
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Apicella Antonietta, nell'Esecuzione Immobiliare 86779/1995 del R.G.E.

promossa da

**** **Omissis** ****

contro

**** **Omissis** ****



INCARICO

All'udienza del 11/03/2016, il sottoscritto Arch. Apicella Antonietta, con studio in Via Della Magliana Nuova, 178 - 00146 - Roma (RM), email archantonietta.apicella@gmail.com, PEC arch.antonietta.apicella@pec.archrm.it, Fax 06 55 285 516, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/09/2016 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

DESCRIZIONE

Il bene oggetto di pignoramento consiste in una autorimessa ubicata a Roma, località "La Rustica", in Via della Rustica, 258. L'area è posta all'interno del Grande Raccordo Anulare nella zona compresa tra Via Collatina, l'Autostrada "Roma-L'Aquila" e il G.R.A.

L'autorimessa, posta al piano S1, fa parte di un edificio per civile abitazione con locali commerciali siti al piano terra.

Da Via della Rustica n. 258 si accede, tramite rampa carrabile, al piano S1, dove è collocata l'autorimessa oggetto di pignoramento che in seguito a frazionamento e accatastamento è distinta al catasto urbano al Foglio 659 Particella 220 Sub 508.

Al momento del sopralluogo, l'unico accesso comune dalla rampa permette di raggiungere sia la parte di autorimessa privata che quella destinata a parcheggio condominiale a servizio dell'edificio, divise da tramezzatura e da porta scorrevole in materiale metallico. L'autorimessa oggetto di esecuzione immobiliare all'interno si presenta divisa da tramezzature che definiscono tre ambienti.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	309,62 mq	317,00 mq	1,00	317,00 mq	2,40 m	S1
Totale superficie convenzionale:				317,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				317,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/02/1988 al 22/10/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 659, Part. 220, Sub. 3, Zc. 6 Categoria C6
Dal 22/10/1993 al 10/05/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 659, Part. 220, Sub. 3, Zc. 6 Categoria C6 Cl.10, Cons. 876 mq. Rendita € 2.578,77 Piano S1
Dal 10/05/2017 al 17/05/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 659, Part. 220, Sub. 508, Zc. 6 Categoria C6 Cl.8, Cons. 309 mq Superficie catastale 317 Rendita € 670,26 Piano S1



Nell'Atto d'Obbligo stipulato tra la Società ****Omissis**** con il Comune di Roma in data 02/11/1989, la Società suddetta si è impegnata, tra l'altro, a destinare e mantenere permanentemente parte dell'autorimessa del piano S1 a parcheggio condominiale a servizio dell'edificio (Vedi allegato A). La suddetta autorimessa è stata frazionata senza un regolare permesso edilizio, per cui la sottoscritta è stata invitata dal Giudice a eseguire quanto descritto nel "Memorandum per il custode giudiziario l'Avv. Luigi Ciatti" depositato in data 10/12/2015 dal C.T.U. Ing. Antonio Di Muro. La sottoscritta, dopo aver reperito l'ultimo progetto di variante all'Ufficio Archivio progetti del Comune di Roma e presentato pratica edilizia in sanatoria per frazionamento dell'intera autorimessa in due distinte unità immobiliari, ha proceduto con i relativi accatastamenti.

La prima Visura storica dell'intera autorimessa (Vedi allegato B) ha rilevato che l'unità immobiliare risulta:

- intestata ancora alla ****Omissis**** nonostante la stessa società abbia venduto l'intera proprietà alla società esecutata con Atto autenticato nelle firme in data 22/10/1993 e trascritto in Roma 1 in data 25/10/1993 al numero 37609;
- soppressa dal 11/06/2009;
- priva di planimetria catastale;
- civico errato (n. 256 invece di n. 258).

Per cui si è provveduto a:

- richiedere la riattivazione della pratica (Vedi allegato C);
- eseguire D.O.C.F.A. per inserimento dei Dati di classamento e della planimetria, correzione del numero civico e modifica dell'intestazione dell'intera autorimessa (Vedi allegato D);
- eseguire altri due D.O.C.F.A. per divisione dell'intera autorimessa, in seguito alla presentazione della C.I.L.A. in sanatoria per frazionamento, ottenendo tre subalterni di cui il Sub 508 (oggetto di pignoramento), il Sub 509 e il Sub 510 (bene comune non censibile) (Vedi allegato E).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	659	220	508	6	C6	8	309	317	670,26	S1	

(Vedi allegato E).

STATO CONSERVATIVO

La parte di autorimessa oggetto di pignoramento al momento dei sopralluoghi (21/11/2017 - 16/03/2017 - 28/03/2017) si presentava in cattivo stato di manutenzione e conservazione e con evidenti macchie d'infiltrazione presenti sul soffitto. L'impianto elettrico a canaline esterne non era funzionante per l'assenza dell'erogazione del servizio elettrico (Vedi allegato G).



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'autorimessa oggetto di pignoramento fa parte di una più ampia autorimessa, in parte destinata a parcheggio condominiale a servizio dell'edificio come si legge nell'Atto d'Obbligo edilizio stipulato dalla Società costruttrice con il Comune di Roma (Vedi allegato A). In riferimento al suddetto Atto, per procedere alla vendita della parte di autorimessa pignorata, la sottoscritta è stata invitata dal Giudice a redigere pratica edilizia in sanatoria per frazionamento (C.I.L.A. in sanatoria) e relativi D.O.C.F.A. Si evidenzia che al momento del sopralluogo la divisione in due distinte autorimesse era già stata realizzata senza richiedere permesso edilizio.

Attualmente l'intera autorimessa, situata al piano S1 e con unico accesso dalla rampa, si presenta divisa, oltre l'area di manovra comune, in due distinti locali separati da un lato tramite porta scorrevole in materiale metallico e dall'altro mediante una muratura confinante, posta nelle vicinanze di una delle uscite di sicurezza.

Si rileva che lo stato dei luoghi dell'intera autorimessa risulta sostanzialmente conforme al progetto reperito a meno di difformità consistenti in: chiusura di parte dell'autorimessa in cui sono presenti alcune tramezzature; esistenza di pilastri non graficizzati e, per alcuni, piccole variazioni nel posizionamento; spostamento della posizione della porta per l'uscita di sicurezza.

Per regolarizzare l'immobile oggetto di pignoramento, come da "Memorandum per il custode giudiziario l'Avv. Luigi Ciatti" depositato dal C.T.U. ing. Antonio Di Muro in data 10/12/2015, si è proceduto a:

- eseguire rilievo metrico e fotografico, rilevando lievi differenze dei metri quadrati delle superfici frazionate rispetto alla C.T.U. depositata (Vedi allegato H);
- richiedere al Catasto la riattivazione della pratica catastale, soppressa (Vedi allegato C);
- presentare al Municipio V di Roma Capitale C.I.L.A. in sanatoria per frazionamento (protocollo CF 2017/74066 in data 03/05/2017) (Vedi allegato I) e successiva consegna di avvenuta variazione catastale;
- eseguire al Catasto D.O.C.F.A. con l'inserimento dei Dati di classamento, della planimetria per l'intera autorimessa e dell'esatto numero civico (Vedi allegato D);
- eseguire al Catasto altri tre D.O.C.F.A. relativi alla pratica edilizia presentata per frazionamento C.I.L.A. in sanatoria con esatta intestazione (Vedi allegato E).

In riferimento a quanto sopra esposto, sono state svolte, come richiesto, le pratiche necessarie alla regolarizzazione edilizia e catastale dell'autorimessa oggetto di pignoramento.

STIMA

L'autorimessa oggetto di pignoramento è stata valutata con il metodo del più probabile valore di mercato, valore che si ottiene comparando l'unità immobiliare in oggetto con immobili di pari caratteristiche. Dal paragone si può arrivare all'indice del prezzo di stima a metro quadro di superficie commerciale. E' stata eseguita una ricerca di mercato nella zona in cui ricade il cespite oggetto di causa consultando l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, le Agenzie Immobiliari e le pubblicazioni specializzate per individuare immobili con caratteristiche simili a quello da valutare. In considerazione della zona periferica e suburbana "La Rustica" in cui ricade l'immobile, si ritiene che il più probabile valore di mercato possa essere compreso tra un valore massimo di €/mq. 1.100,00 e un valore minimo pari a €/mq. 800,00. Per le caratteristiche intrinseche dell'autorimessa (piano S1, cattivo stato di manutenzione e conservazione e segni d'infiltrazione sul soffitto), si ritiene congruo



applicare il valore medio pari a €/mq. 950,00. Il Valore ottenuto corretto del coefficiente 0,90, per il cattivo stato di manutenzione e conservazione, individua il prezzo di circa €/mq. 855,00. Pertanto, il più probabile valore commerciale, per l'unità immobiliare oggetto di stima, di superficie commerciale pari a mq. 317,00 è individuato in € 271.035,00. Il valore ottenuto decurtato del 15% in virtù della vendita all'asta per la mancata garanzia circa i vizi che potrebbe presentare l'immobile, risulta pari a € 230.379,75.

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 19/05/2017

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Apicella Antonietta

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ All. A - Atto d'Obbligo - N° 4 allegati
- ✓ All. B - Visura storica catastale Sub 3 - N° 3 allegati
- ✓ All. C - Riattivazione U.I. soppressa in banca dati - N° 5 allegati
- ✓ All. D - Docfa Sub 3 - N° 13 allegati
- ✓ All. E - Docfa Sub 508 - Sub 509 - Sub 510 - N° 21 allegati
- ✓ All. F - Visura storica e planimetria catastale Sub 508 - N° 3 allegati
- ✓ All. G - Foto n. 13 - N° 2 allegati
- ✓ All. H - Schema planimetrico - N° 1 allegati
- ✓ All. I - C.I.L.A. in sanatoria - N° 10 allegati

