
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Coppari Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 167/2019 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Roma (RM) - VIA DELLA STORTA SNC.....	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Consorzio Olgiata - ISOLA 19 NORD - Ed. C21, edificio C21, interno 11, piano S1	4
Lotto 1	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità.....	4
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	6
Precisazioni.....	7
Patti	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Lotto 2	11
Completezza documentazione ex art. 567	11
Titolarità.....	11
Confini	11
Consistenza	11
Cronistoria Dati Catastali	12
Dati Catastali.....	12
Precisazioni.....	13
Patti	13
Stato conservativo.....	13
Parti Comuni.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13

Caratteristiche costruttive prevalenti	13
Stato di occupazione	14
Provenienze Ventennali.....	14
Formalità pregiudizievoli	15
Normativa urbanistica	16
Regolarità edilizia.....	16
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Stima / Formazione lotti.....	17
Lotto 1	17
Lotto 2	18
Riserve e particolarità da segnalare	19

INCARICO

In data 12/11/2019, il sottoscritto Arch. Coppari Francesco, con studio in Via Favignana 9 - 00141 - Roma (RM), email francesco@piutrentanovesei.com, PEC francesco@pec.piutrentanovesei.com, Tel. *****, Fax 06 86896917, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Roma (RM) - VIA DELLA STORTA SNC
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Consorzio Olgiata - ISOLA 19 NORD - Ed. C21, edificio C21, interno 11, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA STORTA SNC

terreno sito lungo via della Storta in Loc. Mazzalupetto- Montecetrolo, con accesso da due cancelli carrabili, uno senza numero civico e l'altro con indicato il civico 248/b. il lotto si presenta a bordo strada, pressochè pianeggiante e recintato su tutti i lati. Allo stato attuale risulta frazionato in due parti con doppio accesso mediante cancello carrabile.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - CONSORZIO OLGIATA - ISOLA 19 NORD - ED. C21, EDIFICIO C21, INTERNO 11, PIANO S1

box auto sito al piano seminterrato della Palazzina C21 - Isola 19Nord del consorzio privato Olgiata

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Roma (RM) - VIA DELLA STORTA SNC

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:

- **** Omissis **** (Proprietà 3/6)

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 3/6)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

l'appezzamento confina con via della Storta, part.ile 138 e 174, salvo altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	839,00 mq	839,00 mq	1,00	839,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				839,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				839,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

i manufatti accessori presenti (tettoie metalliche, box in lamiera, casetta prefabbricata, ecc.) sviluppano una superficie totale di circa 100 mq.

il bene è comodamente divisibile in natura e di fatto è stato già frazionato in due porzioni.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/01/1990 al 25/05/1990	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 106, Part. 127 Qualità Pascolo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 08 39 Reddito dominicale € 1,16 Reddito agrario € 0,74
Dal 25/05/1990 al 12/03/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 106, Part. 127 Qualità Pascolo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 08 39 Reddito dominicale € 1,16 Reddito agrario € 0,74
Dal 12/03/2002 al 16/08/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 106, Part. 127 Qualità Pascolo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 08 39 Reddito dominicale € 1,16 Reddito agrario € 0,74
Dal 16/08/2010 al 30/12/2016	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 106, Part. 127 Qualità Pascolo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 08 39 Reddito dominicale € 1,16 Reddito agrario € 0,74
Dal 30/12/2016 al 01/02/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 106, Part. 127 Qualità Pascolo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 08 39 Reddito dominicale € 1,16 Reddito agrario € 0,74

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
106	127				Pascolo	1	00 08 39 mq	1,16 €	0,74 €	

Corrispondenza catastale

il terreno risulta diviso in due appezzamenti, non riportati in mappa catastale. Non si ravvede nella realtà dei luoghi la vocazione catastale a pascolo, poichè si presenta urbanizzato ed utilizzato per fini economici

PRECISAZIONI

il sottoscritto Esperto non ha potuto fare accesso nella porzione del terreno frazionata e recintata, tuttavia allega foto scattate dall'esterno di tale porzione e procede comunque alla stima totale del terreno, come disposto dal G.E.

PATTI

in sede di sopralluogo il legale delle comproprietarie sig.re **** Omissis ****, l'Avv. **** Omissis **** esibiva accordo fra le parti di divisione del terreno in due appezzamenti, redatto nel 2012 fra i sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****. Tale accordo non risulta nè trascritto nè aggiornato planimetricamente a livello catastale.

