

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Molin Zan Francesca, nell'Esecuzione Immobiliare 224/2021 del R.G.E.

promossa da

(Procedente)

Codice fiscale:*****

Via Piemonte 38

00187 - Roma (RM)

Credito Fondiario Spa (Mandatario)

Codice fiscale: 00395320583

Via Piemonte 38 00187 - Roma (RM)

(Intervenuto)

contro

Codice fiscale:*****

*****)

Nato a *****

***** *****

+++ +-+
Codice fiscale:*****

Nata a *****



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1-2 - Appartamento E POSTO AUTO ubicati a Roma (RM) - Via Caiolo 204/D, interno 2, piano S1-T-1	4
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Raimondo Montecuccoli 11, scala 1, interno 13, piano 3	4
Lotto 1	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Caiolo 204/D, int.2, piano S1-T-1	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Caiolo 204/D, interno 2, piano T	6
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	7
Precisazioni	8
Patti	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali	12
Lotto 2	12
Completezza documentazione ex art. 567	12
Titolarità	12
Dati Catastali	13
Stima / Formazione lotti	13
Lotto 1	13
Lotto 2	15
Riepilogo bando d'asta	17



Lotto 1	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 224/2021 del R.G.E.....	18
Lotto 1	18
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	19
Beni N° 1-2 - Appartamento E POSTO AUTO ubicatI a Roma (RM) - Via Caiolo 204/D, interno 2, piano S1-T-1	19



INCARICO

In data 21/03/2022, la sottoscritta Arch. Molin Zan Francesca, con studio in Via Aldo Ballarin, 158 - 00142 - Roma (RM), email molinzan@gmail.com, PEC f.molinzan@pec.archrm.it, Tel. 348 8504992, Fax 17 86021463, veniva nominata Esperta ex art. 568 c.p.c. e in data 25/03/22 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 Caiolo 204/D, interno 2, piano S1-T-1
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Caiolo 204/D, interno 2, piano T
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Raimondo Montecuccoli 11, scala 1, int.13, p.3

DESCRIZIONE

BENI N° 1-2 - APPARTAMENTO E POSTO AUTO UBICATI A ROMA (RM) - VIA CAIOLO 204/D, INTERNO 2, PIANO S1-T-1

Il compendio oggetto di pignoramento è costituito da una porzione di villetta a schiera a 2 piani fuori terra di cui uno mansarda, oltre a piano interrato, corte esclusiva e accesso indipendente, realizzata fuori dal raccordo anulare negli anni 2000 alla periferia sud-ovest di Roma, in zona Dragona, lungo la direttrice Ostiense. L'area ha impianto urbanistico tipico della borgata di zona O (abusiva) in corso di ristrutturazione, con strade strette e marciapiedi di piccole dimensioni. Le unità formano un oggetto unico, essendo il posto auto incluso nella corte esterna, pertanto sono così composte: al piano terra vi è una piccola corte esterna che include, appunto il posto auto, da cui si accede, tramite rampa di scale, all'interno, ove si trova un unico locale con angolo cottura ed un bagno. Il locale è stato modificato rispetto ai titoli autorizzativi, includendo la loggia balconata per ampliare la cucina. Al piano primo, nella soffitta è stata allestita una camera, oltre ad un vano deposito sottotetto non abitabile, con tetto spiovente. Al piano interrato, nella cantina, sono state ricavate due camere con un bagno al posto del ripostiglio, ed un piccolo spazio aperto interrato utilizzato come fonte di luce ed aereazione per la camera matrimoniale. La tipologia edilizia è di discreta qualità architettonica, con finitura esterna in intonaco, grate alle finestre, tettoie in legno. La zona è residenziale, con scarsa presenza di attività commerciali e servizi pubblici a breve distanza (poste, banche, scuole, attività commerciali). La viabilità è di carattere periferico, ed è collegata al centro di Roma con mezzi pubblici di superficie e tramite la ferrovia Roma-Ostia (la stazione di Acilia si trova a circa 3 km, raggiungibile a piedi in circa 30 minuti), oltre alla Via Ostiense (o Via del Mare) attraverso la quale si raggiunge il Raccordo Anulare a 9 km ed il centro città.

L'area è scarsamente popolata, le possibilità di parcheggio pubblico gratuito sono buone e non regolamentate.

Il sopralluogo è avvenuto in data 7 giugno 2022.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA RAIMONDO MONTECUCCOLI 11, SCALA 1, INTERNO 13, PIANO 3

Il compendio oggetto di pignoramento non è stato visionato, ma catastalmente è descritto come una porzione di immobile a 5 piani fuori terra ed uno seminterrato, realizzato nei pressi della zona pigneto negli anni '40-50, nelle immediate vicinanze della rampa di uscite in direzione Prenestina della tangenziale est.

L'area ha impianto urbanistico strutturato con importanti vincoli infrastrutturali: lo svincolo autostradale a sud



ed ovest, la ferrovia ad est e nord.

La tipologia edilizia è di buona qualità architettonica, post razionalista, con finitura esterna in intonaco e cortina, basamento e cornici alle finestre ed al portone in travertino. La zona è residenziale, con buona presenza di attività commerciali e servizi pubblici a breve distanza (poste, banche, scuole, attività commerciali). La viabilità è di carattere molto intensivo, ed è collegata al centro di Roma con mezzi pubblici di superficie e tramite la metro C (la stazione di Pigneto si trova a circa 500 m, raggiungibile a piedi in circa 20 minuti), oltre alla Via Prenestina (o Casilina) attraverso la quale si raggiunge il centro città.

L'area è intensamente popolata, le possibilità di parcheggio pubblico gratuito sono scarse e regolamentate.

Non è stato fatto ancora il sopralluogo.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Caiolo 204/D, interno 2, piano S1-T-1
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Caiolo 204/D, interno 2, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La relazione notarile del Notaio Elio Bergamo, Notaio in Roma è del 24/03/2021 e quindi non riporta il pignoramento successivo del 13/4/21 a favore di ***** , che coinvolge entrambe le unità.

TITOLARITÀ

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

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

Nata a *****
- ***** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: *****

Nato a *****

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.



CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CAIOLO 204/D, INT.2, PIANO S1-T-1

Le unità confinano, a corpo, con riferimento alla scheda catastale ed allo stato di fatto, a partire da nord in senso orario, con:

APPARTAMENTO SUB.7 GRAFFATO 10/18: dapprima il posto auto in oggetto al sub.6, poi stacco su Via Caiolo, quindi altra unità immobiliare sub.8 graffato 17, poi altra unità immobiliare sub.11, poi altra unità al sub.19, quindi altra unità al sub.21, poi altra unità al sub.20 graffato 16, infine, e per chiudere, di nuovo il posto auto sub.6.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CAIOLO 204/D, INTERNO 2, PIANO T

L'unità confina, a corpo, con riferimento alla scheda catastale ed allo stato di fatto, a partire da nord in senso orario, con: altro posto auto al sub.5, poi stacco su Via Caiolo, quindi l'unità immobiliare in oggetto sub.7, poi il sub.16, infine, e per chiudere, di nuovo il posto auto sub.5.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	30,00 mq	34,00 mq	1,00	34,00 mq	3,00 m	T
Loggia	11,00 mq	8,00 mq	0,40	3,20 mq	3,00 m	Terra
Giardino	34,00 mq	34,00 mq	0,18	6,12 mq	0,00 m	Terra
Posto auto scoperto	15,00 mq	15,00 mq	0,50	7,50 mq	0,00 m	Terra
Cantina	35,00 mq	40,00 mq	0,35	14,00 mq	2,70 m	S1
Cortile	2,30 mq	2,30 mq	0,18	0,41 mq	0,00 m	S1
Soffitta	19,60 mq	22,00 mq	0,35	7,70 mq	2,20 m	1
Sottotetto (non abitabile)	11,00 mq	12,00 mq	0,20	2,40 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				75,33 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				75,33 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si fa presente che ai fini del calcolo delle superfici sono state utilizzate le destinazioni d'uso catastali, attribuendo però al piano interrato (cantina) e primo (soffitta) un coefficiente superiore, pari a 0,35 anziché il richiesto 0,20, poichè di fatto di tratta a tutti gli effetti di uno spazio abitativo.

La superficie del vano scale è stata computata solo per il piano terra.

L'altezza del piano soffitta è quella media.

La porzione di loggia chiusa, utilizzata a cucina, ha lo stesso coefficiente di quella aperta.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/07/1973 al 23/05/2006	***** nata a***** *** i***** , CF ***** Proprieta' 1/2 in comunione dei beni con***** nato a***** *** il*****	Catasto Terreni Fg. 1103, Part. 47 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 2 1 20 Reddito dominicale € 176,64 Reddito agrario € 77,93
Dal 23/05/2006 al 03/10/2007	***** Sede in ***** CF***** Proprieta' 1/1	Catasto Terreni Fg. 1103, Part. 1442 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 10 0 Reddito dominicale € 8,78 Reddito agrario € 3,87
Dal 09/10/2007 al 11/12/2007	***** Sede in ***** CF***** Proprieta' 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1033, Part. 2960, Sub. 7, Zc. 6 Categoria A2 Cl.8, Cons. 2,5 vani Rendita € 561,65 Piano S1-T-1 Graffato 10-18
Dal 09/10/2007 al 11/12/2007	***** Sede in ***** CF***** Proprieta' 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1103, Part. 2960, Sub. 6, Zc. 6 Categoria C6 Cl.8, Cons. 15 mq Rendita € 32,54 Piano T
Dal 11/12/2007 al 11/04/2022	***** nata a***** il ***** CF***** 1/2 in regime di comunione dei beni con ***** , nato a***** il ***** CF*****	Catasto Fabbricati Fg. 1103, Part. 2960, Sub. 7, Zc. 6 Categoria A2 Cl.8, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 54 mq Rendita € 561,65 Piano S1-T-1 Graffato 10-18
Dal 11/12/2007 al 11/04/2022	***** nata a***** il ***** CF***** 1/2 in regime di comunione dei beni con ***** , nato a***** il ***** CF*****	Catasto Fabbricati Fg. 1103, Part. 2960, Sub. 6, Zc. 6 Categoria C6 Cl.8, Cons. 15 mq Rendita € 32,54 Piano T

I titolari reali corrispondono a quelli catastali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1103	2960	6	6	C6	8	15 mq		32,54 €	T	
	1103	2960	7	6	A2	8	2,5 vani	54 mq	561,65 €	S1-T-1	10-18



Corrispondenza catastale

Non vi è corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato di fatto, per le seguenti difformità:

1. porzione della loggia di ingresso al PT è stata chiusa e trasformata in cucina;
2. al PT è stata modificata la sagoma tra WC e anti WC;
3. al PS1, oltre ad aver modificato l'uso rispetto alle destinazioni autorizzate, è stato inglobato all'interno della superficie abitabile anche una porzione di intercapedine;
4. analogamente al P1 è stato mutato l'uso, ed è stato creato un passaggio per utilizzare parte del sottotetto come deposito.

Entrambe le unità sono così descritte catastalmente in forza di:

1. COSTITUZIONE del 09/10/2007 Pratica n. RM1133554
2. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/10/2007 Pratica n. RM1230757 (per il sub.7 graffato 10/18, è variato il n. di interno da 1 a 2)
3. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Si segnala che nella visura catastale del terreno Fg.1103 part.47, da cui deriva la particella in cui è stato edificato l'immobile, vi è riportato (erroneamente, oltre ai corretti intestatari) anche il sig^{*****}, estraneo agli immobili in oggetto.

La part.1442 del CT è stata soppressa il 03/10/2007.

PRECISAZIONI

Non ci sono precisazioni da fare.

PATTI

Dalla documentazione esaminata non risultano essere presenti patti. Non sono stati reperiti contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in normale stato di manutenzione.

PARTI COMUNI

Dalla documentazione esaminata non risultano essere presenti parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla documentazione esaminata non risultano essere presenti Servitù, censo, livello, usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le unità occupano porzioni di piano primo, terra e primo interrato di un edificio a schiera, costruito con struttura in calcestruzzo armato, solai in laterocemento, tamponature esterne in laterizio e copertura a falda inclinata realizzata in laterocemento con tegole in laterizio. La porzione di loggia chiusa ed il prolungamento del piano primo sottotetto sono stati realizzati con struttura e solaio in legno.

La finitura esterna è in intonaco tinteggiato con inserti in cortina.

L'immobile presenta singola esposizione a est, con solo la finestra del bagno e l'area aperta al piano interrato a



nord.

I pavimenti sono in ceramica al piano cantina e piano terra, mentre al piano primo sono in parquet.

I rivestimenti dei bagni e della cucina sono in ceramica di diverse tonalità, mentre le altre pareti sono tinteggiate.

I serramenti esterni sono in PVC con vetrocamera e grate antintrusione. Quelli interni sono in legno tamburato.

Il giardino esterno è parzialmente pavimentato, e parzialmente rivestito con tappeto sintetico. Al posto del posto auto sono stati posizionati una piscina removibile ed un gazebo anch'esso removibile.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, tramite caldaia posizionata nel giardino che porta anche l'acqua calda, e vi sono climatizzatori split in tutti i locali.

Sono presenti anche: l'impianto del gas, elettrico, idro-sanitario, citofonico, telefonico, televisivo.

Questi sono in normale stato d'uso, ed il quadro elettrico è dotato di interruttore differenziale, ma non sono state fornite certificazioni.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dai debitori che lo abitano con i tre figli.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/07/1973 al 23/05/2006	***** in regime di comunione legale dei beni con***** *****(contro ***** - ***** nella persona di***** ***** per il terreno Codice Fiscale/P.IVA: *****	Atto di Compravendita (Visionato 09/05/22)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mario Alberto Fazio	07/07/1973	2824	1445
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CRRII Roma 1	04/08/1973	54322	44850
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate Roma 1	27/07/1973	12340	3397/A
		Atto di Compravendita (Allegato)			
Dal 23/05/2006 al 11/12/2007	***** Sede in***** proprietà del terreno per 1/1 (contro***** e*****) Per il terreno. Codice Fiscale/P.IVA: *****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Roberto Di Giovine in Fiumicino	23/05/2006	17484	7552
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CRRII Roma 1	14/06/2006	77559	44844
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			13/06/2006	1205	1T
Dal 11/12/2007	*****	Atto di Compravendita (Allegato)			



Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con ***** (contro *****) Codice Fiscale/P.IVA: *****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Notaio Roberto Di Giovine in Fiumicino	11/12/2007	18817	8741
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	CRRII Roma 1	09/01/2008	2688	1471
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Il terreno in acquisto con l'atto del 1973 è identificato nello stesso come terreno agricolo al fg.1103 part.1442 di 1.000 mq, sito al di fuori delle aree lottizzate e, all'epoca, non edificabile.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 05/05/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
 Iscritto a Roma il 09/01/2008
 Reg. gen. 2689 - Reg. part. 499
 Quota: 1/1
 Importo: € 410.000,00
 A favore di Credito Fondiario Spa
 Contro *****
 Capitale: € 205.000,00
 Rogante: Notaio Roberto Di Giovine
 Data: 11/12/2007
 N° repertorio: 18818
 N° raccolta: 8742
 Note: A carico di entrambe le unità ai sub.7/10/18 e sub.6.

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
 Trascritto a Roma il 18/03/2021
 Reg. gen. 33972 - Reg. part. 23601



Quota: 1/1

A favore di: *****

Contro: ***** , *****

Note: A carico di entrambe le unità ai sub.7/10/18 e sub.6.

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Roma il 13/04/2021

Reg. gen. 46298 - Reg. part. 32027

Quota: 1/1

A favore di: *****

Contro: ***** , *****

Note: Il pignoramento, relativo ad entrambe le unità in oggetto, è successivo a quello che ha attivato la procedura. A carico di entrambe le unità ai sub.7/10/18 e sub.6.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste in circa 625 Euro.

Si segnala che le formalità riportate sono a carico di entrambe le unità, e che non sono state riportate le formalità relative agli atti di provenienza, sia per le unità in oggetto sia per il terreno, che sono riportati nell'apposito paragrafo.

Non è riportata neanche la trascrizione dell'atto d'obbligo edilizio del 2006, che insiste sul terreno, dettagliata nel paragrafo Urbanistica.

NORMATIVA URBANISTICA

Alla data della presente relazione, il Piano Regolatore Generale approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, con pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio avvenuta il 14 marzo 2008, così come modificato dalla deliberazione n.48 del 7 giugno 2016 adottata dal Commissario Straordinario con i poteri dell'Assemblea Capitolina, inserisce il compendio in oggetto nel "Sistema insediativo - Città' della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita", individuato negli elaborati grafici prescrittivi in scala 1:10.000.

Tale ambito è normato dall'Art.62 delle Norme tecniche di Attuazione, che "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.", per i quali si applica la disciplina definita dai relativi Piani attuativi o Programmi urbanistici.

Nel nostro caso l'immobile ricade all'interno del Piano particolareggiato Z0 42 Dragona.

L'immobile NON ricade all'interno di Piani di Edilizia Economica Popolare.

Nel PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale) "Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico" (ai sensi delle L.R.37/83, art.14 L.R.24/98, art.134 co.1 lett.A Dlvo 42/04, e art.136 Dlvo 42/04), approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n.5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n.56 del 10 giugno 2021, Supplemento n.21, l'immobile è individuato come segue:

- Tav.A: Paesaggio degli insediamenti Urbani, con area di visuale.

- Tav.B: Paesaggio degli insediamenti Urbani, protezione dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua.

Per l'edificazione dell'immobile è stato stipulato:

1. Atto d'obbligo del 30/05/2006 del notaio Roberto Di Giovine di Fiumicino, rep.17500/7567, trascritto a Roma 1 il 09/06/2006 ai nn.43514/75296, a favore del Comune di Roma e contro la ***** , per il vincolo del lotto alla costruzione, al mantenimento delle destinazioni dell'accessorio al piano terra (Allegato). I dati della normativa urbanistica sono confermati dal CDU allegato all'atto di provenienza del terreno del 2006, rilasciato del Comune di Roma in data 24/04/2006 (quindi prima della DCC 18 del 12/2/08), che lo riportava all'interno del PTP 15/2 della XIII e XIV Circoscrizione di Roma.



REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Sono stati richiesti gli accessi agli atti ai sensi della legge n.241/90 e s.m., DPR 184/06 e DAC N.6/19, presso l'Ufficio Archivio del Dipartimento Pianificazione ed Attuazione Urbanistica in data 09/06/22 con Visura il 2/8/22.

Dalle indagini fatte è emerso che l'immobile è stato costruito in forza di:

1. Permesso di Costruire n.690 del 22/06/2006, prot.45951 (Allegato con elaborato grafico).

Non risulta essere stato richiesto il Certificato di Agibilità.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato al Permesso di costruire, per le seguenti non conformità, già riportate per il catasto:

1. porzione della loggia di ingresso al PT è stata chiusa e trasformata in cucina;
2. al PT è stata modificata la sagoma tra WC e anti WC;
3. al PS1, oltre ad aver modificato l'uso rispetto alle destinazioni autorizzate, è stato inglobato all'interno della superficie abitabile anche una porzione di intercapedine;
4. analogamente al P1 è stato mutato l'uso, ed è stato creato un passaggio per utilizzare parte del sottotetto come deposito.

Le mutazioni d'uso violano gli impegni presi con l'atto d'obbligo, mentre la chiusura della loggia con aumento di cubatura abitabile non è sanabile ai sensi del DPR 380/01 e s.m., pertanto deve essere previsto il ripristino dello stato dei luoghi, i cui costi resteranno a carico dell'aggiudicatario.

Non sono presenti Dichiarazioni di Conformità degli impianti, anche se dallo stato dell'immobile si ritiene di poter affermare che, in alternativa, siano rilasciabili le corrispondenti Dichiarazioni di Rispondenza ai sensi del DM 37/08, autorizzate per tutti gli immobili realizzati tra il 13 marzo 1990 e il 27 marzo 2008 (periodo di vigore della Legge 46/1990) in carenza di dichiarazione di conformità.

E' stato emesso un ACE a firma dell'Ing.Antonino Soriano dal quale l'immobile si colloca in classe A, allegato all'atto di provenienza del 2007 (senza data).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Raimondo Montecuccoli 11, scala 1, int. 13, piano 3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La relazione notarile del Notaio Christian Voccia è del 14/05/2021, ed è stata depositata in atti dell'Esecuzione Immobiliare 306/21, riunita alla presente.

TITOLARITÀ

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



- ***** (Proprietà 1/18)
Codice fiscale: *****

Nata a *****

- ***** (Proprietà 1/18)
Codice fiscale: *****

Nato a *****

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

- ***** (Proprietà 1/18)
- ***** (Proprietà 1/18)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	619	175	13	3	A4	3	3,5 vani	68 mq	551,32 €	3	

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.

E' stato scelto di formare i due lotti di seguito descritti perchè le due unità in Via Caiolo, pur essendo catastalmente distinte, formano fisicamente un unico compendio.

L'unità a Via Montecuccoli, viceversa, è individuata in modo autonomo sia catastalmente sia fisicamente.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Caiolo 204/D, interno 2, piano S1-T-1



- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Caiolo 204/D, interno 2, piano T

Il compendio oggetto di pignoramento è costituito da una porzione di villetta a schiera a 2 piani fuori terra di cui uno mansarda, oltre a piano interrato, corte esclusiva e accesso indipendente, realizzata fuori dal raccordo anulare negli anni 2000 alla periferia sud-ovest di Roma, in zona Dragona, lungo la direttrice Ostiense. L'area ha impianto urbanistico tipico della borgata di zona O (abusiva) in corso di ristrutturazione, con strade strette e marciapiedi di piccole dimensioni. Le unità formano un oggetto unico, essendo il posto auto incluso nella corte esterna, pertanto sono così composte: al piano terra vi è una piccola corte esterna che include, appunto il posto auto, da cui si accede, tramite rampa di scale, all'interno, ove si trova un unico locale con angolo cottura ed un bagno. Il locale è stato modificato rispetto ai titoli autorizzativi, includendo la loggia balconata per ampliare la cucina. Al piano primo, nella soffitta è stata allestita una camera, oltre ad un vano deposito sottotetto non abitabile, con tetto spiovente. Al piano interrato, nella cantina, sono state ricavate due camere con un bagno al posto del ripostiglio, ed un piccolo spazio aperto interrato utilizzato come fonte di luce ed aereazione per la camera matrimoniale. La tipologia edilizia è di discreta qualità architettonica, con finitura esterna in intonaco, grate alle finestre, tettoie in legno. La zona è residenziale, con scarsa presenza di attività commerciali e servizi pubblici a breve distanza (poste, banche, scuole, attività commerciali). La viabilità è di carattere periferico, ed è collegata al centro di Roma con mezzi pubblici di superficie e tramite la ferrovia Roma-Ostia (la stazione di Acilia si trova a circa 3 km, raggiungibile a piedi in circa 30 minuti), oltre alla Via Ostiense (o Via del Mare) attraverso la quale si raggiunge il Raccordo Anulare a 9 km ed il centro città. L'area è scarsamente popolata, le possibilità di parcheggio pubblico gratuito sono buone e non regolamentate.

