

Esecuzione Imm. n°	R.G.E. 248/2023
Parte ricorrente	
Parte resistente	
Giudice	G.E. : Dott.ssa ROSANNA GERARDA BISCEGLIE
CTU	Dott. Arch. Ugo Caminiti
Custode	Avv. Eleonora ZICCHEDDU

**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

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Caminiti Ugo, nell'Esecuzione Immobiliare 248/2023 del R.G.E.

ASTE
GIUDIZIARIE®
contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

Codice fiscale:

Codice fiscale:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

2 di 14

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
Documenti e Richieste.....	5
Lotto Unico.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Titolarità.....	6
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali.....	6
Dati Catastali.....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 248/2023 del R.G.E.	14
Lotto Unico	14

All'udienza del 26/07/2024, il sottoscritto Arch. Caminiti Ugo, con studio in Via Luigi Rizzo n 50 - 00136 - Roma (RM), email auc@tiscali.it, PEC arch.ugo.caminiti@pec.archrm.it, Tel. 06 64 526 040, Fax 06 39 735 571, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/08/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Limbiate 36, interno 5, piano 2

Il bene sorge nel quadrante nord ovest della città, all'interno del Grande Raccordo Anulare, nel Municipio XIV, quartiere Ottavia. L'area in cui è localizzato il bene è inquadrata da due infrastrutture principali, ad ovest dal GRA e ad est da via di Casal del Marmo; la zona è a media densità abitativa, prospiciente ad un'area verde estesa. Il servizio ospedaliero più vicino è a circa 4,8 km ed è il Presidio Ospedaliero San Filippo Neri, il centro commerciale più prossimo è Aura a circa 14,3 km. Il quartiere è servito da mezzi di superficie Atac, linee 993, 999 e n°13 di cui la fermata più vicina si trova a meno di 150 m dall'abitazione; la fermata della linea metropolitana più vicina è il capolinea della metro A fermata Battistini a circa 8 km. È presente una fermata servita dai treni regionali, Ottavia, che si trova a 2,5 km.

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

Internamente l'abitazione si compone catastalmente di un ingresso, cucina, spazio distributivo, servizio, camera e soggiorno, a cui si aggiunge un ripostiglio e due balconi. Durante il sopralluogo sono state rilevate delle difformità che in seguito verranno esplicitate.

1. In data 13/11/2024 è stato richiesto l'atto di acquisto presso lo studio del Notaio De Angelis, ma non essendo possibile reperire tale atto è stata successivamente richiesto presso gli Archivi Notarili;
 - a. Il documento è stato reperito all'interno del fascicolo di condono.
2. In data 13/11/2024 è stato richiesto tramite portale Sipre il fascicolo di Condono 86/71226/1 (protocollo richiesta n. 222994);
 - a. In data 04/12/2024 è stato reperito quanto richiesto.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Limbiate 36, interno 5, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

• Codice fiscale:

• Codice fiscale:

CONFINI

Il bene confina con spazi di pertinenza condominiali, appartamenti int. 16 e distacchi.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	69,00 mq	73,00 mq	1	73,00 mq	3,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				73,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				73,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/12/1980 al 01/01/1992		Catasto Fabbricati Fg. 184, Part. 635, Sub. 8, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 4,5 vani Rendita € 1,53 Piano 2
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 184, Part. 635, Sub. 8, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 4,5 vani Rendita € 859,90 Piano 2

Dal 09/11/2015

Catasto **Fabbricati**
Fg. 184, Part. 635, Sub. 8, Zc. 6
Categoria A2
Cl. 7, Cons. 4,5 vani
Superficie catastale 73 mq
Rendita € 859,90
Piano 2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	184	635	8	6	A2	7	4,5 vani	73mq	859,9 €	2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale. Durante il sopralluogo è stato constatato che:

- nella zona d'ingresso sono state demolite le pareti che catastalmente segnavano l'accesso al soggiorno, allo spazio distributivo e alla cucina;
- è stato demolito il ripostiglio;
- la zona giorno è stata spostata nell'area prospiciente l'ingresso, per farlo è stata realizzata una parete allineata a quella che definisce il confine fra cucina e bagno.

