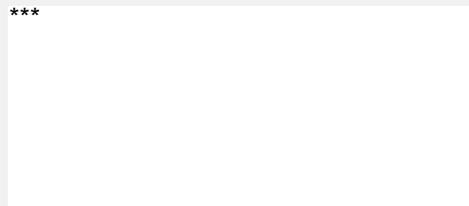


Espropriazione Immobiliare  
CARTABIA

N.R.G. : 508/2023

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 - 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@fiscali.it



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Caminiti Ugo, nell'Esecuzione Immobiliare 508/2023 del R.G.E.

\*\*\*

contro

\*\*\*



Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione .....	4
Documenti e Richieste.....	5
Precisione.....	7
Lotto Unico.....	10
Completezza documentazione ex art. 567 .....	10
Titolarità .....	10
Confini.....	10
Consistenza.....	10
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Dati Catastali .....	11
Stato conservativo .....	13
Parti Comuni.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Stato di occupazione.....	13
Provenienze Ventennali.....	13
Formalità pregiudizievoli .....	15
Normativa urbanistica .....	15
Regolarità edilizia .....	16
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Stima / Formazione lotti.....	19
Riepilogo bando d'asta.....	22
<b>Lotto Unico</b> .....	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 508/2023 del R.G.E. ....	23
<b>Lotto Unico</b> .....	23



All'udienza del 14/03/2024, 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 18/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - via Roberto Lepetit 198, edificio 6, scala C, interno 2, piano S1

Il bene sorge nel quadrante est della città entro il Grande Raccordo Anulare, nel municipio V, al limite fra la porzione sud del quartiere Tor Sapienza e a nord del quartiere Alessandrino, in un'area delimitata a nord da viale Enzo Ferrari, ad est da via di Tor Tre Teste e ad ovest viale Alessandrino, in via Roberto Lepetit. La zona è a media densità abitativa, in un complesso residenziale adiacente al Parco Tor Tre Teste. L'area è servita dai mezzi di superficie linee Atac di cui la fermata più vicina è posta a meno di 500m, la fermata più vicina della metropolitana è Alessandrino della linea C a circa 3 km. Il centro commerciale Gran Roma è a circa 3,9 km e a 3 km è posto il Policlinico Casilino.

L'edificio occupa il piano S1 dell'edificio 6 scala C, è composto di una zona d'ingresso, un servizio, una zona giorno, una zona notte, una cucina ed un piccolo spazio esterno.

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



- In data 15/04/2024 è stata inviata richiesta di copia semplice degli atti notarili per via Roberto Lepetit 198 (Notaio Gallelli Domenico).
  - In data 15/04/2024 è stata inviata Matrice dell'atto d'acquisto.
- In data 08/07/2024 è stata inviata richiesta tramite portale SIPRE fascicolo progettuale in riferimento ai dati reperiti dall'atto di acquisto in particolare: *dall'atto di acquisto rep. 140388 del notaio Gallelli Domenico sono state ricavate le seguenti informazioni: "il fabbricato di cui fa parte la porzione immobiliare in oggetto è stato edificato in virtù di licenza di costruzione n. 1282 rilasciata dal Comune di Roma il 19/11/1973 e successiva variante con progetto protocollato al numero 42702 del 1976"* (Prot. n. 140686);
  - In data 16/09/2024 è stata reperita la documentazione presso l'Archivio Progetti (allegato 9).
- In data 11/07/2024 è stata richiesta documentazione relativa al condominio tramite email a \*\*\*
  - Alla data odierna non è stata inviata la documentazione richiesta.
- In data 18/09/2024, conseguentemente all'analisi del Progetto, è stata inviata richiesta di informazioni circa la presenza di fascicoli di condono afferenti il bene in oggetto a [ctu.condono@rpr-spa.it](mailto:ctu.condono@rpr-spa.it) e [ricerche.condono@rpr-spa.it](mailto:ricerche.condono@rpr-spa.it).

## Informazioni fascicolo di condono via Roberto Lepetit 198

Da: Arch. Ugo Caminiti A: [ctu.condono@rpr-spa.it](mailto:ctu.condono@rpr-spa.it), [ricerche.condono@rpr-spa.it](mailto:ricerche.condono@rpr-spa.it)

Allegati: 23823069s nomin... DOC\_1722743937... PLN\_204393325\_1... CARTA DI IDENTIT... Scarica tutto come file Zip

Buongiorno,

in qualità di esperto estimatore della procedura esecutiva N.R.G. 508/2023 presso il Tribunale di Roma, avrei bisogno di avere riscontro circa la presenza di un fascicolo di condono relativo all'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, i cui dati in mio possesso sono:

1. via Roberto Lepetit n. 198 Edificio 6 Scala C interno 2 piano S1
2. proprietà c \*\*\*
3. precedenti proprietari: Imm. \*\*\*
4. Foglio 648 Particella 76 Subalterno 528
5. licenza di costruzione n. 1282 del 19/11/1973 - variante numero 26023/73 \*\*\*

Si allegano nomina, documento riconoscimento, visura storica e planimetria catastale.

Cordiali saluti,  
arch. Ugo Caminiti

- In data 19/09/2024 è stata inviata la seguente risposta:

Gentile Ugo Caminiti,

L'URP La informa che la ricerca di domande di condono effettuata sul Sistema informatico con i dati da Lei indicati ha dato esito negativo.

