

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Apicella Antonietta, nell'Esecuzione Immobiliare 699/2021 del R.G.E.

contro



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Platì, 8, edificio B, scala B, interno 2, piano Terra.....	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Platì, 6, edificio B, scala B, interno 2, piano S1	5
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Platì, 8, edificio B, scala B, interno 2, piano Terra	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Platì, 6, edificio B, scala B, interno 2, piano S1	5
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Platì, 8, edificio B, scala B, interno 2, piano Terra	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Platì, 6, edificio B, scala B, interno 2, piano S1	6
Confini	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Platì, 8, edificio B, scala B, interno 2, piano Terra	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Platì, 6, edificio B, scala B, interno 2, piano S1	7
Consistenza	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Platì, 8, edificio B, scala B, interno 2, piano Terra	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Platì, 6, edificio B, scala B, interno 2, piano S1	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Platì, 8, edificio B, scala B, interno 2, piano Terra	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Platì, 6, edificio B, scala B, interno 2, piano S1	9
Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Platì, 8, edificio B, scala B, interno 2, piano Terra	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Platì, 6, edificio B, scala B, interno 2, piano S1	10
Precisazioni	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Platì, 8, edificio B, scala B, interno 2, piano Terra	10
Stato conservativo	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Platì, 8, edificio B, scala B, interno 2, piano Terra	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Platì, 6, edificio B, scala B, interno 2, piano S1	11
Parti Comuni.....	12

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Platì, 8, edificio B, scala B, interno 2, piano Terra	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Platì, 6, edificio B, scala B, interno 2, piano S1	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Platì, 8, edificio B, scala B, interno 2, piano Terra	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Platì, 6, edificio B, scala B, interno 2, piano S1	12
Stato di occupazione.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Platì, 8, edificio B, scala B, interno 2, piano Terra	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Platì, 6, edificio B, scala B, interno 2, piano S1	13
Provenienze Ventennali.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Platì, 8, edificio B, scala B, interno 2, piano Terra	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Platì, 6, edificio B, scala B, interno 2, piano S1	13
Formalità pregiudizievoli.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Platì, 8, edificio B, scala B, interno 2, piano Terra	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Platì, 6, edificio B, scala B, interno 2, piano S1	16
Normativa urbanistica.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Platì, 8, edificio B, scala B, interno 2, piano Terra	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Platì, 6, edificio B, scala B, interno 2, piano S1	17
Regolarità edilizia.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Platì, 8, edificio B, scala B, interno 2, piano Terra	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Platì, 6, edificio B, scala B, interno 2, piano S1	18
Vincoli od oneri condominiali	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Platì, 8, edificio B, scala B, interno 2, piano Terra	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Platì, 6, edificio B, scala B, interno 2, piano S1	19
Stima / Formazione lotti.....	19
Riepilogo bando d'asta	23
Lotto Unico	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 699/2021 del R.G.E.....	25
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 299.403,00	25



All'udienza del 27/10/2022, il sottoscritto Arch. Apicella Antonietta, con studio in Via Della Magliana Nuova, 178 - 00146 - Roma (RM), email archantonietta.apicella@gmail.com, PEC arch.antonietta.apicella@pec.archrm.it, Fax 06 55 285 516, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/11/2022 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 Platì, 8, edificio B, scala B, interno 2, piano Terra
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Platì, 6, edificio B, scala B, interno 2, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PLATÌ, 8, EDIFICIO B, SCALA B, INTERNO 2, PIANO TERRA

L'immobile oggetto del pignoramento è posto in Via Platì, località Casal Morena. La zona, fa parte del VII Municipio di Roma Capitale ed è situata a sud-est della città, al di fuori del Grande Raccordo (Vedi allegato A). Morena è una zona di Roma nell'Agro Romano, un tempo coltivata a vigneto. Prese il nome dalla Torre Morena costruita in tufo nel XIV secolo da un console romano proprietario del terreno. La zona nasce negli anni sessanta con costruzioni abusive realizzate da operai che lavoravano nell'edilizia, su terreni acquistati per edificare la propria abitazione. Si sviluppa negli anni settanta in seguito alla redazione del Piano Regolatore Generale di Roma del 1962 che prevedeva l'espansione edilizia anche nell'estrema periferia. Nonostante la redazione del Piano Particolareggiato, che permette la costruzione dell'edilizia residenziale di edifici e ville, continua l'espansione dell'edilizia abusiva. Fino agli anni ottanta il territorio era privo di opere di urbanizzazione primaria che furono realizzate, solo in alcune aree, con l'attuazione del Piano Acea, voluto dal sindaco Petroselli. L'area è collegata con il resto della città mediante linee di superficie, la Via Anagnina, il GRA e la stazione di Ciampino (posta lungo la linea Roma Napoli via Cassino e fermata delle linee ferroviarie che conducono ai Castelli Romani). L'area non è dotata di infrastrutture e servizi pubblici nelle strette vicinanze. L'immobile oggetto di esecuzione è posto all'interno di un complesso edilizio costituito da due edifici di diverse dimensioni, edificio "A" e "B". Al complesso si accede dalla strada pubblica tramite cancelli pedonali e un cancello carrabile, quest'ultimo utilizzato per raggiungere i garage posti al piano S1. Il fabbricato B, dove è posto l'immobile oggetto di causa, si sviluppa su quattro piani fuori terra oltre al piano seminterrato dove sono distribuiti i garage e le cantine. La superficie esterna è rifinita con intonaco colorato.

L'edificio, internamente ed esternamente, si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione. Superato il cancello su strada, percorsi pedonali e carrabili conducono ai due edifici del complesso immobiliare. Tramite un percorso pedonale si accede alla scala B dell'edificio "B", il portone con infissi in materiale metallico e vetro s'immette nell'androne dove sono distribuiti l'ascensore e il corpo scala. Il corpo scala è costituito da gradini in marmo; ringhiera in ferro e pareti tinteggiate. Inoltre, il corpo scala presenta pareti con finestre che garantiscono una buona illuminazione e aerazione naturale interna.

L'appartamento oggetto di causa si presenta completamente arredato e composto da: ingresso, soggiorno, disimpegno1, cucina, bagno 1, camera 1, camera 2, disimpegno 2, camera 3 e bagno 2. All'appartamento è annesso un giardino con affaccio dal soggiorno e un terrazzo con affaccio dalla cucina. Durante il sopralluogo effettuato congiuntamente con il custode Notaio Guido Guidi in data 26/01/2023 (Vedi allegato B),

l'appartamento si presentava con rifiniture datate e con alcune macchie d'infiltrazione presenti sulla parte bassa delle pareti della cucina, del bagno 1 e della camera 1.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PLATÌ, 6, EDIFICIO B, SCALA B, INTERNO 2, PIANO S1

L'immobile oggetto del pignoramento consiste in un box auto sito in Via Platì, 6, scala B - piano S1 - interno 2, posto all'interno di un complesso edilizio costituito da due edifici di diverse dimensioni, edificio "A" e "B". Al complesso si accede dalla strada pubblica tramite cancelli pedonali e un cancello carrabile, quest'ultimo utilizzato per raggiungere i garage posti al piano S1. La rampa carrabile confinante con l'edificio B conduce al piano S1 dove è posto il box oggetto di pignoramento.