STATO CONSERVATIVO

Il bene risulta in buono stato conservativo con parziali lavori in corso (mancano alcune rifiniture) e sono presenti tracce di infiltrazioni e distacchi, precisamente nella zona con soppalco: l'occupante dichiara che attualmente non sono più attive.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono costituite dagli spazi condominiali funzionali al raggiungimento del bene.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene fa parte di un edificio realizzato con struttura portante in c.a. e solai in latero-cemento, dotato di tetto piano, con uno sviluppo di 4 piani fuori terra a cui si aggiunge una piccola porzione che occupa il piano quinto. Il piano terra è occupato da locali commerciali. Esternamente le pareti sono rifinite con cortina di colore giallo/beige con ricorsi e decorazioni color mattone. Sono presenti balconi con porzione inferiore e frontale di colore grigio. Internamente è presente corpo scala condominiale e ascensore.

Internamente l'appartamento si compone di zona giorno con cucina a vista (a seguito delle variazioni apportate), spazio distributivo, bagno, due camere e due balconi. Il pavimento è prevalentemente in parquet e le pareti sono rifinite con pittura di colore beige applicata a stucco veneziano nella zona giorno e nella camera principale, mentre nel resto degli ambienti c'è pittura di colorazione bianca. Il servizio presenta piastrelle beige con decorazioni di colori analoghi. Gli infissi sono in legno, sono presenti tapparelle come sistema di oscuramento.

Durante il sopralluogo gli impianti sono risultati funzionanti anche se non sono state fornite certificazioni.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene è occupato da terzi con contratto di locazione. Il contratto stipulato è di 4 anni dal 05/11/2020 al 05/11/2024 con rinnovo per ulteriori 4 anni con canone annuo di 7.800,00 €.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/12/1980 al 31/03/1982		Costituzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			02/12/1980		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 31/03/1982		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		De Angelis	31/03/1982	10071	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		PU sede di Roma	16/04/1982	17413	

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

1. ISCRIZIONE del 13/03/2007 - Registro Particolare 10835 Registro Generale 51004 Pubblico ufficiale LUPO FRANCO Repertorio 85204/6800 del 08/03/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
2. ISCRIZIONE del 23/07/2012 - Registro Particolare 10455 Registro Generale 77062 Pubblico ufficiale CAMPIONI FRANCO Repertorio 22894/14576 del 13/07/2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

3. TRASCRIZIONE del 23/03/2023 - Registro Particolare 25824 Registro Generale 36379 Pubblico ufficiale 'UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI ROMA Repertorio 5382 del 28/02/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene fa parte del sistema insediativo Città della trasformazione, ambiti a pianificazione particolareggiata definita, regolamentata dalle Norme Tecniche di Attuazione all'articolo 62. Risulta presente lo strumento di Attuazione ZO 10 Palmarola Selva Nera - Municipio XIV.

REGOLARITÀ EDILIZIA

- Domanda di agibilità prot. n. 8957 del 08/02/2007, certificato di agibilità rep. n. 960/2007
- Domanda di condono n. 1/71226/86
- Concessione n. 332240 del 05/05/2006

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il bene è parte di un condominio (Amministrazioni . Sono presenti dei versamenti scaduti notificati dall'amministrazione in data 25/10/2024 pari a € 1.598,63.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti e per la determinazione del valore di mercato dei beni in oggetto aggiornato all'attualità si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima diretto a seguito di attente indagini sulle caratteristiche del mercato immobiliare della zona per immobili simili. Questo metodo infatti si basa sulla comparazione con esperienze di mercato relative a beni analoghi a quello da stimare. I dati di riferimento acquisiti presso gli operatori immobiliari della zona e quelli riportati nelle tabelle pubblicate da listino ufficiale:

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

Dall'insieme delle informazioni così reperite si è stabilito un valore medio di mercato così ricavato:

Borsino | 2.230,00 €/m²

Requot | 1.890,00 €/m²

Agenzia Entrate | 2.050,00 €/m²

VALORE MEDIO di MERCATO: 2.056,66 €/m²

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Limbiate 36, interno 5, piano 2
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 184, Part. 635, Sub. 8, Zc. 6, Categoria A2

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - via Limbiate 36, interno 5, piano 2	73,00 mq	2.056,66 €/mq	€ 150.136,18	100,00%	€ 150.136,18
Valore di stima:					€ 150.136,18

VALORE di STIMA

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" si applica un coefficiente di svalutazione che lo scrivente ritiene complessivamente pari al **10%**.

