

Esecuzione Imm. n°	R.G.E. 328/2023
Parte ricorrente	BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA SPA
Parte resistente	
Giudice	G.E. : Dott. GIUSEPPE LAUROPOLI
CTU	Dott. Arch. Ugo Caminiti
Custode	Avv. Roberto Tartaglia

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  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 328/2023 del R.G.E.

BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA SPA

contro

Codice fiscale: *****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
Richieste e documenti	5
Lotto Unico.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini.....	6
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	8
Stato conservativo	9
Parti Comuni.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti	9
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli	12
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali	13
Stima / Formazione lotti	14
Riepilogo bando d'asta.....	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 328/2023 del R.G.E.	18
Lotto Unico	18



INCARICO

All'udienza del 26/09/2023 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 29/09/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - via di Malafede 74, interno 3, piano T-1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - via di Malafede 72, interno 3, piano S1

DESCRIZIONE

Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - via di Malafede 74, interno 3, piano T-1

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via di Malafede 72, interno 3, piano S1

Il bene sorge nella porzione a sud della città oltre il Grande Raccordo Anulare, nel Municipio X nel quartiere che sorge fra Casal Bernocchi e Giardino di Roma/Vitinia e sorge su via di Malafede in un complesso definito da diverse villette a schiera che si sviluppano per 3 livelli. L'area è inquadrata dalla via Ostiense e da via Cristoforo Colombo, è a prevalente carattere residenziale e sono presenti alcuni servizi di prima necessità come supermercati e scuole. L'area è servita dai mezzi di superficie Atac (linee 013 e 013D) di cui la fermata più vicina si trova a circa 220 m, le fermate più vicine della ferrovia Roma-Lido sono a circa 1,2 km - fermata Casal Bernocchi verso Ostia - e a circa 1,7 km - fermata Vitinia. La fermata più vicina della metropolitana è Eur Magliana della linea B a circa 11,4 km. Il servizio ospedaliero più vicino è il Policlinico Universitario Campus Bio Medico di Roma che si trova a circa 12,7 km ed il centro commerciale più vicino è Euroma2 a circa 10,00 km.

L'edificio a schiera in cui si trova l'abitazione ed il garage sorge su via di Malafede al civico 74-72, si sviluppa su 3 livelli, si compone di un garage a piano S1 (trasformato in zona giorno con servizio), di una zona giorno (trasformata in camera), una camera, un servizio ed una scala di collegamento e due terrazzi a piano T (raggiungibile anche con una scala esterna), due locali tecnici e uno stenditoio coperto (trasformato in camera con cabina armadio e bagno) a piano 1.

Per i beni in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.



RICHIESTE E DOCUMENTI

1. In data 22/11/2023 è stato richiesto Accesso agli Atti presso il Municipio X (prot. n. CO/2023/0160014);
 - a. Il 13/12/2023 sono stati inviati i seguenti documenti:
 - i. Computo metrico
 - ii. Modulo DIA
 - iii. Tavola DIA
 - iv. Prospetto vincoli
 - v. Relazione tecnica
 - vi. Fine lavori



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - via di Malafede 74, interno 3, piano T-1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - via di Malafede 72, interno 3, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - via di Malafede 74, interno 3, piano T-1

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via di Malafede 72, interno 3, piano S1

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

TITOLARITÀ

Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - via di Malafede 74, interno 3, piano T-1

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

- ***** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via di Malafede 72, interno 3, piano S1

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

- ***** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - via di Malafede 74, interno 3, piano T-1

La villetta confina con il vialetto di ingresso (sub. 23) e, essendo una villetta a schiera non capofila, confina con due villette a schiera adiacenti (sub. 2 e sub. 4).

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via di Malafede 72, interno 3, piano S1

Il garage confina con intercapedine e i box auto adiacenti (sub. 13 e 15).