Cordiali saluti,  
CM

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**RISORSE**  
— PER ROMA *plus* —

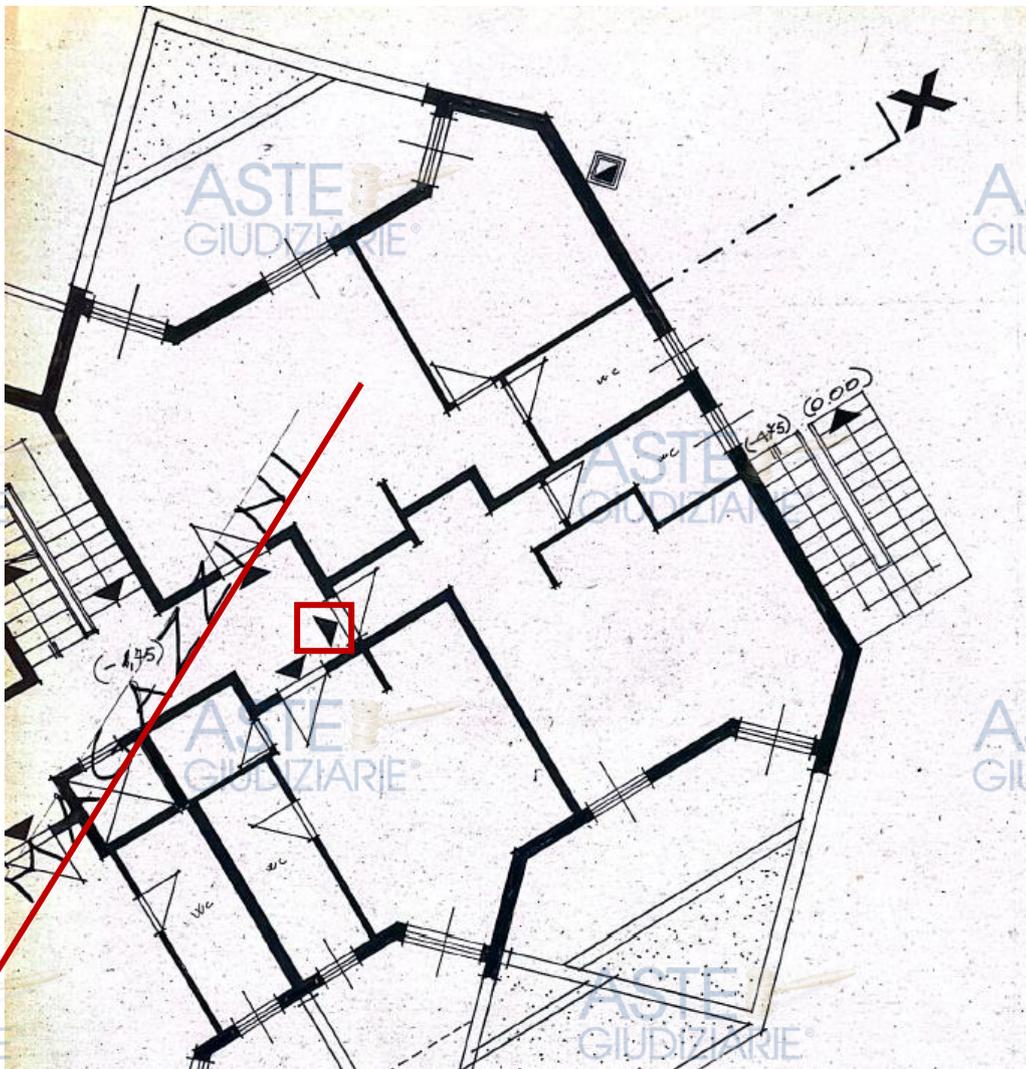
ASTE  
GIUDIZIARIE®



Il bene oggetto di perizia si trova a piano S1 del fabbricato che sorge in via Roberto Lepetit 198. L'edificio è stato realizzato in virtù della licenza di costruzione n. 1282 rilasciata in data 19/11/1973, a cui è seguita variante n. 42702/1976. I progetti di riferimenti sono i numeri 4008/1972 e 26023/1973.

A seguito dell'accesso al fascicolo progettuale sono emersi atti d'obbligo di cui il n. 11642 fascicolo n. 1753 del 30/10/1973 vincola il rilascio della licenza di costruzione al mantenimento permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali ai piani servizi e dei locali ai piani seminterrati a magazzini. Lo stesso vincolo di destinazione d'uso dei locali ai piani servizi e dei locali ai piani seminterrati e magazzini degli edifici 5 e 6 è presente nell'atto d'obbligo rep. n. 26033 fascicolo n. 9278 del 17/01/1977.

All'interno del fascicolo progettuale è presente la planimetria di progetto di cui si riporta lo stralcio seguente che riguarda il bene oggetto di perizia:

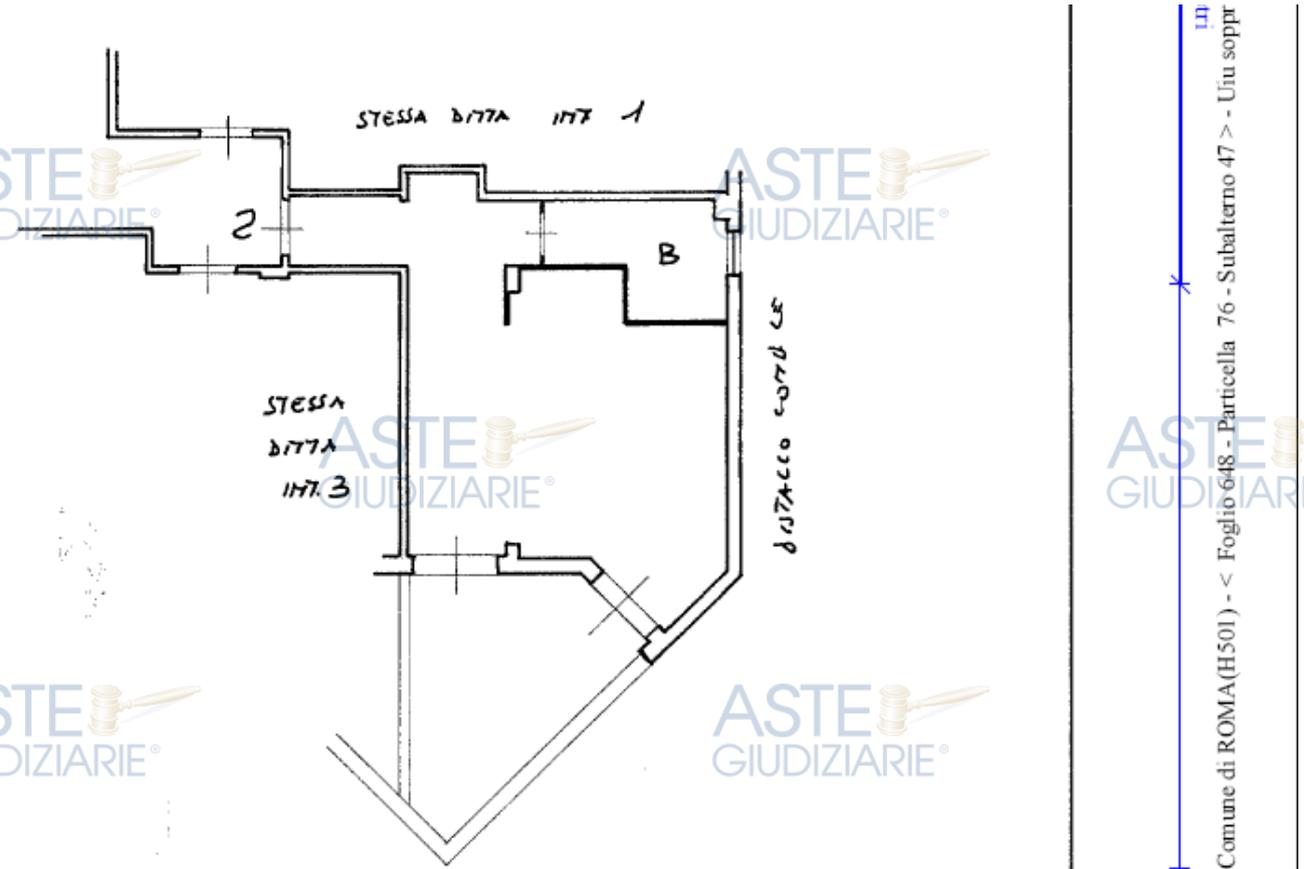


Quindi da progetto e dagli atti d'obbligo illustrati, il bene oggetto di perizia era originariamente un magazzino dotato di servizio e spazio esterno.

Dall'analisi delle visure catastali è emerso che il bene pignorato è stato costituito il 04/05/1992 al foglio 648 particella 76 foglio 47 come categoria C2 di 36 mq, di cui lo sviluppo planimetrico è quello sottostante, conforme urbanisticamente alla destinazione d'uso di progetto e agli atti d'obbligo.

l'unità immobiliare dal 04/05/1992

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
648	76	47	5		C/2	6	36 m <sup>2</sup>		Euro 221,25 L. 428.400	COSTITUZIONE in atti dal 04/05/1992



Dal 12/04/2005 l'unità immobiliare è stata soppressa per una variazione del 12/08/1988 per pratica n. RM0263407 in atti dal 12/04/2005 Ampliamento da C2 ad abitazione (preallineamento n. 84310.1/1988).

Unità immobiliare soppressa dal 12/04/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub
1		648	76	47
Notifica				

DATI DERIVANTI DA
VARIAZIONE del 12/08/1988 Pratica n. RM0263407 in atti dal 12/04/2005 AMPL - VDE DA C/2 AD ABITAZIONE - VSI - PREALLINEAMENTO (n. 84310.1/1988)

Tale variazione di destinazione d'uso da magazzino ad abitazione non è supportata da titolo autorizzativo, non è assentita urbanisticamente, né è in accordo con gli atti d'obbligo ed il progetto approvato. Da tale variazione catastale il bene diventa abitazione identificata al foglio 648 part. 76 sub. 528 con categoria A2.

Informazioni riportate negli atti del catasto al 04/04/2024

Dati identificativi: Comune di ROMA (H501) (RM)

Foglio 648 Particella 76 Subalterno 528

**Classamento:**

Rendita: Euro 557,77

Zona censuaria 5,

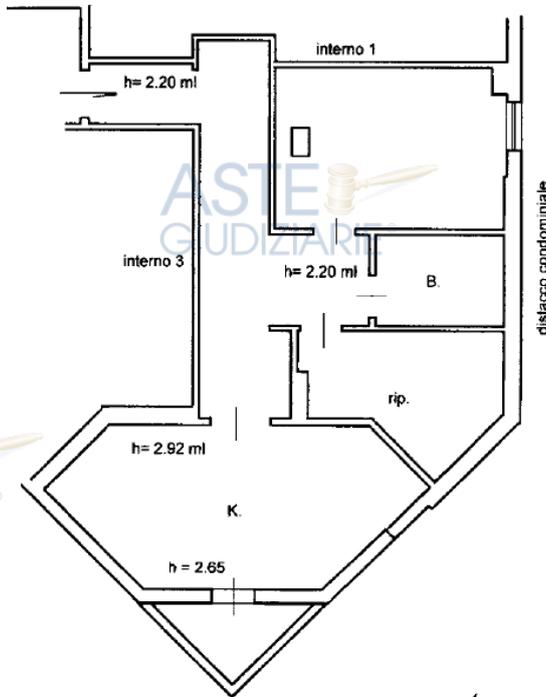
Categoria A/2<sup>a</sup>, Classe 2, Consistenza 3 vani

Foglio 648 Particella 76 Subalterno 528

Indirizzo: VIA ROBERTO LEPETIT n. 198 Edificio 6 Scala C Interno 2 Piano S1

Dati di superficie: Totale: 62 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte b): 62 m<sup>2</sup>

ABITAZIONE  
PIANO S1  
SCALA C  
INTERNO 2  
H media = 2.60 ml



La planimetria catastale depositata come abitazione A2 non è conforme quindi al progetto approvato come magazzino; lo stato dei luoghi visionati durante il sopralluogo non è conforme alla planimetria catastale.

Segue una stima del bene come unità immobiliare catastalmente ad uso civile abitazione, rimanendo però non autorizzato tale cambio di destinazione d'uso in appartamento per le ragioni appena descritte. Segue descrizione di quanto oggetto di perizia, delle difformità e di quanto necessario per il ripristino.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** -Magazzino ubicato a Roma (RM) - via Roberto Lepetit 198, edificio 6, scala C, interno 2, piano S1

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 il vano scala di pertinenza condominiale, con l'int. 1, con l'int. 3 e con il distacco condominiale.

