
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Mazzarella Tecla, nell'Esecuzione Immobiliare 1018/2020 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1018/2020 del R.G.E.	11
Lotto Unico	11
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	12

INCARICO

All'udienza del 29/08/2022, il sottoscritto Arch. Mazzarella Tecla, con studio in Viale Pinturicchio, 79 - 00196 - Roma (RM), email teclamazzarella@gmail.com, PEC arch.t.mazzarella@pec.archrm.it, Tel. 339 7683612, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/09/2022 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 Giuseppe Lugli 168, interno 2, piano T

DESCRIZIONE

Situato in Ostia Antica, in una zona tranquilla a carattere esclusivamente residenziale, il fabbricato si sviluppa su un unico piano.

Circondato da un ampio giardino di proprietà esclusiva che si sviluppa su due lati dell'appartamento, l'abitazione è posta al piano terra e gode di copertura piana praticabile.

Si compone di un soggiorno, una piccola cucina, un'ampia camera e un bagno. Molto luminosa si presenta in discreto stato di conservazione.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Lugli 168, interno 2, piano T

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)

CONFINI

Confina con via Giuseppe Lugli, Via Secondiano Campanari e civico 166 di via Giuseppe Lugli.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	47,00 mq	58,00 mq	1	58,00 mq	2,90 m	Terra
Giardino	138,00 mq	138,00 mq	0,18	24,84 mq	0,00 m	Terra
Veranda	3,80 mq	4,50 mq	0,95	4,27 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				87,11 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				87,11 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/10/1974 al 02/11/1988	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1068, Part. 380, Sub. 5 Categoria A7 Cl.5, Cons. 10 Piano T
Dal 02/11/1988 al 04/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1068, Part. 380, Sub. 502, Zc. 6 Categoria A7 Cl.5, Cons. 2,5 VANI Superficie catastale Totale: 62 mq Totale escluse aree scoperte : 62 mq Rendita € 438,99 Piano Terra

Attualmente l'immobile catastalmente risulta intestato a **** Omissis **** precedenti proprietari.

Si evidenzia la Variazione in soppressione del Sub. 5 del 02/11/1988, in atti dal 11/09/1999 - VARIAZIONE - FRAZIONAMENTO (n.103710.1/1988) La dichiarazione di Variazione ha costituito i seguenti immobili:

1. Foglio 1068 Particella 380 Subalterno 503,
2. Foglio 1068 Particella 380 Subalterno 502,
3. Foglio 1068 Particella 380 Subalterno 501.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1068	380	502	6	A7	5	2.5 vani	Totale: 62 mq Totale escluse aree scoperte : 62 mq	438,99 €	Terra	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Attualmente l'immobile catastalmente risulta intestato a **** Omissis **** precedenti proprietari. Sui documenti catastali è erroneamente riportato il civico 166 invece del reale 168.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione. Si evidenzia la presenza di muffe sul soffitto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Altezza interna utile: 2,90 m
Esposizione a est/ovest;
Struttura del fabbricato: cemento armato;
Copertura piana praticabile;
Pareti esterne: tinteggiate;
Pareti interne: tinteggiate;
Infissi esterni: in legno;
Infissi interni: ante a battente in legno;
Impianti: sottotraccia

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato come abitazione dal debitore esecutato **** Omissis **** (non potrà emettersi l'ordine di liberazione prima del decreto di trasferimento).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/12/1990	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuliano PELOSI	13/12/1990	21677	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Roma	19/12/1990	106774	60679
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Nell'atto di provenienza risulta che:

"L'immobile in oggetto (piano terra, interno 2) è stato denunciato per l'accatastamento con denuncia protocollata all'UTE di Roma il 5.2.1988 a seguito di scheda di variazione, per frazionamento, protocollata all'UTE di Roma il 2.11.1988 al n. 103711 in base al quale il suddetto immobile è distinto al Foglio 1068, particella 380, Via G. Lugli 166, p.T. int. 2".

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a VELLETRI il 01/09/2009
Reg. gen. 3534 - Reg. part. 0
Importo: € 35.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 19.612,00

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a ROMA il 09/10/2020

Reg. gen. 0 - Reg. part. 1747

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

PIANO PAESAGGISTICO TERRITORIALE REGIONALE - Approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2.

Tavola B del PTPR: Paesaggio degli Insediamenti Urbani (art. 28 delle Norme Tecniche di Attuazione).

PIANO REGOLATORE GENERALE adottato dal C.C.n.33 del 19/20 marzo 2003 controdedotto dal C.C. n. 64 del 21/22 marzo 2006

Sistema insediativo - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita

Ambiti a pianificazione particolareggiata definita (Art. 62. delle Norme Tecniche di Attuazione).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile non ricade nei Piani di Zona ex Legge 167/62 e pertanto, non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e non è stato finanziato neanche in parte con risorse pubbliche.

L'intero fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, è stato realizzato in assenza di licenza di costruzione e, ai sensi della legge 47/85, è stata presentata domanda di concessione in sanatoria al Comune di Roma in data 18.06.1986 prot. 129331/86 (Allegato n.4) seguita da domanda di sanatoria ad integrazione del 24.05.1990 al n. 40048 della Circoscrizione XV (Allegato n.5).

Quindi, in data 04.02.2014 sono state rilasciate le concessioni in sanatoria nn. 363256 e 363257 (Allegato n.6) per l'immobile che, all'epoca di presentazione della domanda di condono, risultava censito al subalterno 5 del Foglio 1068 part. 380 ma, alla data del rilascio della concessione era di fatto già frazionato catastalmente.