Identificato al catasto Fabbricati:

- Fg. 1103, Part. 2960, Sub. 6, Zc. 6, Categoria C6
- Fg. 1103, Part. 2960, Sub. 7, Zc. 6, Categoria A2, Graffato 10-18

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

Il metodo di stima utilizzato è "per comparazione" con unità aventi le stesse caratteristiche e poste in vendita nel periodo immediatamente precedente la redazione della presente relazione.

Ai sensi del dispositivo dell'art.568 codice di procedura civile (così modificato dal D.L.27 giugno 2015, n.83, convertito, con modificazioni, nella L.132 del 6 agosto 2015), si segnala che il valore per metro quadro utilizzato, e quindi quello complessivo del bene, fa riferimento a quelli di mercato dei maggiori referenti del settore: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, Borsino immobiliare, siti immobiliari su internet.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Caiolo 204/D, interno 2, piano S1-T-1	75,33 mq	2.050,00 €/mq	€ 154.426,50	100,00%	€ 154.426,50
Bene N° 2 - Posto auto Roma (RM) - Via Caiolo 204/D, interno 2, piano T					
Valore di stima:					€ 154.426,50

Valore di stima: € 154.426,50



Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	12000,00	€

Valore finale di stima: € 126.983,85.

Analiticamente, la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto tiene presente, oltre allo stato d'uso e di manutenzione:

1. dei vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, pari al 10%.
2. Delle spese per la regolarizzazione edilizia della distribuzione muraria interna tramite presentazione di pratica a sanatoria per la variazione delle partizioni interne, variazione catastale, e ripristino per la loggia non sanabile, stimati in circa 12.000 Euro.

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Raimondo Montecuccoli 11, scala 1, int.13, p. 3

Il compendio oggetto di pignoramento non è stato visionato, ma catastalmente è descritto come una porzione di immobile a 5 piani fuori terra ed uno seminterrato, realizzato nei pressi della zona Pigneto negli anni '40-50, nelle immediate vicinanze della rampa di uscite in direzione Prenestina della tangenziale est. L'area ha impianto urbanistico strutturato con importanti vincoli infrastrutturali: lo svincolo autostradale a sud ed ovest, la ferrovia ad est e nord. La tipologia edilizia è di buona qualità architettonica, post razionalista, con finitura esterna in intonaco e cortina, basamento e cornici alle finestre ed al portone in travertino. La zona è residenziale, con buona presenza di attività commerciali e servizi pubblici a breve distanza (poste, banche, scuole, attività commerciali). La viabilità è di carattere molto intensivo, ed è collegata al centro di Roma con mezzi pubblici di superficie e tramite la metro C (la stazione di Pigneto si trova a circa 500 m, raggiungibile a piedi in circa 20 minuti), oltre alla Via Prenestina (o Casilina) attraverso la quale si raggiunge il centro città. L'area è intensamente popolata, le possibilità di parcheggio pubblico gratuito sono scarse e regolamentate. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 619, Part. 175, Sub. 13, Zc. 3, Categoria A4

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 11/11/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Molin Zan Francesca



ELENCO ALLEGATI SOLO LOTTO 1:

1. N° 2 Visure e schede catastali - Visura e planimetria catastale sub.6 (Aggiornamento al 11/04/2022)
2. N° 2 Visure e schede catastali - Visura e planimetria catastale sub.7/10/18 (Aggiornamento al 11/04/2022)
3. N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa part.2960 (Aggiornamento al 02/05/2022)
4. N° 1 Atto di provenienza - Compravendita notaio Di Giovine 18817/8741 (Aggiornamento al 11/12/2007)
5. N° 1 Altri allegati - Formalità pregiudizievoli sub.6 (Aggiornamento al 05/05/2022)
6. N° 1 Altri allegati - Formalità pregiudizievoli sub.7/10/18 (Aggiornamento al 05/05/2022)
7. N° 1 Visure e schede catastali - Visura terreno part.1442 (Aggiornamento al 16/08/2022)
8. N° 1 Altri allegati - Elaborato grafico catastale (Aggiornamento al 29/10/2007)
9. N° 1 Concessione edilizia - Permesso a costruire con elaborato grafico (Aggiornamento al 22/06/2006)
10. N° 1 Altri allegati - Atto d'obbligo notaio Di Giovine (Aggiornamento al 30/05/2006)
11. N° 1 Certificato destinazione urbanistica - CDU (Aggiornamento al 24/04/2006)
12. N° 1 Altri allegati - Tavole urbanistiche e stralcio PdZ 42-O dragona (Aggiornamento al 30/05/2022)
13. N° 1 Atto di provenienza - Compravendita terreno Notaio Fazio (Aggiornamento al 07/07/1973)
14. N° 1 Altri allegati - Attestato Certificazione Energetica (Aggiornamento al 07/12/2007)
15. N° 1 Altri allegati - Quotazioni (Aggiornamento al 10/08/2022)
16. N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 07/06/2022)
17. N° 1 Altri allegati - Formalità pregiudizievoli terreno part.1442 (Aggiornamento al 17/08/2022)
18. N° 1 Altri allegati - Nota trascrizione pignoramento aprile 2021 (Aggiornamento al 13/04/2022)
19. N° 1 Atto di provenienza - Compravendita terreno Notaio Di Giovine (Aggiornamento al 23/05/2006)
20. N° 1 Foto – Rilievo Fotografico (Aggiornamento al 07/06/2022)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Beni N° 1-2** – Appartamento e posto auto ubicati a Roma (RM) - Via Caiolo 204/D, int. 2, piano S1-T-1

Il compendio oggetto di pignoramento è costituito da una porzione di villetta a schiera a 2 piani fuori terra di cui uno mansarda, oltre a piano interrato, corte esclusiva e accesso indipendente, realizzata fuori dal raccordo anulare negli anni 2000 alla periferia sud-ovest di Roma, in zona Dragona, lungo la direttrice Ostiense. L'area ha impianto urbanistico tipico della borgata di zona O (abusiva) in corso di ristrutturazione, con strade strette e marciapiedi di piccole dimensioni. Le unità formano un oggetto unico, essendo il posto auto incluso nella corte esterna, pertanto sono così composte: al piano terra vi è una piccola corte esterna che include, appunto il posto auto, da cui si accede, tramite rampa di scale, all'interno, ove si trova un unico locale con angolo cottura ed un bagno. Il locale è stato modificato rispetto ai titoli autorizzativi, includendo la loggia balconata per ampliare la cucina. Al piano primo, nella soffitta è stata allestita una camera, oltre ad un vano deposito sottotetto non abitabile, con tetto spiovente. Al piano interrato, nella cantina, sono state ricavate due camere con un bagno al posto del ripostiglio, ed un piccolo spazio aperto interrato utilizzato come fonte di luce ed aereazione per la camera matrimoniale. La tipologia edilizia è di discreta qualità architettonica, con finitura esterna in intonaco, grate alle finestre, tettoie in legno. La zona è residenziale, con scarsa presenza di attività commerciali e servizi pubblici a breve distanza (poste, banche, scuole, attività commerciali). La viabilità è di carattere periferico, ed è collegata al centro di Roma con mezzi pubblici di superficie e tramite la ferrovia Roma-Ostia (la stazione di Acilia si trova a circa 3 km, raggiungibile a piedi in circa 30 minuti), oltre alla Via Ostiense (o Via del Mare) attraverso la quale si raggiunge il Raccordo Anulare a 9 km ed il centro città. L'area è scarsamente popolata, le possibilità di parcheggio pubblico gratuito sono buone e non regolamentate. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1103, Part. 2960, Sub. 6, Zc. 6, Categoria C6 - Fg. 1103, Part. 2960, Sub. 7, Zc. 6, Categoria A2, Graffato 10-18 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Alla data della presente relazione, il Piano Regolatore Generale approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, con pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio avvenuta il 14 marzo 2008, così come modificato dalla deliberazione n.48 del 7 giugno 2016 adottata dal Commissario Straordinario con i poteri dell'Assemblea Capitolina, inserisce il compendio in oggetto nel "Sistema insediativo - Città' della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita", individuato negli elaborati grafici prescrittivi in scala 1:10.000. Tale ambito è normato dall'Art.62 delle Norme tecniche di Attuazione, che "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.", per i quali si applica la disciplina definita dai relativi Piani attuativi o Programmi urbanistici. Nel nostro caso l'immobile ricade all'interno del Piano particolareggiato Z0 42 Dragona. L'immobile NON ricade all'interno di Piani di Edilizia Economica Popolare. Nel PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale) "Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico" (ai sensi delle L.R.37/83, art.14 L.R.24/98, art.134 co.1 lett.A Dlvo 42/04, e art.136 Dlvo 42/04), approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n.5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n.56 del 10 giugno 2021, Supplemento n.21, l'immobile è individuato come segue: - Tav.A: Paesaggio degli insediamenti Urbani, con area di visuale. - Tav.B: Paesaggio degli insediamenti Urbani, protezione dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua. Per l'edificazione dell'immobile è stato stipulato: 1. Atto d'obbligo del 30/05/2006 del notaio Roberto Di Giovine di Fiumicino, rep.17500/7567, trascritto a Roma 1 il 09/06/2006 ai nn.43514/75296, a favore del Comune di Roma e contro la ***** , per il vincolo del lotto alla costruzione, al mantenimento delle destinazioni dell'accessorio al piano terra (Allegato). I dati della normativa urbanistica sono confermati dal CDU allegato all'atto di provenienza del terreno del 2006, rilasciato del Comune di Roma in data 24/04/2006 (quindi prima della DCC 18 del 12/2/08), che lo riportava all'interno del PTP 15/2 della XIII e XIV Circoscrizione di Roma.



