

Esecuzione Imm. n°	R.G.E. 730/2021
Parte ricorrente	
Parte resistente	
Giudice	G.E. Dott.ssa Miriam IAPPELLI
CTU	Dott. Arch. Ugo Caminiti
Custode	Avv. Dora La Motta

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
DETERMINAZIONE DEI BENI PIGNORATI

Tecnico incaricato Arch. Ugo Caminiti
Iscritto al Tribunale Civile - Pendente - Corte d'Appello di Roma

Iscritto all'Ordine degli Architetti di Roma con il n°12815
Codice fiscale : ||||| Partita Iva 10649680583
Con studio in Roma : via Luigi Rizzo n° 50
Tel.06/31053967 Fax 06/39735571 E-mail auc@fiscali.it



TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Caminiti Ugo, nell'Esecuzione Immobiliare 730/2021 del R.G.E.

Contro

Codice fiscale:

Codice fiscale:



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
DOCUMENTI E RICHIESTE.....	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	7
Normativa urbanistica	7
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali.....	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 730/2021 del R.G.E.	14
Lotto Unico	14



INCARICO

All'udienza del 21/03/2022, il sottoscritto Arch. Caminiti Ugo, con studio in Via Luigi Rizzo n 50 - 00136 - Roma (RM), email auc@tiscali.it, PEC arch.ugo.caminiti@pec.archrm.it, Tel. 06 64 526 040, Fax 06 39 735 571, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/03/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

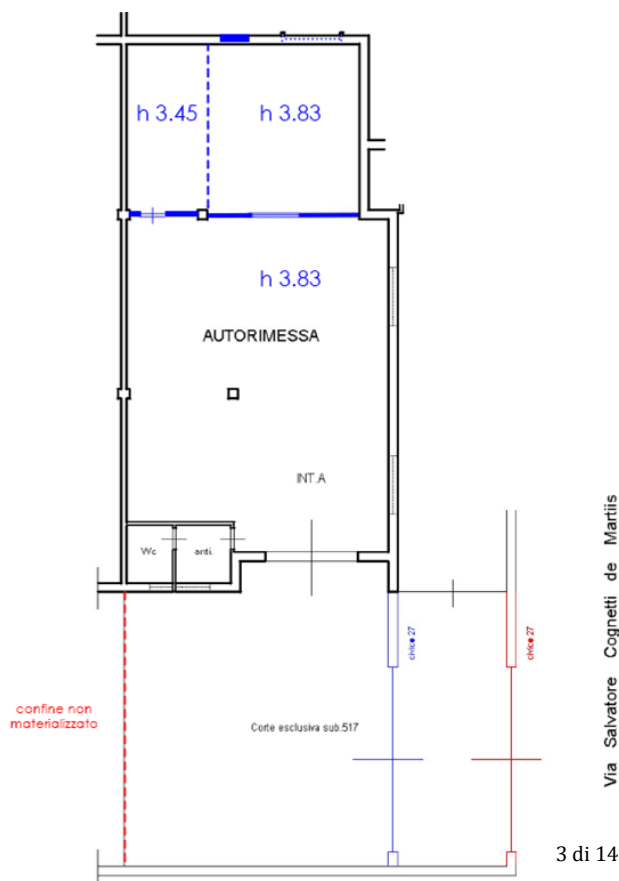
- **Bene N° 1** - Autorimessa ubicato a Roma (RM) - via Salvatore Cognetti De Martiis 27, interno A, piano T

DESCRIZIONE

Il bene si inserisce nel quadrante a nord/ovest di Roma oltre il Grande Raccordo Anulare, in particolare nel Municipio XIII, nel quartiere Pantan Monastero, in via Salvatore Cognetti De Martiis. Le infrastrutture di maggior rilievo per l'area sono Via di Casal Selce, via Pantan Monasero e via di Boccea; l'area è a bassa densità abitativa ed è a prevalente carattere residenziale, agricolo e sono presenti dei negozi principalmente a carattere industriale. L'area è servita dalle linee di superficie Atac - linee 905, 027, di cui la fermata più vicina si trova a 500 m. La fermata più vicina della linea metropolitana è Battistini - Metro A, distante 7 km. Il presidio ospedaliero più vicino è l'Ospedale Cristo Re che si trova a circa 8,7 km.

