

TRIBUNALE DI ROMA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Cianca Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 789/2021 del R.G.E.

promossa da

Mayor SPV srl

Codice fiscale: 04951650268



contro

Codice fiscale: *****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	6
Regolarità edilizia	6
Vincoli od oneri condominiali	7
Stima / Formazione lotti.....	8
Riserve e particolarità da segnalare	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 789/2021 del R.G.E.	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 57.500,00	12



INCARICO

All'udienza del 12/04/2022, il sottoscritto Arch. Cianca Stefano, con studio in Via dei Coronari, 222 - 00186 - Roma (RM), email stefanocianca@gmail.com, PEC arch.stefano.cianca@pec.archrm.it, Tel. 06-52728112, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/04/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Monolocale ubicato a Roma (RM) - Via Camillo Mariani n. 7, interno 1/B, piano Terra

DESCRIZIONE

Monolocale posto al piano terra di circa mq. 30,00 (catastali mq. 65) con ingresso indipendente di un edificio composto da quattro piani Fuori terra ed uno seminterrato.

L'accesso avviene da Via Camillo Mariani attraverso cancello condomiale che apre su vialetto interno al condominio e sul quale è posta l'entrata indipendente all'immobile di causa. Risulta composto da un unico ambiente e servizio più una area esterna pavimentata di circa mq. 9,00.

La zona è posta nella parte nord della città, Municipio Roma XIV, quartiere Monte Mario, via Trionfale altezza ex Ospedale psichiatrico Santa Maria della Pietà, caratterizzata da una edilizia in parte a villino ed in parte a palazzina, mediamente popolata.

E' dotata di tutti i servizi, i collegamenti sono assicurati dalla rete autobus comunale e dalla vicina stazione Monte Mario della linea Rfi, mentre per il trasporto privato, avviene principalmente tramite Via Trionfale.

Il Posteggio delle auto avviene prevalentemente nelle autorimesse e nei posti auto privati e può ritenersi insufficiente al fabbisogno abitativo locale.

L'immobile è gravato da abuso non sanabile relativo a frazionamento.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Monolocale ubicato a Roma (RM) - Via Camillo Mariani n. 7, interno 1/B, piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567



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

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, risulta completa, come indicato sulla Certificazione notarile redatta dal Notaio Avv, Marco Galletti del 23.08.2021 presente in atti.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TITOLARITÀ

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

- ***** (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: *****

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

- ***** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina con vialetto condominiale, appartamento interno uno e negozio del civico 5/D.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	26,45 mq	29,35 mq	1,00	29,35 mq	3,20 m	Terra
Area esterna	9,00 mq	9,00 mq	0,25	2,25 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				31,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				31,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Si allega visura storica catastale dell'immobile con gli intestati effettuata in data 05/05/2022 (ALL. 1)

ASTE
GIUDIZIARIE.it



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	192	194	503		A2	2	2,5 vani	65 mq	464,81 €	Terra	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'ultima planimetria presente nella banca dati del catasto è quella presentata in data 29/03/2001- Pratica n. 331982. Dal confronto con la stessa e lo stato dei luoghi riscontrato nel sopralluogo del 01/06/2022, si sono evidenziate le seguenti difformità:

- cambio di destinazione d'uso da abitazione ad ufficio;

- piccola area annessa alla u.i. di circa mq. 9,00 antistante il portone di ingresso, confinante con vialetto condominiale, non indicata sulla planimetria catastale.

In merito a quest'ultima difformità, lo scrivente CTU ha eseguito una ricerca presso l'archivio notarile sugli atti di provenienza precedenti, in particolare si è visionato l'atto di compravendita del Notaio Avv. Franco Galiani del 25.05.1973, Rep. 33083, il quale all'art. 1 cita espressamente che l'immobile è composto da " ...una camera ed accessori ed area annessa", con il quale i Sig. ***** e ***** acquistavano l'immobile oggetto di causa (ALL. 9).

STATO CONSERVATIVO

L'immobile alla data del sopralluogo effettuato in data 01.06.2022, risultava in normale stato conservativo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio ove è posto l'immobile di causa è composto da cinque piani fuori terra ed un piano interrato. Ha una struttura in elevazione in c.a, tamponatura in muratura a cassetta, solai in laterocemento; finitura esterna in listelli di laterizio (cortina), copertura piana. Lo stato generale del fabbricato è in discrete condizioni, abbisogna di restauro dei frontalini dei balconi alcuni in fase di distacco.

L'appartamento posto al piano terra con ingresso indipendente, ha un'unica esposizione a sud - est. Relativamente all'interno ed al grado di finitura, lo stato di manutenzione appare in normali condizioni, presenta pavimenti in marmo, pareti tinteggiate, bagno piastrellato con apparecchi sanitari e rubinetteria di tipo normale, porta bagno in legno tamburato. Finestra in legno verniciata con vetro semplice, grata antintrusione in ferro, avvolgibili in pvc, porta di accesso blindata.