$$150.136,18 \text{ €} \times 10\% = 15.013,61 \text{ €}$$

$$150.136,18 \text{ €} - 15.013,61 \text{ €} = 135.122,57 \text{ €}$$

Poiché l'immobile risulta occupato con titolo si applica un'ulteriore decurtazione pari al 10%:

$$135.122,57 \text{ €} \times 10\% = 13.512,25 \text{ €}$$

$$135.122,57 \text{ €} - 13.512,25 \text{ €} = 121.610,32 \text{ € arrotondato } 121.610,00 \text{ €}$$

VALORE DI STIMA: 121.610,00 €

Per le difformità rilevate si dovrà procedere alla regolarizzazione e sarà necessario presentare una CILA in sanatoria presso il Municipio di appartenenza con successivo accatastamento DOCEA i cui oneri e pratiche urbanistiche, da espletare attraverso un tecnico, sono quantificabili a corpo in circa € 4.000,00.

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 19/12/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Limbiate 36, interno 5, piano 2

Il bene sorge nel quadrante nord ovest della città, all'interno del Grande Raccordo Anulare, nel Municipio XIV, quartiere Ottavia. L'area in cui è localizzato il bene è inquadrata da due infrastrutture principali, ad ovest dal GRA e ad est da via di Casal del Marmo; la zona è a media densità abitativa, prospiciente ad un'area verde estesa. Il servizio ospedaliero più vicino è a circa 4,8 km ed è il Presidio Ospedaliero San Filippo Neri, il centro commerciale più prossimo è Aura a circa 14,3 km. Il quartiere è servito da mezzi di superficie Atac, linee 993, 999 e n°13 di cui la fermata più vicina si trova a meno di 150 m dall'abitazione; la fermata della linea metropolitana più vicina è il capolinea della metro A fermata Battistini a circa 8 km. È presente una fermata servita dai treni regionali, Ottavia, che si trova a 2,5 km.

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

Internamente l'abitazione si compone catastalmente di un ingresso, cucina, spazio distributivo, servizio, camera e soggiorno, a cui si aggiunge un ripostiglio e due balconi. Durante il sopralluogo sono state rilevate delle difformità che in seguito verranno esplicitate.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 184, Part. 635, Sub. 8, Zc. 6, Categoria A2

Destinazione urbanistica: Il bene fa parte del sistema insediativo Città della trasformazione, ambiti a pianificazione particolareggiata definita, regolamentata dalle Norme Tecniche di Attuazione all'articolo 62. Risulta presente lo strumento di Attuazione ZO 10 Palmarola Selva Nera - Municipio XIV.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 248/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Limbiate 36, interno 5, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	100%
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 184, Part. 635, Sub. 8, Zc. 6, Categoria A2	Superficie	73,00 mq
Stato conservativo:	Il bene risulta in buono stato conservativo con parziali lavori in corso (mancano alcune rifiniture) e sono presenti tracce di infiltrazioni e distacchi, precisamente nella zona con soppalco; l'occupante dichiara che attualmente non sono più attive.		
Descrizione:	Il bene sorge nel quadrante nord ovest della città, all'interno del Grande Raccordo Anulare, nel Municipio XIV, quartiere Ottavia. L'area in cui è localizzato il bene è inquadrata da due infrastrutture principali, ad ovest dal GRA e ad est da via di Casal del Marmo; la zona è a media densità abitativa, prospiciente ad un'area verde estesa. Il servizio ospedaliero più vicino è a circa 4,8 km ed è il Presidio Ospedaliero San Filippo Neri, il centro commerciale più prossimo è Aura a circa 14,3 km. Il quartiere è servito da mezzi di superficie Atac, linee 993, 999 e n913 di cui la fermata più vicina si trova a meno di 150 m dall'abitazione; la fermata della linea metropolitana più vicina è il capolinea della metro A fermata Battistini a circa 8 km. È presente una fermata servita dai treni regionali, Ottavia, che si trova a 2,5 km. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso. Internamente l'abitazione si compone catastalmente di un ingresso, cucina, spazio distributivo, servizio, camera e soggiorno, a cui si aggiunge un ripostiglio e due balconi. Durante il sopralluogo sono state rilevate delle difformità che in seguito verranno esplicitate. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 184, Part. 635, Sub. 8, Zc. 6, Categoria A2 Destinazione urbanistica: Il bene fa parte del sistema insediativo Città della trasformazione, ambiti a pianificazione particolareggiata definita, regolamentata dalle Norme Tecniche di Attuazione all'articolo 62. Risulta presente lo strumento di Attuazione ZO 10 Palmarola Selva Nera - Municipio XIV.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		