

Esecuzione Imm. n°	R.G.E. 774/2021
Parte ricorrente	<input type="text"/>
Parte resistente	<input type="text"/>
Giudice	G.E. Dott.ssa Miriam IAPPELLI
CTU	Dott. Arch. Ugo Caminiti
Custode	Avv. Dora La Motta

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
DETERMINAZIONE DEI BENI PIGNORATI**

Tecnico incaricato Arch. Ugo Caminiti
Iscritto al Tribunale Civile - Penale - Corte d'Appello di Roma

Iscritto all'Ordine degli Architetti di Roma con il n°12815
Codice fiscale : CMN GUO 64B 18D268P Partita Iva 10649680583
Con studio in Roma : via Luigi Rizzo n° 50
Tel.06/31053967 Fax 06/39735571 E-mail auc@fiscali.it



TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE. II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Caminiti Ugo, nell'Esecuzione Immobiliare
774/2021 del R.G.E.

contro



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione	4
Documenti e richieste	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini	6
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	8
Precisazioni	9
Stato conservativo	9
Parti Comuni	9
Caratteristiche costruttive prevalenti	9
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali	10
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	12
Formalità pregiudizievoli	15
Vincoli od oneri condominiali	16
Stima / Formazione lotti	17
Riepilogo bando d'asta	21
Lotto Unico	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 774/2021 del R.G.E.	22
Lotto Unico	22



INCARICO

All'udienza del 21/03/2022, 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 23/03/2022 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 Mombaruzzo 29, interno 2, piano S1-T-1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - via Mombaruzzo 31, interno 2, piano S1

DESCRIZIONE

Il bene si localizza nel quadrante nord-ovest della città oltre il GRA, nel Municipio XIII nel quartiere Casalotti di Boccea. L'area è a bassa densità abitativa, le infrastrutture che delineano l'area sono ad est via di Selva Candida, a sud via di Boccea e ad est e nord via Forno Saraceno che delimita il quartiere di Santa Gemma. L'area è servita dai mezzi di superficie linea Atac (linea 904, n904, 025) di cui la fermata più vicina si trova a circa 200m, la fermata più vicina della linea metropolitana è Battistini della linea A. Il servizio ospedaliero più vicino è il Cristo Re che si trova a circa 6,7 km ed il centro commerciale più vicino è Torresina - Centro Commerciale che si trova a circa 5,3 km.

I beni oggetto di perizia sono:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - via Mombaruzzo 29, interno 2, piano S1-T-1.

Il bene è accessibile da cancello pedonale al civico 29, è presente un cortile, un portico esterno che permette l'accesso a piano terra in cui si trova un servizio, una zona giorno con angolo cottura e scale di collegamento interne, che portano a piano S1 e 1 dove rispettivamente si trova un ambiente unico ed un servizio e a piano 1 due ambienti ed un servizio.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - via Mombaruzzo 29, interno 2, piano S1

Dal civico 31 si accede per mezzo della rampa carrabile ad un box costituito da un unico ambiente e accessibile superata una bascula metallica.



DOCUMENTI E RICHIESTE

- In data 26/01/2023 è stato richiesto fascicolo di progetto presso il Portale Sipre (inserendo il richiedente indicato all'interno del permesso di costruire "*istanza 100051391 per nuova edificazione residenziale su immobile sito in Roma Via Loazzolo Snc Municipio XIII presentata da ,*" ed individuato dal portale ai riferimenti 51391/2010)
 - In data 28/02/2023 sono stati reperiti i documenti relativi al fascicolo di progetto visionabili nell'allegato 11



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - via Mombaruzzo 29, interno 2, piano S1-T-1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - via Mombaruzzo 31, interno 2, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - via Mombaruzzo 29, interno 2, piano S1-T-1

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Mombaruzzo 31, interno 2, 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 Mombaruzzo 29, interno 2, piano S1-T-1

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

- (Proprietà 1/1)

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Mombaruzzo 31, interno 2, piano S1

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

- (Proprietà 1/1)

CONFINI

Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - via Mombaruzzo 29, interno 2, piano S1-T-1

Il bene confina con via Mombaruzzo, via Loazzolo, i sub. 508, 501, 3 e 505.

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Mombaruzzo 31, interno 2, piano S1

Il bene confina con via Mombaruzzo, terrapieno, i sub. 502, 504 e 4.

CONSISTENZA

Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - via Mombaruzzo 29, interno 2, piano S1-T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	63,00 mq	63,00 mq	1,00	63,00 mq	2,70 m	S1-T-1
Totale superficie convenzionale:				63,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				63,00 mq		



Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Mombaruzzo 31, interno 2, piano S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	16,00 mq	19,00 mq	1,00	19,00 mq	2,70 m	S1
Totale superficie convenzionale:				19,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				19,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI**Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - via Mombaruzzo 29, interno 2, piano S1-T-1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/06/2016 al 16/10/2017	Catasto Fabbricati	Fg. 339, Part. 7079, Sub. 6-7 Categoria F3
Dal 16/10/2017 al 16/10/2018	Catasto Fabbricati	Fg. 339, Part. 7079, Sub. 502-509, Zc. 6 Categoria A7 Cl.8, Cons. 3 vani Superficie catastale 63 mq
Dal 16/10/2018 al 30/11/2022	Catasto Fabbricati	Fg. 339, Part. 7079, Sub. 509, Zc. 6 Categoria A7 Cl.8, Cons. 3 Superficie catastale 63 mq Rendita € 852,15 Piano S1-T-1 Graffato 502

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Mombaruzzo 31, interno 2, piano S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/06/2016 al 16/10/2017	Catasto Fabbricati	Fg. 339, Part. 7079, Sub. 6-7 Categoria F3
Dal 16/10/2017 al 16/10/2018	Catasto Fabbricati	Fg. 339, Part. 7079, Sub. 505, Zc. 6 Categoria C6 Cl.13, Cons. 16 Superficie catastale 19 mq
Dal 16/10/2018 al 30/11/2022	Catasto Fabbricati	Fg. 339, Part. 7079, Sub. 505, Zc. 6 Categoria C6 Cl.13, Cons. 16 Superficie catastale 19 mq Piano S1



DATI CATASTALI

Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - via Mombaruzzo 29, interno 2, piano S1-T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	339	7079	509	6	A7	8	3	63 mq	852,15 €	S1-T-1	502

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale e rispetto all'Atto d'obbligo, in particolare durante il sopralluogo è stato possibile constatare la presenza delle seguenti difformità:

- **Riscontrate sia nella planimetria catastale che in difformità a quanto sancito dall'Atto d'obbligo** (quindi non sanabili ma da ripristinare al progetto concessionato):
 - A piano S1
 - Demolizione della parete che definiva l'area indicata come "intercapedine" al fine di inglobare quello spazio e realizzarvi un bagno;
 - A piano T
 - Demolizione di una parete al fine di inglobare internamente l'area indicata come "deposito attrezzi" a cui si accedeva dall'esterno, posizionandovi l'angolo cottura;
 - Al piano primo
 - I "locati tecnici" e "lavatoio" hanno destinazione d'uso diversa da quella approvata da progetto cioè attualmente sono camere ed un bagno completo;
 - È stata ampliata la superficie verso l'esterno andando a sfruttare una porzione di sottotetto, questo non implica variazione di sagoma esterna dell'edificio in quanto la superficie è ricavata all'interno della falda del tetto (visibile nell'allegato fotografico immagine n. 25).
- **Riscontrate nella sola planimetria catastale** (quindi sanabili):
 - A piano S1
 - Sono state apportate modifiche alla parete confinante con il box auto di pertinenza dell'appartamento (sub. 505) in particolare variazioni agli ingressi;
 - A piano T
 - Ampliamento della superficie del bagno modificando la porzione d'accesso allo stesso (nella posizione indicata nell'allegato 6 Stato dei luoghi).

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Mombaruzzo 31, 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
	339	7079	505	6	C6	13	16	19 mq		S1	



Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale e rispetto all'Atto d'obbligo, in particolare durante il sopralluogo è stato possibile constatare la presenza delle seguenti difformità:

- **Riscontrate sia nella planimetria catastale che in difformità all'Atto d'obbligo** (quindi non sanabili ma da ripristinare al progetto concessionato):
 - All'interno del Garage sono state realizzate due pareti che definiscono un ambiente accessibile dall'appartamento e conseguentemente la superficie del garage stesso è stata ridotta (allegato fotografico e stato dei luoghi).
- **Riscontrate nella planimetria catastale** (quindi sanabili):
 - Sono state apportate modifiche alla parete confinante con l'appartamento in particolare l'ingresso dall'abitazione al box risulta modificato rispetto a quanto rappresentato in planimetria, l'apertura indicata risulta chiusa e contestualmente ne è stata realizzata un'altra.

PRECISAZIONI

Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - via Mombaruzzo 29, interno 2, piano S1-T-1

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Mombaruzzo 31, interno 2, piano S1

Si precisa che all'interno dell'immobile sono presenti numerosi cani.

STATO CONSERVATIVO

Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - via Mombaruzzo 29, interno 2, piano S1-T-1

Il bene si presenta in pessimo stato conservativo.

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Mombaruzzo 31, interno 2, piano S1

Il bene si presenta in discreto stato conservativo.

PARTI COMUNI

Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - via Mombaruzzo 29, interno 2, piano S1-T-1

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Mombaruzzo 31, interno 2, piano S1

Non sono presenti parti comuni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'abitazione è un quarto di una villa quadrifamiliare, con accesso indipendente e sviluppo su tre livelli. L'edificio ha struttura portante in c.a., solai latero-cementizi e copertura con tetto a falda con manto in tegole; le tamponature esterne ed i solai in piano sono di spessore rispettivo di 55 cm e 45 cm. Le tramezzature interne sono con forati semplici intonacati; le tamponature sono in blocchi forati tipo Poroton. Per le soglie delle porte d'ingresso, delle finestre, per i balconi e parapetti è utilizzato un materiale lapideo anche per incorniciare le finestre. È presente un giardino ad uso esclusivo.



Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - via Mombaruzzo 29, interno 2, piano S1-T-1

Internamente le pareti sono prevalentemente di colorazione chiara con pittura ad eccezione dei servizi che presentano delle piastrelle ceramiche anche per parte dello sviluppo verticale. Gli infissi interni sono in legno, quelle esterne sono in pvc di colore bianco a piano S1 con inferriate metalliche, sono della stessa colorazione a piano T ed 1 dove sono presenti come oscuranti delle persiane metalliche. I pavimenti sono in gres effetto legno. Le scale interne sono rivestite in marmo.

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Mombaruzzo 31, interno 2, piano S1

La porzione ad uso box auto, per accedervi è presente una pavimentazione da esterni in colorazione grigia, le pareti nella porzione esterna sono di colore beige e per accedere al box è presente una bascula metallica. Internamente le pareti sono intonacate e rifinite con pittura bianca/chiaro, il pavimento è in gres.

STATO DI OCCUPAZIONE

Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - via Mombaruzzo 29, interno 2, piano S1-T-1

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Mombaruzzo 31, interno 2, piano S1

Il bene è in uso dell'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - via Mombaruzzo 29, interno 2, piano S1-T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/06/2016 al 13/10/2017	con sede in Codice Fiscale/P.IVA:	Costituzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			27/06/2016		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/10/2017 al 24/10/2019	con sede in Codice Fiscale/P.IVA:	Variazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			13/10/2017		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/10/2019	nato a diritto di proprietà Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Marzano Pietro	24/10/2019	13272	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Mombaruzzo 31, interno 2, piano S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/06/2016 al 13/10/2017	con sede in Codice Fiscale/P.IVA:	Costituzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			27/06/2016		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 13/10/2017 al 24/10/2019	con sede in Codice Fiscale/P.IVA:	Variazione	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
	13/10/2017				
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°



Dal 24/10/2019	nato a	Compravendita			
	Codice Fiscale/P.IVA:	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Marzano Pietro	24/10/2019	13272	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

NORMATIVA URBANISTICA

Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - via Mombaruzzo 29, interno 2, piano S1-T-1

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Mombaruzzo 31, interno 2, piano S1

Il bene fa parte del Sistema insediativo - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita normata dalle Norme Tecniche di Attuazione all'art. 62, Strumento di attuazione: Zona O - 12 Casalotti Mazzalupo. Il bene ricade nelle aree di rispetto - beni ricognitivi di legge, protezione aree ed ambiti di interesse archeologico (Piano territoriale paesaggistico regionale).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - via Mombaruzzo 29, interno 2, piano S1-T-1

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Mombaruzzo 31, interno 2, piano S1

Dall'Atto di acquisto rep. n. 13.272 racc. n. 11.180 del 24/10/2019

L'unità immobiliare è parte di una costruzione realizzato con:

1. **Permesso di costruire** n. 214 prot. 91523 del 16/06/2014;
2. Successiva Segnalazione Certificata di inizio attività presentata al Comune in data 28/06/2016 prot. n. 56637;
3. Segue Comunicazione di fine lavori in data 30/06/2016 prot. n. 57083;
4. In data 21/07/2016 è stata presentata **richiesta di agibilità** prot. n. QI/2016/135845;
 - a. Al 24/01/2023 dal portale del Comune di Roma l'agibilità non risulta rilasciata, come visibile dall'estratto a seguire:



Consultazione Domande di Agibilità

Titolo Edilizio

Data Titolo Edilizio / /

Ricerca

Pulisci Campi

[Torna alla Consultazione delle Agibilità Rilasciate](#)

<< 1 >>

Protocollo Richiesta Pratica	Anno Protocollo Richiesta
135845 (Domanda Parziale)	2016 (Domanda Parziale)
10369 (Domanda Parziale)	2018 (Domanda Parziale)

5. Segue Segnalazione di inizio attività del 12/10/2017 prot. n. 93405 per variante in corso d'opera per fine lavori parziale di tre delle quattro unità immobiliari (abitazioni int. 1-2-4 oggetto del Permesso di Costruire);
6. Segue Comunicazione di fine lavori parziali in data 17/10/2017 prot. n. 94866 e successiva Comunicazione di fine lavori in data 26/10/2017 al prot. n. CS/97844;
7. In data 22/01/2018 è stata presentata la Segnalazione certificata inizio attività **agibilità** totale prot. n. QI/2018/10369
 - a. Al 24/01/2023 dal portale del Comune di Roma l'agibilità non risulta rilasciata, come visibile dall'estratto a seguire:

Consultazione Domande di Agibilità

Titolo Edilizio

Data Titolo Edilizio / /

Ricerca

Pulisci Campi

[Torna alla Consultazione delle Agibilità Rilasciate](#)

<< 1 >>

Protocollo Richiesta Pratica	Anno Protocollo Richiesta
135845 (Domanda Parziale)	2016 (Domanda Parziale)
10369 (Domanda Parziale)	2018 (Domanda Parziale)

8. Dall'**Atto d'Obbligo** repertorio n. 6.387 racc. n. 5.381 del 14/04/2014 si evince che:
- a. con atto di vendita del 27/09/2019 rep. m. 5604 è esclusiva proprietaria dell'appezzamento di terreno su cui attualmente sorge l'immobile in oggetto;
 - b. Il 12/08/2019 ha presentato presso il Comune al prot. n. 51391 un progetto per la costruzione di un edificio residenziale;
 - c. Il progetto è stato dichiarato assentibile dal responsabile tecnico del procedimento subordinando il rilascio del permesso di costruire alla presentazione da parte della "proprietà" di un atto mediante la quale la società "" si obblighi a:
 - i. Mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di metri quadrati 904,88 al servizio della progettata costruzione come riportato nella planimetria conforme al progetto approvato;
 - ii. Mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano interrato e al piano sottotetto a servizio dell'edificio nonché a mantenere la destinazione d'uso non residenziale degli accessori al piano terra al servizio dell'edificio, ed a mantenere a giorno e libera la superficie a portico del piano terra al servizio dell'edificio, le parti coperte e stamponate al piano sottotetto così come riportato nella planimetria. Le alberature di nuovo impianto dovranno rispettare la distanza legale dai confini (minimo 3 metri lineari);
 - iii. Destinare e mantenere permanentemente una superficie di metri quadrati 129,19 a parcheggio privato, assumendone a propria cura e spese la ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione e a mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato, nonché a porre in dimora n. 7 alberi di altezza non inferiore a metri 3,50 come riportato nell'allegata planimetria conforme all'istanza presentata e costituente parte integrante dell'atto.
 - d. La società "" vincolata a Roma Capitale con sede in Roma, via del Campidoglio n.1, in modo assoluto e irrevocabile, per sé e successori e aventi causa, la piena ed esclusiva proprietà dell'appezzamento di terreno sito in comune di Roma, località Selva Candida, via Lozzolo, della consistenza di metri quadrai 905,00 [...] foglio 339 part. 6777 [...] si obbliga permanentemente, irrevocabilmente e definitivamente a:



- i. Mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di metri quadrati 904,88 al servizio della progettata costruzione conforme al progetto approvato;
 - ii. Mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali piano interrato e al piano sottotetto a servizio dell'edificio nonché a mantenere la destinazione d'uso ed a mantenere a giorno e libera la superficie a portico del piano terra al servizio dell'edificio, le parti coperte e stamponate al piano sottotetto. Le alberature di nuovo impianto dovranno rispettare la distanza legale dai confini (minimo 3 metri lineari);
 - iii. Destinare e a mantenere permanentemente una superficie di metri quadrati 129,19 a parcheggio privato, assumendone a propria cura e spese la ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione e a mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato, nonché a porre a dimora n. 7 alberi di altezza non inferiore a metri 3,50 come riportato nell'istanza presentata.
 - iv. Le obbligazioni sopra descritte sono assunte dalla società "", suoi successorie ed aventi causa a qualsiasi titolo, anche particolare.
9. È presente relazione tecnica legge 9 gennaio 1989 n. 13 (prot. n. 45360 del 27/03/2014) in cui sono esplicitati i criteri di progettazioni legati all'adattabilità ed all'accessibilità dell'edificio quadrifamiliare.
10. È presente perizia tecnica asseverata (prot. n. 45360 del 27/03/2014) in cui è esplicitato:
 - a. Indice di edificabilità fondiaria 0,4 mc/mq
 - b. Costo di costruzione del fabbricato di 208.045,57 €.
11. È presente altra relazione tecnica (prot. n. 45360 del 27/03/2014) da cui:
 - a. Si evince che l'edificio sorge "a ridosso di un elettrodotto ad alta tensione in gestione a RFI Rete Ferroviaria Italiana. Per tale situazione vincolistica l'Ente Gestore ha previsto una fascia di asservimento di 16,90 m e una distanza di rispetto riguardo all'esposizione ai campi elettromagnetici di 19,50 m dal baricentro del triangolo individuato dalle sezioni dei conduttori su un piano verticale perpendicolare all'asse dell'elettrodotto".

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - via Mombaruzzo 29, interno 2, piano S1-T-1



Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Mombaruzzo 31, interno 2, piano S1

1. TRASCRIZIONE del 08/11/2019 - Registro Particolare 92410 Registro Generale 132368 Pubblico ufficiale MARZANO PIETRO Repertorio 13272/11180 del 24/10/2019 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
2. ISCRIZIONE del 08/11/2019 - Registro Particolare 24881 Registro Generale 132369 Pubblico ufficiale MARZANO PIETRO Repertorio 13272/11180 del 24/10/2019 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI CAMBIALI
3. TRASCRIZIONE del 20/07/2021 - Registro Particolare 67551 Registro Generale 97049 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 15380 del 16/06/2021
1. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - via Mombaruzzo 29, interno 2, piano S1-T-1

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Mombaruzzo 31, interno 2, piano S1

Il bene non 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:

Villino

Borsino | 2.043,00 €
Requot | 1.975,00 €
Agenzia Entrate | 2.075,00 €

VALORE MEDIO di MERCATO: 2.031,00€/m²

Box auto

Borsino | 1.162,00 €
Requot | 1.100,00 €
Agenzia Entrate | 1.050,00 €

VALORE MEDIO di MERCATO: 1.104,00€/m²

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - via Mombaruzzo 29, interno 2, piano S1-T-1 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 339, Part. 7079, Sub. 509, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 502
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - via Mombaruzzo 31, interno 2, piano S1 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 339, Part. 7079, Sub. 505, Zc. 6, Categoria C6



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Roma (RM) - via Mombaruzzo 29, interno 2, piano S1-T-1	63,00 mq	2.031,00 €/mq	€ 127.953,00	100,00%	€ 127.953,00
Bene N° 2 - Garage Roma (RM) - via Mombaruzzo 29, interno 2, piano S1	19,00 mq	1.104,00 €/mq	€ 20.976,00	100,00%	€ 20.976,00
				Valore di stima:	€ 148.929,00

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 che il CTU ritiene pari al **15%**.

