 521, Zc. 6 Categoria C2 Cl.7, Cons. 11 mq Superficie catastale 12 mq Rendita € 32,38 Piano S2

Dalla visura storica catastale eseguita in data 16/06/2021 il bene risulta intestato per il 100% alla **** Omissis **** (cfr. All.6).

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

	45	1802	521	6	C2	7	11 mq	12 mq	32,38 €	S2	
--	----	------	-----	---	----	---	-------	-------	---------	----	--

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

La documentazione in atti è completa ai sensi di quanto previsto dall'art.567, 2° comma del c.p.c.

PATTI

Al momento del sopralluogo effettuato il 21 luglio 2021 l'immobile era occupato da un terzo soggetto privo di titolo.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in normale stato di manutenzione (cfr. All.36).

Si riepilogano di seguito le condizioni dell'immobile, riscontrabili dall'elaborato fotografico allegato:

A) ESTERNI

- in buono stato di manutenzione per quanto attiene alle finiture edili.

B) INTERNI

- Murature

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

- Impianti

Riscaldamento: non esistente.

Elettrico: l'impianto ed il quadro elettrico generale non sono certificati.

Idrico-sanitario: non presente.

- Statica

Non sono presenti cavillature e lesioni interne ed esterne all'edificio importanti e/o visibili ad occhio nudo.

- Infissi

Tutti gli infissi sono in alluminio e risultano in discrete condizioni; non sono presenti finestre.

- Finiture

In generale l'immobile (intonaci, tinteggiature, pavimenti, ecc.) non necessita di manutenzione ordinaria.

PARTI COMUNI

Gli immobili contigui non risultano fusi sul piano fisico con quello pignorato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si è venuti a conoscenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Caratteristiche costruttive:

Fondazioni: presumibilmente dirette.

Esposizione: la cantina ha accesso dal corridoio condominiale delle cantine che, a sua volta, ha accesso dall'area di manovra condominiale.

Altezza interna utile: variabile da 1,00 a 2,25 metri.

Strutture verticali: cemento armato.

Solai: in latero-cemento.

Copertura: copertura piana.

Pareti esterne: cortina.

Pareti interne: in muratura, tinteggiate.

Pavimentazione interna: in battuto di cemento.

Porta: a battente in metallo.

Impianto elettrico in tubazione esterna a 220 V, non certificato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/12/2009 al 16/06/2021	**** Omissis ****	Frazionamento e fusione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			10/12/2009		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma		358353.1	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 04/10/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da Ruolo
Iscritto a Roma 1 il 07/05/2018
Reg. gen. 52039 - Reg. part. 9220
Importo: € 1.130.396,78
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 565.198,39
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 1 il 16/12/2019
Reg. gen. 149576 - Reg. part. 27861
Importo: € 41.777,55
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 1 il 29/01/2021
Reg. gen. 10463 - Reg. part. 7062
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

In data 04/10/2021 è stato richiesto all'Agenzia del Territorio l'elenco delle formalità pregiudizievoli aggiornato (cfr. All.47) e le relative note (cfr. All.41-42).

NORMATIVA URBANISTICA

In base al Piano Regolatore Generale di Roma vigente, approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08 con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio avvenuta il 14 marzo 2008, l'immobile ricade nel sistema insediativo "Città della Trasformazione - Ambiti di pianificazione particolareggiata definita" (cfr. All.49 ed All.50).

Il bene secondo quanto previsto dallo strumento urbanistico comunale ha destinazione non residenziale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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. L'immobile non risulta agibile.

Il complesso residenziale in cui è inserito il bene in questione è stato costruito a seguito del rilascio del Permesso di Costruire n.1302 prot. 85419 dell'11.12.2006 (cfr. All.19) e successive variazioni ed aggiornamenti di seguito riepilogati.

Lo scrivente ha effettuato un accesso agli atti al fine di reperire il progetto allegato al Permesso di Costruire di cui sopra tramite il servizio online "SIPRE" al Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Edilizia - Ufficio Archivio (cfr. All.24) ricevendo la seguente documentazione:

Lo scrivente ha effettuato un accesso agli atti al fine di reperire il progetto allegato al Permesso di Costruire di cui sopra tramite il servizio online "SIPRE" al Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Edilizia - Ufficio Archivio (cfr. All.24) ricevendo la seguente documentazione:

All.60 - Permesso di costruire n.417-2011

All.61 - Permesso di costruire n.1302-2006

All.62 - Permesso di costruire n.409-2012

All.63 - Voltura Permesso di costruire prot.57828-2011

All.64 - Atto compravendita notaio Giuliani rep 54684-2010I

All.65 - Richiesta rinnovo Permesso di costruire prot. n.2219-2010 e perizia giurata prot.73954-2011

All.66 - Convenzione Urbanistica notaio Giuliani rep.42639-2005

All.67 - Atto di redistribuzione immobiliare notaio Papi rep.105276-2005

All.68 - Atto di redistribuzione immobiliare notaio Papi rep.46453-2005

All.69 - Atto d'obbligo notaio Giuliani rep. 47509- 2006

All.70 - Progetto prot. 76559-2005_edificio A

Dai documenti sopra elencati si riscontra che per il fabbricato sono stati presentati più permessi a costruire per modifiche, distribuzioni immobiliari per le società promotrici dell'intervento e volture degli stessi permessi di costruire.

Relativamente al piano S2 (in cui sono ubicati esclusivamente box auto e cantine) dell'edificio A del complesso immobiliare all'interno del quale sono inseriti i beni oggetto della presente perizia si riscontra che, allo stato attuale, esiste una difformità distributiva rispetto all'ultimo titolo urbanistico inserito nel fascicolo reperito presso il Dipartimento comunale sopra richiamato dovuta, presumibilmente, alla mancata presentazione dei cosiddetti "nuovi tipi" progettuali a seguito di variazione appaltate in corso d'opera dal costruttore.

Tali difformità dovranno essere sanate mediante la presentazione di una S.C.I.A. (Segnalazione certificata Inizio Attività) per accertamento di conformità.

Con riferimento alla Regolarità edilizia dell'immobile si evidenzia che nel corso del sopralluogo del 21.07.2021 si è constatato che l'immobile (cfr. All.29) non è conforme rispetto a quanto riportato nel progetto.

Al fine di sanare tali difformità sarà necessario presentare l'apposita istanza urbanistica sopra richiamata al Municipio competente che comporterà l'accollo dei seguenti oneri:

- predisposizione della S.C.I.A. in sanatoria comprendente la documentazione richiesta (rilievo, relazione generale, relazione asseverata, elaborati grafici) redatta da un tecnico incaricato - costo pari ad € 1.250,00 compresi oneri;

- pagamento di una sanzione amministrativa unitamente ai normali diritti di segreteria da versare al Municipio competente costo pari ad € 1.251,24;

- presentazione al Catasto del Docfa, a cura di un tecnico incaricato per la diversa distribuzione degli spazi interni - costo pari ad € 250,00 compresi oneri.

Sulla base della propria esperienza professionale il sottoscritto stima per la suddetta regolarizzazione un costo complessivo di € 2.751,24, comprensivo delle somme da versare al Municipio, al Catasto e delle spese tecniche

omnicomprensive.

Per quanto riguarda il bene in questione non è stato rinvenuto il certificato di agibilità.

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.

In base ai decreti attuativi previsti dalla legge 90/2013, ossia i decreti interministeriali del 26 giugno 2015, per i box auto non è necessaria la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Lo scrivente ha richiesto e ricevuto dall'amministrazione di condominio il regolamento comprensivo delle spese condominiali (cfr. All.22) e la sentenza nella causa della controversia tra il condominio e l'esecutato (cfr. All.23).

LOTTO 7

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Riccardo Morbelli snc, piano S2

DESCRIZIONE

Trattasi di cantina di proprietà per la quota di 1/1 della società **** Omissis ****.

Il bene è ubicato all'interno di un fabbricato di recente costruzione nel quartiere di La Storta all'interno dell'attuale Municipio XV in Roma, lungo via Cassia.

La cantina si trova al piano S2 catastale ma ha accesso da via Riccardo Morbelli attraverso la corsia di manovra condominiale.

Per quanto riguarda le infrastrutture ed i trasporti si evidenzia che nelle vicinanze vi sono alcune fermate di autobus ed è raggiungibile a piedi anche la fermate del treno "Olgiata".

La zona è raggiunta da tutte le opere di urbanizzazione.

Il fabbricato i cui si trova il bene è destinato ad abitazioni con destinazione residenziale.

Il bene pignorato è identificato al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 45, particella 1802, sub 523.

Il bene confina a nord-ovest con cantina int.9, corridoio condominiale delle cantine, box auto interni L-M, a nord-est con corridoio condominiale delle cantine, cantina int.9 e altra proprietà ed a sud-ovest con altra proprietà.