CONSISTENZA

Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - via di Malafede 74, interno 3, piano T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	68,00 mq	78,00 mq	1	78,00 mq	2,80 m	T-1
Totale superficie convenzionale:				78,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				78,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via di Malafede 72, interno 3, piano S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	52,00 mq	52,00 mq	1	52,00 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				52,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				52,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - via di Malafede 74, interno 3, piano T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/03/2017 al 29/03/2018	***** S.r.l.	Catasto Fabbricati Fg. 1112, Part. 1672, Sub. 3, Zc. 6 Categoria A7 Cl.5, Cons. 4,5 Superficie catastale 78 mq Rendita € 790,18 Piano T-1
Dal 29/03/2018	**** S.r.l.; *****	Catasto Fabbricati Fg. 1112, Part. 1672, Sub. 3, Zc. 6 Categoria A7 Cl.5, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 78 mq Rendita € 790,18 Piano T-1

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via di Malafede 72, interno 3, piano S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/03/2017 al 29/03/2018	*****S.r.l.	Catasto Fabbricati Fg. 1112, Part. 1672, Sub. 14, Zc. 6 Categoria C6



		Cl.5 Superficie catastale 52 mq Rendita € 67,14 Piano S1
Dal 29/03/2018	*****	Catasto Fabbricati Fg. 1112, Part. 1672, Sub. 14, Zc. 6 Categoria C6 Cl.5 Superficie catastale 52 mq Rendita € 67,14 Piano S1

DATI CATASTALI

Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - via di Malafede 74, interno 3, piano T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1112	1672	3	6	A7	5	4,5 vani	78 mq	790,18 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale. Durante il sopralluogo sono state constatate le seguenti difformità:

- Piano T
 - in adiacenza alla scala è presente un muretto basso,
 - all'interno del servizio è presente un ringrossamento della parete (rappresentata nell'allegato Stato dei luoghi),
 - non è presente l'angolo cottura rappresentato e nella zona prospiciente l'ingresso è stata realizzata una stanza uso studio (posizione delle pareti realizzate nell'allegato Stato dei luoghi);
- Piano 1
 - i locali tecnici sono in realtà un servizio ed una cabina armadio quindi è stata cambiata la destinazione d'uso,
 - lo stenditoio coperto è un ambiente chiuso ad uso camera da letto quindi oltre ad essere un ambiente inglobato nella casa ha una destinazione d'uso diversa da quella indicata catastalmente,
 - il bagno presente ha dimensione maggiore rispetto a quella rappresentata,
 - la porta di accesso al secondo locale tecnico è stata chiusa,
 - la finestra rappresentata funzionale all'accesso allo "stenditoio" è stata sostituita con una porta che conduce alla camera da letto,
 - dallo stenditoio è possibile accedere al locale tecnico per mezzo della realizzazione di un'apertura sulla parete originariamente perimetrale dell'abitazione.



Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via di Malafede 72, interno 3, piano S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1112	1672	14	6	C6	5		52 mq	67,14 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale. Durante il sopralluogo sono state riscontrate le seguenti difformità:

- il garage ha destinazione d'uso abitazione,
- l'intercapedine più vicina all'ingresso ha destinazione d'uso bagno,
- l'intercapedine in posizione opposta all'ingresso è ad uso ripostiglio raggiungibile per mezzo di una porta posizionata al di sotto della finestra,
- la scala si imposta in posizione più arretrata rispetto a quanto rappresentato,
- in prossimità della cucina è presente un ringrossamento della parete (rappresentato nell'allegato Stato dei luoghi).