L'appartamento è provvisto di impianto di climatizzazione con pompa di calore (uno split), non è allacciato alla rete di distribuzione del gas, produzione acqua calda con boiler elettrico, acqua potabile, impianto elettrico parte sottotraccia e parte su canalina esterna a 220V, citofono. Non esiste libretto di impianti in quanto non reperito durante l'accesso e non trasmesso successivamente.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



Al momento del sopralluogo l'immobile era nelle disponibilità dell'esecutato per cui è da ritenersi libero.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Si attesta che le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli sono riportate sulla Certificazione notarile redatta dal Notaio Avv, Marco Galletti del 23.08.2021 presente in atti.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade all'interno della perimetrazione del Sistema Insediativo Città da Ristrutturare del P.R.G. vigente, Tessuti nei Programmi Integrati prevalentemente Residenziali - Programma Integrato n.2 Monte Mario.



REGOLARITÀ EDILIZIA

Per quanto riguarda la regolarità edilizia, dagli atti emerge che il fabbricato ove è posta la unità immobiliare oggetto di causa, ha ottenuto licenza edilizia n. 372 / C del 07/10/1965 in base a progetto n. 38982 / 1964. Ha inoltre ottenuto Certificato di Abitabilità con n°1456 del 18 novembre 1965.

Occorre preliminarmente riferire che l'immobile è già stato oggetto di una precedente esecuzione immobiliare presso il Tribunale di Roma (E.I. 2042 /2012) e che il C.T.U. incaricato Arch. Armando Gasperini in due sue informative (ALL. 4 e ALL. 5) riferiva di non essere riuscito a reperire il progetto approvato e relativa licenza di costruzione, allegando dichiarazione di irreperibilità rilasciata dall'amministrazione comunale. Riferiva inoltre che aveva rintracciato dall'amministratrice dello stabile "... copia del regolamento condominiale a firma del Notaio Dottor Raffaello Capasso, trascritto il 14 aprile 1965 R.P. n°17402, a cui erano allegate le planimetrie dei vari piani della palazzina, probabilmente copia del relativo elaborato di progetto e la tabella millesimale di proprietà generale.

Lo scrivente acquisiva inoltre l'agibilità del fabbricato, certificato n°1456 del 18 novembre 1965.

L'esame dei suddetti documenti evidenziava la presenza della stessa difformità rispetto a quanto rilevato in occasione dell'accesso: l'esistenza cioè al piano definito seminterrato (si tratta in realtà del piano terra) di unico immobile residenziale invece dei due attuali appartenenti a soggetti diversi".

Quindi L'Arch. Gasperini evidenzia un frazionamento di un appartamento posto al piano terra in due distinte



unità immobiliari di cui una è quella oggetto della presente procedura, eseguito abusivamente presumibilmente nel 1968. Le due u.i. vengono successivamente compravendute senza che sugli atti venga citata la legittimazione urbanistica relativa al frazionamento. Esegue inoltre ulteriori ricerche presso l'Ufficio Condono Edilizio e presso il Catasto e che per effetto della attuale legislazione urbanistica conclude che " ... l'immobile non appare sanabile per l'impossibilità di dichiararne la doppia conformità e neppure ripristinabile nel suo stato originale di appartamento unico, appartenendo a due soggetti diversi".

Lo scrivente CTU conferma tutte le indagini effettuate Dall'Arch. Gasperini relativamente al frazionamento, ed inoltre evidenzia che in fase del sopralluogo effettuato il 01/06/2022 l'immobile risultava ad uso ufficio, con eliminazione dell'angolo cottura, configurandosi come ulteriore abuso. Inoltre il cambio d'uso da abitazione ad ufficio risulta vietato dal regolamento di condominio, art. 13.

Infine si evidenzia che al momento del sopralluogo risultava annessa alla u.i. una piccola area di circa mq. 9,00 antistante il portone di ingresso, confinante con vialetto condominiale, non indicata sulla planimetria catastale. Detta area risulta comunque sugli atti di provenienza precedenti, in particolare si è visionato l'atto di compravendita del Notaio Avv. Franco Galiani del 25.05.1973, Rep. 33083, il quale all'art. 1 cita espressamente che l'immobile è composto da " ...una camera ed accessori ed area annessa", con il quale i Sig. ***** e ***** acquistavano l'immobile oggetto di causa (ALL.9).

Per quanto riguarda la sanabilità degli immobili oggetto di Esecuzione Immobiliare, per poter stabilire se l'abuso sia sanabile ai sensi dell'art. 40 L.47/85 e s.m.i., occorre verificare la data di insorgenza delle ragioni del credito e la data dell'abuso, in modo da poter stabilire se si rientri nei termini del condono edilizio ed a quale sanatoria aderire (1985 - 1994 - 2003).