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

L'autorimessa si trova a piano terra di un edificio residenziale, vi si accede superato un cancello carrabile e pedonale. Fa parte del bene una corte esclusiva (di circa 114,50 mq rispetto alle dimensioni da planimetria catastale e di circa 80,00 mq rispetto alla posizione effettiva del cancello rilevata durante il sopralluogo); il confine della corte opposto al cancello d'ingresso non è materializzato - tratteggiato in rosso nella planimetria a fianco. L'ingresso all'autorimessa è definito da una bascula metallica oltre la quale si trova un ambiente unico (frazionato senza titoli abilitativi) dotato di bagno ed antibagno.



DOCUMENTI E RICHIESTE

- In data 26/10/2022 è stato inviato l'atto d'acquisto del terreno ed altri documenti relativi ai condoni edilizi delle particelle che costituiscono il fabbricato (ma non sono presenti documenti specifici sul sub 517 oggetto di perizia né licenza);
- In data 27/10/2022 è stato richiesto fascicolo di Condono 87/122479/1 presso il Sipre
 - In data 02/11/2022 sono stati inviati i seguenti documenti:
 - Copie versamenti
 - Perizia giurata
 - Domanda di condono L.47/85 mod. R
 - Scheda urbanistica e vincoli
 - Idoneità statica



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Autorimessa ubicato a Roma (RM) - via Salvatore Cognetti De Martiis 27, interno A, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/2)
Codice fiscale:
- (Proprietà 1/2)
Codice fiscale:

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Il bene (composto da sub. 515 e corte esclusiva 517) confina con via Salvatore Cognetti De Martiis, proprietà , beni facenti parte della part. 587 e con i sub. 516 (int. A/1) e 504 della part. 17.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	136,00 mq	160,00 mq	1,00	160,00 mq	3,85 m	T
Totale superficie convenzionale:				160,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				160,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/06/2010 al 15/06/2011		Catasto Fabbricati Fg. 340, Part. 17, Sub. 515, Zc. 6 Categoria C6



		Cl.11, Cons. 136 Superficie catastale 160 mq Rendita € 470,60 Piano T Graffato 517
Dal 15/06/2011 al 04/10/2022		Catasto Fabbricati Fg. 340, Part. 17, Sub. 515, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 136 Superficie catastale 160 mq Rendita € 470,60 Piano T Graffato 517

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	340	17	515	6	C6	11	136	160 mq	470,6 €	T	517

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Durante il sopralluogo è stato possibile constatare le seguenti difformità:

- Internamente
 - Presenza di un tramezzo a definizione di due ambienti separati all'interno dell'autorimessa assente nella planimetria catastale; gli ambienti sono messi in comunicazione da una porta ed una finestra centrale. In questo ambiente è stato inserito un camino, chiusa un'apertura sulla parete di fondo e sulla stessa è presente una finestra non riportata in pianta.
- Esternamente
 - La posizione del cancello d'ingresso e di parte del muro di confine su via Salvatore Cognetti De Martiis è arretrata rispetto alla rappresentazione sulla planimetria catastale come indicato nell'allegato 6 - stato dei luoghi, conseguentemente la dimensione della corte esclusiva effettiva è inferiore rispetto a quella rappresentata.

PRECISAZIONI

Per accedere all'autorimessa è necessario attraversare una corte esclusiva. Quest'ultima non è separata dall'altra corte adiacente, né delimitata, in quanto passaggio comune dal cancello carrabile.

STATO CONSERVATIVO

Il bene si presenta in discreto stato conservativo, sono presenti tracce di muffe nelle porzioni perimetrali e basamentali, con conseguenti rigonfiamenti e tracce di umidità.



PARTI COMUNI

La corte esclusiva è di fatto una porzione comune in quanto funzionale al transito all'interno della corte adiacente.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'autorimessa è localizzata a piano terra di un edificio con struttura portante in c.a., le pareti sono intonacate di colore bianco mentre gli elementi strutturali sono tinteggiati di colore grigio. L'accesso all'autorimessa è attraverso una bascula metallica, gli infissi sono in alluminio, il pavimento è costituito da mattonelle in graniglia e l'altezza interna è di 3,85m. Sono presenti un bagno con antibagno, entrambe finestrate. A seguito delle modifiche apportate - senza titoli autorizzativi - è stato ricavato un ambiente ulteriore con camino e controsoffitto (h. 3,45m).

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene è in uso degli esecutati.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/06/2010	nato a il proprietà per 1/2 in regime comunione dei beni; nata a il proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni Codice Fiscale/P.IVA:	Divisione e ampl. di corte esclusiva			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			15/06/2010		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

- TRASCRIZIONE del 13/07/2021 - Registro Particolare 64673 Registro Generale 92953 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 15484/2021 del 07/06/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene fa parte del Sistema insediativo - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, normato dall'art. 62 delle NTA.



Art. 62. Ambiti a pianificazione particolareggiata definita

1. Gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita riguardano aree interessate da Piani attuativi o Programmi urbanistici, variamente denominati, approvati prima dell'approvazione del presente PRG, ovvero adottati prima della deliberazione di Consiglio comunale n. 64/2006, di controdeduzione del presente PRG.

2. Alle aree di cui al comma 1, si applica la disciplina definita dai relativi Piani attuativi o Programmi urbanistici.

3. I Piani attuativi o i Programmi urbanistici in corso di approvazione, se adottati in conformità o con varianti non sostanziali, ai sensi dell'art. 1 della LR n. 36/1987, alla disciplina urbanistica generale applicabile al momento dell'adozione, proseguono il loro iter approvativo secondo le procedure stabilite dalla legislazione statale e regionale vigente; nelle more dell'approvazione, sono salvaguardate le previsioni dei Piani o Programmi adottati.

4. I Piani attuativi o Programmi urbanistici in corso di approvazione, se adottati in variante sostanziale rispetto alla disciplina urbanistica generale applicabile al momento dell'adozione (Piani attuativi in variante, ai sensi dell'art. 4 della LR n. 36/1987; Accordi di programma, ai sensi dell'art. 34 del D.LGT n. 267/2000), proseguono l'iniziale iter approvativo sino alla sua definitiva conclusione. Nelle more dell'approvazione di tali Piani o Programmi, e al momento dell'approvazione del presente PRG, le aree interessate assumono la disciplina urbanistica ed economica - ivi compresi gli oneri e le obbligazioni straordinarie a carico dei soggetti privati proponenti - definite dalla deliberazione consiliare di adozione e/o di indirizzi al Sindaco per la conclusione degli Accordi di programma, senza che ciò assuma rilievo di strumentazione urbanistica esecutiva.

5. In caso di mancata conclusione dell'iter approvativo dei Piani o Programmi di cui al comma 4, per causa del soggetto privato proponente, sulle aree interessate permane la disciplina urbanistica ed economica di cui al comma 4, con una riduzione del 15% della SUL assentita, in ragione delle conseguenze negative per la realizzazione del programma urbanistico; gli Ambiti potranno essere successivamente attivati, mediante strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata.

6. I Piani attuativi adottati o controdedotti in variante sostanziale allo strumento urbanistico generale sono approvati con le procedure di cui all'art. 4 della LR n. 36/1987. Nel caso di Accordi di programma, le modificazioni sostanziali introdotte nel corso dell'iter di approvazione sono sottoposte a pronunciamento del Consiglio comunale prima della conclusione dell'Accordo di programma: per modifiche sostanziali si intendono quelle eccedenti al contempo le fattispecie dell'art. 1 della LR n. 36/1987 e il mandato conferito al Sindaco nella deliberazione consiliare di indirizzi; se le modificazioni introdotte attengono alla disciplina economica, saranno considerate sostanziali se eccederanno o il mandato conferito al Sindaco nella deliberazione consiliare di indirizzi o i criteri di perequazione stabiliti nel Capo 4° del Titolo I.

7. Sempre nel caso di Accordi di programma in corso di approvazione, se la conclusione dell'Accordo stesso non comporta varianti sostanziali, come definite al comma 6, alla disciplina urbanistica ed economica adottata e recepita nel presente PRG, l'iter approvativo è portato a conclusione, senza necessità della deliberazione consiliare di ratifica prevista dall'art. 34, comma 5, del D.LGT n. 267/2000.

8. Dopo la decadenza degli strumenti urbanistici attuativi approvati, per decorrenza del periodo di efficacia, e fino all'eventuale ripianificazione, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 1150/1942, alle parti non attuate continua ad applicarsi la stessa disciplina, salvo che sulle aree destinate all'espropriazione, dove potrà applicarsi il meccanismo della cessione compensativa, di cui all'art. 22.

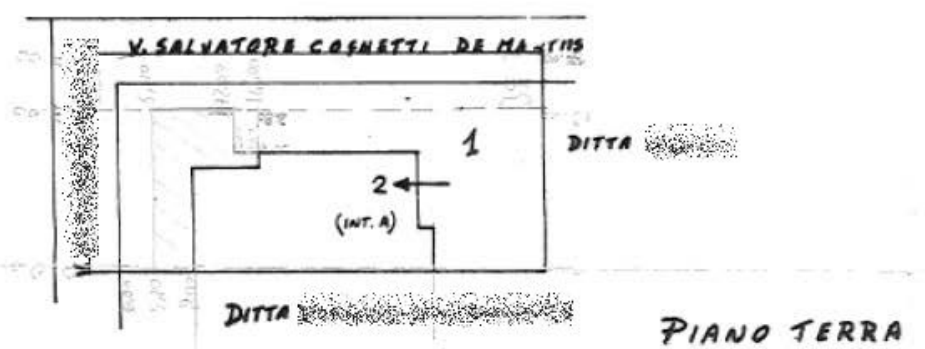
9. Agli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita si applicano comunque le disposizioni di cui all'art. 13, comma 12, fatti salvi i maggiori oneri e obbligazioni stabiliti negli strumenti attuativi.



Lo strumento di attuazione in cui il bene ricade è "Zona O - 66 Casal Selce - Municipio XIII". Fa parte quindi del Piano Particolareggiato di esecuzione del Nucleo n.66 "Casal Selce" (Allegato 11) e sulla tavola di Zonizzazione - Dipartimento VI prot. n. 7840 del 16/05/2001 e Dipartimento IX prot. n. 36915 del 31/05/2001 è possibile identificare il bene in oggetto nell'area identificata come "zona di conservazione/completamento/nuova edificazione residenziale e non residenziale mista".

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'edificio sorge su un appezzamento di terreno (atto di acquisto del terreno rep. 43550 atto n. 18113 del 27/05/1981) di complessiva superficie catastale di mq 1030,00. Ricade nella zona "O" sottozona "O3" in PRG edificabile nella misura di mc 0,80 per ogni mq.



Il bene in oggetto viene identificato al foglio 340 part. 17 sub. 2 in via Augusto Graziani 76.

All'interno del fascicolo di Condono 87/122479/1 si fa riferimento alle unità immobiliari uso residenziali e all'autorimessa ad uso non residenziale ma non risulta rilasciata concessione edilizia. In particolare è stata presentata domanda di condono prot. n. 87/122479 del 21/05/1987 per beni residenziali (non in oggetto) e per il bene non residenziale autorimessa in oggetto, ma per l'immobile in questione non risulta ancora rilasciata concessione edilizia. Si precisa, altresì, che per la definizione della pratica di condono non ci sono atti di diniego e che l'iter procedurale non è stato ancora completato. Pertanto non è stato possibile prevederne gli esiti, né quantificare l'entità degli oneri concessori per l'ottenimento della relativa sanatoria. L'immobile è altresì privo del certificato di agibilità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il bene non è parte di un condominio.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti e per la determinazione del valore di mercato dei beni in oggetto aggiornato all'attualità si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima diretto a seguito di attente indagini sulle caratteristiche del mercato immobiliare della zona per immobili simili. Questo metodo infatti si basa sulla comparazione con esperienza di mercato relative a beni analoghi a quello da stimare. I dati di riferimento acquisiti presso gli operatori immobiliari della zona e quelli riportati nelle tabelle pubblicate da listino ufficiale:

- Dall'Agenzia del Territorio O.M.I.
- Dal borsinoimmobiliare.it
- Da Requot Banca Dati Agenzia delle Entrate - Quotazioni OMI

Dall'insieme delle informazioni così reperite si è stabilito un valore medio di mercato così ricavato:

Borsino | 1.063,00 €

Requot | /

Agenzia Entrate | /

VALORE MEDIO di MERCATO: 1.063,00 €/m²

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Autorimessa Roma (RM) - via Salvatore Cognetti De Martiis 27, interno A, piano T	160,00 mq	1.063,00 €/mq	€ 170.080,00	100,00%	€ 170.080,00
				Valore di stima:	€ 170.080,00



VALORE di STIMA

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al **10%** e poiché l'immobile risulta essere difforme rispetto alle concessioni si applica un coefficiente di svalutazione del **5%** che rappresenta il costo per riportare i beni in oggetto allo stato catastale.