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

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 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il bene confina a nord-ovest con cantina int.9, corridoio condominiale delle cantine, box auto interni L-M, a nord-est con corridoio condominiale delle cantine, cantina int.9 e altra proprietà ed a sud-ovest con altra

proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	49,00 mq	51,00 mq	1,00	51,00 mq	2,26 m	S2
Totale superficie convenzionale:				51,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				51,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene è ubicato all'interno di un fabbricato di recente costruzione nel quartiere di La Storta all'interno dell'attuale Municipio XV in Roma, lungo via Cassia.

L'immobile è raggiunto dai principali servizi (acqua, luce, telefono, fognatura pubblica).

Il corpo di fabbrica del fabbricato è articolato su 4 livelli oltre il piano box e quello copertura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/12/2009 al 16/06/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 1802, Sub. 523 Categoria C2

Dalla visura storica catastale eseguita in data 16/06/2021 il bene risulta intestato per il 100% alla **** Omissis **** (cfr. All.7).

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

	45	1802	523		C2						
--	----	------	-----	--	----	--	--	--	--	--	--

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

PRECISAZIONI

La documentazione in atti è completa ai sensi di quanto previsto dall'art.567, 2° comma del c.p.c.

La cantina identificata con il subalterno 523 è accatastata come "ancora in corso di costruzione" mentre nel corso del sopralluogo si è constatato che l'area è costruita senza alcuna autorizzazione urbanistica ed è stata frazionata in n.6 cantine abusivamente occupate.

Considerato che, contrariamente a quanto indicato nella visura catastale, la cantina identificata al catasto con il subalterno 523 è terminata, tenuto conto che la suddivisione in n.6 cantine separate (gli interni nn.10-11-12-13-14-15), anche se effettuata senza alcun titolo, può essere sanata presentando al Municipio competente una C.I.L.A. per frazionamento in sanatoria e successivamente può essere presentata anche l'istanza di variazione catastale, lo scrivente ritiene che il bene possa essere messo in vendita così come suddiviso al momento del sopralluogo effettuato il 21.07.2021. Nel paragrafo "regolarità edilizia" lo scrivente quantificherà le spese tecniche e gli oneri per effettuare il frazionamento dell'immobile.

PATTI

Al momento del sopralluogo effettuato il 21 luglio 2021 l'immobile era occupato da un terzo soggetto privo di titolo.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in normale stato di manutenzione (cfr. All.37).

Si riepilogano di seguito le condizioni dell'immobile, riscontrabili dall'elaborato fotografico allegato:

A) ESTERNI

- in buono stato di manutenzione per quanto attiene alle finiture edili.

B) INTERNI

- Murature

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

- Impianti

Riscaldamento: non esistente.

Elettrico: l'impianto ed il quadro elettrico generale non sono certificati.

Idrico-sanitario: non presente.

- Statica

Non sono presenti cavillature e lesioni interne ed esterne all'edificio importanti e/o visibili ad occhio nudo.

- Infissi

Tutti gli infissi sono in alluminio e risultano in discrete condizioni; non sono presenti finestre.

- Finiture

In generale l'immobile (intonaci, tinteggiature, pavimenti, ecc.) non necessita di manutenzione ordinaria.

PARTI COMUNI

Gli immobili contigui non risultano fusi sul piano fisico con quello pignorato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si è venuti a conoscenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Caratteristiche costruttive:

Fondazioni: presumibilmente dirette.

Esposizione: la cantina ha accesso dal corridoio condominiale delle cantine che, a sua volta, ha accesso dall'area di manovra condominiale.

Altezza interna utile: 2,26 metri.

Strutture verticali: cemento armato .

Solai: in latero-cemento.

Copertura: copertura piana.

Pareti esterne: cortina.

Pareti interne: in muratura, tinteggiate.

Pavimentazione interna: in battuto di cemento.

Porte: a battente in metallo.

Impianto elettrico in tubazione esterna a 220 V, non certificato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/12/2009 al 16/06/2021	**** Omissis ****	Frazionamento e fusione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			10/12/2009		
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma		358353.1	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 04/10/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da Ruolo
Iscritto a Roma 1 il 07/05/2018
Reg. gen. 52039 - Reg. part. 9220
Importo: € 1.130.396,78
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 565.198,39
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 1 il 16/12/2019
Reg. gen. 149576 - Reg. part. 27861
Importo: € 41.777,55
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 1 il 29/01/2021
Reg. gen. 10463 - Reg. part. 7062
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

In data 04/10/2021 è stato richiesto all'Agenzia del Territorio l'elenco delle formalità pregiudizievoli aggiornato (cfr. All.48) e le relative note (cfr. All.41-42).

NORMATIVA URBANISTICA

In base al Piano Regolatore Generale di Roma vigente, approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08 con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio avvenuta il 14 marzo 2008, l'immobile ricade nel sistema insediativo "Città della Trasformazione - Ambiti di pianificazione particolareggiata definita" (cfr. All.49 ed All.50).

Il bene secondo quanto previsto dallo strumento urbanistico comunale ha destinazione non residenziale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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. L'immobile non risulta agibile.

Il complesso residenziale in cui è inserito il bene in questione è stato costruito a seguito del rilascio del Permesso di Costruire n.1302 prot. 85419 dell'11.12.2006 (cfr. All.19) e successive variazioni ed aggiornamenti di seguito riepilogati.

Lo scrivente ha effettuato un accesso agli atti al fine di reperire il progetto allegato al Permesso di Costruire di cui sopra tramite il servizio online "SIPRE" al Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Edilizia - Ufficio Archivio (cfr. All.24) ricevendo la seguente documentazione:

Lo scrivente ha effettuato un accesso agli atti al fine di reperire il progetto allegato al Permesso di Costruire di cui sopra tramite il servizio online "SIPRE" al Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Edilizia - Ufficio Archivio (cfr. All.24) ricevendo la seguente documentazione:

All.60 - Permesso di costruire n.417-2011

All.61 - Permesso di costruire n.1302-2006

All.62 - Permesso di costruire n.409-2012

All.63 - Voltura Permesso di costruire prot.57828-2011

All.64 - Atto compravendita notaio Giuliani rep 54684-2010I

All.65 - Richiesta rinnovo Permesso di costruire prot. n.2219-2010 e perizia giurata prot.73954-2011

All.66 - Convenzione Urbanistica notaio Giuliani rep.42639-2005

All.67 - Atto di redistribuzione immobiliare notaio Papi rep.105276-2005

All.68 - Atto di redistribuzione immobiliare notaio Papi rep.46453-2005

All.69 - Atto d'obbligo notaio Giuliani rep. 47509- 2006

All.70 - Progetto prot. 76559-2005_edificio A

Dai documenti sopra elencati si riscontra che per il fabbricato sono stati presentati più permessi a costruire per modifiche, distribuzioni immobiliari per le società promotrici dell'intervento e volture degli stessi permessi di costruire.

Relativamente al piano S2 (in cui sono ubicati esclusivamente box auto e cantine) dell'edificio A del complesso immobiliare all'interno del quale sono inseriti i beni oggetto della presente perizia si riscontra che, allo stato attuale, esiste una difformità distributiva rispetto all'ultimo titolo urbanistico inserito nel fascicolo reperito presso il Dipartimento comunale sopra richiamato dovuta, presumibilmente, alla mancata presentazione dei cosiddetti "nuovi tipi" progettuali a seguito di variazione appaltate in corso d'opera dal costruttore.

Tali difformità dovranno essere sanate mediante la presentazione di una S.C.I.A. (Segnalazione certificata Inizio Attività) per accertamento di conformità.

Con riferimento alla Regolarità edilizia dell'immobile, in aggiunta a quanto sopra, si evidenzia che nel corso del sopralluogo del 21.07.2021 si è constatato che l'immobile (cfr. All.30) era difforme rispetto a quanto riportato nel progetto presentato in quanto è stato frazionato in n.6 cantine con ingresso indipendente.

Per i motivi espressi sia nel paragrafo "Riserve e particolarità da segnalare" sia nel paragrafo "precisazioni" lo scrivente ritiene che sia più conveniente per la procedura vendere l'immobile con la distribuzione attuale in quanto le difformità possono essere sanate contestualmente alla presentazione al Municipio della suddetta S.C.I.A.

Al fine di sanare tali difformità sarà necessario presentare l'apposita istanza urbanistica sopra richiamata al Municipio competente che comporterà l'accollo dei seguenti oneri:

- predisposizione della S.C.I.A. in sanatoria comprendente la documentazione richiesta (rilievo, relazione generale, relazione asseverata, elaborati grafici) redatta da un tecnico incaricato - costo pari ad € 3.500,00 compresi oneri;
- pagamento di una sanzione amministrativa unitamente ai normali diritti di segreteria da versare al Municipio competente costo pari ad € 1.251,24;
- presentazione al Catasto del Docfa, a cura di un tecnico incaricato per la diversa distribuzione degli spazi interni - costo pari ad € 1.500,00 compresi oneri.

Sulla base della propria esperienza professionale il sottoscritto stima per la suddetta regolarizzazione un costo complessivo di € 6.251,24, comprensivo delle somme da versare al Municipio, al Catasto e delle spese tecniche omnicomprendenti.

Per quanto riguarda il bene in questione non è stato rinvenuto il certificato di agibilità.

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.

In base ai decreti attuativi previsti dalla legge 90/2013, ossia i decreti interministeriali del 26 giugno 2015, per i box auto non è necessaria la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Lo scrivente ha richiesto e ricevuto dall'amministrazione di condominio il regolamento comprensivo delle spese condominiali (cfr. All.22) e la sentenza nella causa della controversia tra il condominio e l'esecutato (cfr. All.23).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

L'esperto stimatore esperiti tutti gli adempimenti necessari, eseguite le ricerche presso gli uffici pubblici competenti e visti:

- lo stato attuale degli immobili;
- lo stato degli impianti;
- la conformazione dei fabbricati, le dimensioni, la localizzazione dei locali, l'accesso, ecc.;
- la situazione attuale del mercato immobiliare e considerate le possibilità di eventuale vendita;

ritiene di potere dichiarare, per tutto quanto sopra esposto, che i beni pignorati siano suddivisibili in 7 lotti.

Le parti non hanno inviato osservazioni sulla perizia provvisoria dell'esperto stimatore.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Roma (RM) - via Riccardo Morbelli snc, interno B, piano S2
Trattasi di box auto di proprietà per la quota di 1/1 della società **** Omissis ****. Il bene è ubicato all'interno di un fabbricato di recente costruzione nel quartiere di La Storta all'interno dell'attuale Municipio XV in Roma, lungo via Cassia. Il box auto si trova al piano S2 catastale ma ha accesso da via Riccardo Morbelli attraverso la corsia di manovra condominiale. Per quanto riguarda le infrastrutture ed i trasporti si evidenzia che nelle vicinanze vi sono alcune fermate di autobus ed è raggiungibile a piedi anche la fermate del treno "Olgiate". La zona è raggiunta da tutte le opere di urbanizzazione. Il fabbricato i cui si trova il bene è destinato ad abitazioni con destinazione residenziale. Il bene pignorato è identificato al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 45, particella 1802, sub 502 (int.B). Il bene confina a nord-ovest con box interno B, a sud-ovest con area di manovra condominiale ed a sud-est con box interno A.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 1802, Sub. 502, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 24.900,00

Il valore commerciale del bene è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che della facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta, dello stato di occupazione dell'immobile.

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 al bene oggetto della stima.

L'immobile nel suo complesso è stato valutato con il metodo del confronto per beni simili, con destinazione d'uso e tipologia analoghi a quello dell'immobile del procedimento in oggetto, avvalorata da un'indagine di mercato espletata attraverso siti specializzati e/o agenzie di compravendita di

immobili della zona.

Da tali ricerche è emerso che per la zona in cui si trova la costruzione, via Franco Morbelli in Roma, il valore del bene può essere determinato nel seguente modo:

- Metodo del confronto per beni similari (su valori dell'Osservatorio Mercato Immobiliare)

Per la valutazione dell'immobile in oggetto si è tenuto conto dei valori riferiti alle quotazioni di compravendita al metro quadrato desunti dalle rilevazioni effettuate nel 2° semestre 2020 dell'Osservatorio Immobiliare OMI dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Roma per la fascia:

Provincia: Roma;

Comune: Roma;

Codice zona: E26

Fascia: Suburbana/LA STORTA (VIA DELLA TORRE DI SPIZZICHINO)

Tipo destinazione: box.

I valori commerciali riportati per garage in condizioni normali variano tra 800,00 e 1.150,00 €/mq (cfr. All.51) calcolati per la superficie lorda.

La superficie commerciale vendibile del bene è stata calcolata con le modalità riportate nel capitolo "consistenza immobile".

Visto lo stato dell'immobile e considerando sia la posizione del bene rispetto al quartiere in cui è inserito sia lo stato di manutenzione, sia la facilità di parcheggio in zona, sia la dimensione del locale, si considera il valore medio (il valore trovato tiene conto anche la data di costruzione del fabbricato) dichiarato dall'OMI, pari ad 800,00 €/mq.

- Metodo sintetico legato al prezzo di mercato 1

In base alle indagini effettuate presso agenzie immobiliari del luogo lo scrivente ha riscontrato per beni similari posti in vendita solamente due immobili il cui costo unitario è pari a circa € 1.000,00 €/mq (cfr. All.52-53).

A tale valore si applica una riduzione pari all'8% relativo al 'margine di trattabilità medio' in quanto, in base agli studi delle agenzie immobiliari più importanti e dei siti specializzati, i prezzi richiesti originariamente dai venditori subiscono, in sede di trattativa, una riduzione.

Pertanto il valore in questione diviene pari ad €/mq 1.000,00 x 0,92 = €/mq 820,00.

- Metodo sintetico legato al prezzo di mercato 2

In base alle indagini sul Borsino Immobiliare lo scrivente ha riscontrato per beni del tipo 'box - fascia media' situati nella zona in oggetto un valore medio pari a 759,65 €/mq (cfr. All.54).

- Valore commerciale di sintesi

Il valore commerciale di sintesi al metro quadrato viene determinato facendo la media dei valori riscontrati:

$(\text{€/mq } 800,00 + \text{€/mq } 820,00 + \text{€/mq } 759,65) / 3 = \text{€/mq } 793,00.$

Pertanto moltiplicando tale valore per la superficie commerciale si ottiene un valore complessivo dell'immobile pari ad €/mq 793,00 x 40,00 mq = € 31.720,00.

A tale cifra vanno sottratti gli importi per sanare le difformità riscontrate che, come quantificato nell'apposito capitolo, ammontano ad € 4.051,24.

Pertanto sottraendo l'importo necessario per sanare le difformità riscontrate alla cifra totale precedentemente quantificata nel capitolo "regolarità edilizia" si ottiene il valore reale dell'immobile pari ad

$\text{€ } 31.720,00 - \text{€ } 4.051,24 = \text{€ } 27.668,76.$

Pertanto il valore reale al metro quadrato diviene il seguente:

$\text{€ } 27.668,76 : \text{mq } 40,00 = \text{€/mq } 691,72.$

A tale importo si deve detrarre una percentuale pari al 10% per 'la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto', ai sensi dell'art.568 del codice di procedura civile.

Conseguentemente il valore reale al metro quadrato diviene il seguente:

$\text{€/mq } 691,72 - 10\% = \text{circa } \text{€/mq } 622,55.$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Garage Roma (RM) - via Riccardo Morbelli snc, interno B, piano S2	40,00 mq	622,55 €/mq	€ 24.902,00	100,00%	€ 24.900,00
				Valore di stima:	€ 24.900,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - via Riccardo Morbelli snc, interno L, piano S2

Trattasi di box auto di proprietà per la quota di 1/1 della società **** Omissis ****. Il bene è ubicato all'interno di un fabbricato di recente costruzione nel quartiere di La Storta all'interno dell'attuale Municipio XV in Roma, lungo via Cassia. Il box auto si trova al piano S2 catastale ma ha accesso da via Riccardo Morbelli attraverso la corsia di manovra condominiale. Per quanto riguarda le infrastrutture ed i trasporti si evidenzia che nelle vicinanze vi sono alcune fermate di autobus ed è raggiungibile a piedi anche la fermate del treno "Olgiata". La zona è raggiunta da tutte le opere di urbanizzazione. Il fabbricato i cui si trova il bene è destinato ad abitazioni con destinazione residenziale. Il bene pignorato è identificato al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 45, particella 1802, sub 512 (int.L). Il bene confina a nord-ovest con spazio di manovra condominiale, a nord-est con corridoio condominiale delle cantine ed a sud-ovest con box interno M.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 1802, Sub. 512, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 13.235,00

Il valore commerciale del bene è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che della facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta, dello stato di occupazione dell'immobile.

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 al bene oggetto della stima.

L'immobile nel suo complesso è stato valutato con il metodo del confronto per beni simili, con destinazione d'uso e tipologia analoghi a quello dell'immobile del procedimento in oggetto, avvalorata da un'indagine di mercato espletata attraverso siti specializzati e/o agenzie di compravendita di immobili della zona.