Nel caso di cui si scrive, l'immobile non corrisponde alla combinazione dei due requisiti, per cui risulta non sanabile.

Conseguentemente l'aggiudicatario non potrà trasferire il bene a terzi con atti inter vivos ma esclusivamente mediante disposizione mortis causa. Tuttavia nonostante questa limitazione, l'immobile ha un valore d'uso derivante dalle utilità che possono ritrarsi dal suo godimento, per cui nella stima del bene si è ritenuto di applicare una percentuale di decurtazione in funzione della sua insanabilità pari al 20%. Inoltre si è ritenuto di applicare una ulteriore detrazione del 10% ai sensi art. 568, comma 2 c.p.c per assenza della garanzia per vizi

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Lo scrivente in data 17.06.2022 ha richiesto via email all'amministratrice se ci fossero eventuali morosità più i bilanci condominiali relati all'immobile, non ricevendo alcun riscontro scritto ma solo una informazione verbale che l'esecutato è in regola con i pagamenti delle rate condominiali.

Per quanto riguarda i millesimi di proprietà, l'amministratrice ha fornito le Tabelle Millesimali presumibilmente allegate al Regolamento di Condominio, dalle quali si evince che le stesse sono state redatte



precedentemente al frazionamento, quando l'immobile era ancora identificato come unico interno uno e al quale erano stati assegnati di proprietà generale - Tabella A, Millesimi 70. Successivamente è stata effettuata una correzione a matita dove a seguito del frazionamento i millesimi del allora interno uno sono stati ripartiti e all'immobile oggetto di causa (interno 1/B) sono stati attribuiti Millesimi 23.



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' possibile ed opportuno vendere in unico lotto.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Monolocale ubicato a Roma (RM) - Via Camillo Mariani n. 7, interno 1/B, piano Terra Monolocale posto al piano terra di circa mq. 30,00 (catastali mq. 65) con ingresso indipendente di un edificio composto da quattro piani Fuori terra ed uno seminterrato. L'accesso avviene da Via Camillo Mariani attraverso cancello condomiale che apre su vialetto interno al condominio e sul quale è posta l'entrata indipendente all'immobile di causa. Risulta composto da un unico ambiente e servizio più una area esterna pavimentata di circa mq. 9,00. La zona è posta nella parte nord della città, Municipio Roma XIV, quartiere Monte Mario, via Trionfale altezza ex Ospedale psichiatrico Santa Maria della Pietà, caratterizzata da una edilizia in parte a villino ed in parte a palazzina, mediamente popolata. E' dotata di tutti i servizi, i collegamenti sono assicurati dalla rete autobus comunale e dalla vicina stazione Monte Mario della linea Rfi, mentre per il trasporto privato, avviene principalmente tramite Via Trionfale. Il Posteggio delle auto avviene prevalentemente nelle autorimesse e nei posti auto privati e può ritenersi insufficiente al fabbisogno abitativo locale. L'immobile è gravato da abuso non sanabile relativo a frazionamento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 192, Part. 194, Sub. 503, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 82.160,00



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Monolocale Roma (RM) - Via Camillo Mariani n. 7, interno 1/B, piano	31,60 mq	2.600,00 €/mq	€ 82.160,00	100,00%	€ 82.160,00



Terra						
					Valore di stima:	€ 82.160,00



Valore di stima: € 82.160,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili - Abuso non sanabile	20,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 57.500,00

Nella valutazione della stima hanno influito come fattore negativo l'abuso edilizio relativo al frazionamento che come scritto precedentemente risulta non sanabile; come fattori positivi il piccolo taglio più appetibile da un punto di vista commerciale, l'entrata indipendente, lo stato di manutenzione che risulta in buone condizioni e la posizione vicino alla stazione Monte Mario della linea RFI.

Per quanto riguarda la stima, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate colloca l'immobile nella zona D69 / Periferia / Monte Mario, che per le abitazioni di tipo civile (A2) indica valori di mercato compresi tra €/mq. 2.150 ed €/mq. 3.100. Da una ricerca di mercato condotta dallo scrivente presso le agenzie immobiliari di zona (Tecnocasa, Toscano, Gabetti) su immobili venduti recentemente con superficie simile a quello oggetto di causa, ed anche in vendita pubblicati su internet, si sono riscontrati prezzi anche inferiori al minimo indicato dall'O.M.I., a conferma della flessione dei prezzi di tutto il settore immobiliare iniziata qualche anno fa, che ha interessato prevalentemente gli immobili posti nelle fasce semicentrali e periferiche.