STATO CONSERVATIVO

il terreno in sede di sopralluogo appariva in buono stato di conservazione

PARTI COMUNI

non si ravvisano parti comuni

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

nell'atto di provenienza del 12/03/2002 a favore del dante causa sig. **** Omissis **** al quadro D si riporta: "IN PARTICOLARE LA PARTE ACQUIRENTE HA DICHIARATO DI AVER VISITATO IL TERRENO IN OGGETTO, DI AVER VERIFICATO LO STATO DEI LUOGHI E DI AVER PRESO ATTO DELL'ESISTENZA SUL FONDO DI UN

TRALICCIO DELL'ENERGIA ELETTRICA E DELLA RELATIVA SERVITU' A FAVORE DELL'ENTE EROGATORE DELLA STESSA, DI AVER TROVATO IL TUTTO DI SUO PIENO GODIMENTO E DI NON AVER ECCEZIONI DA SOLLEVARE O RISERVE DA FAR VALERE."

infatti è in loco si ravvisa la presenza di un palo di sostegno alla linea elettrica che poggia nel margine interno del lotto oggetto della presente stima.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

il terreno risulta pressochè pianeggiante e recintato su tutti i lati. Sul lato verso la strada è realizzato con muretto in c.a. e sovrapposta recinzione metallica, mentre verso valle in semplice paletti e rete metallica. Sono presenti due accessi carrabili protetti da cancelli scorrevoli. All'interno della parte del lotto ispezionato sono presenti bordature verdi e alberi di piccolo/medio fusto. Inoltre sono presenti altri manufatti, ovvero tre tettoie con struttura e copertura metallica, 1 box-deposito in lamiera di circa 2,50 x 5,50 ml, una casetta prefabbricata su ruote di circa 8,00 x 3,00 ml ad uso ufficio. Nella parte visionata solo da fuori appaiono visibili una roulotte e una zona recintata con rete metallica, oltre a materiali accatastati di varia natura. il tutto come visionato solo esternamente.

STATO DI OCCUPAZIONE

il terreno risulta occupato dai comproprietari non esegutati nella parte ispezionata, mentre risulterebbe in uso al debitore esegutato nella parte non accessibile.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/05/1990 al 12/03/2002	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Romna 1		118500	24992
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 12/03/2002 al 16/08/2010	**** Omissis ****	compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Roma 1	22/03/2002			29921	19565
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/08/2010 al 30/12/2016	**** Omissis ****			compravendita	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DE CAMILLO MARIA IVANA PASQUALINA	16/08/2010		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		roma 1	20/08/2010	107915	63834

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/12/2016 al 01/02/2021	**** Omissis ****	dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		roma 1	22/12/2017	149633	101794
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di roma aggiornate al 01/02/2021, 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 10/04/2007
Reg. gen. 71998 - Reg. part. 16991
Quota: 1/2
Importo: € 116.674,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a roma il 04/10/2013
Reg. gen. 94474 - Reg. part. 13425
Quota: 1/2
Importo: € 70.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a roma il 10/04/2019
Reg. gen. 42333 - Reg. part. 29431
Quota: 1/2

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

l'immobile ricade nelle seguenti componenti urbanistiche:

PRG vigente comune di Roma:

- Sistema ambientale - Agro Romano - Aree agricole. Non risulta interessato dalle prescrizioni della "Rete Ecologica" e della "Carta per la qualità"

PTPR vigente Regione Lazio:

TAV.A: paesaggio e gli insediamenti urbani, paesaggio naturale di continuità (parte)

TAV.B: fascia di rispetto dai corsi delle acque pubbliche (Fosso della Polledrara), Aree di interesse archeologico già individuate, aree boscate (parte).

alla luce delle normative vigenti non risulta edificabile.

il sottoscritto ha inoltrato richiesta di certificato di destinazione urbanistica al Comune di Roma in data 16.09.2020 con prot. QI/2020/0100013, tuttora senza esito.

REGOLARITÀ EDILIZIA

il terreno risulta nella consistenza attuale come da frazionamento in atti dal 09/01/1990. Successivamente non risultano titoli edilizi e/o catastali che legittimino il frazionamento nelle due porzioni visibili oggi. Inoltre non risultano titoli autorizzativi per la realizzazione dei manufatti accessori (tettoie, box in lamiera, roulotte, prefabbricato su ruote, ecc.). Il legale delle proprietarie sig.re **** Omissis ****, l'Avv. **** Omissis **** esibiva in sede di sopralluogo una DIA del 05.03.2009 con prot. 11558 per la realizzazione di recinzione e cancelli carrabili. il sottoscritto ha effettuato richiesta di accesso agli atti presso il municipio competente per la verifica di tale DIA e per la ricerca di altre eventuali autorizzazioni per i manufatti accessori, ma con riscontro negativo (allegato).

Allo stato attuale sul terreno risulterebbe un frazionamento irregolare. pertanto andrebbe rimosso il muretto con sovrastante recinzione che delimita i due appezzamenti. Inoltre non appaiono regolari i manufatti accessori quali tettoie, box in lamiera, casetta prefabbricata su ruote, roulotte, poiché realizzati senza titolo e in zona anche soggetta a vincoli paesaggistici. il sottoscritto ha valutato in sede di stima i costi per le suddette rimozioni.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

nessuna notizia in merito

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Consorzio Olgiata - ISOLA 19 NORD - Ed. C21, edificio C21, interno 11, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

il box confina con corridoio per uscita di sicurezza, distacco verso altra palazzina e spazio di manovra, salvo altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	54,00 mq	61,00 mq	1,00	61,00 mq	2,50 m	S1

Totale superficie convenzionale:	61,00 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	61,00 mq	

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/02/1994 al 29/07/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 1789, Sub. 25, Zc. 6 Categoria F3 Piano S1
Dal 29/07/1994 al 21/11/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 1789, Sub. 25, Zc. 6 Categoria C6 Cl.14, Cons. 54 Rendita € 295,62 Piano S1
Dal 21/11/2002 al 09/07/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 1789, Sub. 25, Zc. 6 Categoria C6 Cl.14, Cons. 54 Rendita € 295,62 Piano S1
Dal 09/07/2007 al 23/06/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 1789, Sub. 25 Categoria C6 Cl.14, Cons. 54 Rendita € 295,62 Piano S1
Dal 23/06/2010 al 16/11/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 1789, Sub. 25, Zc. 6 Categoria C6 Cl.14, Cons. 54 Rendita € 295,62 Piano S1
Dal 16/11/2011 al 01/02/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 1789, Sub. 25, Zc. 6 Categoria C6 Cl.14, Cons. 54 Superficie catastale 61 mq Rendita € 295,62 Piano S1

nei passaggi catastali intermedi manca il periodo dal 21/11/2002 al 09/07/2007 con proprietà di SCIP (cartolarizzazione) e precedentemente dal 17/03/1994 al 21/11/2002 con proprietà di ENPAS (poi confluito in INPDAP)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	37	1789	25	6	C6	14	54	61 mq	295,62 €	S1	

Corrispondenza catastale

l'immobile è stato visionato solo esternamente, come autorizzato dal G.E., e appare conforme alla planimetria catastale, a meno della finestra indicata in planimetria, non esistente nella realtà. Internamente non è stato visionato

PRECISAZIONI

l'immobile è stato visionato solo dall'esterno, come autorizzato dal G.E.

PATTI

nessuna notizia in merito

STATO CONSERVATIVO

l'immobile esternamente appare in normale stato di manutenzione, considerando il carattere di box auto. Non è stato possibile accedere all'interno.

PARTI COMUNI

le parti comuni sono la corsia di manovra e il corridoio con uscita di sicurezza, salvo altre indicate nel regolamento di condominio

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

nessuna notizia in merito

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

l'immobile appare realizzato con parete esterna in c.a. e murature perimetrali interne in blocchetti di cemento a vista. E' presente porta basculante metallica. Non è stato possibile accedere all'interno del box.

STATO DI OCCUPAZIONE

l'immobile risulterebbe in uso all'esecutato, sebbene non sia stato possibile accertarne lo stato interno.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/03/1994 al 21/11/2002	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		roma	18/03/1994		9890
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 21/11/2002 al 09/07/2007	**** Omissis ****	DECRETO DI TRASFERIMENTO DI BENI IMMOBILI A SOCIETA' DI CARTOLARIZZAZIONE	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
roma	31/07/2007			140830	55323
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/07/2007 al 23/06/2010	**** Omissis ****			compravendita	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		roma	31/07/2007	140831	55324
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 23/06/2010 al 16/11/2011	**** Omissis ****	compravendita				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		roma	05/07/2010	82167	47189	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
		Dal 16/11/2011 al 01/02/2021	**** Omissis ****	compravendita		
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°	
Trascrizione						
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.	
roma	01/12/2011			133281	84677	
Registrazione						
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°	