Da tali ricerche è emerso che per la zona in cui si trova la costruzione, via Franco Morbelli in Roma, il valore del bene può essere determinato nel seguente modo:

- Metodo del confronto per beni simili (su valori dell'Osservatorio Mercato Immobiliare)

Per la valutazione dell'immobile in oggetto si è tenuto conto dei valori riferiti alle quotazioni di compravendita al metro quadrato desunti dalle rilevazioni effettuate nel 2° semestre 2020 dell'Osservatorio Immobiliare OMI dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Roma per la fascia:

Provincia: Roma;

Comune: Roma;

Codice zona: E26

Fascia: Suburbana/LA STORTA (VIA DELLA TORRE DI SPIZZICHINO)

Tipo destinazione: box.

I valori commerciali riportati per garage in condizioni normali variano tra 800,00 e 1.150,00 €/mq (cfr.

All.51) calcolati per la superficie lorda.

La superficie commerciale vendibile del bene è stata calcolata con le modalità riportate nel capitolo "consistenza immobile".

Visto lo stato dell'immobile e considerando sia la posizione del bene rispetto al quartiere in cui è inserito sia lo stato di manutenzione, sia la facilità di parcheggio in zona, sia la dimensione del locale, si considera il valore medio (il valore trovato tiene conto anche la data di costruzione del fabbricato) dichiarato dall'OMI, pari ad 800,00 €/mq.

- Metodo sintetico legato al prezzo di mercato 1

In base alle indagini effettuate presso agenzie immobiliari del luogo lo scrivente ha riscontrato per beni simili posti in vendita solamente due immobili il cui costo unitario è pari a circa € 1.000,00 €/mq (cfr. All.52-53).

A tale valore si applica una riduzione pari all'8% relativo al 'margine di trattabilità medio' in quanto, in base agli studi delle agenzie immobiliari più importanti e dei siti specializzati, i prezzi richiesti originariamente dai venditori subiscono, in sede di trattativa, una riduzione.

Pertanto il valore in questione diviene pari ad €/mq 1.000,00 x 0,92 = €/mq 820,00.

- Metodo sintetico legato al prezzo di mercato 2

In base alle indagini sul Borsino Immobiliare lo scrivente ha riscontrato per beni del tipo 'box - fascia media' situati nella zona in oggetto un valore medio pari a 759,65 €/mq (cfr. All.54).

- Valore commerciale di sintesi

Il valore commerciale di sintesi al metro quadrato viene determinato facendo la media dei valori riscontrati:

$(\text{€/mq } 800,00 + \text{€/mq } 820,00 + \text{€/mq } 759,65) / 3 = \text{€/mq } 793,00.$

Ne consegue che l'importo totale del bene ammonta ad € 20.618,00 (=€/mq 793,00 x 26,00 mq).

A tale importo deve essere sottratto quello per la sanatoria delle difformità riscontrate e per la suddivisione dei box interni L ed M analiticamente quantificato nel paragrafo "Regolarità edilizia" pari ad € 5.912,37.

Ne deriva che l'importo totale del box ammonta ad € 14.705,63 (= € 20.618,00 - € 5.912,37).

L'importo unitario del bene, quindi, diviene pari ad €/mq 565,60 (= € 14.705,63 / 26,00 mq).

A tale importo si deve detrarre una percentuale pari al 10% per 'la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto', ai sensi dell'art.568 del codice di procedura civile.

Conseguentemente il valore reale al metro quadrato diviene il seguente:

$\text{€/mq } 565,60 - 10\% = \text{circa } \text{€/mq } 509,04.$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Garage Roma (RM) - via Riccardo Morbelli snc, interno L, piano S2	26,00 mq	509,04 €/mq	€ 13.235,04	100,00%	€ 13.235,00
				Valore di stima:	€ 13.235,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Roma (RM) - via Riccardo Morbelli snc, interno M, piano S2
Trattasi di box auto di proprietà per la quota di 1/1 della società **** Omissis ****. Il bene è ubicato

all'interno di un fabbricato di recente costruzione nel quartiere di La Storta all'interno dell'attuale Municipio XV in Roma, lungo via Cassia. Il box auto si trova al piano S2 catastale ma ha accesso da via Riccardo Morbelli attraverso la corsia di manovra condominiale. Per quanto riguarda le infrastrutture ed i trasporti si evidenzia che nelle vicinanze vi sono alcune fermate di autobus ed è raggiungibile a piedi anche la fermate del treno "Olgiate". La zona è raggiunta da tutte le opere di urbanizzazione. Il fabbricato i cui si trova il bene è destinato ad abitazioni con destinazione residenziale. Il bene pignorato è identificato al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 45, particella 1802, sub 513 (int.M). Il bene confina a nord-ovest con spazio di manovra condominiale, a nord-est con box interno L ed a sud-est con cantina subalterno 523.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 1802, Sub. 513, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 13.235,00

Il valore commerciale del bene è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che della facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta, dello stato di occupazione dell'immobile.

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 al bene oggetto della stima.

L'immobile nel suo complesso è stato valutato con il metodo del confronto per beni simili, con destinazione d'uso e tipologia analoghi a quello dell'immobile del procedimento in oggetto, avvalorata da un'indagine di mercato espletata attraverso siti specializzati e/o agenzie di compravendita di immobili della zona.

Da tali ricerche è emerso che per la zona in cui si trova la costruzione, via Franco Morbelli in Roma, il valore del bene può essere determinato nel seguente modo:

- Metodo del confronto per beni simili (su valori dell'Osservatorio Mercato Immobiliare)

Per la valutazione dell'immobile in oggetto si è tenuto conto dei valori riferiti alle quotazioni di compravendita al metro quadrato desunti dalle rilevazioni effettuate nel 2° semestre 2020 dell'Osservatorio Immobiliare OMI dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Roma per la fascia:

Provincia: Roma;

Comune: Roma;

Codice zona: E26

Fascia: Suburbana/LA STORTA (VIA DELLA TORRE DI SPIZZICHINO)

Tipo destinazione: box.

I valori commerciali riportati per garage in condizioni normali variano tra 800,00 e 1.150,00 €/mq (cfr. All.51) calcolati per la superficie lorda.

La superficie commerciale vendibile dell'appartamento è stata calcolata con le modalità riportate nel capitolo "consistenza immobile".

Visto lo stato dell'immobile e considerando sia la posizione del bene rispetto al quartiere in cui è inserito sia lo stato di manutenzione, sia la facilità di parcheggio in zona, sia la dimensione del locale, si considera il valore medio (il valore trovato tiene conto anche la data di costruzione del fabbricato) dichiarato dall'OMI, pari ad 800,00 €/mq.

- Metodo sintetico legato al prezzo di mercato 1

In base alle indagini effettuate presso agenzie immobiliari del luogo lo scrivente ha riscontrato per beni simili posti in vendita solamente due immobili il cui costo unitario è pari a circa € 1.000,00 €/mq (cfr. All.52-53).

A tale valore si applica una riduzione pari all'8% relativo al 'margine di trattabilità medio' in quanto, in base agli studi delle agenzie immobiliari più importanti e dei siti specializzati, i prezzi richiesti originariamente dai venditori subiscono, in sede di trattativa, una riduzione.

Pertanto il valore in questione diviene pari ad €/mq 1.000,00 x 0,92 = €/mq 820,00.

- Metodo sintetico legato al prezzo di mercato 2

In base alle indagini sul Borsino Immobiliare lo scrivente ha riscontrato per beni del tipo 'box - fascia

media' situati nella zona in oggetto un valore medio pari a 759,65 €/mq (cfr. All.54).

- Valore commerciale di sintesi

Il valore commerciale di sintesi al metro quadrato viene determinato facendo la media dei valori riscontrati:

$(\text{€/mq } 800,00 + \text{€/mq } 820,00 + \text{€/mq } 759,65) / 3 = \text{€/mq } 793,00$.

Ne consegue che l'importo totale ammonta ad € 20.618,00 (=€/mq 793,00 x 26 mq).

A tale importo deve essere sottratto quello per la suddivisione dei box interni L ed M analiticamente quantificato nel paragrafo "Regolarità edilizia" pari ad € 1.411,13.

A tale importo deve essere sottratto quello per la sanatoria delle difformità riscontrate e per la suddivisione dei box interni L ed M analiticamente quantificato nel paragrafo "Regolarità edilizia" pari ad € 5.912,37.

Ne deriva che l'importo totale del box ammonta ad € 14.705,63 (= € 20.618,00 - € 5.912,37).

L'importo unitario del bene, quindi, diviene pari ad €/mq 565,60 (= € 14.705,63 / 26,00 mq).

A tale importo si deve detrarre una percentuale pari al 10% per 'la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto', ai sensi dell'art.568 del codice di procedura civile.

Conseguentemente il valore reale al metro quadrato diviene il seguente:

€/mq 565,60 - 10% = circa €/mq 509,04.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Garage Roma (RM) - via Riccardo Morbelli snc, interno M, piano S2	26,00 mq	509,04 €/mq	€ 13.235,04	100,00%	€ 13.235,00
				Valore di stima:	€ 13.235,00

LOTTO 4

- Bene N° 4** - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Riccardo Morbelli snc, interno 5, piano S2
Trattasi di cantina di proprietà per la quota di 1/1 della società **** Omissis ****. Il bene è ubicato all'interno di un fabbricato di recente costruzione nel quartiere di La Storta all'interno dell'attuale Municipio XV in Roma, lungo via Cassia. La cantina si trova al piano S2 catastale ma ha accesso da via Riccardo Morbelli attraverso la corsia di manovra condominiale. Per quanto riguarda le infrastrutture ed i trasporti si evidenzia che nelle vicinanze vi sono alcune fermate di autobus ed è raggiungibile a piedi anche la fermate del treno "Olgiate". La zona è raggiunta da tutte le opere di urbanizzazione. Il fabbricato i cui si trova il bene è destinato ad abitazioni con destinazione residenziale. Il bene pignorato è identificato al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 45, particella 1802, sub 518 (int.5). Il bene confina a nord-ovest con cantina int.4, a sud-ovest con corridoio condominiale delle cantine ed a sud-est con cantina interno 6.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 1802, Sub. 518, Zc. 6, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 1.540,00
Il valore commerciale del bene è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che della facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, la situazione del mercato, della domanda

e dell'offerta, dello stato di occupazione dell'immobile.

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 al bene oggetto della stima.

L'immobile nel suo complesso è stato valutato con il metodo del confronto per beni simili, con destinazione d'uso e tipologia analoghi a quello dell'immobile del procedimento in oggetto, avvalorata da un'indagine di mercato espletata attraverso siti specializzati e/o agenzie di compravendita di immobili della zona.

Premesso ciò e considerata la scarsità di immobile con la destinazione d'uso simile, il bene (depositi, cantine, ecc.) può essere valutato dapprima applicando un coefficiente pari a 0,20 alla superficie del bene e, successivamente, moltiplicando il valore ottenuto per il prezzo unitario al metro quadrato delle residenze.

Il coefficiente di ponderazione pari a 0,20 è desunto dal documento riepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale", secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate (<https://www.borsinoimmobilia-re.it/guide/1625/COME-VALUTARE-UN-IMMOBILE>).

Da tali ricerche è emerso che per la zona in cui si trova la costruzione, via Riccardo Morbelli in Roma, il valore del bene può essere determinato nel seguente modo:

- Metodo del confronto per beni simili (su valori dell'Osservatorio Mercato Immobiliare)

Per la valutazione dell'immobile in oggetto si è tenuto conto dei valori riferiti alle quotazioni di compravendita al metro quadrato desunti dalle rilevazioni effettuate nel 2° semestre 2020 dell'Osservatorio Immobiliare OMI dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Roma per la fascia:

Provincia: Roma;

Comune: Roma;

Codice zona: E26

Fascia: Suburbana/LA STORTA (VIA DELLA TORRE DI SPIZZICHINO)

Tipo destinazione: residenziale.

I valori commerciali riportati per le abitazioni, per appartamenti di tipo "civile" con stato manutentivo "normale", tra 1.850,00 e 2.650,00 €/mq (cfr. All.51) calcolati per la superficie lorda.

La superficie commerciale vendibile del bene è stata calcolata con le modalità riportate nel capitolo "consistenza immobile".

Visto lo stato dell'immobile e considerando sia la posizione del bene rispetto al quartiere in cui è inserito sia lo stato di manutenzione, si considera un valore (il valore trovato tiene conto anche la data di costruzione del fabbricato) dichiarato dall'OMI, pari ad 2.650,00 €/mq.

- Metodo sintetico legato al prezzo di mercato 1

In base alle indagini effettuate presso agenzie immobiliari del luogo lo scrivente ha riscontrato per beni simili posti in vendita una certa variabilità di prezzi al metro quadrato (ed in particolare sono riferibili al numero di vani dell'immobile, alle finiture ed al posizionamento dello stabile in cui è inserito il bene in vendita) che comunque si possono tradurre in un range variabile tra 1.750,00 e 2.600,00 €/mq (cfr. All. 56-57-58) per immobili simili situati nella zona in oggetto.

Considerata la posizione del bene che lo stato di manutenzione si considera il valore (il valore trovato tiene conto anche la data di costruzione del fabbricato) derivante dall'indagine di mercato pari a 2.600,00 €/mq.

A tale valore si applica una riduzione pari all'8% relativo al 'margine di trattabilità medio' in quanto, in base agli studi delle agenzie immobiliari più importanti e dei siti specializzati, i prezzi richiesti originariamente dai venditori subiscono, in sede di trattativa, una riduzione.

Pertanto il valore in questione diviene pari ad €/mq 2.600,00 x 0,92 = €/mq 2.392,00.

- Valore commerciale di sintesi

Il valore commerciale di sintesi al metro quadrato viene determinato facendo la media dei valori riscontrati:

(€/mq 2.650,00 + €/mq 2.392,00)/2 = circa €/mq 2.521,00.

Pertanto moltiplicando tale valore per il coefficiente di ponderazione pari a 0,20 sopra indicato, si

ottiene un valore unitario per i magazzini pari ad €/mq $2.521,00 \times 0,20 =$ €/mq 505,00.

Pertanto moltiplicando tale valore per la superficie commerciale si ottiene un valore complessivo dell'immobile pari ad €/mq $505,00 \times 8,80$ mq = circa € 4.450,00.

A tale cifra vanno sottratti gli importi per sanare le difformità riscontrate che, come quantificato nell'apposito capitolo, ammontano ad € 2.751,24.

Pertanto sottraendo l'importo necessario per sanare le difformità riscontrate alla cifra totale precedentemente quantificata nel capitolo "regolarità edilizia" si ottiene il valore reale dell'immobile pari ad

€ 4.450,00 - € 2.751,24 = circa € 1.700,00.

Pertanto il valore reale al metro quadrato diviene il seguente:

€ 1.700,00 : mq 8.80 = €/mq 193,20.

A tale importo si deve detrarre una percentuale pari al 10% per 'la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto', ai sensi dell'art.568 del codice di procedura civile.

Conseguentemente il valore reale al metro quadrato diviene il seguente:

€/mq 193,20 - 10% = circa €/mq 175,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Cantina Roma (RM) - via Riccardo Morbelli snc, interno 5, piano S2	8,80 mq	175,00 €/mq	€ 1.540,00	100,00%	€ 1.540,00
				Valore di stima:	€ 1.540,00

LOTTO 5

- Bene N° 5** - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Riccardo Morbelli snc, interno 6, piano S2
Trattasi di cantina di proprietà per la quota di 1/1 della società **** Omissis ****. Il bene è ubicato all'interno di un fabbricato di recente costruzione nel quartiere di La Storta all'interno dell'attuale Municipio XV in Roma, lungo via Cassia. La cantina si trova al piano S2 catastale ma ha accesso da via Riccardo Morbelli attraverso la corsia di manovra condominiale. Per quanto riguarda le infrastrutture ed i trasporti si evidenzia che nelle vicinanze vi sono alcune fermate di autobus ed è raggiungibile a piedi anche la fermate del treno "Olgiata". La zona è raggiunta da tutte le opere di urbanizzazione. Il fabbricato i cui si trova il bene è destinato ad abitazioni con destinazione residenziale. Il bene pignorato è identificato al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 45, particella 1802, sub 519 (int.6). Il bene confina a nord-ovest con cantina int.5, a sud-ovest con corridoio condominiale delle cantine ed a sud-est con cantina interno 7.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 1802, Sub. 519, Zc. 6, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 1.200,00
Il valore commerciale del bene è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che della facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta, dello stato di occupazione dell'immobile.

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 al bene oggetto della stima.

L'immobile nel suo complesso è stato valutato con il metodo del confronto per beni simili, con destinazione d'uso e tipologia analoghi a quello dell'immobile del procedimento in oggetto, avvalorata da un'indagine di mercato espletata attraverso siti specializzati e/o agenzie di compravendita di immobili della zona.

Premesso ciò e considerata la scarsità di immobile con la destinazione d'uso simile, il bene (depositi, cantine, ecc.) può essere valutato dapprima applicando un coefficiente pari a 0,20 alla superficie del bene e, successivamente, moltiplicando il valore ottenuto per il prezzo unitario al metro quadrato delle residenze.

Il coefficiente di ponderazione pari a 0,20 è desunto dal documento riepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale", secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate (<https://www.borsinoimmobilia-re.it/guide/1625/COME-VALUTARE-UN-IMMOBILE>).

Da tali ricerche è emerso che per la zona in cui si trova la costruzione, via Riccardo Morbelli in Roma, il valore del bene può essere determinato nel seguente modo:

- Metodo del confronto per beni simili (su valori dell'Osservatorio Mercato Immobiliare)

Per la valutazione dell'immobile in oggetto si è tenuto conto dei valori riferiti alle quotazioni di compravendita al metro quadrato desunti dalle rilevazioni effettuate nel 2° semestre 2020 dell'Osservatorio Immobiliare OMI dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Roma per la fascia:

Provincia: Roma;

Comune: Roma;

Codice zona: E26

Fascia: Suburbana/LA STORTA (VIA DELLA TORRE DI SPIZZICHINO)

Tipo destinazione: residenziale.

I valori commerciali riportati per le abitazioni, per appartamenti di tipo "civile" con stato manutentivo "normale", tra 1.850,00 e 2.650,00 €/mq (cfr. All.51) calcolati per la superficie lorda.

La superficie commerciale vendibile del bene è stata calcolata con le modalità riportate nel capitolo "consistenza immobile".

Visto lo stato dell'immobile e considerando sia la posizione del bene rispetto al quartiere in cui è inserito sia lo stato di manutenzione, si considera un valore (il valore trovato tiene conto anche la data di costruzione del fabbricato) dichiarato dall'OMI, pari ad 2.650,00 €/mq.

- Metodo sintetico legato al prezzo di mercato 1

In base alle indagini effettuate presso agenzie immobiliari del luogo lo scrivente ha riscontrato per beni simili posti in vendita una certa variabilità di prezzi al metro quadrato (ed in particolare sono riferibili al numero di vani dell'immobile, alle finiture ed al posizionamento dello stabile in cui è inserito il bene in vendita) che comunque si possono tradurre in un range variabile tra 1.750,00 e 2.600,00 €/mq (cfr. All. 56-57-58) per immobili simili situati nella zona in oggetto.

Considerata la posizione del bene che lo stato di manutenzione si considera il valore (il valore trovato tiene conto anche la data di costruzione del fabbricato) derivante dall'indagine di mercato pari a 2.600,00 €/mq.

A tale valore si applica una riduzione pari all'8% relativo al 'margine di trattabilità medio' in quanto, in base agli studi delle agenzie immobiliari più importanti e dei siti specializzati, i prezzi richiesti originariamente dai venditori subiscono, in sede di trattativa, una riduzione.

Pertanto il valore in questione diviene pari ad €/mq 2.600,00 x 0,92 = €/mq 2.392,00.

- Valore commerciale di sintesi

Il valore commerciale di sintesi al metro quadrato viene determinato facendo la media dei valori riscontrati:

(€/mq 2.650,00 + €/mq 2.392,00)/2 = circa €/mq 2.521,00.

Pertanto moltiplicando tale valore per il coefficiente di ponderazione pari a 0,20 sopra indicato, si ottiene un valore unitario per i magazzini pari ad €/mq 2.521,00 x 0,20 = €/mq 505,00.

Pertanto moltiplicando tale valore per la superficie commerciale si ottiene un valore complessivo dell'immobile pari ad €/mq 505,00 x 8,00 mq = circa € 4.050,00.

A tale cifra vanno sottratti gli importi per sanare le difformità riscontrate che, come quantificato nell'apposito capitolo, ammontano ad € 2.751,24.

Pertanto sottraendo l'importo necessario per sanare le difformità riscontrate alla cifra totale precedentemente quantificata nel capitolo "regolarità edilizia" si ottiene il valore reale dell'immobile pari ad

€ 4.050,00 - € 2.751,24 = circa € 1.300,00.

Pertanto il valore reale al metro quadrato diviene il seguente:

€ 1.300,00 : mq 8,00 = €/mq 163,20.

A tale importo si deve detrarre una percentuale pari al 10% per 'la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto', ai sensi dell'art.568 del codice di procedura civile.

Conseguentemente il valore reale al metro quadrato diviene il seguente:

€/mq 163,20 - 10% = circa €/mq 150,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Cantina Roma (RM) - via Riccardo Morbelli snc, interno 6, piano S2	8,00 mq	150,00 €/mq	€ 1.200,00	100,00%	€ 1.200,00
				Valore di stima:	€ 1.200,00

LOTTO 6

- Bene N° 6** - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Riccardo Morbelli snc, interno 8, piano S2
Trattasi di cantina di proprietà per la quota di 1/1 della società **** Omissis ****. Il bene è ubicato all'interno di un fabbricato di recente costruzione nel quartiere di La Storta all'interno dell'attuale Municipio XV in Roma, lungo via Cassia. La cantina si trova al piano S2 catastale ma ha accesso da via Riccardo Morbelli attraverso la corsia di manovra condominiale. Per quanto riguarda le infrastrutture ed i trasporti si evidenzia che nelle vicinanze vi sono alcune fermate di autobus ed è raggiungibile a piedi anche la fermate del treno "Olgiata". La zona è raggiunta da tutte le opere di urbanizzazione. Il fabbricato i cui si trova il bene è destinato ad abitazioni con destinazione residenziale. Il bene pignorato è identificato al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 45, particella 1802, sub 521 (int.8). Il bene confina a nord-ovest con cantina int.7, a sud-ovest con corridoio condominiale delle cantine ed a sud-est con cantina interno 9.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 1802, Sub. 521, Zc. 6, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 1.770,00
Il valore commerciale del bene è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che della facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta, dello stato di occupazione dell'immobile.

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 al bene oggetto della stima.

L'immobile nel suo complesso è stato valutato con il metodo del confronto per beni simili, con destinazione d'uso e tipologia analoghi a quello dell'immobile del procedimento in oggetto, avvalorata da un'indagine di mercato espletata attraverso siti specializzati e/o agenzie di compravendita di immobili della zona.

Premesso ciò e considerata la scarsità di immobile con la destinazione d'uso simile, il bene (depositi, cantine, ecc.) può essere valutato dapprima applicando un coefficiente pari a 0,20 alla superficie del bene e, successivamente, moltiplicando il valore ottenuto per il prezzo unitario al metro quadrato delle residenze.

Il coefficiente di ponderazione pari a 0,20 è desunto dal documento riepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale", secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate (<https://www.borsinoimmobilia-re.it/guide/1625/COME-VALUTARE-UN-IMMOBILE>).

Da tali ricerche è emerso che per la zona in cui si trova la costruzione, via Riccardo Morbelli in Roma, il valore del bene può essere determinato nel seguente modo:

- Metodo del confronto per beni simili (su valori dell'Osservatorio Mercato Immobiliare)

Per la valutazione dell'immobile in oggetto si è tenuto conto dei valori riferiti alle quotazioni di compravendita al metro quadrato desunti dalle rilevazioni effettuate nel 2° semestre 2020 dell'Osservatorio Immobiliare OMI dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Roma per la fascia:

Provincia: Roma;

Comune: Roma;

Codice zona: E26

Fascia: Suburbana/LA STORTA (VIA DELLA TORRE DI SPIZZICHINO)

Tipo destinazione: residenziale.

I valori commerciali riportati per le abitazioni, per appartamenti di tipo "civile" con stato manutentivo "normale", tra 1.850,00 e 2.650,00 €/mq (cfr. All.51) calcolati per la superficie lorda.

La superficie commerciale vendibile del bene è stata calcolata con le modalità riportate nel capitolo "consistenza immobile".

Visto lo stato dell'immobile e considerando sia la posizione del bene rispetto al quartiere in cui è inserito sia lo stato di manutenzione, si considera un valore (il valore trovato tiene conto anche la data di costruzione del fabbricato) dichiarato dall'OMI, pari ad 2.650,00 €/mq.

- Metodo sintetico legato al prezzo di mercato 1

In base alle indagini effettuate presso agenzie immobiliari del luogo lo scrivente ha riscontrato per beni simili posti in vendita una certa variabilità di prezzi al metro quadrato (ed in particolare sono riferibili al numero di vani dell'immobile, alle finiture ed al posizionamento dello stabile in cui è inserito il bene in vendita) che comunque si possono tradurre in un range variabile tra 1.750,00 e 2.600,00 €/mq (cfr. All. 56-57-58) per immobili simili situati nella zona in oggetto.

Considerata la posizione del bene che lo stato di manutenzione si considera il valore (il valore trovato tiene conto anche la data di costruzione del fabbricato) derivante dall'indagine di mercato pari a 2.600,00 €/mq.

A tale valore si applica una riduzione pari all'8% relativo al 'margine di trattabilità medio' in quanto, in base agli studi delle agenzie immobiliari più importanti e dei siti specializzati, i prezzi richiesti originariamente dai venditori subiscono, in sede di trattativa, una riduzione.

Pertanto il valore in questione diviene pari ad €/mq 2.600,00 x 0,92 = €/mq 2.392,00.

- Valore commerciale di sintesi

Il valore commerciale di sintesi al metro quadrato viene determinato facendo la media dei valori riscontrati:

(€/mq 2.650,00 + €/mq 2.392,00)/2 = circa €/mq 2.521,00.