Durante il sopralluogo effettuato congiuntamente con il custode Notaio Guido Guidi in data 26/01/2023 (Vedi allegato B), non è stato possibile visionare il suddetto box auto per cui si è indetto un nuovo sopralluogo in data 03/04/2023 (Vedi allegato B1). Durante il sopralluogo l'immobile si presentava in buono stato di manutenzione con macchie di umidità sul pavimento.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Platì, 8, edificio B, scala B, interno 2, piano Terra
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Platì, 6, edificio B, scala B, interno 2, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PLATÌ, 8, EDIFICIO B, SCALA B, INTERNO 2, PIANO TERRA

La sottoscritta ha consultato documentazione aggiuntiva e aggiornata presso i seguenti Uffici:

- Catasto: planimetria e visura storica catastale
- Conservatoria dei Registri Immobiliari: trascrizioni e iscrizioni
- Archivio Progetti Dipartimento PAU: Progetto e Licenza di costruzione
- Ufficio Condominio Edilizio Urbano
- Accesso agli atti: Municipio
- Archivio Notarile: Atto di compravendita

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PLATÌ, 6, EDIFICIO B, SCALA B, INTERNO 2, PIANO S1

Vedi Bene 1.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PLATÌ, 8, EDIFICIO B, SCALA B, INTERNO 2, PIANO TERRA

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



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



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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Gli esecutati *** hanno contratto matrimonio il *** a Roma e si sono separati in data *** (Vedi allegato C).



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PLATÌ, 6, EDIFICIO B, SCALA B, INTERNO 2, PIANO S1

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



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



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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Gli esecutati *** hanno contratto matrimonio il *** a Roma e si sono separati in data *** (Vedi allegato C).



CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PLATÌ, 8, EDIFICIO B, SCALA B, INTERNO 2, PIANO TERRA

L'unità immobiliare confina con rampa carrabile, area condominiale, vano scala, pianerottolo, vano ascensore, salvo altri.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PLATÌ, 6, EDIFICIO B, SCALA B, INTERNO 2, PIANO S1

Il Box confina con box n. 3, box n. 1, spazio di manovra, intercapedine, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PLATÌ, 8, EDIFICIO B, SCALA B, INTERNO 2, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	117,40 mq	131,00 mq	1,00	131,00 mq	2,95 m	Terra
Giardino	133,00 mq	140,00 mq	0,14	19,00 mq	0,00 m	Terra
Terrazza	121,00 mq	127,00 mq	0,00	9,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				159,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				159,00 mq		

La superficie calpestabile totale dell'appartamento è di circa mq. 117,40 così suddivisa: ingresso mq. 9,30, soggiorno mq. 28,60, disimpegno 1 mq. 7,30, cucina mq. 10,00, bagno 1 mq. 4,00, camera 1 mq. 16,70, camera 2 mq. 14,30, disimpegno 2 mq. 4,70, bagno 2 mq. 5,20, camera 3 mq. 17,30.

All'appartamento è annesso un giardino con affaccio dal soggiorno e un terrazzo con affaccio dalla cucina.

La superficie commerciale, in uso nella consolidata pratica del mercato, comprende (ai sensi (Allegato C) del D.P.R. 138/98) oltre alla superficie utile netta, anche la superficie dei muri interni, dei muri perimetrali esterni, della metà dei muri di confine, le superfici ponderate a uso esclusivo di balconi, terrazzi, portici, giardini ecc. e le quote percentuali delle pertinenze. Si specifica che la superficie commerciale del giardino si è ottenuta applicando alla superficie opportuno coefficiente di omologazione. Si è ritenuto applicare il coefficiente di omologazione medio pari a circa 0,135, ottenuto dalla somma del 30% della superficie di mq. 25 con il 10% della superficie eccedente. Si evidenzia che, come descritto nel capitolo Regolarità Edilizia, per l'indeterminatezza della proprietà del terrazzo, il cui accesso attualmente avviene solo dalla portafinestra della cucina dell'appartamento oggetto di pignoramento, si considera un abbattimento della superficie ragguagliata al 50%.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PLATI, 6, EDIFICIO B, SCALA B, INTERNO 2, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	20,00 mq	21,00 mq	1,00	21,00 mq	3,30 m	S1
Totale superficie convenzionale:				21,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				21,00 mq		

La superficie calpestabile del Box auto è di circa mq. 20,00.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PLATI, 8, EDIFICIO B, SCALA B, INTERNO 2, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/1985 al 02/11/1988	***	itato Fabbricati . 1010, Part. 301, Sub. 19, Zc. 6 tegoria A2 .6, Cons. 7 vani ano Terra affato 6
Dal 02/11/1988 al 15/11/2022		tasto Fabbricati . 1010, Part. 301, Sub. 19, Zc. 6 tegoria A2 .6, Cons. 7 vani endita € 1.138,79 ano Terra affato 6

Nella Visura storica Catastale l'immobile risulta intestato al 15/11/2022 a

*** proprietà in regime di comunione

legale di beni

*** proprietà in regime di comunione legale

di beni.

Via Platì sc interno 2B

Dal 22/12/1985 al 02/11/1988

*** 0 proprietà fino al 02/11/1988

Costituzione del 22/12/1985 in atti dal 06/04//1995 (n. 41988.900/1989)

Variazione nel classamento del 21/12/1985 in atti dal 28/04/1999 (n. 132088.1/1985)

Dal 02/11/1988 al 15/11/2022

*** proprietà in regime di comunione

*** proprietà in regime di comunione legale

Atto del 02/11/1988 Pubblico ufficiale Tarquini Giuseppe Sede Roma (RM) Repertorio n. 22722 Sede Roma (RM) registrazione Volume IV n. 52422 registrato in data 21/11/1988 - Vendita Voltura n. 41987.1/1989 in atti dal 13/04/1995

Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

Variazione del 22//04/2008 Pratica n. RM0550806 in atti dal 22/04/2008 Giusta rappresentazione grafica (n. 40241.1/2008)

Al 22/04/2008 l'indirizzo risulta Via Platì n. 8 Edificio B Interno 2 Piano Terra

Variazione nel classamento del 22/04/2009 Pratica n. RM0546946 in atti dal 22/04/2009 Variazione di classamento (n. 40562.1/2009)

Visura storica catastale (Vedi allegato D).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PLATÌ, 6, EDIFICIO B, SCALA B, INTERNO 2, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/11/1988 al 15/12/2016	***	Catasto Fabbricati Fg. 1010, Part. 301, Sub. 511 Categoria C6 Piano S1
Dal 15/12/2016 al 15/11/2022		Catasto Fabbricati Fg. 1010, Part. 301, Sub. 511, Zc. 6 Categoria C6 Cl.10, Cons. 20 mq. Superficie catastale 21 mq. mq Rendita € 58,88 Piano S1

Nella Visura storica Catastale l'immobile risulta intestato al 15/11/2022 a

proprietà in regime di comunione

legale di beni

proprietà in regime di comunione legale

di beni.