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di roma aggiornate al 01/02/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a roma il 04/10/2013
Reg. gen. 94474 - Reg. part. 13425
Quota: 1/1
Importo: € 70.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **ATTOD'OBBLIGO**
Trascritto a ROMA il 18/03/1989
Reg. gen. 26498 - Reg. part. 15013
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **atto d'obbligo**
Trascritto a roma il 18/03/1989
Reg. gen. 26499 - Reg. part. 15014
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **atto d'obbligo**
Trascritto a ROMA il 03/08/1993
Reg. gen. 56310 - Reg. part. 31155
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a roma il 07/05/2014
Reg. gen. 52376 - Reg. part. 33499
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a roma il 10/04/2019
Reg. gen. 42333 - Reg. part. 29431
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

l'immobile ricade nelle seguenti componenti urbanistiche:

PRG vigente del Comune di Roma:

- Citta' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3
- Carta per la Qualità: Morfologie degli impianti urbani moderni, Comprensori a carattere estensivo, di case unifamiliari isolate o aggregate - quartieri e insediamenti residenziali

P'TPR Regione Lazio:

- TAV.A: paesaggio degli insediamenti urbani
- TAV.B: aree urbanizzate del P'TPR

REGOLARITÀ EDILIZIA

il fabbricato ove insiste l'autorimessa è stato realizzato con licenza n. 514/c del 1988 e successiva variante 884/c del 1993. Per lo stesso fabbricato è stata rilasciato certificato di abitabilità n. 127 del 1995. Il sottoscritto ha inoltrato accesso agli atti presso il Municipio competente ai fini della ricerca di

titoli edilizi successivi, ma con esito negativo.

allo stato attuale il bene risulta conforme al progetto di costruzione, tranne per la difformità della finestra verso la rampa carrabile che è rappresentata nella planimetria ma non presente nella realtà. per questa difformità andrebbe presentata SCIA in sanatoria, previo nulla osta della Soprintendenza Capitolina, con costi indicati nell'apposita sezione di stima. Il sottoscritto non ha potuto accedere all'interno del box auto, pertanto si limita ad esaminare la regolarità edilizia esterna.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

al 15.03.2021 l'amministratore condominiale dichiarava che l'esecutato era in debito con il condominio per circa € 118 (vedi allegato)

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Roma (RM) - VIA DELLA STORTA SNC terreno sito lungo via della Storta in Loc. Mazzalupetto- Montecetrollo, con accesso da due cancelli carrabili, uno senza numero civico e l'altro con indicato il civico 248/b. il lotto si presenta a bordo strada, pressochè pianeggiante e recintato su tutti i lati. Allo stato attuale risulta frazionato in due parti con doppio accesso mediante cancello carrabile. Identificato al catasto Terreni - Fg. 106, Part. 127, Qualità Pascolo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (3/6) Valore di stima del bene: € 1.887,75 Sono stati presi come riferimento i valori ufficiali dell'Agenzia delle entrate - Ufficio del territorio di ROMA - Valori Agricoli Medi della provincia - CITTA' DI ROMA - ANNO 2019 - PASCOLO = Valore Agricolo (Euro/Ha) 15000,00 (€/mq 1,5). Tuttavia, essendo un appezzamento di ridotte dimensioni, per la buona posizione e visibilità su strada ed essendo dotato di buona recinzione con 2 cancelli carrabili, si assume un incremento pari al triplo del valore agricolo medio puro, ovvero €/mq 4,50. Inoltre si assume un valore medio parametrico per i manufatti accessori presenti, quali box metallici, casetta prefabbricata e tettoie metalliche di €/mq 40. pertanto avremo 100 mq x 40 €/mq = € 4000. Tale valore si intende equiparabile ai costi per la rimozione dei suddetti manufatti irregolari, pertanto non se ne tiene conto nè in sede di stima, nè in sede di deprezzamento.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno Roma (RM) - VIA DELLA STORTA SNC	839,00 mq	4,50 €/mq	€ 3.775,50	50,00%	€ 1.887,75
Valore di stima:					€ 1.887,75

Valore di stima: € 1.887,75

Valore finale di stima: € 1.887,75

il valore attribuito ai manufatti irregolari presenti sul lotto si intende equiparabile ai costi per la loro rimozione, pertanto non se ne tiene conto nè in sede di stima, nè in sede di deprezzamento.