Pertanto moltiplicando tale valore per il coefficiente di ponderazione pari a 0,20 sopra indicato, si ottiene un valore unitario per i magazzini pari ad €/mq 2.521,00 x 0,20 = €/mq 505,00.

Pertanto moltiplicando tale valore per la superficie commerciale si ottiene un valore complessivo dell'immobile pari ad €/mq 505,00 x 9,30 mq = circa € 4.700,00.

A tale cifra vanno sottratti gli importi per sanare le difformità riscontrate che, come quantificato nell'apposito capitolo, ammontano ad € 2.751,24.

Pertanto sottraendo l'importo necessario per sanare le difformità riscontrate alla cifra totale precedentemente quantificata nel capitolo "regolarità edilizia" si ottiene il valore reale dell'immobile pari ad

€ 4.700,00 - € 2.751,24 = circa € 1.950,00.

Pertanto il valore reale al metro quadrato diviene il seguente:

€ 1.950,00 : mq 9,30 = €/mq 210,00.

A tale importo si deve detrarre una percentuale pari al 10% per 'la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto', ai sensi dell'art.568 del codice di procedura civile.

Conseguentemente il valore reale al metro quadrato diviene il seguente:

€/mq 210,00 - 10% = circa €/mq 190,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Cantina Roma (RM) - via Riccardo Morbelli snc, interno 8, piano S2	9,30 mq	190,00 €/mq	€ 1.767,00	100,00%	€ 1.770,00
				Valore di stima:	€ 1.770,00

LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Riccardo Morbelli snc, piano S2

Trattasi di cantina di proprietà per la quota di 1/1 della società **** Omissis ****. Il bene è ubicato all'interno di un fabbricato di recente costruzione nel quartiere di La Storta all'interno dell'attuale Municipio XV in Roma, lungo via Cassia. La cantina si trova al piano S2 catastale ma ha accesso da via Riccardo Morbelli attraverso la corsia di manovra condominiale. Per quanto riguarda le infrastrutture ed i trasporti si evidenzia che nelle vicinanze vi sono alcune fermate di autobus ed è raggiungibile a piedi anche la fermate del treno "Olgiata". La zona è raggiunta da tutte le opere di urbanizzazione. Il fabbricato i cui si trova il bene è destinato ad abitazioni con destinazione residenziale. Il bene pignorato è identificato al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 45, particella 1802, sub 523. Il bene confina a nord-ovest con cantina int.9, corridoio condominiale delle cantine, box auto interni L-M, a nord-est con corridoio condominiale delle cantine, cantina int.9 e altra proprietà ed a sud-ovest con altra proprietà.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 1802, Sub. 523, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 17.340,00

Il valore commerciale del bene è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che della facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta, dello stato di occupazione dell'immobile.

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 al bene oggetto della stima.

L'immobile nel suo complesso è stato valutato con il metodo del confronto per beni simili, con destinazione d'uso e tipologia analoghi a quello dell'immobile del procedimento in oggetto, avvalorata da un'indagine di mercato espletata attraverso siti specializzati e/o agenzie di compravendita di immobili della zona.

Premesso ciò e considerata la scarsità di immobile con la destinazione d'uso simile, il bene (depositi, cantine, ecc.) può essere valutato dapprima applicando un coefficiente pari a 0,20 alla superficie del bene e, successivamente, moltiplicando il valore ottenuto per il prezzo unitario al metro quadrato delle residenze.

Il coefficiente di ponderazione pari a 0,20 è desunto dal documento riepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale", secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate (<https://www.borsinoimmobilia-re.it/guide/1625/COME-VALUTARE-UN-IMMOBILE>).

Da tali ricerche è emerso che per la zona in cui si trova la costruzione, via Riccardo Morbelli in Roma, il valore del bene può essere determinato nel seguente modo:

- Metodo del confronto per beni simili (su valori dell'Osservatorio Mercato Immobiliare)

Per la valutazione dell'immobile in oggetto si è tenuto conto dei valori riferiti alle quotazioni di compravendita al metro quadrato desunti dalle rilevazioni effettuate nel 2° semestre 2020 dell'Osservatorio Immobiliare OMI dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Roma per la fascia:

Provincia: Roma;

Comune: Roma;

Codice zona: E26

Fascia: Suburbana/LA STORTA (VIA DELLA TORRE DI SPIZZICHINO)

Tipo destinazione: residenziale.

I valori commerciali riportati per le abitazioni, per appartamenti di tipo "civile" con stato manutentivo "normale", tra 1.850,00 e 2.650,00 €/mq (cfr. All.51) calcolati per la superficie lorda.

La superficie commerciale vendibile del bene è stata calcolata con le modalità riportate nel capitolo "consistenza immobile".

Visto lo stato dell'immobile e considerando sia la posizione del bene rispetto al quartiere in cui è inserito sia lo stato di manutenzione, si considera un valore (il valore trovato tiene conto anche la data di costruzione del fabbricato) dichiarato dall'OMI, pari ad 2.650,00 €/mq.

- Metodo sintetico legato al prezzo di mercato 1

In base alle indagini effettuate presso agenzie immobiliari del luogo lo scrivente ha riscontrato per beni simili posti in vendita una certa variabilità di prezzi al metro quadrato (ed in particolare sono riferibili al numero di vani dell'immobile, alle finiture ed al posizionamento dello stabile in cui è inserito il bene in vendita) che comunque si possono tradurre in un range variabile tra 1.750,00 e 2.600,00 €/mq (cfr. All. 56-57-58) per immobili simili situati nella zona in oggetto.

Considerata la posizione del bene che lo stato di manutenzione si considera il valore (il valore trovato tiene conto anche la data di costruzione del fabbricato) derivante dall'indagine di mercato pari a 2.600,00 €/mq.

A tale valore si applica una riduzione pari all'8% relativo al 'margine di trattabilità medio' in quanto, in base agli studi delle agenzie immobiliari più importanti e dei siti specializzati, i prezzi richiesti originariamente dai venditori subiscono, in sede di trattativa, una riduzione.

Pertanto il valore in questione diviene pari ad €/mq 2.600,00 x 0,92 = €/mq 2.392,00.

- Valore commerciale di sintesi

Il valore commerciale di sintesi al metro quadrato viene determinato facendo la media dei valori riscontrati:

(€/mq 2.650,00 + €/mq 2.392,00)/2 = circa €/mq 2.521,00.

Pertanto moltiplicando tale valore per il coefficiente di ponderazione pari a 0,20 sopra indicato, si ottiene un valore unitario per i magazzini pari ad €/mq 2.521,00 x 0,20 = €/mq 505,00.

Pertanto moltiplicando tale valore per la superficie commerciale si ottiene un valore complessivo dell'immobile pari ad €/mq 505,00 x 51,00 mq = circa € 25.755,00.

A tale cifra vanno sottratti gli importi per sanare le difformità riscontrate che, come quantificato nell'apposito capitolo, ammontano ad € 6.251,24.

Pertanto sottraendo l'importo necessario per sanare le difformità riscontrate alla cifra totale precedentemente quantificata nel capitolo "regolarità edilizia" si ottiene il valore reale dell'immobile pari ad

€ 25.755,00 - € 6.251,24 = circa € 19.500,00.

Pertanto il valore reale al metro quadrato diviene il seguente:

€ 19.500,00 : mq 51,00 = circa €/mq 380,00.

A tale importo si deve detrarre una percentuale pari al 10% per 'la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto', ai sensi dell'art.568 del codice di procedura civile.

Conseguentemente il valore reale al metro quadrato diviene il seguente:

€/mq 380,00 - 10% = circa €/mq 340,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Cantina Roma (RM) - via Riccardo Morbelli snc, piano S2	51,00 mq	340,00 €/mq	€ 17.340,00	100,00%	€ 17.340,00
				Valore di stima:	€ 17.340,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

I beni oggetto del pignoramento si trovano in via Riccardo Morbelli snc al piano interrato di un fabbricato destinato per lo più a destinazione residenziale ubicato in via della Cerquetta n.100.

Nell'atto di pignoramento la strada è erroneamente indicata come via Riccardo Morbidelli.

Uno dei locali pignorati (la cantina identificata con il subalterno 523) è accatastato come "ancora in corso di costruzione" mentre nel corso del sopralluogo si è constatato che l'area è costruita senza alcuna autorizzazione urbanistica ed è stata frazionata in n.6 cantine abusivamente occupate.

Considerato che, contrariamente a quanto indicato nella visura catastale, la cantina identificata al catasto con il subalterno 523 è terminata, tenuto conto che la suddivisione in n.6 cantine separate (gli interni nn.10-11-12-13-14-15), anche se effettuata senza alcun titolo, può essere sanata presentando al Municipio competente una istanza per frazionamento in sanatoria e successivamente può essere presentata anche l'istanza di variazione catastale, lo scrivente ritiene che il bene possa essere messo in vendita così come suddiviso al momento del sopralluogo effettuato il 21.07.2021.