CONSISTENZA

La consistenza attuale dell'immobile ad uso appartamento è di 62,00 mq.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/05/1992 al 12/04/2005	***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 648, Part. 76, Sub. 47, Zc. 5 Categoria C2 Cl.6, Cons. 36 Rendita € 221,25 Piano S1
Dal 12/04/2005 al 12/04/2005		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 648, Part. 76, Sub. 528, Zc. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 vani Rendita € 557,77 Piano S1
Dal 12/04/2005 al 05/08/2009		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 648, Part. 76, Sub. 528, Zc. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 vani Rendita € 557,77 Piano S1
Dal 05/08/2009 al 09/11/2015		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 648, Part. 76, Sub. 528, Zc. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 vani Rendita € 557,77 Piano S1

Dal 09/11/2015

\*\*\*

Catasto **Fabbricati**  
Fg. 648, Part. 76, Sub. 528, Zc. 5  
Categoria A2  
Cl.2, Cons. 3 vani  
Superficie catastale 62 mq  
Rendita € 557,77  
Piano S1

## DATI CATASTALI

### Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	648	76	528	5	A2	2	3 vani	62 mq	557,77 €	S1	

### Corrispondenza catastale

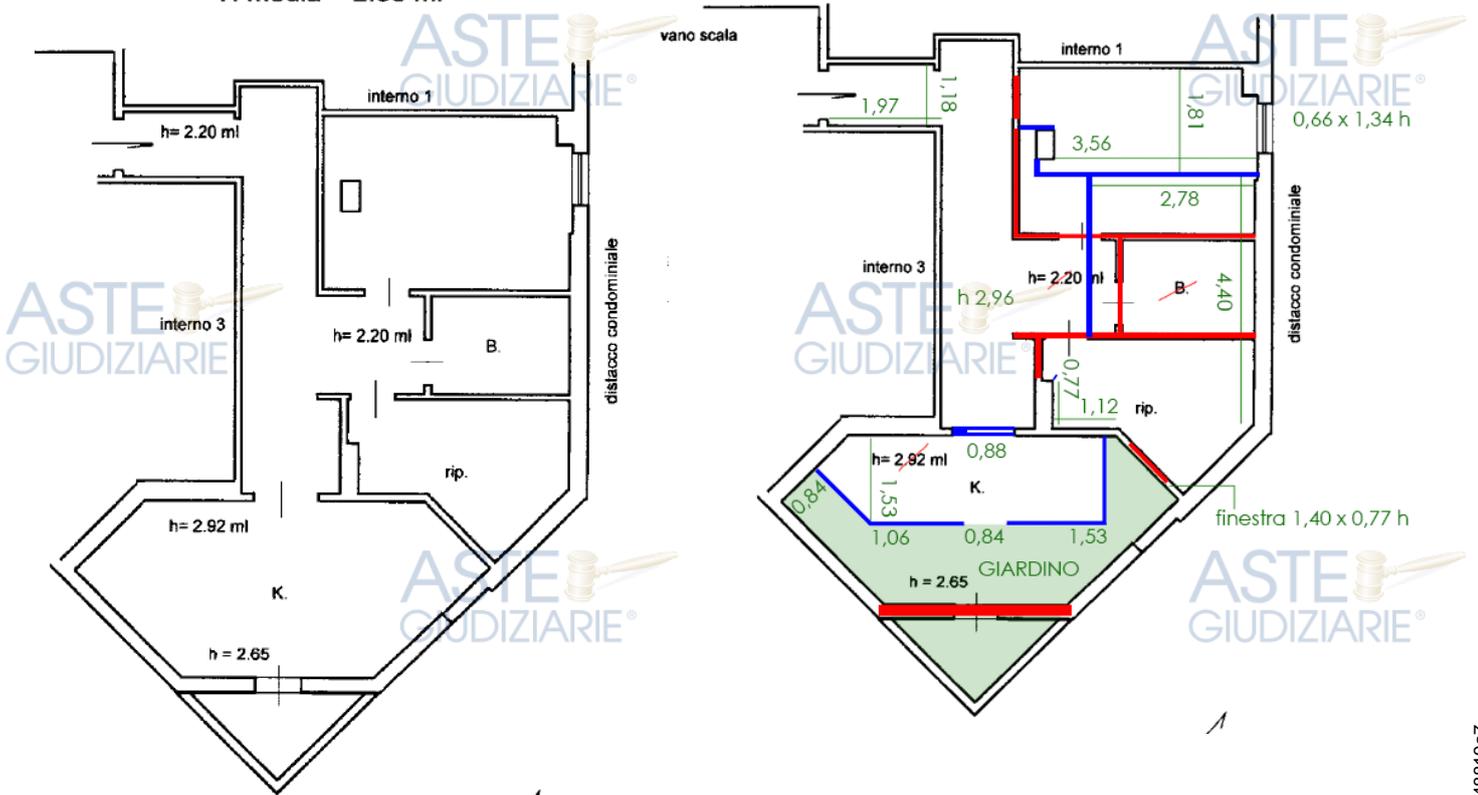
Non sussiste corrispondenza catastale.

Le difformità riscontrate durante il sopralluogo sono:

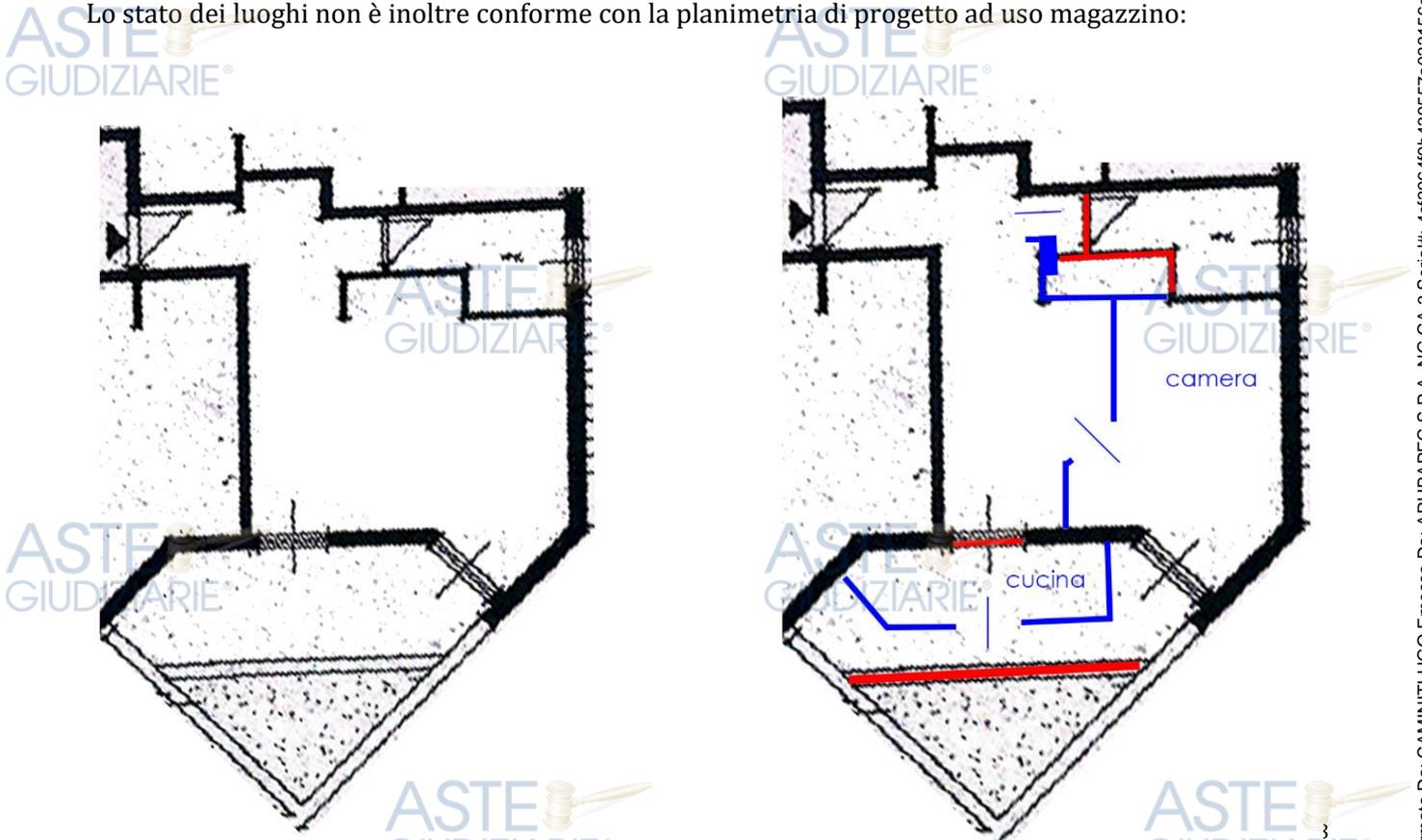
- il bagno non si trova nella posizione indicata in planimetria ma in corrispondenza della finestra localizzata di fronte l'ingresso;
- lo spazio compreso tra il ripostiglio e l'attuale posizione del bagno costituisce la zona notte;
- nella zona notte - ricavata demolendo diverse pareti - è stata aperta una finestra non rappresentata in planimetria;
- una parte di parete rappresentata nella zona giorno non è presente;
- la cucina è posta oltre un gradino non rappresentato e ha una dimensione minore rispetto a quella rappresentata, in particolare il suo perimetro è minore e costituito da un muretto sormontato da una finestratura su tutti i lati (la sagoma corrisponde al balcone del piano superiore);
- lo spazio esterno ha dimensione maggiore rispetto a quanto riportato (quindi la volumetria dell'abitazione effettiva è minore).

Lo stato dei luoghi non è conforme con la planimetria catastale uso abitazione, per gli aspetti appena descritti.

ABITAZIONE  
PIANO S1  
SCALA C  
INTERNO 2  
H media = 2.60 ml



Lo stato dei luoghi non è inoltre conforme con la planimetria di progetto ad uso magazzino:



In particolare:

- esternamente il giardino occupa uno spazio maggiore rispetto a quanto rappresentato;
- nella porzione a giardino è stata realizzata una cucina fuori il perimetro dell'edificio;
- internamente il bagno occupa la stessa posizione iniziale ma ha un perimetro diverso;
- è stata ricavata una camera da letto.

Per il ripristino allo stato dei luoghi e alla destinazione di magazzino sarà necessario quindi:

- ridefinire la sagoma del bagno;
- demolire i tramezzi che costituiscono l'attuale camera da letto;
- eliminare con demolizione di pareti e copertura lo spazio destinato a cucina;
- posizionare una porta finestra lì dove attualmente c'è il passaggio fra "zona giorno" e cucina;
- adibire lo spazio a giardino come da progetto.

## STATO CONSERVATIVO

Il bene si presenta in mediocre stato conservativo, nella cucina e nella zona notte sono presenti evidenti tracce di muffa.

## PARTI COMUNI

Le parti comuni sono costituite dagli spazi condominiali esterni a cui si aggiungono gli spazi interni funzionali al raggiungimento degli appartamenti.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene fa parte di un edificio di 5 piani a cui si aggiunge uno interrato, dotato di tetto a falde, la struttura ed i solai sono in c.a. La facciata esternamente è rifinita con pittura di colore beige. Internamente l'abitazione presenta piastrelle di colore beige, le pareti sono di colorazione bianca ad eccezione del servizio in cui parte dello sviluppo verticale è definito da un rivestimento in piastrelle beige, presenti anche su una parte di parete della zona della cucina. Gli infissi sono in alluminio anodizzato con tapparelle ad eccezione della zona giorno dove è stata costituita una sorta di veranda con accesso al giardino esterno in cui sono presenti veneziane interne ed inferriate esterne. Fra la zona giorno e la cucina è presente un gradino.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene è occupato da terzi con titolo.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/08/1988 al 03/06/1993	***	Ampl. da C2 ad abitazione Preallineamneto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			12/08/1988		
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/05/1992 al 03/06/1993	***	Costituzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/06/1993 al 03/06/1993	***	Decreto di trasferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale civile di Roma	03/06/1993	116	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/06/1993 al 06/12/2005		Voltura Recupero esiti da nota 6001/2020			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Roma Sezione Fall	03/06/1993	1167	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 06/12/2005	***
----------------	-----