$$148.929,00 \text{ €} \times 15\% = 22.339,35 \text{ €}$$

$$148.929,00 \text{ €} - 22.339,35 \text{ €} = 126.589,65 \text{ € arrotondato } \mathbf{126.590,00 \text{ €}}$$

VALORE DI STIMA
126.590,00 €



Per le **difformità** rilevate in riferimento all'**atto d'obbligo** si dovrà procedere alla regolarizzazione presentando una SCIA di ripristino presso il Municipio di appartenenza per riportare l'immobile allo stato di progetto concessionato, i cui costi si possono quantificare a corpo a circa € 10.000,00 più oneri e pratiche urbanistiche da espletare attraverso un tecnico quantificabili a corpo in circa € 4.000,00.

Le difformità riscontrate sia nella **planimetria catastale** che in difformità a quanto sancito dall'**Atto d'obbligo** (quindi non sanabili ma da ripristinare al progetto concessionato) sono:

- A piano S1
 - Bene n.1: Demolizione della parete che definiva l'area indicata come "intercapedine" al fine di inglobare quello spazio e realizzarvi un bagno;
 - Bene n.2: All'interno del Garage sono state realizzate due pareti che definiscono un ambiente accessibile dall'appartamento e conseguentemente la superficie del garage stesso è stata ridotta (allegato fotografico e stato dei luoghi).
- A piano T
 - Bene n.1: Demolizione di una parete al fine di inglobare internamente l'area indicata come "deposito attrezzi" a cui si accedeva dall'esterno, posizionandovi l'angolo cottura;
- Al piano primo
 - Bene n.1: I "locati tecnici" e "lavatoio" hanno destinazione d'uso diversa da quella approvata da progetto cioè attualmente sono camere ed un bagno completo;
 - Bene n.1: È stata ampliata la superficie verso l'esterno andando a sfruttare una porzione di sottotetto, questo non implica variazione di sagoma esterna dell'edificio in quanto la superficie è ricavata all'interno della falda del tetto (visibile nell'allegato fotografico immagine n. 25).

Con la stessa SCIA di ripristino si potrà regolarizzare quanto realizzato in **difformità** alla sola **planimetria catastale**, ovvero:

- A piano S1
 - Comune ai Beni n.1 e 2: Sono state apportate modifiche alla parete di confine tra box auto e appartamento in particolare l'accesso dall'abitazione al box risulta spostato rispetto a quanto rappresentato in planimetria, l'apertura indicata risulta chiusa e contestualmente ne è stata realizzata un'altra;
- A piano T
 - Bene n. 1: Ampliamento della superficie del bagno modificando la porzione d'accesso allo stesso (nella posizione indicata nell'allegato 6 Stato dei luoghi).



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 13/10/2022

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 Mombaruzzo 29, interno 2, piano S1-T-1

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 339, Part. 7079, Sub. 509, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 502

Destinazione urbanistica: Il bene fa parte del Sistema insediativo - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita normata dalle Norme Tecniche di Attuazione all'art. 62.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - via Mombaruzzo 29, interno 2, piano S1

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 339, Part. 7079, Sub. 505, Zc. 6, Categoria C6

Destinazione urbanistica: Il bene fa parte del Sistema insediativo - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita normata dalle Norme Tecniche di Attuazione all'art. 62.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 774/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Mombaruzzo 29, interno 2, piano S1-T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	100%
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 339, Part. 7079, Sub. 509, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 502	Superficie	63,00 mq
Stato conservativo:	Il bene si presenta in pessimo stato conservativo.		
Descrizione:	Il bene è costituito da un accesso pedonale al civico 29, è presente un cortile, un portico esterno che permette l'accesso a piano terra in cui si trova un servizio, una zona giorno con angolo cottura e scale di collegamento, una che porta a piano S1 dotato di un ambiente unico ed un servizio, mentre al piano 1 sono presenti due ambienti ed un servizio.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Mombaruzzo 29, interno 2, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	100%
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 339, Part. 7079, Sub. 505, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	19,00 mq
Stato conservativo:	Il bene si presenta in discreto stato conservativo.		
Descrizione:	Dal civico 31 si accede per mezzo della rampa carrabile ad un box costituito da un unico ambiente e accessibile superata una bascula metallica.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