Per le difformità rilevate si dovrà procedere alla regolarizzazione e sarà necessario presentare una SCIA in sanatoria presso il Municipio di appartenenza con successivo accatastamento DOCFA i cui oneri e pratiche urbanistiche, da espletare attraverso un tecnico, sono quantificabili a corpo in circa € 4.000,00.

$$170.080,00 \text{ €} \times 10\% = 17.008,00 \text{ €}$$

$$170.080,00 \text{ €} - 17.008,00 \text{ €} = 153.072,00 \text{ € arrotondato } \mathbf{153.100,00 \text{ €}}$$

VALORE DI STIMA

153.100,00 €



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

Roma, li 07/10/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Caminiti Ugo



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Autorimessa ubicato a Roma (RM) - via Salvatore Cognetti De Martiis 27, interno A, piano T

Il bene si inserisce nel quadrante a nord/ovest di Roma oltre il Grande Raccordo Anulare, in particolare nel Municipio XIII, nel quartiere Pantan Monastero, in via Salvatore Cognetti De Martiis. Le infrastrutture di maggior rilievo per l'area sono Via di Casal Selce, via Pantan Monasero e via di Boccea; l'area è a bassa densità abitativa ed è a prevalente carattere residenziale, agricolo e sono presenti dei negozi principalmente a carattere industriale. L'area è servita dalle linee di superficie Atac - linee 905, 027, di cui la fermata più vicina si trova a 500 m. La fermata più vicina della linea metropolitana è Battistini - Metro A distante 7 km. Il presidio ospedaliero più vicino è l'Ospedale Cristo Re che si trova a circa 8,7 km.

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

L'autorimessa si trova a piano terra di un edificio residenziale, vi si accede superato un cancello carrabile e pedonale. Fa parte del bene una corte esclusiva (di circa 114,50 mq rispetto alle dimensioni da planimetria catastale e di circa 80,00 mq rispetto alla posizione effettiva del cancello rilevata durante il sopralluogo); il confine della corte opposto al cancello d'ingresso non è materializzato - tratteggiato in rosso nella planimetria a fianco. L'ingresso all'autorimessa è definito da una bascula metallica oltre la quale si trova un ambiente unico (frazionato senza titoli abilitativi) dotato di bagno ed antibagno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 340, Part. 17, Sub. 515, Zc. 6, Categoria C6, Graffato 517

Destinazione urbanistica: Il bene fa parte del Sistema insediativo - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, normato dall'art. 62 delle NTA. Art. 62. Ambiti a pianificazione particolareggiata definita. Lo strumento di attuazione in cui il bene ricade è "Zona O - 66 Casal Selce - Municipio XIII". Fa parte quindi del Piano Particolareggiato di esecuzione del Nucleo n.66 "Casal Selce" (Allegato 11) e sulla tavola di Zonizzazione - Dipartimento VI prot. n. 7840 del 16/05/2001 e Dipartimento IX prot. n. 36915 del 31/05/2001 è possibile identificare il bene in oggetto nell'area identificata come "zona di conservazione/completamento/nuova edificazione residenziale e non residenziale mista".



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 730/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Autorimessa			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Salvatore Cognetti De Martiis 27, interno A, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	100%
Tipologia immobile:	Autorimessa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 340, Part. 17, Sub. 515, Zc. 6, Categoria C6, Graffato 517	Superficie	160,00 mq
Stato conservativo:	Il bene si presenta in discreto stato conservativo, sono presenti tracce di muffe nelle porzioni perimetrali e basamentali, con conseguenti rigonfiamenti e tracce di umidità.		
Descrizione:	<p>Il bene si inserisce nel quadrante a nord/ovest di Roma oltre il Grande Raccordo Anulare, in particolare nel Municipio XIII, nel quartiere Pantan Monastero, in via Salvatore Cognetti De Martiis. Le infrastrutture di maggior rilievo per l'area sono Via di Casal Selce, via Pantan Monasero e via di Boccea; l'area è a bassa densità abitativa ed è a prevalente carattere residenziale, agricolo e sono presenti dei negozi principalmente a carattere industriale. L'area è servita dalle linee di superficie Atac - linee 905, 027, di cui la fermata più vicina si trova a 500 m. La fermata più vicina della linea metropolitana è Battistini - Metro A distante 7 km. Il presidio ospedaliero più vicino è l'Ospedale Cristo Re che si trova a circa 8,7 km.</p> <p>Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.</p> <p>L'autorimessa si trova a piano terra di un edificio residenziale, vi si accede superato un cancello carrabile e pedonale. Fa parte del bene una corte esclusiva (di circa 114,50 mq rispetto alle dimensioni da planimetria catastale e di circa 80,00 mq rispetto alla posizione effettiva del cancello rilevata durante il sopralluogo); il confine della corte opposto al cancello d'ingresso non è materializzato - tratteggiato in rosso nella planimetria a fianco. L'ingresso all'autorimessa è definito da una bascula metallica oltre la quale si trova un ambiente unico (frazionato senza titoli abilitativi) dotato di bagno ed antibagno.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