Via Platì, 6 Edificio B Interno 2 Piano S1

proprietà in regime di comunione

proprietà in regime di comunione legale

di beni

Atto del 02/11/1988 Pubblico ufficiale Tarquini Giuseppe Sede Roma (RM) Repertorio n. 22722 registrato in data - Compravendita (Preallineamento) n. 96525.1/1988 - Pratica RM0781661 in atti dal 15/12/2016

(Altre)***

proprietà fino al 02/11/1988

del 13/12/2016 Pratica RM0781661 in atti dal 15/12/2016 Recupero Situazione Progressa-Preallineamento (n. 9545.1/1979)

Variazione del 13/12/2016 Pratica n. RM0781661 in atti dal 15/12/2016 Variazione di Toponomastica - Attribuzione dati di classamento (n. 261694.1/2016)-Via di Torre Morena snc - Edificio B - Interno 2 - Piano S1

Variazione nel classamento del 15/12/2017 Pratica n. RM0610779 in atti dal 15/12/2017 Variazione di Classamento (n. 133033.1/2017)

Visura storica catastale (Vedi allegato D1).

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PLATÌ, 8, EDIFICIO B, SCALA B, INTERNO 2, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1010	301	19	6	A2	6	7 vani		1138,79 €	Terra	6

Corrispondenza catastale

Planimetria catastale del 1985, definita nella regolarità edilizia come planimetria in banca dati dal geometra che ha redatto il DOCFA, non corrisponde allo stato dei luoghi per l'assenza della rappresentazione del terrazzo (Vedi allegato E). La planimetria catastale del 2008 (Vedi allegato E1) corrisponde allo stato dei luoghi.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PLATÌ, 6, EDIFICIO B, SCALA B, INTERNO 2, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1010	301	511	6	C6	10	20 mq.	21 mq	58,88 €	S1	

Corrispondenza catastale

Il box auto oggetto del pignoramento risulta regolarmente accatastrato e conforme alla planimetria catastale reperita (Vedi allegato E2).

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PLATÌ, 8, EDIFICIO B, SCALA B, INTERNO 2, PIANO TERRA

L'edificio in cui è posto l'immobile oggetto di pignoramento è stato realizzato in seguito al progetto protocollo n. 25278/74 per cui è stata rilasciata la Licenza di Costruzione n. 780 in data 04/08/1975 e Licenza di Abitabilità n. 113 del 13/04/1983. Successivamente è stato presentato Progetto di Variante per l'ampliamento di un edificio sul terreno stesso, prot. n. 8942 in data 24/02/1983, approvato dal Comune di Roma in data

25/01/1984, subordinando il rilascio della Concessione alla presentazione da parte della *** di un Atto d'Obbligo redatto in data 10/02/1984 a rogito del Notaio Giuseppe Tarquini. Nell'Atto d'Obbligo, al punto c), si legge che la società si è impegnata: "- a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco dei fabbricati e a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm. 60, (...), così come risulta dalla planimetria allegata all'atto in oggetto sotto la lettera "A", nella quale le superfici destinate a giardino sono colorate in verde; (...)". In relazione a quanto descritto al punto c) dell'Atto d'Obbligo si rileva che le due aree esterne a livello, annesse all'appartamento oggetto di causa, sono pavimentate e non realizzate a giardino. Con la redazione dell'Atto d'Obbligo è stata rilasciata Licenza di Costruzione n. 707/c del 12/04/1984. Per regolarizzare i nuovi appartamenti realizzati al piano terra, la società costruttrice ***

ha richiesto, oltre ad altri immobili, Domanda in Sanatoria protocollo n° 85/87891/004, per l'immobile oggetto di pignoramento, realizzato in "difformità della Licenza edilizia o concessione" - Tipologia 1. Come descritto nella Domanda in Sanatoria: "La violazione consiste nell'aver eseguito: chiusura del piano piloty per la realizzazione di superficie utile residenziale pari a mq. 25,79 e realizzazione di balcone per una superficie pari a mq. 6,80x0,60 = Snr 4,08. Tot sup. oggetto di condono Su+Snr = mq. 29,87 (...)". Per la suddetta Domanda l'Ufficio Condono Edilizio ha inviato all'esecutato "comunicazione di rilascio concessione in sanatoria" da ritirare. Successivamente alla realizzazione dell'opera per cui è stata richiesta la Domanda in Sanatoria, è stata presentata denuncia di variazione catastale registrata presso l'Agenzia del Territorio in data 22/04/2008 al protocollo RM0550806 censita al Foglio 1010 particella 301 subalterni 6 e 19 intestata a *** e

*** per 1/2 ciascuno. Come da quadro D, nelle note dell'accertamento della proprietà immobiliare urbana si legge: "La variazione è presentata ai soli fini della giusta rappresentazione grafica poiché la planimetria in banca dati è priva del terrazzo che invece è sempre stato sin dall'origine annesso all'appartamento come si può riscontrare anche nella variante al progetto prot. 8942/83 dip. 15. Si aggiorna anche il civico da snc ad 8".

In riferimento a quanto sopra descritto, l'immobile oggetto del pignoramento si presenta conforme alla documentazione reperita a meno degli spazi esterni pavimentati e non a verde come da Atto d'Obbligo edilizio. L'area definita "Terrazzo" si presenta pavimentata e delimitata da parapetto con accesso solo dalla portafinestra della cucina dell'appartamento. Si fa presente che nel progetto di variante tale area risulta come area verde e copertura della sottostante area di manovra dei box che è rappresentata come area pertinenziale all'immobile nella planimetria catastale del 2008, ma non appare nella descrizione dell'immobile nell'atto di compravendita.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PLATÌ, 8, EDIFICIO B, SCALA B, INTERNO 2, PIANO TERRA

L'immobile presenta tracce d'umidità nella parte bassa delle pareti del disimpegno 1 in corrispondenza delle pareti della cucina e del bagno 1; nella camera 1 in corrispondenza della parete del bagno 1 e della parete esterna che affaccia sul terrazzo; macchie d'umidità in cucina in corrispondenza della cappa.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PLATÌ, 6, EDIFICIO B, SCALA B, INTERNO 2, PIANO S1

L'immobile si presenta in buono stato conservativo e manutentivo.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PLATÌ, 8, EDIFICIO B, SCALA B, INTERNO 2, PIANO TERRA

L'immobile risulta inserito in un contesto condominiale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PLATÌ, 6, EDIFICIO B, SCALA B, INTERNO 2, PIANO S1

L'immobile risulta inserito in un contesto condominiale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PLATÌ, 8, EDIFICIO B, SCALA B, INTERNO 2, PIANO TERRA

L'appartamento oggetto di causa si presenta completamente arredato e in discreto stato di manutenzione e conservazione. E' composto da: ingresso, soggiorno, disimpegno1, cucina, bagno 1, camera 1, camera 2, disimpegno 2, camera 3 e bagno 2. All'appartamento sono annessi un giardino, con accesso esterno dal percorso pedonale condominiale, dal soggiorno e dal balcone della camera 3; e un terrazzo con accesso dalla porta finestra della cucina (Vedi allegato F). Tutti gli ambienti dell'appartamento hanno pareti con finestre e illuminazione interna.

I pavimenti sono in materiale ceramico diverso per forma e colore in tutta la casa a eccezione dell'ingresso e del soggiorno dove il pavimento è in graniglia di marmo.

Le pareti sono rivestite in carta da parati a eccezione di parte delle pareti dei bagni e della cucina che sono rivestite in materiale ceramico di diversa dimensione e colore.

L'altezza interna è di circa mt. 2,95.

Gli infissi sono costituiti da finestre in legno con avvolgibili e grate di sicurezza.