STATO CONSERVATIVO

Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - via di Malafede 74, interno 3, piano T-1

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via di Malafede 72, interno 3, piano S1

I beni si presentano in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - via di Malafede 74, interno 3, piano T-1

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via di Malafede 72, interno 3, piano S1

Le parti comuni sono costituite dal vialetto di accesso per raggiungere il cancello di ingresso al bene.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - via di Malafede 74, interno 3, piano T-1

La villetta fa parte di un complesso a schiera di nuova costruzione, la struttura portante è in c.a. ed i solai latero-cementizi, la copertura è definita da un tetto piano, la facciata esterna è in pittura e di colorazione bianca con dettagli grigi. Sono presenti in facciata balconi con ringhiera in vetro e porzioni con maioliche grigie in corrispondenza dei terrazzi. Superato un cancello in metallo bianco e percorso un vialetto pavimentato si raggiunge un ulteriore cancello metallico di colore bianco sia pedonale che carrabile. Direttamente dal livello da cui si accede dal cancello si raggiunge il box auto oppure si può percorrere la scala esterna che porta al piano T dove si trova un terrazzo ed il portone di ingresso.



A piano T è presente una scala prefabbricata che conduce al piano 1, è presente un ambiente uso studio, una camera ed un servizio adiacente al quale c'è la scala che conduce al piano inferiore dove si trova (catastalmente) il garage. Per mezzo della scala adiacente all'ingresso si può raggiungere il piano 1 dove non sono presenti locali tecnici e stenditoio coperto ma un servizio, una camera da letto ed una cabina armadio. Gli infissi sono in pvc, i pavimenti in ceramica di colore grigio scuro, grigio con effetto legno e nei servizi sono presenti piastrelle anche sulle pareti di colorazione grigio chiaro, il resto delle pareti sono rifinite con pittura di colorazione bianca. Sono presenti tapparelle elettriche, porte in legno e portoncino d'ingresso; durante il sopralluogo gli impianti risultavano funzionanti.

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via di Malafede 72, interno 3, piano S1

La villetta fa parte di un complesso a schiera di nuova costruzione, la struttura portante è in c.a. ed i solai latero-cementizi, la copertura è definita da un tetto piano, la facciata esterna è in pittura e di colorazione bianca con dettagli grigi. Sono presenti in facciata balconi con ringhiera in vetro e porzioni con maioliche grigie in corrispondenza dei terrazzi. Superato un cancello in metallo bianco e percorso un vialetto pavimentato si raggiunge un ulteriore cancello metallico di colore bianco sia pedonale che carrabile. Direttamente dal livello da cui si accede dal cancello si raggiunge il box auto oppure si può percorrere la scala esterna che porta al piano T dove si trova un terrazzo ed il portone di ingresso.

Il box auto ha destinazione d'uso abitazione in particolare vi è posizionata una zona giorno con cucina a vista e servizio; è inoltre presente una scala prefabbricata che permette di raggiungere i piani superiori. Il pavimento è in ceramica di colore beige, le pareti sono bianche ad eccezione dell'area della cucina dove sono presenti delle piastrelle in ceramica effetto mattoncino color beige, grigio, marrone, verde e azzurro. Nel servizio sono presenti piastrelle ceramiche effetto mattoncino di colorazione grigia. Gli infissi sono in pvc, le porte in legno e durante il sopralluogo gli impianti risultavano funzionanti.

STATO DI OCCUPAZIONE

Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - via di Malafede 74, interno 3, piano T-1

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via di Malafede 72, interno 3, piano S1

Il bene è occupato dall'ex coniuge del figlio dell'esecutato e dalla sua famiglia (provvedimento di casa coniugale a seguito di separazione).

PROVENIENZE VENTENNALI

Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - via di Malafede 74, interno 3, piano T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/03/2017 al 26/11/2018	***** s.r.l. con sede in Roma Codice Fiscale/P.IVA: *****	Costituzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			24/03/2017		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/11/2018	***** nato a**** il proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Rizzuti Francesco	26/11/2018	10150	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via di Malafede 72, interno 3, piano S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/03/2017 al 26/11/2018	*****S.r.l. con sede in Roma Codice Fiscale/P.IVA: *****	Costituzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			24/03/2017		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 26/11/2018	***** nato a**** il Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Rizzuti Francesco	26/11/2018			10150	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - via di Malafede 74, interno 3, piano T-1

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via di Malafede 72, interno 3, piano S1

1. TRASCRIZIONE del 28/11/2018 - Registro Particolare 94966 Registro Generale 136986 Pubblico ufficiale RIZZUTI FRANCESCO Repertorio 10150/6762 del 26/11/2018 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
2. ISCRIZIONE del 28/11/2018 - Registro Particolare 25217 Registro Generale 136989 Pubblico ufficiale RIZZUTI FRANCESCO Repertorio 10151/6763 del 26/11/2018 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
3. TRASCRIZIONE del 24/03/2023 - Registro Particolare 26296 Registro Generale 37010 Pubblico ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO DI ROMA Repertorio 7102 del 28/02/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

NORMATIVA URBANISTICA

Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - via di Malafede 74, interno 3, piano T-1

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via di Malafede 72, interno 3, piano S1

Il bene fa parte del Sistema insediativo - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita regolamentata dalle NTA all'art. 62. Lo strumento di attuazione è ZO - 45 Malafede.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - via di Malafede 74, interno 3, piano T-1

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via di Malafede 72, interno 3, piano S1

- Atto d'obbligo a favore del Comune di Roma propedeutico al rilascio delle autorizzazioni a costruire, stipulato con atto a rogito del Notaio Paolo Salaris di Roma in data 10/11/2014 repertorio numero 28.152/21.261 [...] trascritto a Roma 1 in data 14/11/2014 al n. 86.906 di formalità, successivamente rettificato con atto a rogito del medesimo Notaio Paolo Salaris di Roma in data 16/06/2015 repertorio numero 28.417/21.453 debitamente registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 3 [...] propedeutico al rilascio delle autorizzazioni edilizie;
- La società *****S.r.l. ha costruito i due villini a schiera plurifamiliari in forza del **Permesso di costruire n. 118** protocollo numero 82545 rilasciato da Roma Capitale del **18/05/2015** (istanza numero 130101151);
- **Denuncia di Inizio Attività** (DIA) per variante in corso d'opera al sopra citato permesso di costruire, presentata in data **11/04/2016** presso Roma Capitale – Municipio X ed assunta dal detto Ufficio al numero di protocollo **33960**;
- **Denuncia di Inizio Attività** (DIA) per variante in corso d'opera al sopra citato permesso di costruire n. 118 del 18/05/2015 e alla sopra citata Denuncia di Inizio Attività (DIA) per variante in corso d'opera protocollo numero 33960 dell'11/04/2016 presentata in data **20/02/2017** presso Roma Capitale – Municipio X ed assunta dal detto ufficio al numero di protocollo **18761**;

In relazione alle DIA menzionate il Come di Roma Capitale non ha sollevato rilievi nei tempi previsti, né ha richiesto documentazione integrativa.



- I lavori di costruzione dei due villini a schiera plurifamiliari sono iniziati in data 04/06/2015 come da comunicazione presentata a Roma Capitale, Municipio X in data 04/06/2015 protocollo numero 66776;
- I lavori di costruzione sono terminati in data 28/03/2017 come da comunicazione di fine lavori del giorno 29/03/2017 presentata presso Roma Capitale, Municipio X, in data 30/03/2017 ed assunta al numero di protocollo 33792;
- La ***** S.r.l. ha presentato in data 22/06/2017 presso Roma Capitale Segnalazione Certificata di Inizio Attività attestante l'agibilità, assunta al numero di protocollo QI/2017/109721;
- Attestato di prestazione energetica: Classe A3, certificato in data 16/06/2017, spedito alla Regione Lazio il 17/06/2017.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - via di Malafede 74, interno 3, piano T-1

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via di Malafede 72, interno 3, piano S1

Il bene è parte di un condominio.



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 esperienza di mercato relative a beni analoghi a quello da stimare. I dati di riferimento acquisiti presso gli operatori immobiliari della zona e quelli riportati nelle tabelle pubblicate da listino ufficiale:

- Dall'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:

Abitazione

Borsino | 1.857,00 €/m²

Requot | 1.850,00 €/m²

Agenzia Entrate | 2.075,00 €/m²

VALORE MEDIO di MERCATO: 1.927,33€/m²

Box

Borsino | 902,00 €/m²

Requot | 975,00 €/m²

Agenzia Entrate | 925,00 €/m²

VALORE MEDIO di MERCATO: 934,00 €/m²



- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - via di Malafede 74, interno 3, piano T-1
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1112, Part. 1672, Sub. 3, Zc. 6, Categoria A7
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - via di Malafede 72, interno 3, piano S1
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1112, Part. 1672, Sub. 14, Zc. 6, Categoria C6

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Roma (RM) - via di Malafede 74, interno 3, piano T-1	78,00 mq	1.927,33 €/mq	€ 150.331,74	100,00%	€ 150.331,74
Bene N° 2 - Garage Roma (RM) - via di Malafede 72, interno 3, piano S1	52,00 mq	934,00 €/mq	€ 48.568,00	100,00%	€ 48.568,00
Valore di stima:					€ 198.899,74

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" e poiché l'immobile risulta essere difforme rispetto alle concessioni si applica un coefficiente di svalutazione complessivo del 15%.

$$198.899,74 \text{ €} \times 15\% = 29.834,96 \text{ €}$$

$$198.899,74 \text{ €} - 29.834,96 \text{ €} = 169.064,78 \text{ € arrotondato } \mathbf{169.065,00 \text{ €}}$$

Valore di stima intero
169.065,00 €



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

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 21/02/2024

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



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - via di Malafede 74, interno 3, piano T-1

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1112, Part. 1672, Sub. 3, Zc. 6, Categoria A7
Destinazione urbanistica: Il bene fa parte del Sistema insediativo - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita regolamentata dalle NTA all'art. 62. Lo strumento di attuazione è ZO - 45 Malafede.

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via di Malafede 72, interno 3, piano S1

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1112, Part. 1672, Sub. 14, Zc. 6, Categoria C6
Destinazione urbanistica: Il bene fa parte del Sistema insediativo - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita regolamentata dalle NTA all'art. 62. Lo strumento di attuazione è ZO - 45 Malafede.

Il bene sorge nella porzione a sud della città oltre il Grande Raccordo Anulare, nel Municipio X nel quartiere che sorge fra Casal Bernocchi e Giardino di Roma/Vitinia e sorge su via di Malafede in un complesso definito da diverse villette a schiera che si sviluppano per 3 livelli. L'area è inquadrata dalla via Ostiense e da via Cristoforo Colombo, è a prevalente carattere residenziale e sono presenti alcuni servizi di prima necessità come supermercati e scuole. L'area è servita dai mezzi di superficie Atac (linee 013 e 013D) di cui la fermata più vicina si trova a circa 220 m, le fermate più vicine della ferrovia Roma-Lido sono a circa 1,2 km - fermata Casal Bernocchi verso Ostia - e a circa 1,7 km - fermata Vitinia. La fermata più vicina della metropolitana è Eur Magliana della linea B a circa 11,4 km. Il servizio ospedaliero più vicino è il Policlinico Universitario Campus Bio Medico di Roma che si trova a circa 12,7 km ed il centro commerciale più vicino è Euroma2 a circa 10,00 km.

L'edificio a schiera in cui si trova l'abitazione ed il garage sorge su via di Malafede al civico 74-72, si sviluppa su 3 livelli, si compone di un garage a piano S1 (trasformato in zona giorno con servizio), di una zona giorno (trasformata in camera), una camera, un servizio ed una scala di collegamento e due terrazzi a piano T (raggiungibile anche con una scala esterna), due locali tecnici e uno stenditoio coperto (trasformato in camera con cabina armadio e bagno) a piano 1.



SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE 328/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Roma (RM) - via di Malafede 74, interno 3, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà (regime separazione dei beni)	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1112, Part. 1672, Sub. 3, Zc. 6, Categoria A7	Superficie	78,00 mq
Stato conservativo:	Il bene si presenta in buono stato conservativo.		
Descrizione:	<p>Il bene sorge nella porzione a sud della città oltre il Grande Raccordo Anulare, nel Municipio X nel quartiere che sorge fra Casal Bernocchi e Giardino di Roma/Vitinia e sorge su via di Malafede in un complesso definito da diverse villette a schiera che si sviluppano per 3 livelli. L'area è inquadrata dalla via Ostiense e da via Cristoforo Colombo, è a prevalente carattere residenziale e sono presenti alcuni servizi di prima necessità come supermercati e scuole. L'area è servita dai mezzi di superficie Atac (linee 013 e 013D) di cui la fermata più vicina si trova a circa 220 m, le fermate più vicine della ferrovia Roma-Lido sono a circa 1,2 km - fermata Casal Bernocchi verso Ostia - e a circa 1,7 km - fermata Vitinia. La fermata più vicina della metropolitana è Eur Magliana della linea B a circa 11,4 km. Il servizio ospedaliero più vicino è il Policlinico Universitario Campus Bio Medico di Roma che si trova a circa 12,7 km ed il centro commerciale più vicino è Euroma2 a circa 10,00 km.</p> <p>L'edificio a schiera in cui si trova l'abitazione ed il garage sorge su via di Malafede al civico 74-72, si sviluppa su 3 livelli, si compone di un garage a piano S1 (trasformato in zona giorno con servizio), di una zona giorno (trasformata in camera), una camera, un servizio ed una scala di collegamento e due terrazzi a piano T (raggiungibile anche con una scala esterna), due locali tecnici e uno stenditoio coperto (trasformato in camera con cabina armadio e bagno) a piano 1.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - via di Malafede 72, interno 3, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà (regime separazione dei beni)	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1112, Part. 1672, Sub. 14, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	52,00 mq
Stato conservativo:	Il bene si presenta in buono stato conservativo.		
Descrizione:	<p>Il bene sorge nella porzione a sud della città oltre il Grande Raccordo Anulare, nel Municipio X nel quartiere che sorge fra Casal Bernocchi e Giardino di Roma/Vitinia e sorge su via di Malafede in un complesso definito da diverse villette a schiera che si sviluppano per 3 livelli. L'area è inquadrata dalla via Ostiense e da via Cristoforo Colombo, è a prevalente carattere residenziale e sono presenti alcuni servizi di prima necessità come supermercati e scuole. L'area è servita dai mezzi di superficie Atac (linee 013 e 013D) di cui la fermata più vicina si trova a circa 220 m, le fermate più vicine della ferrovia Roma-Lido sono a circa 1,2 km - fermata Casal Bernocchi verso Ostia - e a circa 1,7 km - fermata Vitinia. La fermata più vicina della metropolitana è Eur Magliana della linea B a circa 11,4 km. Il servizio ospedaliero più vicino è il Policlinico Universitario Campus Bio Medico di Roma che si trova a circa 12,7 km ed il centro commerciale più vicino è Euroma2 a circa 10,00 km.</p> <p>L'edificio a schiera in cui si trova l'abitazione ed il garage sorge su via di Malafede al civico 74-72, si sviluppa su 3 livelli, si compone di un garage a piano S1 (trasformato in zona giorno con servizio), di una zona giorno (trasformata in camera), una camera, un servizio ed una scala di collegamento e due terrazzi a piano T (raggiungibile anche con una scala esterna), due locali tecnici e uno stenditoio coperto (trasformato in camera con cabina armadio e bagno) a piano 1.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

