

Esecuzione Imm. n°	R.G.E. 45/2023
Parte ricorrente	IFIS NPL SERVICING S.P.A.
Parte resistente	*****
Giudice	G.E. : Dott.ssa ROSANNA GERARDA BISCEGLIE
CTU	Dott. Arch. Ugo Caminiti
Custode	Avv. Luciana Forte

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
DETERMINAZIONE DEI BENI PIGNORATI

Tecnico incaricato Arch. Ugo Caminiti
Iscritto al Tribunale Civile - Penale - Corte d'Appello di Roma
Iscritto all'Ordine degli Architetti di Roma con il n°12815
Codice fiscale : CMN GUO 64B 18D268P Partita Iva 10649680583
Con studio in Roma : via Luigi Rizzo n° 50
Tel.06/31053967 Fax 06/39735571 E-mail auc@tiscali.it



TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE. II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Caminiti Ugo, nell'Esecuzione Immobiliare 45/2023 del R.G.E.

IFIS NPL SERVICING SPA

contro



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Documenti e richieste.....	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali.....	6
Dati Catastali	7
Precisazioni	8
Stato conservativo	9
Parti Comuni	9
Caratteristiche costruttive prevalenti	9
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	13
Riepilogo bando d'asta	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 45/2023 del R.G.E.....	17
Lotto Unico	17



INCARICO

All'udienza del 26/07/2024, 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 01/08/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Cefalà Diana 1, interno 3, piano 2

DESCRIZIONE

Il bene sorge nel quadrante est della città fuori il Grande Raccordo Anulare, nel Municipio VI, nel quartiere Finocchio-Borghesiana, in via Cefalà Diana. L'infrastruttura più importante prossima all'abitazione è la via Casilina, l'area è servita da mezzi di superficie Atac (linee 107, C9, ecc.) di cui la fermata più vicina è a circa 500m, mentre la fermata più vicina della linea metropolitana C è Bolognetta. La zona è a prevalente carattere residenziale con densità maggiore verso la via Casilina, il servizio sanitario più vicino si trova a circa 7km ed è il Policlinico Tor Vergata, mentre il centro commerciale più vicino è GranRoma a circa 10 km.

Il bene si trova al piano 2 di un fabbricato di 3 piani fuori terra, internamente – da catasto – si compone di una zona giorno con angolo cottura, spazio distributivo, una camera, un bagno, un locale tecnico ed un terrazzo.

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



DOCUMENTI E RICHIESTE

1. In data 15/10/2024 è stato richiesto il fascicolo di condono 86/24870/1 richiesta prot. n. 201777;
 - a. In data 24/10/2024 è stata reperita la documentazione richiesta.
2. In data 13/11/2024 è stata inviata richiesta presso il Notaio Fernando Rosario Giampietro tramite email (***** e *****) per l' Atto del 25/06/2015 Pubblico ufficiale GIAMPIETRO FERNANDO ROSAR Sede ROMA (RM) Repertorio n. 4309 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 48102.1/2015 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 01/07/2015.
3. In data 14/11/2024 è stato effettuato accesso agli atti presso il Municipio VI tramite l'indirizzo protocollo.municipioroma06@pec.comune.roma.it (prot. richiesta n. CH/2024/0206602);
 - a. In data 03/12/2024 è stato reperito quanto richiesto.



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Cefalà Diana 1, interno 3, piano 2

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 1/1)

CONFINI

Il bene confina con corpo scala, distacco su sede stradale via Cefalà Diana, distacco su fabbricato f. 1033 p. 443 e terrazzo abitazione sub. 513 int. 4.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	46,00 mq	62,00 mq	1	62,00 mq	2,53 m	2
Totale superficie convenzionale:				62,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				62,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/09/2006 al 20/02/2007	***** *****	Catasto Fabbricati Fg. 1033, Part. 384, Sub. 501, Zc. 6 Categoria C2 Cl.6, Cons. 64 Rendita € 161,96 Piano 2
Dal 20/02/2007 al 22/03/2013	***** *****	Catasto Fabbricati Fg. 1033, Part. 384, Sub. 502, Zc. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 3,5 vani Rendita € 415,75 Piano 2
Dal 22/03/2013 al 22/03/2014	***** *****	Catasto Fabbricati Fg. 1033, Part. 384, Sub. 502, Zc. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 3,5 vani Rendita € 415,75 Piano 2
Dal 22/03/2014 al 14/07/2014	***** *****	Catasto Fabbricati



		Fg. 1033, Part. 384, Sub. 502, Zc. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 3,5 vani Rendita € 415,75 Piano 2
Dal 14/07/2014 al 30/07/2014	*****	Catasto Fabbricati Fg. 1033, Part. 384, Sub. 502, Zc. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5 vani Rendita € 593,93 Piano 2
Dal 14/07/2014 al 30/07/2014	*****	Catasto Fabbricati Fg. 1033, Part. 384, Sub. 502, Zc. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 3,5 vani Rendita € 415,75 Piano 2
Dal 30/07/2014 al 27/08/2014	*****	Catasto Fabbricati Fg. 1033, Part. 384, Sub. 512, Zc. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 2,5 vani Rendita € 296,96 Piano 2
Dal 27/08/2014 al 27/08/2015	*****	Catasto Fabbricati Fg. 1033, Part. 384, Sub. 512, Zc. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 2,5 vani Rendita € 296,96 Piano 2
Dal 27/08/2015 al 09/11/2015	*****	Catasto Fabbricati Fg. 1033, Part. 384, Sub. 512, Zc. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 2,5 vani Rendita € 296,96 Piano 2
Dal 09/11/2015	*****	Catasto Fabbricati Fg. 1033, Part. 384, Sub. 512, Zc. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 62 mq Rendita € 296,96 Piano 2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1033	384	512	6	A2	4	2,5 vani	62 mq	296,96 €	2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste **corrispondenza catastale**, in particolare:

- Il “locale tecnico” ha altra destinazione d’uso rispetto a quanto rappresentato, in particolare è una camera, per raggiungerla è stata realizzata una porta interna all’abitazione;
- Le altezze interne sono diverse rispetto a quanto rappresentato (allegato stato dei luoghi n.6).

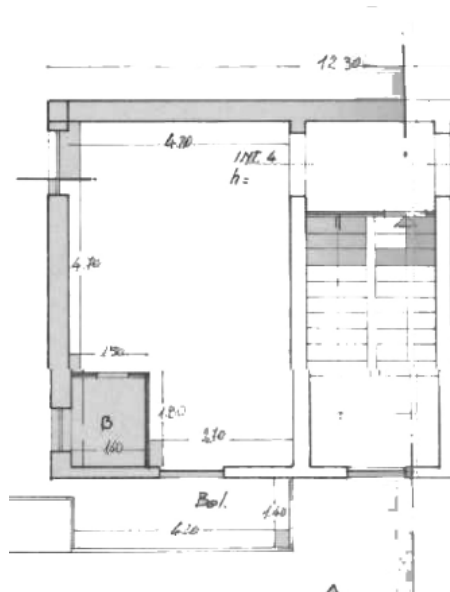


PRECISAZIONI

I titoli autorizzativi che si sono susseguiti sono:

1 - CONDONO (allegato n. 8)

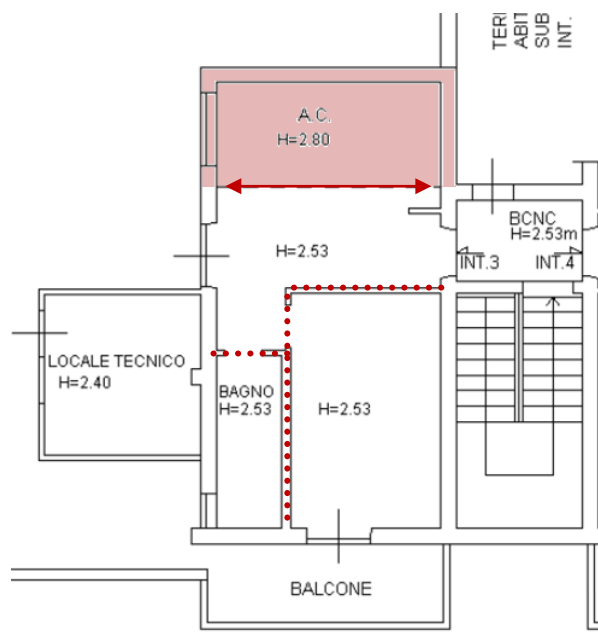
Alla presentazione del condono il bene sanato si compone di ambiente unico con servizio (immagine a lato).



2 - D.I.A. (allegato n. 9)

Viene presentata una D.I.A. per ampliamento relativo ad un locale tecnico. All'interno della stessa D.I.A. non vengono menzionate variazioni interne ma osservando la planimetria è possibile verificare l'ampliamento del bagno e la realizzazione di un ambiente precedentemente assente.

Si specifica che il locale tecnico è rappresentato come accessibile dall'esterno in planimetria catastale.



È possibile, quindi, precisare che ci sono ulteriori difformità tra la planimetria allegata al condono e la planimetria depositato in catasto, oltre che le difformità fra quest'ultimo e lo stato dei luoghi. Infatti rispetto al condono possiamo riscontrare che:

- È stata demolita una parete perimetrale; ↔
- È stato realizzato un volume destinato ad “angolo cottura” messo in comunicazione con l'ambiente principale proprio grazie alla demolizione della parete esterna; ■
- Sono stati realizzati degli ambienti interni senza titolo autorizzativo.



Le ulteriori difformità riguardanti lo stato dei luoghi (e rappresentati nell'allegato n.6) riguardano:

- L'apertura di una porta che mette in comunicazione il locale tecnico con l'interno;
- La variazione delle altezze interne.

Per riportare il bene ad uno stato legittimo sarà necessario:

1. Rimuovere il volume "angolo cottura" e ripristinare la parete di confine originaria;
2. Rimuovere le tramezzature interne, non rappresentate all'interno del condono;
3. Chiudere l'accesso dall'interno al locale tecnico;
4. Rispristinare la destinazione d'uso del locale tecnico (attualmente camera da letto).

STATO CONSERVATIVO

Il bene si presenta in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono quelle condominiali funzionali al raggiungimento del bene.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene fa parte di un edificio che si sviluppa per 3 piani fuori terra dotato di tetto piano, la struttura è in c.a., esternamente la facciata è rifinita con pittura di colore bianco, sono presenti elementi di colore marrone scuro quali balaustre di balconi/terrazzi, persiane, rivestimenti esterni.

Internamente nella zona giorno le pareti sono rifinite con pittura di colore bianco, il pavimento è in piastrelle ceramiche di colorazione beige/grigio, che si trovano analoghe all'interno del servizio sia a pavimento che su parte delle pareti. Anche le camere presentano pareti bianche e pavimento in piastrelle grigie. Gli infissi esterni sono in pvc di colore bianco, sono in parte presenti delle inferriate metalliche ed il sistema di oscuramento è definito da persiane. Durante il sopralluogo gli impianti risultavano funzionanti, i termosifoni sono presenti ma non funzionanti, l'impianto del gas è con bombole. Esternamente il terrazzo ha pavimento grigio, il parapetto è in parte in muratura ed in parte in metallo marrone.

Non è presente allaccio del gas (è presente bombola del gas) e al momento del sopralluogo il riscaldamento non risultava funzionante.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene è occupato da terzi con contratto di "comodato di immobili ad uso abitativo" stipulato il 19/10/2022 per la durata di due anni a decorrere dal 01/01/2023 per 450,00€ mensili.

Dal giorno 01/01/2025 il contratto di comodato (allegato 12) sarà scaduto pertanto è possibile considerare l'immobile in oggetto come libero.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/03/1983 al 20/02/2007	*****	Fusione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			31/03/1983		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/02/2007 al 17/07/2013	*****	Variazione della destinazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/02/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/07/2013 al 25/06/2015	*****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Siniscalchi Pierpaolo	17/07/2013	80441	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/06/2015	*****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giampietro Fernando Rosar	25/06/2015	4309	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

1. TRASCRIZIONE del 30/06/2015 - Registro Particolare 48102 Registro Generale 65640 Pubblico ufficiale GIAMPIETRO FERNANDO ROSARIO Repertorio 4309/3281 del 25/06/2015 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
2. ISCRIZIONE del 30/06/2015 - Registro Particolare 10785 Registro Generale 65641 Pubblico ufficiale GIAMPIETRO FERNANDO ROSARIO Repertorio 4310/3282 del 26/06/2015 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO
3. TRASCRIZIONE del 15/03/2023 - Registro Particolare 23006 Registro Generale 32577 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO CORTE D'APPELLO DI ROMA Repertorio 45532 del 14/01/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

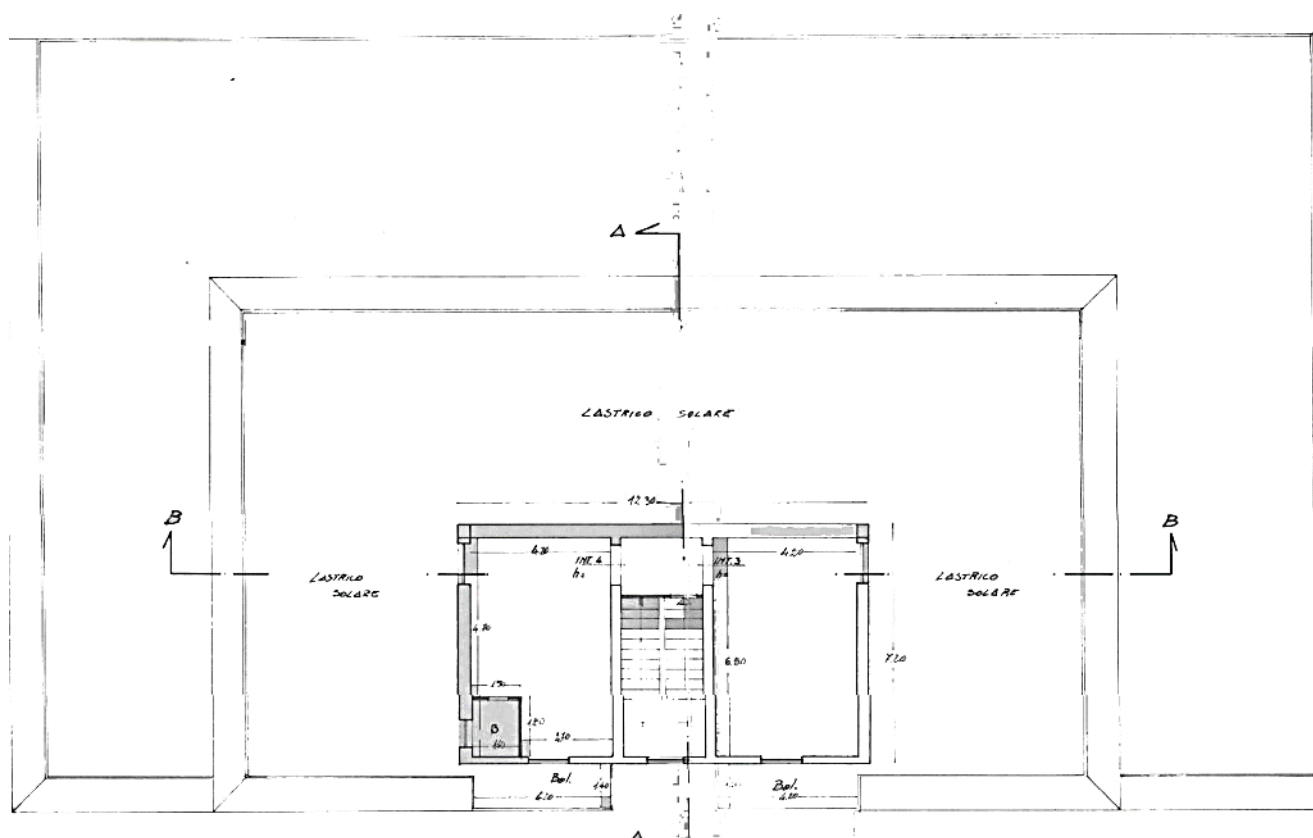


NORMATIVA URBANISTICA

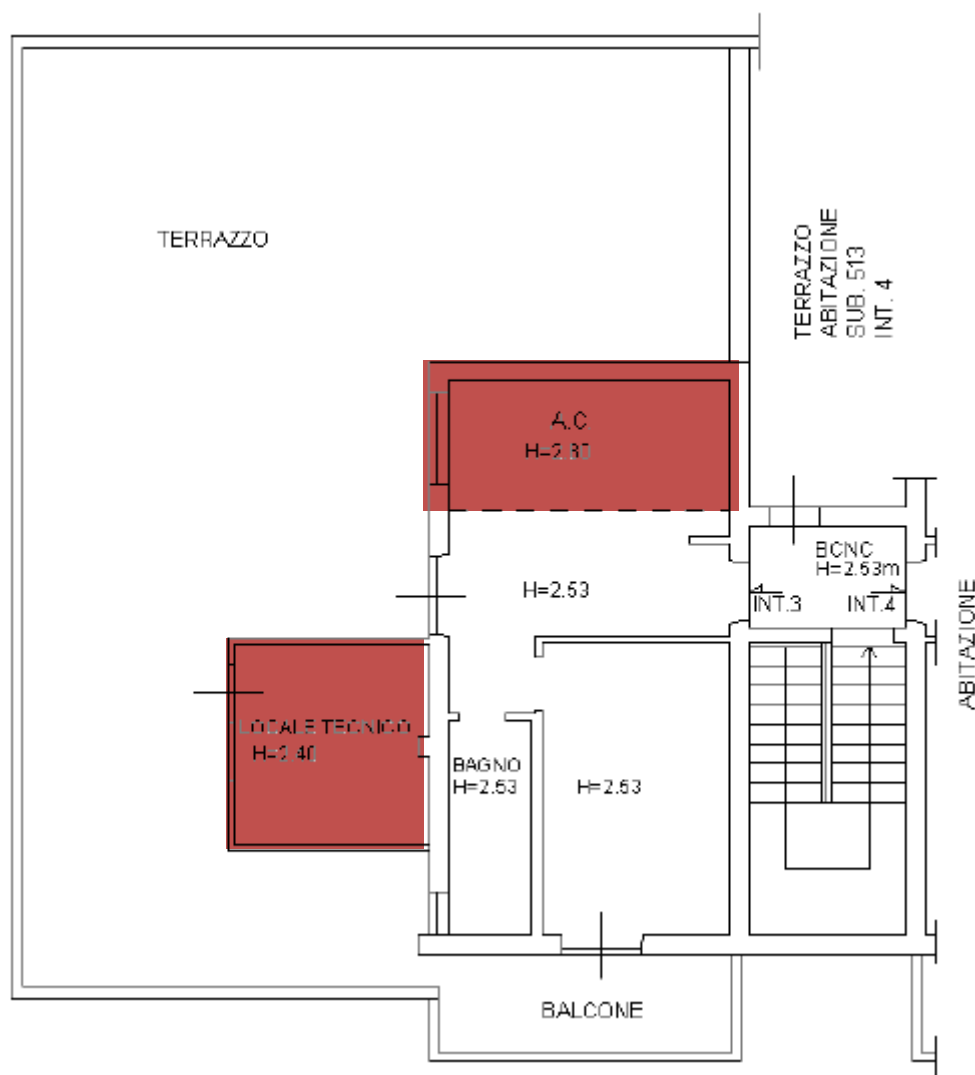
Il bene fa parte del Sistema insediativo, Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita regolamentata delle Norme Tecniche di Attuazione all'art. 62. Fa parte dello strumento di Attuazione Zona O - ZO 25 Borghesiana Biancavilla.

REGOLARITÀ EDILIZIA

- L'edificio di cui fa parte il bene oggetto di perizia è stato realizzato in assenza di licenza edilizia nel 1975 con ultimazione dell'opera prima del 01/10/1983.
- A seguito della **domanda di condono** in sanatoria (progressivo della richiesta n. 0213178708/1 del 18/02/1986) con **prot. n. 24870 del 24/02/1986** è stata rilasciata **concessione edilizia n. 19130** il 06/02/1997.
- Dalle tavole di progetto in sanatoria (prot. n. 11213 del 16/02/1989 - pervenute all'interno del fascicolo di condono richiesto), risulta la seguente planimetria autorizzata:



Pertanto osservando la planimetria depositata al catasto risultano – oltre le variazioni interne precedentemente illustrate – risultano dei volumi aggiuntivi di seguito rappresentati:



- La presenza della **D.I.A. prot. n. CH-n. 10035 del 28/01/2014** per ampliamento s.u.l. dell'unità immobiliare per applicazione legge "sul piano casa", autorizza la presenza del locale (volume) tecnico per l'implementazione impianti – al quale sarà necessario ripristinare l'accesso esclusivo dall'esterno. Si specifica altresì che il volume destinato ad "angolo cottura" dovrà essere demolito e contestualmente realizzato nuovamente il muro di confine, in quanto non sono stati rinvenuti titoli autorizzativi per detto ampliamento.
- Fine lavori del 15/07/2014 al n. 97256 di protocollo.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il bene è parte di un condominio.