La porta d'ingresso è blindata. Le porte interne sono in legno e vetro a due ante (soggiorno), in legno e vetro a un'anta (disimpegno 1, disimpegno 2 e cucina) e in legno a un'anta nelle camere.

Gli impianti sono tutti sotto traccia. L'impianto di riscaldamento è autonomo con termosifoni in alluminio e caldaia a gas utilizzata anche per la produzione di acqua calda sanitaria, installata nel terrazzo. La climatizzazione interna è realizzata mediante uno split nella camera 2 con motore installato nel balconcino di collegamento con il giardino. Il giardino si presenta quasi completamente pavimentato con piccole aree a verde e con il pavimento in parte divelto. Il terrazzo totalmente pavimentato è recintato da parapetto in muratura con soprastante ringhiera in ferro.

L'unità immobiliare è provvista delle utenze di luce, acqua e gas.

Non è stata fornita alcuna certificazione degli impianti.

L'esposizione del bene è su tre lati (Sud/Est, Nord/Est e Nord/Ovest).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PLATÌ, 6, EDIFICIO B, SCALA B, INTERNO 2, PIANO S1

Al box auto oggetto di causa si accede tramite una rampa esterna del fabbricato B che arriva fino all'area di manovra del piano S1 dove sono dislocati i box auto e le cantine (Vedi allegato F1).

L'autorimessa al piano S1 si presenta con il pavimento in graniglia di cemento in cattive condizioni e in alcune aree divelto. E' provvista degli estintori antincendio. Il box auto oggetto del pignoramento di forma regolare presenta in fondo al locale una finestra, con affaccio sull'intercapedine, durante il sopralluogo chiusa da un pannello a cui sono stati praticati dei fori.

La superficie utile è di circa mq. 20,00 con altezza di circa mt 3,30.

La porta d'accesso su spazio di manovra è costituita da serranda metallica basculante di circa mt. 2,61 di larghezza e di circa mt. 2,00 di altezza.

Il pavimento è del tipo graniglia di cemento per esterni.

L'impianto elettrico è costituito da prese, interruttori e fili volanti, impianto da revisionare.

Al momento del sopralluogo il bene si presentava in buono stato di manutenzione e conservazione, con pannelli di polistirolo applicati sulle pareti fino a circa 1 mt. da terra; macchie di umidità sul pavimento e pannelli di cartone a coprire la grata sopra la porta d'ingresso basculante.

Durante il sopralluogo non è stata fornita alcuna dichiarazione di conformità degli impianti esistenti.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PLATÌ, 8, EDIFICIO B, SCALA B, INTERNO 2, PIANO TERRA

L'immobile risulta occupato dalla signora ***

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PLATÌ, 6, EDIFICIO B, SCALA B, INTERNO 2, PIANO S1

L'immobile risulta occupato da un conoscente del signor ***

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PLATÌ, 8, EDIFICIO B, SCALA B, INTERNO 2, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/11/1988 al 30/03/2023	***	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppe Tarquini	02/11/1988	22722	4477
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1	14/11/1988	94856	56468
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Atto di Compravendita (Vedi allegato G)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PLATÌ, 6, EDIFICIO B, SCALA B, INTERNO 2, PIANO S1

Vedi Bene 1.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PLATI, 8, EDIFICIO B, SCALA B, INTERNO 2, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 30/03/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e D.Lgs 46/99
Iscritto a Roma il 24/01/2005
Reg. gen. 8064 - Reg. part. 1644
Importo: € 117.590,00
A favore di Servizio riscossione tributi Conc. Prov. Roma
Contro ***
Capitale: € 59.795,00
Note: Iscrizione gravante sul solo appartamento con giardino
- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e D.Lgs 46/99
Iscritto a Roma il 12/06/2006
Reg. gen. 76130 - Reg. part. 20792
Importo: € 70.866,00
A favore di Servizio riscossione tributi Conc. Prov. Roma
Contro ***
Capitale: € 35.433,00
Note: Iscrizione gravante sul solo appartamento con giardino
- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e D.Lgs 46/99
Iscritto a Roma il 02/07/2007
Reg. gen. 119840 - Reg. part. 30816
Importo: € 114.272,00
A favore di Gerit S.p.A, - Agente risc. prov Roma
Contro ***
Capitale: € 57.136,00
Note: Iscrizione gravante sul solo appartamento con giardino
- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale
Iscritto a Roma il 24/04/2008
Reg. gen. 52620 - Reg. part. 10610
Importo: € 99.246,00
A favore di Equitalia Gerit S.p.A,
Contro ***
Capitale: € 49.623,00
Note: Iscrizione gravante sulla quota di comproprietà pari a 1/2 della piena proprietà dell'appartamento
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma il 24/05/2012
Reg. gen. 54187 - Reg. part. 7041
Importo: € 33.478,13
A favore ***
Capitale: € 29.766,56
Note: Iscrizione gravante sulla quota di comproprietà pari a 1/2 della piena proprietà dell'appartamento e dell'autorimessa al catasto individuata con la scheda n. 9545/1979 oltre alla cantina non oggetto di pignoramento

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma il 17/03/2016
Reg. gen. 28692 - Reg. part. 4526
Importo: € 10.000,00

A favore di ***

Contro ***

Capitale: € 6.086,91

Note: Iscrizione gravante sulla piena proprietà dell'appartamento.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Verbale di accordo concluso in mediazione

Iscritto a Roma il 28/09/2018
Reg. gen. 110510 - Reg. part. 20293

Importo: € 42.000,00

A favore di ***

Contro ***

Note: Accordo concluso in mediazione e gravante sulla piena proprietà dei cespiti pignorati oltre alla cantina non oggetto di pignoramento.

- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo

Iscritto a Roma il 10/10/2019
Reg. gen. 120058 - Reg. part. 22551

Importo: € 320.169,50

A favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione

Contro ***

Capitale: € 160.084,75

Note: Iscrizione gravante sulla quota di comproprietà pari a 1/2 della piena proprietà dei cespiti in esame oltre a maggior consistenza

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma il 27/12/2019
Reg. gen. 155703 - Reg. part. 28968

Importo: € 20.000,00

A favore di ***

Capitale: € 14.016,43

Note: Iscrizione gravante sui cespiti oggetto di pignoramento oltre altri beni non oggetto della presente procedura.

Trascrizioni

- **Preliminare di compravendita**

Trascritto a Roma il 13/05/2016
Reg. gen. 53513 - Reg. part. 36494

A favore di ***

Note: Gli esecutati hanno promesso in vendita al signor Franchi Andrea i cespiti oggetto di pignoramento oltre a una cantina non oggetto di pignoramento.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 13/07/2021
Reg. gen. 92979 - Reg. part. 64682

A favore di ***

Ispezione Ipotecaria (Vedi allegato H)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PLATI, 6, EDIFICIO B, SCALA B, INTERNO 2, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 30/03/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma il 24/05/2012
Reg. gen. 54187 - Reg. part. 7041
Importo: € 33.478,13
A favore di COMPASS S.p.A.
Contro ***
Capitale: € 29.766,56

Note: Iscrizione gravante sulla quota di comproprietà pari a 1/2 della piena proprietà dell'appartamento e dell'autorimessa al catasto individuata con la scheda n. 9545/1979 oltre alla cantina non oggetto di pignoramento

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Verbale di accordo concluso in mediazione

Iscritto a Roma il 28/09/2018
Reg. gen. 110510 - Reg. part. 20293
Importo: € 42.000,00
A favore ***

Note: Accordo concluso in mediazione e gravante sulla piena proprietà dei cespiti pignorati oltre alla cantina non oggetto di pignoramento.

- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo

Iscritto a Roma il 10/10/2019
Reg. gen. 120058 - Reg. part. 22551
Importo: € 320.169,50
A favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione
Contro ***
Capitale: € 160.084,75

Note: Iscrizione gravante sulla quota di comproprietà pari a 1/2 della piena proprietà dei cespiti in esame oltre a maggior consistenza

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma il 27/12/2019
Reg. gen. 155703 - Reg. part. 28968
Importo: € 20.000,00
A favore di ***
Contro ***

14.016,43

Note: Iscrizione gravante sui cespiti oggetto di pignoramento oltre altri beni non oggetto della presente procedura.

Trascrizioni

- **Preliminare di compravendita**

Trascritto a Roma il 13/05/2016
Reg. gen. 53513 - Reg. part. 36494
A favore di ***

Note: Gli esecutati hanno promesso in vendita al signor Franchi Andrea i cespiti oggetto di pignoramento oltre a una cantina non oggetto di pignoramento.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 13/07/2021

Reg. gen. 92979 - Reg. part. 64682

A favore di ***

Ispezione Ipotecaria (Vedi allegato H)

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PLATÌ, 8, EDIFICIO B, SCALA B, INTERNO 2, PIANO TERRA

Il lotto sul quale sorge il fabbricato della presente perizia, in base al Piano Regolatore Generale vigente 2008 - ricade nella Tavola 19 di "Sistemi e Regole" - Sistema insediativo - Città da Ristrutturare - Tessuti - Tessuti prevalentemente residenziali.

Città da Ristrutturare - Norme generali

Art. 51 delle NTA comma 1: Per Città da ristrutturare si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e dei servizi pubblici.

Tessuti della Città da ristrutturare

Art. 52 delle NTA comma 1: Si intende per Tessuti della città da ristrutturare un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi viarie.

I Tessuti della Città da ristrutturare si articolano in:

Tessuti prevalentemente residenziali;

Tessuti prevalentemente per attività.

Zona Casal Morena

Zona Urbanistica 10L - Morena

Rete ecologica: nessuna prescrizione

Carta per la qualità: nessuna prescrizione

P.T.P.R. - Piano Territoriale Paesistico Regionale

Tav. A - Sistemi e ambiti del paesaggio: Paesaggio degli insediamenti Urbani.

Tav. B - Beni Paesaggistici: Aree urbanizzate

Estratto di mappa (Vedi allegato I).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PLATÌ, 6, EDIFICIO B, SCALA B, INTERNO 2, PIANO S1

Vedi Bene 1.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PLATÌ, 8, EDIFICIO B, SCALA B, INTERNO 2, PIANO TERRA

L'edificio in cui è posto l'immobile oggetto di pignoramento è stato realizzato in seguito a progetto protocollo n. 25278/74 per cui è stata rilasciata la Licenza di Costruzione n. 780 in data 04/08/1975 e Licenza di Abitabilità n. 113 del 13/04/1983 (Vedi allegato L). Successivamente è stato presentato Progetto di Variante per l'ampliamento di un edificio sul terreno stesso, prot. n. 8942 in data 24/02/1983 (Vedi allegato M), approvato dal Comune di Roma in data 25/01/1984, subordinando il rilascio della Concessione alla presentazione da parte della ^{r***} di un Atto d'Obbligo redatto in data 10/02/1984 a rogito del Notaio Giuseppe Tarquini (Vedi allegato N). Nell'Atto d'Obbligo, al punto c), si legge che la società si è impegnata: "- a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco dei fabbricati e a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm. 60, (...), così come risulta dalla planimetria allegata all'atto in oggetto sotto la lettera "A", nella quale le superfici destinate a giardino sono colorate in verde; (...)". In relazione a quanto descritto al punto c) dell'Atto d'Obbligo si rileva che le due aree esterne a livello, annesse all'appartamento oggetto di causa, risultano pavimentate e non realizzate a giardino. Con la redazione dell'Atto d'Obbligo è stata rilasciata Licenza di Costruzione n. 707/c del 12/04/1984 (Vedi allegato O).

Per regolarizzare i nuovi appartamenti realizzati al piano terra, la società costruttrice ^{r***}

" ha richiesto, oltre ad altri immobili, Domanda in Sanatoria protocollo n° 85/87891/004, per l'immobile oggetto di pignoramento, realizzato in "difformità della Licenza edilizia o concessione" - Tipologia 1.

Come descritto nella Domanda in Sanatoria: "La violazione consiste nell'aver eseguito: chiusura del piano piloty per la realizzazione di superficie utile residenziale pari a mq. 25,79 e realizzazione di balcone per una superficie pari a mq. 6,80x0,60 = Snr 4,08. Tot sup. oggetto di condono Su+Snr = mq. 29,87 (...)" (Vedi allegato P). Per la suddetta Domanda l'Ufficio Condono Edilizio ha inviato all'esecutato "comunicazione di rilascio concessione in sanatoria" da ritirare (Vedi allegato Q). In seguito alla realizzazione dell'opera per cui è stata richiesta la Domanda in Sanatoria, è stata presentata denuncia di variazione catastale registrata presso l'Agenzia del Territorio in data 22/04/2008 al protocollo RM0550806 censita al Foglio 1010 particella 301 subalterni 6 e 19 intestata a ^{***} per 1/2 ciascuno. Nel quadro D, note dell'accertamento della proprietà immobiliare urbana, si legge: "La variazione è presentata ai soli fini della giusta rappresentazione grafica poiché la planimetria in banca dati è priva del terrazzo che invece è sempre stato sin dall'origine annesso all'appartamento come si può riscontrare anche nella variante al progetto prot. 8942/83 dip. 15. Si aggiorna anche il civico da snc ad 8" (Vedi allegato R).

L'immobile oggetto del pignoramento si presenta conforme alla documentazione reperita a meno degli spazi esterni pavimentati e non a verde come da Atto d'Obbligo edilizio. Inoltre, l'area definita "Terrazzo" si presenta pavimentata e delimitata da parapetto con accesso solo dalla portafinestra della cucina dell'appartamento, mentre nel progetto di variante risulta come area verde e copertura della sottostante area di manovra dei box. La suddetta area, pertinenziale all'immobile nella planimetria catastale del 2008, non appare nella descrizione dell'immobile nell'atto di compravendita. Per l'indeterminatezza della proprietà del terrazzo, si considera un abbattimento della superficie ragguagliata al 50%.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PLATÌ, 6, EDIFICIO B, SCALA B, INTERNO 2, PIANO S1

L'edificio in cui è posto l'immobile oggetto di pignoramento è stato realizzato in seguito a progetto protocollo n. 25278/74 per cui è stata rilasciata la Licenza di Costruzione n. 780 in data 04/08/1975 e Licenza di Abitabilità n. 113 del 13/04/1983 (Vedi allegato L). Successivamente è stato presentato Progetto di Variante per l'ampliamento di un edificio sul terreno stesso, prot. n. 8942 in data 24/02/1983 (Vedi allegato M), approvato dal Comune di Roma in data 25/01/1984, subordinando il rilascio della Concessione alla presentazione da parte della ^{r***} i un Atto d'Obbligo redatto in data 10/02/1984 a rogito del Notaio Giuseppe Tarquini (Vedi allegato N).