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 224/2021 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Caiolo 204/D, interno 2, piano S1-T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1103, Part. 2960, Sub. 6, Zc. 6, Categoria C6 - Fg. 1103, Part. 2960, Sub. 7, Zc. 6, Categoria A2, Graffato 10-18	Superficie	75,33 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in normale stato di manutenzione.		
Descrizione:	Il compendio oggetto di pignoramento è costituito da una porzione di villetta a schiera a 2 piani fuori terra di cui uno mansarda, oltre a piano interrato, corte esclusiva e accesso indipendente, realizzata fuori dal raccordo anulare negli anni 2000 alla periferia sud-ovest di Roma, in zona Dragona, lungo la direttrice Ostiense. L'area ha impianto urbanistico tipico della borgata di zona O (abusiva) in corso di ristrutturazione, con strade strette e marciapiedi di piccole dimensioni. Le unità formano un oggetto unico, essendo il posto auto incluso nella corte esterna, pertanto sono così composte: al piano terra vi è una piccola corte esterna che include, appunto il posto auto, da cui si accede, tramite rampa di scale, all'interno, ove si trova un unico locale con angolo cottura ed un bagno. Il locale è stato modificato rispetto ai titoli autorizzativi, includendo la loggia balconata per ampliare la cucina. Al piano primo, nella soffitta è stata allestita una camera, oltre ad un vano deposito sottotetto non abitabile, con tetto spiovente. Al piano interrato, nella cantina, sono state ricavate due camere con un bagno al posto del ripostiglio, ed un piccolo spazio aperto interrato utilizzato come fonte di luce ed aereazione per la camera matrimoniale. La tipologia edilizia è di discreta qualità architettonica, con finitura esterna in intonaco, grate alle finestre, tettoie in legno. La zona è residenziale, con scarsa presenza di attività commerciali e servizi pubblici a breve distanza (poste, banche, scuole, attività commerciali). La viabilità è di carattere periferico, ed è collegata al centro di Roma con mezzi pubblici di superficie e tramite la ferrovia Roma-Ostia (la stazione di Acilia si trova a circa 3 km, raggiungibile a piedi in circa 30 minuti), oltre alla Via Ostiense (o Via del Mare) attraverso la quale si raggiunge il Raccordo Anulare a 9 km ed il centro città. L'area è scarsamente popolata, le possibilità di parcheggio pubblico gratuito sono buone e non regolamentate.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dai debitori che lo abitano con i tre figli.		

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Caiolo 204/D, interno 2, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1103, Part. 2960, Sub. 6, Categoria C6		
Descrizione:			
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENI N° 1-2 - APPARTAMENTO E POSTO AUTO UBICATI A ROMA (RM) - VIA CAIOLO 204/D,
INTERNO 2, PIANO S1-T-1

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Roma il 09/01/2008
Reg. gen. 2689 - Reg. part. 499
Quota: 1/1
Importo: € 410.000,00
A favore di Credito Fondiario Spa
Contro *****
Capitale: € 205.000,00
Rogante: Notaio Roberto Di Giovine
Data: 11/12/2007
N° repertorio: 18818
N° raccolta: 8742
Note: A carico di entrambe le unità ai sub.7/10/18 e sub.6.

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 18/03/2021
Reg. gen. 33972 - Reg. part. 23601
Quota: 1/1
A favore di *****
Contro *****
Note: A carico di entrambe le unità ai sub.7/10/18 e sub.6.