Compravendita			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Gallelli Domenico	06/12/2005	140388	
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

1. TRASCRIZIONE del 29/12/2005 - Registro Particolare 102783 Registro Generale 177288 Pubblico ufficiale GALLELLI DOMENICO Repertorio 140388/14010 del 06/12/2005 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
2. TRASCRIZIONE del 07/08/2013 - Registro Particolare 61100 Registro Generale 81682 Pubblico ufficiale BERGAMO ELIO Repertorio 7642/3760 del 05/08/2013 ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA
3. TRASCRIZIONE del 28/04/2016 - Registro Particolare 31438 Registro Generale 46161 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 27755 del 21/05/2015 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
  - a. Documenti successivi correlati: Annotazione n. 9237 del 24/07/2020 (CANCELLAZIONE)
4. TRASCRIZIONE del 25/02/2019 - Registro Particolare 14317 Registro Generale 21179 Pubblico ufficiale SCIALPI UMBERTO Repertorio 7307/4401 del 21/02/2019 ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA
5. TRASCRIZIONE del 27/01/2020 - Registro Particolare 6001 Registro Generale 8080 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA SEZ FALLIMENTARE Repertorio 1167/93 del 03/06/1993 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI - Immobili attuali
6. ISCRIZIONE del 24/03/2023 - Registro Particolare 5243 Registro Generale 36991 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 4160 del 01/03/2023 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
7. TRASCRIZIONE del 01/06/2023 - Registro Particolare 50254 Registro Generale 68847 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 14132 del 26/04/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

### NORMATIVA URBANISTICA

Il bene fa parte del Sistema insediativo Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera T3, regolamentata dalle NTA agli art. 44, 45 e 48.

Dall'atto di acquisto reperito (allegato 7) si ricavano le seguenti informazioni:

- Il fabbricato di cui fa parte la porzione immobiliare in oggetto è stato edificato in virtù di **licenza di costruzione n. 1282** rilasciata dal Comune di Roma il **19/11/1973** e successiva **variante** con progetto protocollato **al numero 42702 del 1976**.
- Risulta rilasciata agibilità, **richiesta n. 35881-B del 1977**, progressivo **certificato n. 43** rilasciata il **08/02/1978**, per l'edificio 6, richiesto da Soc.\*\*\*, con primo progetto 4008 del 1972 e **ultimo progetto 26023 del 1973**.

Dall'accesso al fascicolo di progetto (allegato 9) è emerso:

- **Atto d'obbligo** rep. n. 29400 racc. n. 7677 del **02/02/1973**

- o Il progetto presentato per la costruzione di tre edifici numero 4-5-6 è stato presentato il 07/02/1972 prot. n. 4008, approvato dal Comune di Roma il 25/07/1972 subordinando il rilascio della licenza alla presentazione di un atto in cui la\*\*\*

S.r.l. si obbliga a:

- Mantenere a parcheggio una superficie di mq 1290,30.

- **Atto d'obbligo** rep. n. 23314 fascicolo n. 11030 del **09/04/1973**

- o La\*\*\* è proprietaria di un lotto di terreno foglio 648 part. 149-151-153 pervenuto con atto Notaio Cinque di Roma del 29/12/1970 rep. n. 367823 registrato a Roma il 30/12/1970 al n. 21179 vol. 2108.

- o Detti lotti costituiscono il comparto fondiario Z6 del Comprensorio Residenziale E1 - Tor Tre Teste (Quarticcio) confinante con strada di proprietà del Comune di Roma, area destinata a verde pubblico di proprietà del Comune di Roma, proprietà INPDAl Roma e proprietà\*\*\* Roma di cui alla Convenzione Urbanistica relativa alla lottizzazione del Comprensorio Residenziale E1 stipulata tra il Comune di Roma ed i proprietari con atto notaio F. Calabresi del 05/10/1970 rep. n. 57700.

- o Il progetto per gli edifici residenziali del comparto Z 6 è stato presentato ed approvato dalla Commissione Edilizia in data 11/01/1972 ed il progetto prevede la realizzazione di 12 edifici contraddistinti con i numeri da 1 a 12; il comparto Z 6 è stato diviso in lotti distinti con lettere A, B, C, D, E - il bene in oggetto si trova nella zona D<sub>2</sub> ed è all'interno dell'edificio 6.

- o Il rilascio delle licenze edilizie è subordinato a:

- destinare a parcheggio la superficie di mq 4.597,50;
- mantenere a verde gli spazi di distacco dei fabbricati;
- a formulare un piano di gradualità di esecuzione delle opere relative alla realizzazione dei parcheggi e del verde.

- **Atto d'obbligo** rep. n. 11642 fascicolo n. 1753 del **30/10/1973**

- o La\*\*\* l. ha presentato il 26/07/1973 prot. n. 26023 un progetto di variante per la costruzione di 7 edifici distinti con i numeri 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10;

- Il progetto in variante è stato approvato dalla Commissione Edilizia del Comune di Roma il 03/08/1973 subordinando il rilascio della licenza di costruzione alla presentazione di un atto da parte della società mediante il quale si obblighi a:

- Vincolare l'area di 21.660,00 mq al servizio delle costruzioni;
- Mantenere a giardino gli spazi di distacco dei fabbricati;
- Destinare e mantenere a parcheggio una superficie di 1 mq ogni 20 mc di volume fuori terra;
- **A mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali ai piani servizi e dei locali ai piani seminterrati e magazzini.**

- Nella **nota di Trascrizione** a favore del Comune di Roma contro <sup>\*\*\*\*</sup>  
<sup>\*\*\*</sup> (allegato 9 - pag. 35) è riportato quanto segue: -