Per il box auto è stata presentata variazione catastale per il classamento dell'accatastamento prot. 9545 del 19/07/1979, per cui è stata presentata anche variante toponomastica visto che all'epoca dell'accatastamento l'attuale Via Platì non era ancora esistente, come descritto nel Quadro D dell'accertamento della proprietà immobiliare urbana degli atti catastali. L'immobile risulta in data 15/12/2016 accatastato in Via Platì n. 6, con i seguenti identificativi: Foglio 1010 – Particella 301 – Subalterno 511 (Vedi allegato R1). L'immobile oggetto del pignoramento si presenta conforme alla documentazione reperita.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PLATÌ, 8, EDIFICIO B, SCALA B, INTERNO 2, PIANO TERRA

In seguito alla richiesta d'informazioni relative al bene pignorato, l'Amministratore ha inviato e-mail in cui ha allegato il Regolamento Condominiale (Vedi allegato S) e illustrato il Resoconto Condominiale (Vedi allegato T). Nel regolamento di condominio al punto d) si legge: "(...) in virtù dell'adozione del Piano Particolareggiato di esecuzione n. 4/F di Morena, è stata abolita la via di Piano Regolatore Generale (...). Pertanto l'area su cui era tracciata tale Via di Piano Regolatore Generale viene reintegrata nell'area della Società costruttrice e quindi entra a far parte della cubatura edificabile. A seguito di tale aumento di cubatura il piano terreno "pilotis" della palazzina B, appositamente approvato dal Comune di Roma per un'altezza di mt. 3 (...), verrà completato ed utilizzato con la creazione di quattro appartamenti (...)."

Le rate condominiali sono quattro con un importo di circa € 348,00 a rata aventi le seguenti scadenze:

- 1° rata 01/05/2022
- 2° rata 01/08/2022
- 3° rata 01/11/2022
- 4° rata 01/02/2023

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA PLATÌ, 6, EDIFICIO B, SCALA B, INTERNO 2, PIANO S1

Vedi Bene 1.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Platì, 8, edificio B, scala B, interno 2, piano Terra. L'immobile oggetto del pignoramento è posto in Via Platì, località Casal Morena. La zona, fa parte del VII Municipio di Roma Capitale ed è situata a sud-est della città, al di fuori del Grande Raccordo (Vedi allegato A). Morena è una zona di Roma nell'Agro Romano, un tempo coltivata a vigneto. Prese il nome dalla Torre Morena costruita in tufo nel XIV secolo da un console romano proprietario del terreno. La zona nasce negli anni sessanta con costruzioni abusive realizzate da operai che lavoravano nell'edilizia, su terreni acquistati per edificare la propria abitazione. Si sviluppa negli anni settanta in seguito alla redazione del Piano Regolatore Generale di Roma del 1962 che prevedeva l'espansione edilizia anche nell'estrema periferia. Nonostante la redazione del Piano Particolareggiato, che permette la costruzione dell'edilizia residenziale di edifici e ville, continua l'espansione dell'edilizia abusiva. Fino agli anni ottanta il territorio era privo di opere di urbanizzazione primaria che furono realizzate, solo in alcune aree, con l'attuazione del Piano Acea, voluto dal sindaco Petroselli. L'area è collegata con il resto della città mediante linee di superficie, la Via Anagnina, il GRA e la stazione di Ciampino (posta lungo la linea Roma Napoli via Cassino e fermata delle linee ferroviarie che conducono ai Castelli Romani). L'area non è dotata di infrastrutture e servizi pubblici nelle strette vicinanze. L'immobile oggetto di esecuzione è posto all'interno di un complesso edilizio costituito da due edifici di diverse dimensioni, edificio "A" e

"B". Al complesso si accede dalla strada pubblica tramite cancelli pedonali e un cancello carrabile, quest'ultimo utilizzato per raggiungere i garage posti al piano S1. Il fabbricato B, dove è posto l'immobile oggetto di causa, si sviluppa su quattro piani fuori terra oltre al piano seminterrato dove sono distribuiti i garage e le cantine. La superficie esterna è rifinita con intonaco colorato. L'edificio, internamente ed esternamente, si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione. Superato il cancello su strada, percorsi pedonali e carrabili conducono ai due edifici del complesso immobiliare. Tramite un percorso pedonale si accede alla scala B dell'edificio "B", il portone con infissi in materiale metallico e vetro s'immette nell'androne dove sono distribuiti l'ascensore e il corpo scala. Il corpo scala è costituito da gradini in marmo; ringhiera in ferro e pareti tinteggiate. Inoltre, il corpo scala presenta pareti con finestre che garantiscono una buona illuminazione e aerazione naturale interna. L'appartamento oggetto di causa si presenta completamente arredato e composto da: ingresso, soggiorno, disimpegno1, cucina, bagno 1, camera 1, camera 2, disimpegno 2, camera 3 e bagno 2. All'appartamento è annesso un giardino con affaccio dal soggiorno e un terrazzo con affaccio dalla cucina. Durante il sopralluogo effettuato congiuntamente con il custode Notaio Guido Guidi in data 26/01/2023 (Vedi allegato B), l'appartamento si presentava con rifiniture datate e con alcune macchie d'infiltrazione presenti sulla parte bassa delle pareti della cucina, del bagno 1 e della camera 1.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1010, Part. 301, Sub. 19, Zc. 6, Categoria A2, Graffato 6

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

L'immobile oggetto dell'esecuzione è stato valutato con il metodo del più probabile valore di mercato, valore che si ottiene comparando l'unità immobiliare in oggetto con immobili di pari caratteristiche. Dal paragone si può arrivare all'indice del prezzo di stima a metro quadro di superficie commerciale. E' stata eseguita una ricerca di mercato nella zona in cui ricade il cespite oggetto di causa consultando l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, le Agenzie Immobiliari e le pubblicazioni specializzate per individuare immobili con caratteristiche simili a quello da valutare. Si ritiene che il più probabile valore di mercato su cui convergerebbero gli operatori del settore, per abitazioni civili in un normale stato conservativo, possa essere compreso tra un valore massimo di €/mq. 2.500,00 e un valore minimo pari a €/mq. 1.800,00. In considerazione delle caratteristiche estrinseche (ubicazione in zona suburbana, presenza di trasporti pubblici nelle vicinanze, e facilità di parcheggio su suolo pubblico) e intrinseche dell'immobile (in complesso residenziale silenzioso con box e cantine al piano S1, piano terra, affaccio su tre lati, discreto stato di manutenzione e conservazione) si ritiene congruo applicare un valore medio pari a €/mq. 2.200,00. Il Valore corretto del coefficiente 0,90 per lo stato di manutenzione e conservazione individua il prezzo di circa €/mq. 1.980,00. Pertanto, il più probabile valore commerciale, per l'unità immobiliare oggetto di stima, di superficie commerciale pari a mq. 159,00 è individuato in circa € 314.820,00 che, decurtato del 10% in virtù della vendita all'asta per la mancata garanzia circa i vizi che potrebbe presentare l'immobile, individua il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima pari a € 283.338,00.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Platì, 6, edificio B, scala B, interno 2, piano S1
L'immobile oggetto del pignoramento consiste in un box auto sito in Via Platì, 6, scala B - piano S1 - interno 2, posto all'interno di un complesso edilizio costituito da due edifici di diverse dimensioni, edificio "A" e "B". Al complesso si accede dalla strada pubblica tramite cancelli pedonali e un cancello carrabile, quest'ultimo utilizzato per raggiungere i garage posti al piano S1. La rampa carrabile confinante con l'edificio B conduce al piano S1 dove è posto il box oggetto di pignoramento. Durante il sopralluogo effettuato congiuntamente con il custode Notaio Guido Guidi in data 26/01/2023 (Vedi allegato B), non è stato possibile visionare il suddetto box auto per cui si è indetto un nuovo sopralluogo in data 03/04/2023 (Vedi allegato B1). Durante il sopralluogo l'immobile si presentava in buono stato di manutenzione con macchie di umidità sul pavimento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1010, Part. 301, Sub. 511, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 17.850,00