Considerando le caratteristiche intrinseche di cui accennato precedentemente, si ritiene corretta una valutazione del prezzo unitario a mq. pari ad € 2.600,00, per cui: € 2.600,00 x mq. 31,60 = € 82.160,00

Da tale prezzo deve essere sottratto il deprezzamento per gli abusi non sanabili che si stima al 20%, più un ulteriore 10% per l'assenza della garanzia per vizi ai sensi art. 568, comma 2 c.p.c., per cui: € 82.160,00 - 30% = € 57.512,00, in cifra tonda € 57.500,00.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il sottoscritto CTU ha inviato la relazione preliminare alle parti entro i termini prescritti, concedendo tempo di 15 giorni per eventuali note critiche. Entro detto termine lo scrivente non ha ricevuto alcuna osservazione.



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.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Roma, li 29/11/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Cianca Stefano

ELENCO ALLEGATI:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica catastale (Aggiornamento al 05/05/2022)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Planimetria catastale (Aggiornamento al 05/05/2022)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Planimetria Originaria
- ✓ N° 4 Altri allegati - Prima Informativa Arch. Gasperini
- ✓ N° 5 Altri allegati - Seconda informativa Arch. Gasperini
- ✓ N° 6 Certificato di agibilità / abitabilità - Certificato Abitabilità
- ✓ N° 7 Altri allegati - Regolamento di Condominio
- ✓ N° 8 Foto - Fotografie (Aggiornamento al 01/06/2022)
- ✓ N° 9 Atto di provenienza - Atto Compravendita Notaio Franco Galiani (1973)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Tabelle millesimali

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Monocale ubicato a Roma (RM) - Via Camillo Mariani n. 7, interno 1/B, piano Terra Monocale posto al piano terra di circa mq. 30,00 (catastali mq. 65) con ingresso indipendente di un edificio composto da quattro piani Fuori terra ed uno seminterrato. L'accesso avviene da Via Camillo Mariani attraverso cancello condomiale che apre su vialetto interno al condominio e sul quale è posta l'entrata indipendente all'immobile di causa. Risulta composto da un unico ambiente e servizio più una area esterna pavimentata di circa mq. 9,00. La zona è posta nella parte nord della città, Municipio Roma XIV, quartiere Monte Mario, via Trionfale altezza ex Ospedale psichiatrico Santa Maria della Pietà, caratterizzata da una edilizia in parte a villino ed in parte a palazzina, mediamente popolata. E' dotata di tutti i servizi, i collegamenti sono assicurati dalla rete autobus comunale e dalla vicina stazione Monte Mario della linea Rfi, mentre per il trasporto privato, avviene principalmente tramite Via Trionfale. Il Posteggio delle auto avviene prevalentemente nelle autorimesse e nei posti auto privati e può ritenersi insufficiente al fabbisogno abitativo locale. L'immobile è gravato da abuso non sanabile relativo a frazionamento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 192, Part. 194, Sub. 503, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade all'interno della perimetrazione del Sistema Insediativo Città da Ristrutturare del P.R.G. vigente, Tessuti nei Programmi Integrati prevalentemente Residenziali - Programma Integrato n.2 Monte Mario.

Prezzo base d'asta: € 57.500,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 789/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 57.500,00

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**

Bene N° 1 - Monolocale			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Camillo Mariani n. 7, interno 1/B, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Monolocale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 192, Part. 194, Sub. 503, Categoria A2	Superficie	31,60 mq
Stato conservativo:	L'immobile alla data del sopralluogo effettuato in data 01.06.2022, risultava in normale stato conservativo.		
Descrizione:	<p>Monolocale posto al piano terra di circa mq. 30,00 (catastali mq. 65) con ingresso indipendente di un edificio composto da quattro piani Fuori terra ed uno seminterrato. L'accesso avviene da Via Camillo Mariani attraverso cancello condomiale che apre su vialetto interno al condominio e sul quale è posta l'entrata indipendente all'immobile di causa. Risulta composto da un unico ambiente e servizio più una area esterna pavimentata di circa mq. 9,00. La zona è posta nella parte nord della città, Municipio Roma XIV, quartiere Monte Mario, via Trionfale altezza ex Ospedale psichiatrico Santa Maria della Pietà, caratterizzata da una edilizia in parte a villino ed in parte a palazzina, mediamente popolata. E' dotata di tutti i servizi, i collegamenti sono assicurati dalla rete autobus comunale e dalla vicina stazione Monte Mario della linea Rfi, mentre per il trasporto privato, avviene principalmente tramite Via Trionfale. Il Posteggio delle auto avviene prevalentemente nelle autorimesse e nei posti auto privati e può ritenersi insufficiente al fabbisogno abitativo locale. L'immobile è gravato da abuso non sanabile relativo a frazionamento.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**