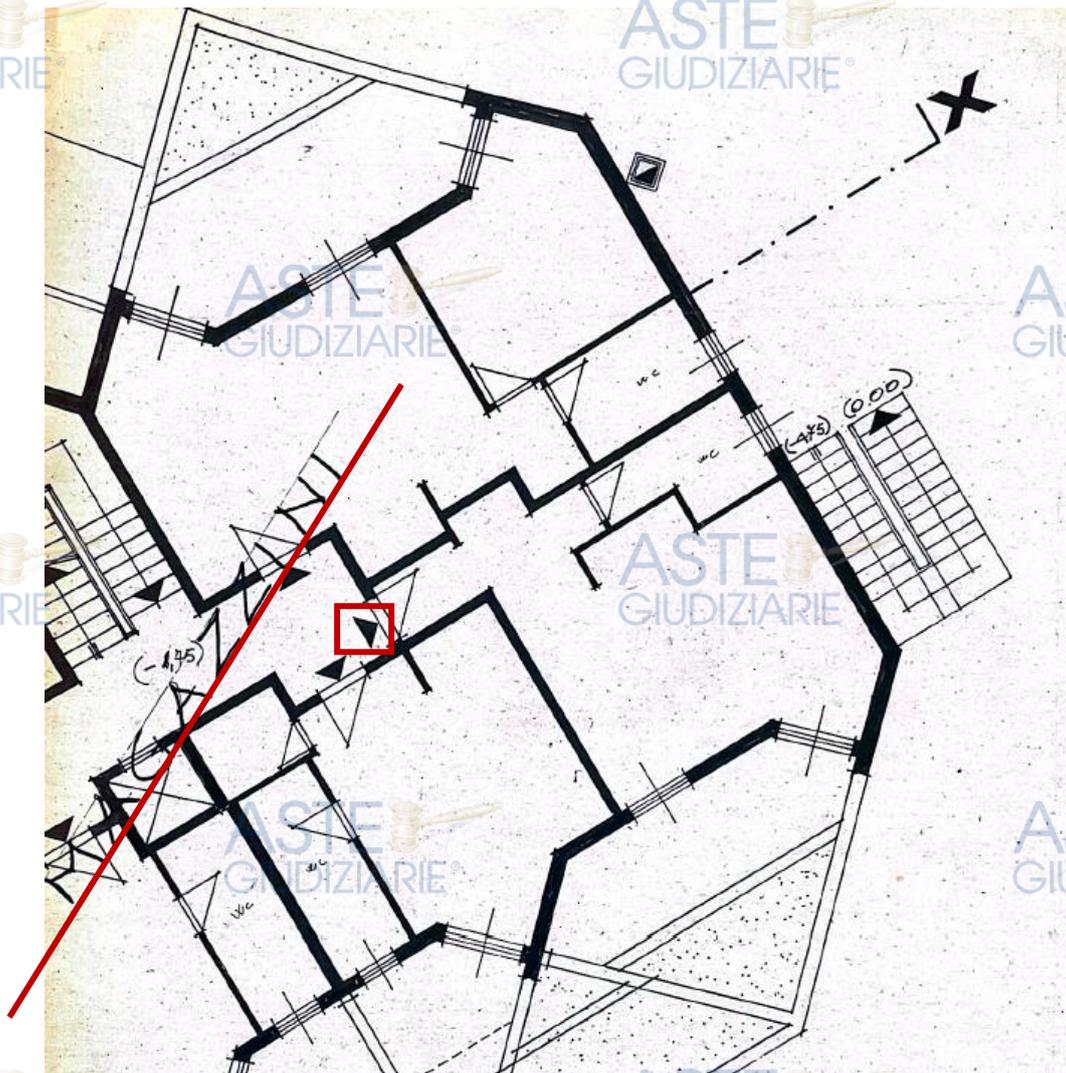
~~Non ottemperando la~~ <sup>\*\*\*</sup>

~~agli impegni che con l'atto che si trascrive si~~  
~~è assunta verso il Comune di Roma e che graverà come~~  
~~onere reale sulla proprietà, sarà in facoltà del Comu~~  
~~ne di Roma di provvedere a quanto forma oggetto del~~  
~~presente atto, rivalendosi delle spese incontrate con~~  
~~tro di essa~~ <sup>\*\*\*</sup> ~~ed avanti~~  
~~causa.~~

- **Atto d'obbligo** rep. n. 26033 fascicolo. n. 9278 del **17/01/1977**

- La <sup>\*\*\*</sup> ha presentato il 02/12/1976 prot. n. 42702 un progetto di variante per gli edifici distinti ai nn. 4-5-6-7-8-9-10 ed è stato approvato dalla Commissione Edilizia del Comune di Roma il 17/12/1976 subordinando il rilascio della licenza di costruzione a:

- Mantenere a giardino gli spazi di distacco dei fabbricati;
- A mantenere permanentemente a parcheggio una superficie di 1 mq ogni 20 mc di volume fuori terra;
- **A mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali ai piani servizi e dei locali ai piani seminterrati e magazzini** come riportato negli allegati H per gli edifici 5 e 6 (allegato 9 pag. 58-62 di cui si riporta uno stralcio relativo al bene in oggetto).



Segue **Nota di trascrizione** a favore del Comune di Roma a carico di \*\*\* del 20/01/1977 prot. n. 0002310 di cui si riporta uno stralcio (allegato 9 pag. 47):

**Non ottemperando la Società suddetta agli impegni assunti nei confronti del comune di Roma, che graveranno come onere reale sulla proprietà, sarà in facoltà del comune di prevedere a quanto forma oggetto del citato atto, rivalendosi delle spese incontrate contro di essa società ed aventi causa.**

\*\*\*

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il bene è parte di un condominio.