A seguito di domanda giudiziale del condominio di via della Cerquetta n.100 contro l'attuale esecutato, con sentenza n. *****/2018 pubblicata il 19/04/2018 al RG n. 56326/2016 repertorio n. 8444/2018 del 20/04/2018 (cfr. All.23) il Giudice aveva imposto all'attuale esecutata di adeguare alla normativa antincendio l'autorimessa all'interno della quale sono ubicati tutti gli immobili oggetto della presente perizia entro un anno dalla data di pubblicazione della sentenza e, in caso di inerzia della società costruttrice, il Giudice condannava

quest'ultima al pagamento di un importo pari ad € 217.000,00 compresa iva.

Da quanto riferito dall'amministratore del condominio (cfr. All.21) i lavori di adeguamento dell'autorimessa, al momento del sopralluogo effettuato il 20.7.2021, non erano stati effettuati.

A seguito di accesso all'Ufficio Archivio Progetti del Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica, lo scrivente ha reperito i seguenti documenti relativi al progetto del fabbricato in cui sono ubicati i beni oggetto della presente perizia:

All.60 - Permesso di costruire n.417-2011

All.61 - Permesso di costruire n.1302-2006

All.62 - Permesso di costruire n.409-2012

All.63 - Voltura Permesso di costruire prot.57828-2011

All.64 - Atto compravendita notaio Giuliani rep 54684-2010I

All.65 - Richiesta rinnovo Permesso di costruire prot. n.2219-2010 e perizia giurata prot.73954-2011

All.66 - Convenzione Urbanistica notaio Giuliani rep.42639-2005

All.67 - Atto di redistribuzione immobiliare notaio Papi rep.105276-2005

All.68 - Atto di redistribuzione immobiliare notaio Papi rep.46453-2005

All.69 - Atto d'obbligo notaio Giuliani rep. 47509- 2006

All.70 - Progetto prot. 76559-2005_edificio A

Dai documenti sopra elencati si riscontra che per il fabbricato sono stati presentati più permessi a costruire per modifiche, distribuzioni immobiliari per le società promotrici dell'intervento e vulture degli stessi permessi di costruire.

Relativamente al piano S2 (in cui sono ubicati esclusivamente box auto e cantine) dell'edificio A del complesso immobiliare all'interno del quale sono inseriti i beni oggetto della presente perizia si riscontra che, allo stato attuale, esiste una difformità distributiva rispetto all'ultimo titolo urbanistico inserito nel fascicolo reperito presso il Dipartimento comunale sopra richiamato dovuta, presumibilmente, alla mancata presentazione dei cosiddetti "nuovi tipi" progettuali a seguito di variazione appaltate in corso d'opera dal costruttore.

Tali difformità dovranno essere sanate mediante la presentazione di una S.C.I.A. (Segnalazione certificata Inizio Attività) per accertamento di conformità.

Le parti non hanno inviato osservazioni sulla relazione preliminare inviata dall'esperto estimatore.

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

Roma, li 16/05/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Iachini Gianfranco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Visure e schede catastali - All.1 - Visura storica catastale sub 502
- ✓ Visure e schede catastali - All.2 - Visura storica catastale sub 512

- ✓ Visure e schede catastali - All.3 - Visura storica catastale sub 513
- ✓ Visure e schede catastali - All.4 - Visura storica catastale sub 518
- ✓ Visure e schede catastali - All.5 - Visura storica catastale sub 519
- ✓ Visure e schede catastali - All.6- Visura storica catastale sub 521
- ✓ Visure e schede catastali - All.7 - Visura storica catastale sub 523
- ✓ Estratti di mappa - All.8 - Mappa catastale
- ✓ Planimetrie catastali - All.9 - Elenco subalterni
- ✓ Planimetrie catastali - All.10 - Elaborato planimetrico piano S1 e piani fuori terra
- ✓ Planimetrie catastali - All.11 - Elaborato planimetrico piano S2
- ✓ Planimetrie catastali - All.12 - Planimetria catastale sub 502
- ✓ Planimetrie catastali - All.13 - Planimetria catastale sub 512
- ✓ Planimetrie catastali - All.14 - Planimetria catastale sub 513
- ✓ Planimetrie catastali - All.15 - Planimetria catastale sub 518
- ✓ Planimetrie catastali - All.16 - Planimetria catastale sub 519
- ✓ Planimetrie catastali - All.17 - Planimetria catastale sub 521
- ✓ Planimetrie catastali - All.18 - Sub 523 planimetria non esistente
- ✓ Altri allegati - All.19 - DIP PAU_Domanda_*****_151098_2021
- ✓ Altri allegati - All.20 - Bilancio condominiale
- ✓ Altri allegati - All.21 - Mail amministratore
- ✓ Altri allegati - All.22 - Regolamento Condominio
- ✓ Altri allegati - All.23 - Sentenza Condominio di Via della Cerquetta 100 c *****
- ✓ Concessione edilizia - All.24 - Permesso a costruire e certificato collaudo 03 12 2009
- ✓ Altri allegati - All.25 - Rilievo sub 502
- ✓ Altri allegati - All.26 - Rilievo sub 512-513
- ✓ Altri allegati - All.27 - Rilievo sub 518
- ✓ Altri allegati - All.28 - Rilievo sub 519
- ✓ Altri allegati - All.29 - Rilievo sub 521
- ✓ Altri allegati - All.30 - Rilievo sub 523
- ✓ Foto - All.31 - Documentazione fotografica sub 502
- ✓ Foto - All.32 - Documentazione fotografica sub 512

- ✓ Foto - All.33 - Documentazione fotografica sub 513
- ✓ Foto - All.34 - Documentazione fotografica sub 518
- ✓ Foto - All.35 - Documentazione fotografica sub 519
- ✓ Foto - All.36 - Documentazione fotografica sub 521
- ✓ Foto - All.37 - Documentazione fotografica sub 523
- ✓ Altri allegati - All.38 - Contratto locazione sub 502-512-513
- ✓ Altri allegati - All.39 - Registrazione contratto locazione sub 502-512-513
- ✓ Altri allegati - All.40 - Ispezione ipotecaria sub 502
- ✓ Altri allegati - All.41 - Nota 9220 del 9.5.2018
- ✓ Altri allegati - All.42 - Nota 27861 del 19.12.2019
- ✓ Altri allegati - All.43 - Ispezione ipotecaria sub 512
- ✓ Altri allegati - All.44 - Ispezione ipotecaria sub 513
- ✓ Altri allegati - All.45 - Ispezione ipotecaria sub 518
- ✓ Altri allegati - All.46 - Ispezione ipotecaria sub 519
- ✓ Altri allegati - All.47 - Ispezione ipotecaria sub 521
- ✓ Altri allegati - All.48 - Ispezione ipotecaria sub 523
- ✓ Altri allegati - All.49 - Individuazione immobile su PRG
- ✓ Altri allegati - All.50 - Legenda PRG
- ✓ Altri allegati - All.51 - Valori OMI
- ✓ Altri allegati - All.52 - Valori di mercato 1 - box auto
- ✓ Altri allegati - All.53 - Valori di mercato 2 - box auto
- ✓ Altri allegati - All.54 - Valori borsino immobiliare Roma - box auto
- ✓ Altri allegati - All.55 - Costi ripristini difformità edilizie box auto sub 512-513
- ✓ Altri allegati - All.56 - Valori di mercato 1 - residenza
- ✓ Altri allegati - All.57 - Valori di mercato 2 - residenza
- ✓ Altri allegati - All.58 - Valori di mercato 3 - residenza
- ✓ Altri allegati - All.59 - Valori borsino immobiliare Roma - residenza
- ✓ Altri allegati - All.60 - Permesso di costruire n.417-2011
- ✓ Altri allegati - All.61 - Permesso di costruire n.1302-2006
- ✓ Altri allegati - All.62 - Permesso di costruire n.409-2012

- ✓ Altri allegati - All.63 - Voltura Permesso di costruire prot.57828-2011
- ✓ Altri allegati - All.64 - Atto compravendita notaio Giuliani rep 54684-2010
- ✓ Altri allegati - All.65 - Richiesta rinnovo Permesso di costruire prot. n.2219-2010 e perizia giurata prot.73954-2011
- ✓ Altri allegati - All.66 - Convenzione Urbanistica notaio Giuliani rep.42639-2005
- ✓ Altri allegati - All.67 - Atto di redistribuzione immobiliare notaio Papi rep.105276-2005
- ✓ Altri allegati - All.68 - Atto di redistribuzione immobiliare notaio Papi rep.46453-2005
- ✓ Altri allegati - All.69 - Atto d'obbligo notaio Giuliani rep. 47509- 2006
- ✓ Altri allegati - All.70 - Progetto prot. 76559-2005_edificio A