Al momento del sopralluogo nel palazzo non era presente il cartello con le informazioni dell'amministratore del Condominio. Successivamente è stato contattato sia telefonicamente che con l'invio di pec ed email, tramite le quali sono state richieste le informazioni relative agli estratti conto, tabelle millesimali e rate condominiali. Ad oggi 20/12/2024 non è stata fornita nessuna informazione richiesta.



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 | Abitazione 1.882,00 €/m²

Requot | Abitazione 1.750,00 €/m²

Agenzia Entrate | Abitazione 1.700,00 €/m²

VALORE MEDIO di MERCATO: 1.777,33 €/m²



Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Cefalà Diana 1, interno 3, piano 2
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1033, Part. 384, Sub. 512, Zc. 6, Categoria A2

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - via Cefalà Diana 1, interno 3, piano 2	62,00 mq	1.777,33 €/mq	€ 110.194,46	100,00%	€ 110.194,46
Valore di stima:					€ 110.194,46

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" si applica un coefficiente di svalutazione che lo scrivente ritiene complessivamente pari al **10%**.

$$110.194,46 \text{ €} \times 10\% = 11.019,44 \text{ €}$$

$$110.194,46 \text{ €} - 11.019,44 \text{ €} = 99.175,02 \text{ € arrotondato } 99.175,00 \text{ €}$$

In conclusione per le difformità rilevate si dovrà procedere alla regolarizzazione e sarà necessario presentare una SCIA in sanatoria di ripristino 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 € 3.000,00 a cui si sommano € 5.000,00 per i lavori di ripristino allo stato di progetto.

$$99.175,00 \text{ €} - 8.000,00 \text{ €} = 91.175,00 \text{ €}$$

VALORE DI STIMA: 91.175,00 €



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 20/12/2024

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



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Cefalà Diana 1, interno 3, piano 2

Il bene sorge nel quadrante est della città fuori il Grande Raccordo Anulare, nel Municipio VI, nel quartiere Finocchio-Borghesiana, in via Cefalà Diana. L'infrastruttura più importante prossima all'abitazione è la via Casilina, l'area è servita da mezzi di superficie Atac (linee 107, C9, ecc.) di cui la fermata più vicina è a circa 500m, mentre la fermata più vicina della linea metropolitana C è Bolognetta. La zona è a prevalente carattere residenziale con densità maggiore verso la via Casilina, il servizio sanitario più vicino si trova a circa 7km ed è il Policlinico Tor Vergata, mentre il centro commerciale più vicino è GranRoma a circa 10 km.

Il bene si trova al piano 2 di un fabbricato di 3 piani fuori terra, internamente – da catasto – si compone di una zona giorno con angolo cottura, spazio distributivo, una camera, un bagno, un locale tecnico ed un terrazzo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1033, Part. 384, Sub. 512, Zc. 6, Categoria A2 Destinazione urbanistica: Il bene fa parte del Sistema insediativo, Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita regolamentata delle Norme Tecniche di Attuazione all'art. 62. Fa parte dello strumento di Attuazione Zona O - ZO 25 Borghesiana Biancavilla.



SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE 45/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Cefalà Diana 1, interno 3, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	100%
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1033, Part. 384, Sub. 512, Zc. 6, Categoria A2	Superficie	62,00 mq
Stato conservativo:	Il bene si presenta in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Il bene sorge nel quadrante est della città fuori il Grande Raccordo Anulare, nel Municipio VI, nel quartiere Finocchio-Borghesiana, in via Cefalà Diana. L'infrastruttura più importante prossima all'abitazione è la via Casilina, l'area è servita da mezzi di superficie Atac (linee 107, C9, ecc.) di cui la fermata più vicina è a circa 500m, mentre la fermata più vicina della linea metropolitana C è Bolognetta. La zona è a prevalente carattere residenziale con densità maggiore verso la via Casilina, il servizio sanitario più vicino si trova a circa 7km ed è il Policlinico Tor Vergata, mentre il centro commerciale più vicino è GranRoma a circa 10 km. Il bene si trova al piano 2 di un fabbricato di 3 piani fuori terra, internamente – da catasto – si compone di una zona giorno con angolo cottura, spazio distributivo, una camera, un bagno, un locale tecnico ed un terrazzo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1033, Part. 384, Sub. 512, Zc. 6, Categoria A2 Destinazione urbanistica: Il bene fa parte del Sistema insediativo, Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita regolamentata delle Norme Tecniche di Attuazione all'art. 62. Fa parte dello strumento di Attuazione Zona O - ZO 25 Borghesiana Biancavilla.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