L'immobile oggetto dell'esecuzione è stato valutato con il metodo del più probabile valore di mercato, valore che si ottiene comparando l'unità immobiliare in oggetto con immobili di pari caratteristiche. Dal

paragone si può arrivare all'indice del prezzo di stima a metro quadro di superficie commerciale. E' stata eseguita una ricerca di mercato nella zona in cui ricade il cespite oggetto di causa consultando l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e il Borsino immobiliare.it. Si ritiene che il più probabile valore di mercato per box in un normale stato conservativo possa essere compreso tra un valore massimo di €/mq. 1.000,00 e un valore minimo pari a €/mq. 700,00. In considerazione della facilità di parcheggio sul suolo pubblico e della posizione del box auto si ritiene congruo applicare un valore medio pari a €/mq. 850,00. Il più probabile valore commerciale, per il box auto oggetto di stima, di superficie commerciale pari a mq. 21,00 è individuato in circa € 17.850,00 che, decurtato del 10% in virtù della vendita all'asta per la mancata garanzia circa i vizi che potrebbe presentare l'immobile, individua il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima pari a € 16.065,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario €/mq	Deprezzamento Stato d'uso e manutenzione	Valore unitario €/mq	Valore complessivo	Deprezzamento Rischio per mancata garanzia	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 Appartamento Roma (RM) - Via Platì, 8, edificio B, scala B, interno 2, piano Terra	159,00 mq	2.200,00	0,90	1.980,00	€ 314.820,00	10%	100,00%	€ 283.338,00
Bene N° 2 - Garage Roma (RM) - Via Platì, 6, edificio B, scala B, interno 2, piano S1	21,00 mq	850,00 €/mq			€ 17.850,00	10%	100,00%	€ 16.065,00
				Valore di stima:	€ 332.670,00	Valore finale di stima:		€ 299.403,00

Valore di stima: € 332.670,00

Valore finale di stima: € 299.403,00

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 13/04/2023

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - All. A - Localizzazione area
- ✓ N° 12 Altri allegati - All. B - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 7 Altri allegati - All. B1 - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 1 Altri allegati - All. C - Estratto di matrimonio
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - All. D - Visura storica catastale Appartamento
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - All. D1 - Visura storica catastale Box
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - All. E - Planimetria catastale 1985
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - All. E1 - Planimetria catastale 2008
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - All. E2 - Planimetria catastale Box
- ✓ N° 7 Foto - All. F - Foto Appartamento n. 38
- ✓ N° 1 Foto - All. F1 - Foto n. 6
- ✓ N° 15 Atto di provenienza - All. G - Atto di compravendita
- ✓ N° 16 Altri allegati - All. H - Ispezione Ipotecaria
- ✓ N° 1 Estratto di mappa - All. I - Estratto di mappa
- ✓ N° 2 Altri allegati - All. L - Licenza di Abitabilità
- ✓ N° 11 Progetto - M - Progetto
- ✓ N° 14 Altri allegati - All. N - Atto d'obbligo
- ✓ N° 2 Altri allegati - All. O - Licenza di costruzione
- ✓ N° 86 Altri allegati - All. P - Domanda in sanatoria
- ✓ N° 1 Altri allegati - All. Q - Comunicazione rilascio concessione
- ✓ N° 1 Altri allegati - All. R - Variazione catastale Appartamento
- ✓ N° 1 Altri allegati - All. R1 - Variazione catastale Box
- ✓ N° 22 Altri allegati - All. S - Regolamento Condominiale
- ✓ N° 2 Altri allegati - All. T - Resoconto Condominiale

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Platì, 8, edificio B, scala B, interno 2, piano Terra
L'immobile oggetto del pignoramento è posto in Via Platì, località Casal Morena. La zona, fa parte del VII Municipio di Roma Capitale ed è situata a sud-est della città, al di fuori del Grande Raccordo (Vedi allegato A). Morena è una zona di Roma nell'Agro Romano, un tempo coltivata a vigneto. Prese il nome dalla Torre Morena costruita in tufo nel XIV secolo da un console romano proprietario del terreno. La zona nasce negli anni sessanta con costruzioni abusive realizzate da operai che lavoravano nell'edilizia, su terreni acquistati per edificare la propria abitazione. Si sviluppa negli anni settanta in seguito alla redazione del Piano Regolatore Generale di Roma del 1962 che prevedeva l'espansione edilizia anche nell'estrema periferia. Nonostante la redazione del Piano Particolareggiato, che permette la costruzione dell'edilizia residenziale di edifici e ville, continua l'espansione dell'edilizia abusiva. Fino agli anni ottanta il territorio era privo di opere di urbanizzazione primaria che furono realizzate, solo in alcune aree, con l'attuazione del Piano Acea, voluto dal sindaco Petroselli. L'area è collegata con il resto della città mediante linee di superficie, la Via Anagnina, il GRA e la stazione di Ciampino (posta lungo la linea Roma Napoli via Cassino e fermata delle linee ferroviarie che conducono ai Castelli Romani). L'area non è dotata di infrastrutture e servizi pubblici nelle strette vicinanze. L'immobile oggetto di esecuzione è posto all'interno di un complesso edilizio costituito da due edifici di diverse dimensioni, edificio "A" e "B". Al complesso si accede dalla strada pubblica tramite cancelli pedonali e un cancello carrabile, quest'ultimo utilizzato per raggiungere i garage posti al piano S1. Il fabbricato B, dove è posto l'immobile oggetto di causa, si sviluppa su quattro piani fuori terra oltre al piano seminterrato dove sono distribuiti i garage e le cantine. La superficie esterna è rifinita con intonaco colorato. L'edificio, internamente ed esternamente, si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione. Superato il cancello su strada, percorsi pedonali e carrabili conducono ai due edifici del complesso immobiliare. Tramite un percorso pedonale si accede alla scala B dell'edificio "B", il portone con infissi in materiale metallico e vetro s'immerge nell'androne dove sono distribuiti l'ascensore e il corpo scala. Il corpo scala è costituito da gradini in marmo; ringhiera in ferro e pareti tinteggiate. Inoltre, il corpo scala presenta pareti con finestre che garantiscono una buona illuminazione e aerazione naturale interna. L'appartamento oggetto di causa si presenta completamente arredato e composto da: ingresso, soggiorno, disimpegno1, cucina, bagno 1, camera 1, camera 2, disimpegno 2, camera 3 e bagno 2. All'appartamento è annesso un giardino con affaccio dal soggiorno e un terrazzo con affaccio dalla cucina. Durante il sopralluogo effettuato congiuntamente con il custode Notaio Guido Guidi in data 26/01/2023 (Vedi allegato B), l'appartamento si presentava con rifiniture datate e con alcune macchie d'infiltrazione presenti sulla parte bassa delle pareti della cucina, del bagno 1 e della camera 1. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1010, Part. 301, Sub. 19, Zc. 6, Categoria A2, Graffato 6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il lotto sul quale sorge il fabbricato della presente perizia, in base al Piano Regolatore Generale vigente 2008 - ricade nella Tavola 19 di "Sistemi e Regole" - Sistema insediativo - Città da Ristrutturare - Tessuti - Tessuti prevalentemente residenziali. Città da Ristrutturare - Norme generali Art. 51 delle NTA comma 1: Per Città da ristrutturare si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e dei servizi pubblici. Tessuti della Città da ristrutturare Art. 52 delle NTA comma 1: Si intende per Tessuti della città da ristrutturare un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi viarie. I Tessuti della Città da ristrutturare si articolano in: Tessuti prevalentemente residenziali; Tessuti prevalentemente per attività. Zona Casal Morena Zona Urbanistica 10L - Morena Rete ecologica: nessuna prescrizione Carta per la qualità: nessuna prescrizione P.T.P.R. - Piano Territoriale Paesistico

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Platì, 6, edificio B, scala B, interno 2, piano S1
L'immobile oggetto del pignoramento consiste in un box auto sito in Via Platì, 6, scala B - piano S1 - interno 2, posto all'interno di un complesso edilizio costituito da due edifici di diverse dimensioni, edificio "A" e "B". Al complesso si accede dalla strada pubblica tramite cancelli pedonali e un cancello carrabile, quest'ultimo utilizzato per raggiungere i garage posti al piano S1. La rampa carrabile confinante con l'edificio B conduce al piano S1 dove è posto il box oggetto di pignoramento. Durante il sopralluogo effettuato congiuntamente con il custode Notaio Guido Guidi in data 26/01/2023 (Vedi allegato B), non è stato possibile visionare il suddetto box auto per cui si è indetto un nuovo sopralluogo in data 03/04/2023 (Vedi allegato B1). Durante il sopralluogo l'immobile si presentava in buono stato di manutenzione con macchie di umidità sul pavimento. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1010, Part. 301, Sub. 511, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Vedi Bene 1.

Prezzo base d'asta: € 299.403,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 699/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 299.403,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Plati, 8, edificio B, scala B, interno 2, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1010, Part. 301, Sub. 19, Zc. 6, Categoria A2, Graffato 6	Superficie	159,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile presenta tracce d'umidità nella parte bassa delle pareti del disimpegno 1 in corrispondenza delle pareti della cucina e del bagno 1; nella camera 1 in corrispondenza della parete del bagno 1 e della parete esterna che affaccia sul terrazzo; macchie d'umidità in cucina in corrispondenza della cappa.		
Descrizione:	<p>L'immobile oggetto del pignoramento è posto in Via Plati, località Casal Morena. La zona, fa parte del VII Municipio di Roma Capitale ed è situata a sud-est della città, al di fuori del Grande Raccordo (Vedi allegato A). Morena è una zona di Roma nell'Agro Romano, un tempo coltivata a vigneto. Prese il nome dalla Torre Morena costruita in tufo nel XIV secolo da un console romano proprietario del terreno. La zona nasce negli anni sessanta con costruzioni abusive realizzate da operai che lavoravano nell'edilizia, su terreni acquistati per edificare la propria abitazione. Si sviluppa negli anni settanta in seguito alla redazione del Piano Regolatore Generale di Roma del 1962 che prevedeva l'espansione edilizia anche nell'estrema periferia. Nonostante la redazione del Piano Particolareggiato, che permette la costruzione dell'edilizia residenziale di edifici e ville, continua l'espansione dell'edilizia abusiva. Fino agli anni ottanta il territorio era privo di opere di urbanizzazione primaria che furono realizzate, solo in alcune aree, con l'attuazione del Piano Acea, voluto dal sindaco Petroselli. L'area è collegata con il resto della città mediante linee di superficie, la Via Anagnina, il GRA e la stazione di Ciampino (posta lungo la linea Roma Napoli via Cassino e fermata delle linee ferroviarie che conducono ai Castelli Romani). L'area non è dotata di infrastrutture e servizi pubblici nelle strette vicinanze. L'immobile oggetto di esecuzione è posto all'interno di un complesso edilizio costituito da due edifici di diverse dimensioni, edificio "A" e "B". Al complesso si accede dalla strada pubblica tramite cancelli pedonali e un cancello carrabile, quest'ultimo utilizzato per raggiungere i garage posti al piano S1. Il fabbricato B, dove è posto l'immobile oggetto di causa, si sviluppa su quattro piani fuori terra oltre al piano seminterrato dove sono distribuiti i garage e le cantine. La superficie esterna è rifinita con intonaco colorato. L'edificio, internamente ed esternamente, si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione. Superato il cancello su strada, percorsi pedonali e carrabili conducono ai due edifici del complesso immobiliare. Tramite un percorso pedonale si accede alla scala B dell'edificio "B", il portone con infissi in materiale metallico e vetro s'immette nell'androne dove sono distribuiti l'ascensore e il corpo scala. Il corpo scala è costituito da gradini in marmo; ringhiera in ferro e pareti tinteggiate. Inoltre, il corpo scala presenta pareti con finestre che garantiscono una buona illuminazione e aerazione naturale interna. L'appartamento oggetto di causa si presenta completamente arredato e composto da: ingresso, soggiorno, disimpegno1, cucina, bagno 1, camera 1, camera 2, disimpegno 2, camera 3 e bagno 2. All'appartamento è annesso un giardino con affaccio dal soggiorno e un terrazzo con affaccio dalla cucina. Durante il sopralluogo effettuato congiuntamente con il custode Notaio Guido Guidi in data 26/01/2023 (Vedi allegato B), l'appartamento si presentava con rifiniture datate e con alcune macchie d'infiltrazione presenti sulla parte bassa delle pareti della cucina, del bagno 1 e della camera 1.</p>		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Plati, 6, edificio B, scala B, interno 2, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1010, Part. 301, Sub. 511, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	21,00 mq

Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buono stato conservativo e manutentivo.
Descrizione:	L'immobile oggetto del pignoramento consiste in un box auto sito in Via Platì, 6, scala B - piano S1 - interno 2, posto all'interno di un complesso edilizio costituito da due edifici di diverse dimensioni, edificio "A" e "B". Al complesso si accede dalla strada pubblica tramite cancelli pedonali e un cancello carrabile, quest'ultimo utilizzato per raggiungere i garage posti al piano S1. La rampa carrabile confinante con l'edificio B conduce al piano S1 dove è posto il box oggetto di pignoramento. Durante il sopralluogo effettuato congiuntamente con il custode Notaio Guido Guidi in data 26/01/2023 (Vedi allegato B), non è stato possibile visionare il suddetto box auto per cui si è indetto un nuovo sopralluogo in data 03/04/2023 (Vedi allegato B1). Durante il sopralluogo l'immobile si presentava in buono stato di manutenzione con macchie di umidità sul pavimento.