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

Si precisa, in conclusione, che il bene oggetto di perizia:

- Risulta accatastato come categoria catastale A2 (abitazione di tipo civile);
- È stato compravenduto come appartamento *“per come assegnato agli odierni venditori dal Tribunale Civile di Roma - \*\*\* - G. D. dott. De Vitis con decreto di trasferimento in data 03/06/1993 registrato a Roma il 5 luglio 1993 al numero 25090”*;
- Risulta una variazione di destinazione d'uso da magazzino ad abitazione;
- È parte di due atti d'obbligo (rep. n. 11642 fascicolo n. 1753 del 30/10/1973 e rep. n. 26033 fascicolo n. 9278 del 17/01/1977) esplicitati nel paragrafo “Precisazioni” per cui è irrevocabile il cambio di destinazione d'uso dei magazzini a piano S1;
- È presente progetto autorizzato con destinazione d'uso magazzino.

Pertanto si esegue la stima del bene in riferimento alla destinazione d'uso autorizzata da progetto di magazzino, stando a quanto reperito alla data odierna.

Utilizzando i valori €/m<sup>2</sup> riconducibili alle abitazioni si applicano i Coefficienti per magazzini e laboratori:

- A livello pianterreno o rialzato 0,90;
- A livello seminterrato con accesso carraio 0,88;
- A livello seminterrato accessibile solo dalle scale 0,67;

questi valori, applicati alle quotazioni medie delle abitazioni nuove permettono di calcolare il nuovo valore di mercato:

**Borsino** | Abitazione 1.958,00 €/m<sup>2</sup>

**Requot** | Abitazione 2.175,00 €/m<sup>2</sup>

**Agenzia Entrate** | Abitazione 2.100,00 €/m<sup>2</sup>

VALORE MEDIO di MERCATO Abitazione: 2.077,66 €/m<sup>2</sup>

**VALORE MEDIO di MERCATO Magazzino** 2.077,66 €/m<sup>2</sup> x 0,67 = 1.392,03 €/m<sup>2</sup>

**Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - via Roberto Lepetit 198, edificio 6, scala C, interno 2, piano S1

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 648, Part. 76, Sub. 528, Zc. 5

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino Roma (RM) - via Roberto Lepetit 198, edificio 6, scala C, interno 2, piano S1					
<b>Magazzino</b>	43,00 mq	1.392,03 €/mq	€ 59.857,29	100,00%	€ 59.857,29
<b>Giardino</b>	22,00 mq	1.392,03 €/mq al 10% 139,20 €/mq	€ 3.062,40	100,00%	€ 3.062,40
Valore di stima:					€ 62.919,69

**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 rappresenta il costo per riportare i beni in oggetto allo stato catastale, che lo scrivente ritiene complessivamente pari al **10%**.

$$62.919,69 \text{ €} \times 10\% = 6.291,96 \text{ €}$$

$$62.919,69 \text{ €} - 6.291,96 \text{ €} = 56.627,73 \text{ € arrotondato } 56.630,00\text{€}$$

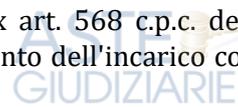
In conclusione per le difformità rilevate si dovrà procedere alla regolarizzazione e sarà necessario presentare una SCIA in sanatoria di ripristino presso il Municipio di appartenenza con successivo accatastamento DOCFA i cui oneri e pratiche urbanistiche, da espletare attraverso un tecnico, sono quantificabili a corpo in circa € 4.000,00 a cui si sommano € 5.000,00 per i lavori di ripristino allo stato di progetto.

$$56.630,00 \text{ €} - 9.000,00 \text{ €} = 47.627,73 \text{ € arrotondato}$$

**VALORE DI STIMA: 47.630,00€**



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 25/10/2024



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



**LOTTO UNICO**

**Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - via Roberto Lepetit 198, edificio 6, scala C, interno 2, piano S1

Il bene sorge nel quadrante est della città entro il Grande Raccordo Anulare, nel municipio V, al limite fra la porzione sud del quartiere Tor Sapienza e a nord del quartiere Alessandrino, in un'area delimitata a nord da viale Enzo Ferrari, ad est da via di Tor Tre Teste e ad ovest viale Alessandrino, in via Roberto Lepetit. La zona è a media densità abitativa, in un complesso residenziale adiacente al Parco Tor Tre Teste. L'area è servita dai mezzi di superficie linee Atac di cui la fermata più vicina è posta a meno di 500m, la fermata più vicina della metropolitana è Alessandrino della linea C a circa 3 km. Il centro commerciale Gran Roma è a circa 3,9 km e a 3 km è posto il Policlinico Casilino. L'edificio occupa il piano S1 dell'edificio 6 scala C, è composto di una zona d'ingresso, un servizio, una zona giorno, una zona notte, una cucina ed un piccolo spazio esterno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 648, Part. 76, Sub. 528, Zc. 5, Categoria A2  
Destinazione urbanistica: Il bene fa parte del Sistema insediativo Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera T3, regolamentata dalle NTA agli art. 44, 45 e 48.



**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE 508/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Magazzino</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - via Roberto Lepetit 198, edificio 6, scala C, interno 2, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	100%
<b>Tipologia immobile:</b>	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 648, Part. 76, Sub. 528, Zc. 5, Categoria A2	<b>Superficie</b>	43,00 interni 22,00 giardino
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene si presenta in mediocre stato conservativo, nella cucina e nella zona notte sono presenti evidenti tracce di muffa.		
<b>Descrizione:</b>	Il bene sorge nel quadrante est della città entro il Grande Raccordo Anulare, nel municipio V, al limite fra la porzione sud del quartiere Tor Sapienza e a nord del quartiere Alessandrino, in un'area delimitata a nord da viale Enzo Ferrari, ad est da via di Tor Tre Teste e ad ovest viale Alessandrino, in via Roberto Lepetit. La zona è a media densità abitativa, in un complesso residenziale adiacente al Parco Tor Tre Teste. L'area è servita dai mezzi di superficie linee Atac di cui la fermata più vicina è posta a meno di 500m, la fermata più vicina della metropolitana è Alessandrino della linea C a circa 3 km. Il centro commerciale Gran Roma è a circa 3,9 km e a 3 km è posto il Policlinico Casilino. L'edificio occupa il piano S1 dell'edificio 6 scala C, è composto di una zona d'ingresso, un servizio, una zona giorno, una zona notte, una cucina ed un piccolo spazio esterno.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