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Consorzio Olgiata - ISOLA 19 NORD - Ed. C21, edificio C21, interno 11, piano S1
box auto sito al piano seminterrato della Palazzina C21 - Isola 19Nord del consorzio privato Olgiata
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 1789, Sub. 25, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 30.500,00
Dato il particolare contesto generale, ovvero la posizione al piano garages di palazzina sita nel comprensorio privato dell'Olgiata, il box auto per sua ubicazione fisica e funzionale, viene considerato appetibile solo se acquistato da altro condomino della stessa palazzina o di una limitrofa, come pertinenza dell'abitazione principale, non essendo ipotizzabile una sua vendita autonoma ad acquirenti esterni del consorzio (vedi anche nota riportata nel paragrafo "Riserve da segnalare"). Pertanto viene assunto un valore di mercato pari al 30% del valore OMI di riferimento per le abitazioni, che in questa zona secondo L'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare - ANNO 2020 - SEMESTRE 1 - Fascia/zona: Suburbana/OLGIATA (LARGO DELL'OLGIATA)- Codice zona: E97 - Microzona: 185) valgono €1500 MIN - € 2200 MAX per le abitazioni civili. Pertanto, considerando il valore intermedio avremo: € 1850 x 0.30 = € 474 (€ 500 in c.t.)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Garage Roma (RM) - Consorzio Olgiata - ISOLA 19 NORD - Ed. C21, edificio C21,	61,00 mq	500,00 €/mq	€ 30.500,00	100,00%	€ 30.500,00

interno 11, piano S1					
					Valore di stima: € 30.500,00

Valore di stima: € 30.500,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
SCIA in sanatoria per regolarizzazione chiusura finestra (inclusi diritti,, sanzioni, spese tecniche)	3500,00	€
assenza di garanzia per vizi	10,00	%

Valore finale di stima: € 23.950,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il box auto è stato realizzato in regime di Legge 122/89 "Tognoli", pertanto con vincolo di pertinenzialità. Successivamente era stata intrapresa la procedura esecutiva RGE 397-2014, dichiarata improcedibile con provvedimento del GE Dott.ssa Sansa in data 12.02.2016 proprio perchè il box auto non poteva essere alienato disgiunto dall'abitazione di riferimento. Tuttavia tale separazione dell'abitazione dal box dall'abitazione era avvenuta a seguito di altra procedura esecutiva RGE 470-2010 con il quale l'appartamento era stato venduto a soggetto diverso dall'esecutato.

Ad oggi il box auto dell'esecutato appare nelle condizioni di essere alienato separatamente dal bene principale a condizione che sia destinato "...con contestuale destinazione del parcheggio trasferito a pertinenza di altra unità immobiliare sita nello stesso comune..." ex art 9 comma 5 della L. 122/89, come modificato dal D.L. 5/2012 convertito in L. 35/2012

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, li 11/06/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Coppari Francesco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - 1a- visura storica catastale lotto 1

- ✓ Altri allegati - 1b-visura storica catastale lotto 2
- ✓ Altri allegati - 2a-planimetria catastale lotto1
- ✓ Altri allegati - 2b-planimetria catastale lotto2
- ✓ Altri allegati - 3a-documentazione fotografica lotto1
- ✓ Altri allegati - 3b-documentazione fotografica lotto 2
- ✓ Altri allegati - 4a-atto di provenienza lotto 1
- ✓ Altri allegati - 4b-atto di provenienza lotto 2
- ✓ Altri allegati - 5a-note conservatoria lotto 1
- ✓ Altri allegati - 5b-note conservatoria lotto 2
- ✓ Altri allegati - 6-richiesta certificato destinazione urbanistica lotto 1
- ✓ Altri allegati - 7-licenza-estratto progetto-abitabilità lotto 2
- ✓ Altri allegati - 8a-accesso atti municipio lotto 1
- ✓ Altri allegati - 8b-accesso atti municipio lotto 2
- ✓ Altri allegati - 9-accesso atti condono lotto 2
- ✓ Altri allegati - 10-estratto DIA per recinzione e cancello lotto 1 (fornita da proprietà)
- ✓ Altri allegati - 11- estratto conto condominiale lotto 2