L'unità immobiliare oggetto di studio, infatti, è stata costituita dal frazionamento catastale, eseguito nel 1988 (n.103710/1/1988), del suddetto immobile e si evidenzia che dal subalterno 5, che oggi risulta soppresso, sono scaturiti, oltre al subalterno 502 oggetto di esecuzione, i subalterni 501 e 503.

Dalla ricerca effettuata dalla scrivente, relativamente all'esistenza di ulteriori titoli edilizi successivi e relativi specificatamente all'abitazione oggetto dell'esecuzione, il Municipio competente ha risposto che non risulta ai loro archivi alcun progetto (Allegato n.7).

Relativamente alla legittimità urbanistica, quindi, si afferma che il frazionamento che ha costituito l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, dotata di concessione edilizia relativamente alla volumetria edificata e

catastalmente frazionata dall'immobile precedente (costituendo quindi un subalterno indipendente), non risulta legittimato da alcun titolo edilizio.

La citata irregolarità è sanabile presentando una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) presso il Comune di Roma in sanatoria per ottenere la regolarizzazione urbanistica. Il costo per la sanatoria si può quantificare in euro 1.000 per sanzione e euro 251,24 per diritti oltre a euro 1.500 euro per compenso al tecnico incaricato o comunque secondo la tariffa professionale applicata. Inoltre a completamento dell'attività di regolarizzazione urbanistica, sarà necessario procedere al corretto inserimento dei dati catastali con l'aggiornamento della planimetria. Il costo per la procedura di aggiornamento catastale è stimato in euro 50 per diritti e 500 euro per compenso al tecnico incaricato o comunque secondo la tariffa professionale applicata.

Si è provveduto a redigere l'Attestato di Prestazione Energetica dell'appartamento. L'immobile è servito da impianto di riscaldamento autonomo, con generatore di calore sito in apposito alloggiamento tecnico esterno ispezionabile costituito da una caldaia a metano della potenza di circa 25 kW.

Sebbene richiesta non è stata fornita documentazione completa degli impianti dell'abitazione.

La superficie lorda disperdente è costituita dalle pareti verso l'esterno e dal solaio di copertura. Si è provveduto quindi ad elaborare l'Attestato di Prestazione Energetica dell'abitazione in oggetto. Dal calcolo eseguito è emerso che il bene ricade in Classe G con un indice di EPgl, nren di 181.0150 kWh/m²anno . Non essendo stato fornito il libretto degli impianti completo del relativo rapporto di controllo aggiornato secondo le tempistiche di legge, non è stato possibile inoltrare l'attestato prodotto alla Regione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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 Giuseppe Lugli 168, interno 2, piano T
Situato in Ostia Antica, in una zona tranquilla a carattere esclusivamente residenziale, il fabbricato si sviluppa su un unico piano. Circondata da un ampio giardino di proprietà esclusiva che si sviluppa su due lati dell'appartamento, l'abitazione è posta al piano terra e gode di copertura piana praticabile. Si compone di un soggiorno, una piccola cucina, un'ampia camera e un bagno. Molto luminosa si presenta in discreto stato di conservazione.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1068, Part. 380, Sub. 502, Zc. 6, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 217.775,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Giuseppe Lugli 168, interno 2, piano T	87,11 mq	2.500,00 €/mq	€ 217.775,00	100,00%	€ 217.775,00
				Valore di stima:	€ 217.775,00

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 29/09/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Mazzarella Tecla

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ N° 2 Altri allegati - Domanda di sanatoria
- ✓ Altri allegati - Concessione edilizia in sanatoria
- ✓ Altri allegati - Risposta Municipio X
- ✓ Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - Verbale d'accesso

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Lugli 168, interno 2, piano T
Situato in Ostia Antica, in una zona tranquilla a carattere esclusivamente residenziale, il fabbricato si sviluppa su un unico piano. Circondata da un ampio giardino di proprietà esclusiva che si sviluppa su due lati dell'appartamento, l'abitazione è posta al piano terra e gode di copertura piana praticabile. Si compone di un soggiorno, una piccola cucina, un'ampia camera e un bagno. Molto luminosa si presenta in discreto stato di conservazione.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1068, Part. 380, Sub. 502, Zc. 6, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: PIANO PAESAGGISTICO TERRITORIALE REGIONALE - Approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2. Tavola B del PTPR: Paesaggio degli Insediamenti Urbani (art. 28 delle Norme Tecniche di Attuazione). PIANO REGOLATORE GENERALE adottato dal C.C.n.33 del 19/20 marzo 2003 controdedotto dal C.C. n. 64 del 21/22 marzo 2006 Sistema insediativo - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita Ambiti a pianificazione particolareggiata definita (Art. 62. delle Norme Tecniche di Attuazione).

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1018/2020 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Giuseppe Lugli 168, interno 2, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1068, Part. 380, Sub. 502, Zc. 6, Categoria A7	Superficie	87,11 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione. Si evidenzia la presenza di muffe sul soffitto.		
Descrizione:	Situato in Ostia Antica, in una zona tranquilla a carattere esclusivamente residenziale, il fabbricato si sviluppa su un unico piano. Circondata da un ampio giardino di proprietà esclusiva che si sviluppa su due lati dell'appartamento, l'abitazione è posta al piano terra e gode di copertura piana praticabile. Si compone di un soggiorno, una piccola cucina, un'ampia camera e un bagno. Molto luminosa si presenta in discreto stato di conservazione.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato come abitazione dal debitore esecutato **** Omissis ****.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a VELLETRI il 01/09/2009
Reg. gen. 3534 - Reg. part. 0
Importo: € 35.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 19.612,00

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a ROMA il 09/10/2020
Reg. gen. 0 - Reg. part. 1747
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura