
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Gregori Giorgio, nell'Esecuzione Immobiliare 937/2021 del R.G.E.
promossa da

Codice fiscale:

Partita IVA:

Banca Monte dei Paschi di Siena

Codice fiscale: 00884060526

Partita IVA: 00884060526

Piazza Salimbeni n° 3

53100 - Siena (SI)

contro



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	5
Dati Catastali.....	5
Precisazioni	6
Patti	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti.....	12
Riserve e particolarità da segnalare	14
Riepilogo bando d'asta	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 937/2021 del R.G.E.....	18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 104.029,26 arr ad € 104.000,00	18



INCARICO

In data 22/06/2022, il sottoscritto Ing. Gregori Giorgio, con studio in Via Alfonso Borelli, 7 - 00161 - Roma (RM), email studio.ing.gregori@alice.it;ing.gregori@alice.it, PEC g.gregori@pec.ording.roma.it, Tel. 335 443776, Fax 06 4460019, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/07/2022 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 Monsano 76b (Coord. Geografiche: 41.92,12.71)

DESCRIZIONE

Trattasi di immobile adibito a civile abitazione di proprietà _____ fa parte di un fabbricato esafamiliare di 2 piani fuori terra, ubicato in località "Giardini di Corcolle", sito nel VI° Municipio di Roma Capitale, in prossimità della A24, della A1, di via di Lunghezza, nella zona est, esterna al GRA. L'appartamento fa parte di un edificio di 6 appartamenti "a schiera" funzionalmente indipendenti. Il Quartiere "Giardini di Corcolle" è un quartiere a carattere residenziale a media densità di popolazione, a prevalenza di edifici di 2-3 piani a carattere di villino.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Monsano 76b

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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:

-

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Atto Notaio Ernesto Caprini rep n. 22.170 Racc. n. 6853 del 28/01/2009.
Dal certificato anagrafico del Comune di Roma, l'esecutato

CONFINI

L'appartamento confina con Via Monsano su un lato, appartamento altra proprietà su tre lati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	45,60 mq	51,50 mq	1	51,50 mq	2,70 m	Terra
Soffitta	10,00 mq	10,25 mq	0,33	3,38 mq	2,10 m	1
Locale tecnico	5,20 mq	5,45 mq	0,20	1,09 mq	2,10 m	1
Essiccatoio	8,75 mq	9,36 mq	0,20	1,87 mq	2,70 m	Seminterrato
Lavatoio	4,20 mq	4,65 mq	0,20	0,93 mq	2,70 m	Seminterrato
Cantina	21,60 mq	23,95 mq	0,20	4,79 mq	2,70 m	Seminterrato
Terrazza scoperta	20,10 mq	21,60 mq	0,40	8,64 mq	0,00 m	1
Balconi	17,45 mq	17,45 mq	0,25	4,36 mq	0,00 m	1 e terra
Scala interna ed esterna	7,90 mq	7,90 mq	0,20	1,58 mq	7,50 m	Seminterrato - 1 e 2
Corte esclusiva	24,45 mq	24,45 mq	0,18	4,40 mq	0,00 m	Terra
Posto auto scoperto	14,25 mq	14,25 mq	0,60	8,55 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				91,09 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				91,09 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'appartamento fa parte di un fabbricato esafamiliare di 2 piani fuori terra, ubicato in località "Giardini di Corcolle", sito nel VI° Municipio di Roma Capitale, in prossimità della A24, della A1, di via di Lunghezza, nella zona est, esterna al GRA. L'appartamento fa parte di un edificio di 6 appartamenti "a schiera" funzionalmente indipendenti. Il Quartiere "Giardini di Corcolle" è un quartiere a carattere residenziale a media densità di popolazione, a prevalenza di edifici di 2-3 piani a carattere di villino.

Si fa presente che sono stati realizzati i seguenti abusi :

Piano seminterrato

La cantina, l'essiccatoio e il lavatoio, sono stati rispettivamente adibiti a due camere ad uso abitativo ed a bagno.

Piano primo

La soffitta e il locale tecnico, sono stati adibiti rispettivamente, a camera da letto ed a bagno.

La terrazza, per quasi tutta la sua superficie, è stata adibita a camera da letto, realizzando una copertura in legno ed una finestra, lasciando un tratto di terrazza ad uso balcone.

Pertanto nella stima dell'immobile si sono considerati i loro valori per quello a cui sono stati adibiti in fase di progettazione ed accatastamento.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/01/2008 al 12/09/2022	####, nata a () il , proprietario per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 672, Part. 3270, Sub. 19, Zc. 6 Categoria C6 Cl.7, Cons. 15 mq Rendita € 27,89 Piano Terra
Dal 28/01/2008 al 12/09/2022	####, nata a , proprietario per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 672, Part. 320, Sub. 4, Zc. 6 Categoria A7 Cl.4, Cons. 4 Rendita € 599,09 Piano Piano terra, primo e seminterrato Graffato Sub 11 e Sub 12 - Corte esclusiva

I dati catastali corrispondono a quelli reali e non sono variati dal 24/04/2009, si per quanto riguarda l'appartamento che il posto auto.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	672	3270	4	6	A7	4	4	71 mq	599,09 €	Terra - Primo e Seminterrato	Sub 11 e Sub 12
	672	3270	19	6	C6	7	15 mq	16 mq	27,89 €	Terra	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.



Lo stato del fabbricato non corrisponde a quello descritto in catasto, come di seguito si rappresenta :

Piano seminterrato :

La cantina, l'essiccatoio e il lavatoio, sono stati rispettivamente adibiti a due camere ad uso abitativo ed a bagno.

Piano terra :

La camera che affaccia sul lato retrostante dell'appartamento è stata adibita a cucina, mentre il soggiorno, che doveva essere adibito anche ad angolo cottura è stato adibito tutto a soggiorno.

Piano primo

La soffitta e il locale tecnico, sono stati adibiti rispettivamente, a camera da letto ed a bagno.

La terrazza, per quasi tutta la sua superficie, è stata adibita a camera da letto, realizzando una copertura in legno ed una finestra, lasciando un tratto di terrazza ad uso balcone.

Pertanto nella stima dell'immobile si sono considerati i loro valori per quello a cui sono stati adibiti in fase di progettazione ed accatastamento.

Non è necessario eseguire una variazione planimetrica catastale, ma si dovrà ripristinare lo stato dei luoghi come da progetto architettonico agli atti del Comune di Roma e come da planimetria catastale attuale agli atti dell'Agenzia delle Entrate (Sezione Catasto-Sister).

Si precisa che l'appartamento è censito al NCEU al foglio 672 part 3270 sub 4, le corti esclusive ai sub 11 e 12, ed il posto auto scoperto al sub. 19. Ma costituiscono una unica unità immobiliare non divisibile.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma del c.d.c.

E' stato reperito presso il Comune di Roma il certificato di residenza dell'esecutato, dal quale risulta

PATTI

L'immobile risulta nella disponibilità ed occupato dall'esecutato.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento risulta abitato dall'esecutato. Si presenta in normale stato di conservazione, sia per le finiture interne che per quelle esterne, tranne il piano seminterrato che presenta, sulle pareti perimetrali, segni di umidità pregressa dovuta ad allagamenti ed anche alla creazione di un bagno, dove invece era previsto un lavatoio.

PARTI COMUNI

L'appartamento risulta far parte di un fabbricato costituito da 1 piano seminterrato e 2 piani fuori terra. L'edificio ha caratteristiche di villino, con 6 appartamenti funzionalmente indipendenti. L'appartamento non ha parti comuni con altre unità immobiliari ed è dotato di posto auto privato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato, appartamento ad uso civile abitazione, si presenta in normali condizioni statiche e in normali condizioni di manutenzione, sia per le finiture interne ed esterne (pavimenti, infissi interni ed esterni, rivestimenti verticali delle pareti interne), che per gli impianti (elettrico, idrico e di riscaldamento, sia invernale, che estivo) ed è agibile, dal punto di vista "vivibilità fisica interna".

L'edificio è in calcestruzzo armato, con tamponature in laterizio. Si presenta in assenza di dissesti strutturali.

Sono presenti segni di allagamento al piano seminterrato, in corrispondenza delle pareti perimetrali, che non ne compromettono la stabilità strutturale.

La copertura è a falde inclinate ed in buono stato di manutenzione, non evidenziandosi infiltrazioni all'interno dei locali.

Il rivestimento esterno è costituito da intonaco.

L'appartamento è esposto a sud-ovest - nord-est.

Il gas della cucina è collegato alla rete pubblica, così come l'impianto idrico è collegato all'acquedotto pubblico.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore

Dal certificato di residenza di Roma capitale la Sig. _____ n via _____

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/01/2009 al 02/10/2022		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ernesto Caprino	02/02/2009	22170	6853
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'edificio è stato edificato nel 2008 ed acquistato dalla esecutata direttamente dalla ditta costruttrice.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Conservatoria dei RR. II. di Roma aggiornate al 03/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di compravendita
Iscritto a Roma il 05/05/2008
Reg. gen. 56044 - Reg. part. 11213
Importo: € 390.000,00
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 195.000,00
- **Ipoteca legale** derivante da Equitalia Gerit S.p.A.
Iscritto a Roma il 05/03/2010
Reg. gen. 24701 - Reg. part. 5814
Importo: € 89.738,22
Capitale: € 44.869,11

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Conservatoria dei RR.II di Roma 1 il 19/06/2012
Reg. gen. 63740 - Reg. part. 46990
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Conservatoria dei RR.II di Roma 1 il 29/12/2017
Reg. gen. 152667 - Reg. part. 104107
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Conservatoria dei RR.II di Roma 1 il 14/09/2021
Reg. gen. 116799 - Reg. part. 81326
A favore di Formalità a carico della procedura



NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile, dal punto di vista urbanistico, fa parte di un'area, sita nel Comune di Roma, come di seguito si viene a specificare :

L'immobile risulta edificato in zona O - Recupero urbanistico e, nel nuovo P.R.G in Città della trasformazione Ambiti a pianificazione particolareggiata definita.

"Roma Capitale ha adottato il nuovo PRG con Delibera di approvazione del Consiglio Comunale n.18 del 12 febbraio 2008; l'area in oggetto è inserita all'interno della Città consolidata, ai sensi degli articoli 56 e 62.

Articolo: 56 - Definizioni, obiettivi e componenti

Per Città della trasformazione si intende quella parte di città di nuovo impianto, destinata a soddisfare esigenze insediative, di servizi ed attrezzature di livello locale, urbano e metropolitano ed a costituire nuove opportunità di qualificazione dei contesti urbani e periurbani.

Gli interventi sono anche finalizzati a garantire la "sostenibilità" delle trasformazioni, il riequilibrio del deficit degli standard urbanistici, il recupero di quote pubbliche di edificabilità destinate a soddisfare gli impegni compensativi già assunti dall'Amministrazione comunale, ai sensi dell'art. 19, e a facilitare l'attuazione perequativa.

La Città della trasformazione si articola nelle seguenti componenti:

Ambiti di trasformazione ordinaria;

Ambiti a pianificazione particolareggiata definita;

Ambiti per i Programmi integrati.

Tali componenti sono individuate nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000. La zonizzazione interna a tali componenti ha valore indicativo e di indirizzo per la formazione dei nuovi strumenti urbanistici esecutivi.

Articolo: 62 - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita

Gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita riguardano aree interessate da Piani attuativi o Programmi urbanistici, variamente denominati, approvati prima dell'approvazione del presente PRG, ovvero adottati prima della deliberazione di Consiglio comunale n. 64/2006, di controdeduzione del presente PRG.

Alle aree di cui al comma 1, si applica la disciplina definita dai relativi Piani attuativi o Programmi urbanistici.

I Piani attuativi o i Programmi urbanistici in corso di approvazione, se adottati in conformità o con varianti non sostanziali, ai sensi dell'art. 1 della LR n. 36/1987, alla disciplina urbanistica generale applicabile al momento dell'adozione, proseguono il loro iter approvativo secondo le procedure stabilite dalla legislazione statale e regionale vigente; nelle more dell'approvazione, sono salvaguardate le previsioni dei Piani o Programmi adottati.

I Piani attuativi o Programmi urbanistici in corso di approvazione, se adottati in variante sostanziale rispetto alla disciplina urbanistica generale applicabile al momento dell'adozione (Piani attuativi in variante, ai sensi dell'art. 4 della LR n. 36/1987; Accordi di programma, ai sensi dell'art. 34 del D.LGT n. 267/2000), proseguono l'iniziale iter approvativo sino alla sua definitiva conclusione. Nelle more dell'approvazione di tali Piani o Programmi, e al momento dell'approvazione del presente PRG, le aree interessate assumono la disciplina urbanistica ed economica - ivi compresi gli oneri e le obbligazioni straordinarie a carico dei soggetti privati proponenti - definite dalla deliberazione consiliare di adozione e/o di indirizzi al Sindaco per la conclusione degli Accordi di programma, senza che ciò assuma rilievo di strumentazione urbanistica esecutiva.

In caso di mancata conclusione dell'iter approvativo dei Piani o Programmi di cui al comma 4, per causa del soggetto privato proponente, sulle aree interessate permane la disciplina urbanistica ed economica di cui al comma 4, con una riduzione del 15% della SUL assentita, in ragione delle conseguenze negative per la realizzazione del programma urbanistico; gli Ambiti potranno essere successivamente attivati, mediante strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata.

I Piani attuativi adottati o controdedotti in variante sostanziale allo strumento urbanistico generale sono approvati con le procedure di cui all'art. 4 della LR n. 36/1987. Nel caso di Accordi di programma, le modificazioni sostanziali introdotte nel corso dell'iter di approvazione sono sottoposte a pronunciamento del Consiglio comunale prima della conclusione dell'Accordo di programma: per modifiche sostanziali si intendono quelle eccedenti al contempo le fattispecie dell'art. 1 della LR n. 36/1987 e il mandato conferito al Sindaco nella



deliberazione consiliare di indirizzi; se le modificazioni introdotte attengono alla disciplina economica, saranno considerate sostanziali se eccederanno o il mandato conferito al Sindaco nella deliberazione consiliare di indirizzi o i criteri di perequazione stabiliti nel Capo 4° del Titolo I.

Sempre nel caso di Accordi di programma in corso di approvazione, se la conclusione dell'Accordo stesso non comporta varianti sostanziali, come definite al comma 6, alla disciplina urbanistica ed economica adottata e recepita nel presente PRG, l'iter approvativo è portato a conclusione, senza necessità della deliberazione consiliare di ratifica prevista dall'art. 34, comma 5, del D.LGT n. 267/2000.

Dopo la decadenza degli strumenti urbanistici attuativi approvati, per decorrenza del periodo di efficacia, e fino all'eventuale ripianificazione, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 1150/1942, alle parti non attuate continua ad applicarsi la stessa disciplina, salvo che sulle aree destinate all'espropriazione, dove potrà applicarsi il meccanismo della cessione compensativa, di cui all'art. 22.

Agli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita si applicano comunque le disposizioni di cui all'art. 13, comma 12, fatti salvi i maggiori oneri e obbligazioni stabiliti negli strumenti attuativi.

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. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

A seguito dell'accesso agli atti effettuato presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Edilizia - Ufficio Archivio -, in data 11/01/2023, prot. n° 5451, è stato rilasciato un Permesso di Costruire n. 866 prot. 61770 del 17/10/2007 e successiva variante non sostanziale con permesso di Costruire n. 999 prot 77289 del 19/11/2008. Non risultano successive varianti.

A seguito di un nuovo accesso agli atti presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Edilizia - Ufficio Archivi, in data 02/02/2023, prot. n° 19428 è stata fatta richiesta della visione del fascicolo di agibilità di tutto il fabbricato "a schiera", cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare e risulta solo presentata la pratica di agibilità in data 18/12/2008, prot. n° 84553 e mai conclusa, che va sollecitata per la sua chiusura.

A seguito dell'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Condono del Comune di Roma - Risorse per Roma - in data 16/01/2023 non risulta mai stata presentata nessuna domanda di condono e come anche da ulteriore risposta avuta in data 03/10/2023.

All'atto del sopralluogo effettuato sono risultati i seguenti abusi edilizi :

Piano seminterrato :

La cantina, l'essiccatoio e il lavatoio, sono stati rispettivamente adibiti a due camere ad uso abitativo ed a bagno.

Piano terra :

La camera che affaccia sul lato retrostante dell'appartamento è stata adibita a cucina, mentre il soggiorno, che doveva essere adibito anche ad angolo cottura è stato adibito tutto a soggiorno.

Piano primo :

La soffitta e il locale tecnico, sono stati adibiti rispettivamente, a camera da letto ed a bagno.

La terrazza, per quasi tutta la sua superficie, è stata adibita a camera da letto, realizzando una copertura in legno ed una finestra, lasciando un tratto di terrazza ad uso balcone.

Pertanto nella stima dell'immobile si sono considerati i loro valori per quello a cui sono stati adibiti in fase di progettazione ed accatastamento.

Per quanto ciò premesso dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi ante-operam, pertanto dovrà essere presentata presso il Municipio VI° (ex-VIII°) del Comune di Roma una C.I.L.A. (comunicazione inizio lavori asseverata) in ripristino, i cui costi saranno i seguenti :

€ 251,24 per diritti di segreteria;

€ 1.000,00 per sanzioni pecuniarie;

€ 2.300,00 per spese tecniche oltre oneri dovuti per Legge



Inoltre per ripristinare lo stato dei luoghi ante-operam del piano interrato e al piano primo, il costo sarà pari ad €/mq. 350,00, pertanto, nello specifico, la spesa che si dovrà sostenere sarà pari a :
69,85 mq. x €/mq. 350,00 = € 24.500,00 (cantina, lavatoio, locale tecnico, soffitta, terrazzo ed essiccatoio).
Pertanto la spesa totale da sostenere ammonta ad € 28.051,24.

Si precisa che a seguito dell'accesso agli atti eseguito presso l'Ufficio Agibilità del comune di Roma, la dichiarazione di agibilità non è stata ancora rilasciata dal Comune di Roma ed è stata presentata, da parte del costruttore, solo la richiesta di agibilità in data 18/12/2008, prot. n° 84553, pertanto dovrà essere fatto un sollecito per la chiusura della stessa da parte dell'acquirente, previo ripristino dello stato dei luoghi in corrispondenza delle risultanze catastali, come detto precedentemente, il cui costo totale ammonta ad € 28.051,24 (rispristino dello stato dei luoghi e spese tecniche).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Monsano 76b
Trattasi di immobile adibito a civile abitazione di proprietà
- L'appartamento fa parte di un fabbricato esafamiliare di 2 piani fuori terra, ubicato in località "Giardini di Corcolle", sito nel VI° Municipio di Roma Capitale, in prossimità della A24, della A1, di via di Lunghezza, nella zona est, esterna al GRA. L'appartamento fa parte di un edificio di 6 appartamenti "a schiera" funzionalmente indipendenti. Il Quartiere "Giardini di Corcolle" è un quartiere a carattere residenziale a media densità di popolazione, a prevalenza di edifici di 2-3 piani a carattere di villino. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 672. Part. 3270. Sub. 4. Zc. 6. Categoria A7. Graffato Sub 11 e Sub

Il valore dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stato determinato con il metodo della comparazione. Tale metodo impone la verifica dell'andamento del mercato immobiliare nel quartiere ove è ubicato il bene da stimare.

Le valutazioni tengono conto dei parametri che caratterizzano il bene, con analisi dei coefficienti incrementativi o decrementativi per la determinazione del più probabile valore di mercato.

I principali parametri stimativi per l'individuazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie delle unità immobiliari sono:

- ubicazione e caratteristiche di zona: assetto urbanistico; servizi e collegamenti; contesto ambientale ed economico-sociale; condizioni generali di mercato.

- caratteristiche dell'unità immobiliare: epoca di costruzione; tipologia; struttura e stato di conservazione e manutenzione; livello estetico e qualità architettoniche; piano, esposizione e luminosità; superficie utile; pavimenti, serramenti e finiture; pertinenze.

Da dette considerazioni, da indagini effettuate in loco, dal contatto diretto con agenzie immobiliari operanti in Loc. Giardini di Corcolle, da informazioni raccolte consultando più riviste specializzate del settore immobiliare, si è desunto, per analoghe unità abitative (superficie commerciale) un valore medio di €/mq. 1.600,00.

Detto valore risulta compatibile con i dati pubblicati dall'Osservatorio dell'Agenzia del territorio - OMI - relativi al 2° semestre 2022, che indicano per la Località di Giardini di Corcolle, una valutazione riferita ad abitazioni di tipo civili compresa tra €/mq. 1.150,00 e €/mq. 1.650,00 e riferita ad abitazioni di tipo economico compresa tra €/mq. 950,00 e €/mq. 1.350,00.

Considerando le peculiarità del bene oggetto di stima, si è ritenuto congruo un valore di €/mq. 1.450,00 comprendendo in tale valutazione la riduzione del 10% di valore per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto in esecuzione immobiliare, per le difformità riscontrate all'atto dei sopralluoghi, rispetto a quanto riportato negli elaborati grafici di progetto.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Monsano 76b	91,09 mq	1.450,00 €/mq	€ 132.080,50	100,00%	€ 132.080,50
				Valore di stima:	€ 132.080,50

Valore di stima: € 132.080,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	28051,24	€

Valore finale di stima: € 104.029,26 arr ad € 104.000,00

Il valore dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stato determinato con il metodo della comparazione. Tale metodo impone la verifica dell'andamento del mercato immobiliare nel quartiere ove è ubicato il bene da stimare.

Le valutazioni tengono conto dei parametri che caratterizzano il bene, con analisi dei coefficienti incrementativi o decrementativi per la determinazione del più probabile valore di mercato.

I principali parametri estimativi per l'individuazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie delle unità immobiliari sono :

- ubicazione e caratteristiche di zona : assetto urbanistico; servizi e collegamenti; contesto ambientale ed economico-sociale; condizioni generali di mercato.

- caratteristiche dell'unità immobiliare: epoca di costruzione; tipologia; struttura e stato di conservazione e manutenzione; livello estetico e qualità architettoniche; piano, esposizione e luminosità; superficie utile; pavimenti, serramenti e finiture; pertinenze.

Da dette considerazioni, da indagini effettuate in loco, dal contatto diretto con agenzie immobiliari operanti in Loc. Giardini di Corcolle, da informazioni raccolte consultando più riviste specializzate del settore immobiliare, si è desunto, per analoghe unità abitative (superficie commerciale) un valore medio di €/mq. 1.600,00.

Detto valore risulta compatibile con i dati pubblicati dall'Osservatorio dell'Agenzia del territorio - OMI - relativi al 2° semestre 2022, che indicano per la Località di Giardini di Corcolle, una valutazione riferita ad abitazioni di tipo civili compresa tra €/mq. 1.150,00 e €/mq. 1.650,00 e riferita ad abitazioni di tipo economico compresa tra €/mq. 950,00 e €/mq. 1.350,00.

Considerando le peculiarità del bene oggetto di stima, si è ritenuto congruo un valore di €/mq. 1.450,00 comprendendo in tale valutazione la riduzione del 10% di valore per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto in esecuzione immobiliare, per le difformità riscontrate all'atto dei sopralluoghi, rispetto a quanto riportato negli elaborati grafici di progetto.

All'atto del sopralluogo effettuato sono risultati i seguenti abusi edilizi :

Piano seminterrato

La cantina, l'essiccatoio e il lavatoio, sono stati rispettivamente adibiti a due camere ad uso abitativo ed a bagno.

Piano primo

La soffitta e il locale tecnico, sono stati adibiti rispettivamente, a camera da letto ed a bagno.

La terrazza, sita al piano primo, nella parte retrostante del fabbricato, per quasi tutta la sua superficie, è stata



adibita a camera da letto, con la realizzazione di una copertura in legno ed una finestra, lasciando un tratto di terrazza ad uso balcone.

Per quanto ciò premesso dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi ante-operam, pertanto dovrà essere presentata presso il Municipio VI° (ex-VIII°) del Comune di Roma una C.I.L.A. (comunicazione inizio lavori asseverata) in ripristino, i cui costi saranno i seguenti :

€ 251,24 per diritti di segreteria;

€ 1.000,00 per sanzioni pecuniarie;

€ 2.300,00 per spese tecniche oltre oneri dovuti per Legge

Inoltre per ripristinare lo stato dei luoghi ante-operam del piano interrato e al piano primo, il costo sarà pari ad €/mq. 350,00, pertanto, nello specifico, la spesa che si dovrà sostenere sarà pari a :

69,85 mq. x €/mq. 350,00 = € 24.500,00 (cantina, lavatoio, locale tecnico, soffitta, terrazzo ed essiccatoio).

Pertanto la spesa totale da sostenere ammonta ad € 28.051,24.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

A seguito di quanto rilevato all'atto del sopralluogo effettuato nell'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare e per quanto riscontrato con accesso agli atti presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica Direzione Edilizia del Comune di Roma e presso l'Ufficio Condono del Comune di Roma (Risorse per Roma S.p.A.), la VALUTAZIONE DI STIMA FINALE DELL'IMMOBILE, TENENDO CONTO DELLE DIFFORMITÀ RISCONTRATE E PER IL LORO RIPRISTINO, risulta essere pari a :

€ 132.080,50 (Valore di stima senza difformità, con decurtazione del 10%)

€ 251,24 (Diritti comunali)

€ 1.000,00 (Comunicazione inizio lavori asseverata in sanatoria)

€ 2.300,00 (Spese tecniche)

€ 24.500,00 (rispristino dello stato dei luoghi come da progetto architettonico, con decurtazione delle difformità

riscontrate per effettuare le lavorazioni di ripristino)

€ 104.029,26 : VALUTAZIONE DI STIMA FINALE DELL'IMMOBILE TENENDO CONTO DELLE DIFFORMITÀ RISCONTRATE

€ 104.000,00 : arrotondato

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 05/10/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Gregori Giorgio



GREGORI GIORGIO
Ordine degli
Ingegneri della
Provincia di Roma
Ingegnere
13.11.2023
09:14:08
GMT+00:00



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbali di sopralluogo (Aggiornamento al 04/10/2023)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 04/10/2023)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali (Aggiornamento al 04/10/2023)
- ✓ N° 4 Foto (Aggiornamento al 04/10/2023)
- ✓ N° 5 Atto di provenienza (Aggiornamento al 04/10/2023)
- ✓ N° 5 Tavola del progetto (Aggiornamento al 04/10/2023)
- ✓ N° 7 Certificato di agibilità / abitabilità - Fascicolo agibilità (Aggiornamento al 04/10/2023)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Dichiarazione Ufficio Condono (Aggiornamento al 04/10/2023)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Elenco sintetico formalità (Aggiornamento al 04/10/2023)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Monsano 76b

Trattasi di immobile adibito a civile abitazione di proprietà .

L'appartamento fa parte di

un fabbricato esafamiliare di 2 piani fuori terra, ubicato in località "Giardini di Corcolle", sito nel VI° Municipio di Roma Capitale, in prossimità della A24, della A1, di via di Lunghezza, nella zona est, esterna al GRA. L'appartamento fa parte di un edificio di 6 appartamenti "a schiera" funzionalmente indipendenti. Il Quartiere "Giardini di Corcolle" è un quartiere a carattere residenziale a media densità di popolazione, a prevalenza di edifici di 2-3 piani a carattere di villino. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 672, Part. 3270, Sub. 4, Zc. 6, Categoria A7, Graffato Sub 11 e Sub 12 - Fg. 672, Part. 3270, Sub. 19, Zc. 6, Categoria C6 Destinazione urbanistica: L'immobile, dal punto di vista urbanistico, fa parte di un'area, sita nel Comune di Roma, come di seguito si viene a specificare : L'immobile risulta edificato in zona O - Recupero urbanistico e, nel nuovo P.R.G in Città della trasformazione Ambiti a pianificazione particolareggiata definita. "Roma Capitale ha adottato il nuovo PRG con Delibera di approvazione del Consiglio Comunale n.18 del 12 febbraio 2008; l'area in oggetto è inserita all'interno della Città consolidata, ai sensi degli articoli 56 e 62. Articolo: 56 - Definizioni, obiettivi e componenti Per Città della trasformazione si intende quella parte di città di nuovo impianto, destinata a soddisfare esigenze insediative, di servizi ed attrezzature di livello locale, urbano e metropolitano ed a costituire nuove opportunità di qualificazione dei contesti urbani e periurbani. Gli interventi sono anche finalizzati a garantire la "sostenibilità" delle trasformazioni, il riequilibrio del deficit degli standard urbanistici, il recupero di quote pubbliche di edificabilità destinate a soddisfare gli impegni compensativi già assunti dall'Amministrazione comunale, ai sensi dell'art. 19, e a facilitare l'attuazione perequativa. La Città della trasformazione si articola nelle seguenti componenti: Ambiti di trasformazione ordinaria; Ambiti a pianificazione particolareggiata definita; Ambiti per i Programmi integrati. Tali componenti sono individuate nell'elaborato 3."Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000. La zonizzazione interna a tali componenti ha valore indicativo e di indirizzo per la formazione dei nuovi strumenti urbanistici esecutivi. Articolo: 62 - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita Gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita riguardano aree interessate da Piani attuativi o Programmi urbanistici, variamente denominati, approvati prima dell'approvazione del presente PRG, ovvero adottati prima della deliberazione di Consiglio comunale n. 64/2006, di controdeduzione del presente PRG. Alle aree di cui al comma 1, si applica la disciplina definita dai relativi Piani attuativi o Programmi urbanistici. I Piani attuativi o i Programmi urbanistici in corso di approvazione, se adottati in conformità o con varianti non sostanziali, ai sensi dell'art. 1 della LR n. 36/1987, alla disciplina urbanistica generale applicabile al momento dell'adozione, proseguono il loro iter approvativo secondo le procedure stabilite dalla legislazione statale e regionale vigente; nelle more dell'approvazione, sono salvaguardate le previsioni dei Piani o Programmi adottati. I Piani attuativi o Programmi urbanistici in corso di approvazione, se adottati in variante sostanziale rispetto alla disciplina urbanistica generale applicabile al momento dell'adozione (Piani attuativi in variante, ai sensi dell'art. 4 della LR n. 36/1987; Accordi di programma, ai sensi dell'art. 34 del D.LGT n. 267/2000), proseguono l'iniziale iter approvativo sino alla sua definitiva conclusione. Nelle more dell'approvazione di tali Piani o Programmi, e al momento dell'approvazione del presente PRG, le aree interessate assumono la disciplina urbanistica ed economica - ivi compresi gli oneri e le obbligazioni straordinarie a carico dei soggetti privati proponenti - definite dalla deliberazione consiliare di adozione e/o di indirizzi al Sindaco per la conclusione degli Accordi di programma, senza che ciò assuma rilievo di strumentazione urbanistica esecutiva. In caso di mancata

conseguenze negative per la realizzazione del programma urbanistico; gli Ambiti potranno essere successivamente attivati, mediante strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata. I Piani attuativi adottati o controdedotti in variante sostanziale allo strumento urbanistico generale sono approvati con le procedure di cui all'art. 4 della LR n. 36/1987. Nel caso di Accordi di programma, le modificazioni sostanziali introdotte nel corso dell'iter di approvazione sono sottoposte a pronunciamento del Consiglio comunale prima della conclusione dell'Accordo di programma: per modifiche sostanziali si intendono quelle eccedenti al contempo le fattispecie dell'art. 1 della LR n. 36/1987 e il mandato conferito al Sindaco nella deliberazione consiliare di indirizzi; se le modificazioni introdotte attengono alla disciplina economica, saranno considerate sostanziali se eccederanno o il mandato conferito al Sindaco nella deliberazione consiliare di indirizzi o i criteri di perequazione stabiliti nel Capo 4° del Titolo I. Sempre nel caso di Accordi di programma in corso di approvazione, se la conclusione dell'Accordo stesso non comporta varianti sostanziali, come definite al comma 6, alla disciplina urbanistica ed economica adottata e recepita nel presente PRG, l'iter approvativo è portato a conclusione, senza necessità della deliberazione consiliare di ratifica prevista dall'art. 34, comma 5, del D.LGT n. 267/2000. Dopo la decadenza degli strumenti urbanistici attuativi approvati, per decorrenza del periodo di efficacia, e fino all'eventuale ripianificazione, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 1150/1942, alle parti non attuate continua ad applicarsi la stessa disciplina, salvo che sulle aree destinate all'espropriazione, dove potrà applicarsi il meccanismo della cessione compensativa, di cui all'art. 22. Agli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita si applicano comunque le disposizioni di cui all'art. 13, comma 12, fatti salvi i maggiori oneri e obbligazioni stabiliti negli strumenti attuativi.

Prezzo base d'asta: € 104.029,26 arr ad € 104.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 937/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 104.029,26 ARR. AD € 104.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Monsano 76b		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 672, Part. 3270, Sub. 4, Zc. 6, Categoria A7, Graffato Sub 11 e Sub 12 - Fg. 672, Part. 3270, Sub. 19, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	91,09 mq
Stato conservativo:	L'appartamento risulta abitato dall'esecutato. Si presenta in normale stato di conservazione, sia per le finiture interne che per quelle esterne, tranne il piano seminterrato che presenta, sulle pareti perimetrali, segni di umidità progressiva dovuta ad allagamenti ed anche alla creazione di un bagno, dove invece era previsto un lavatoio.		
Descrizione:	Trattasi di immobile adibito a civile abitazione di proprietà dell'esecutato. L'appartamento fa parte di un fabbricato esafamiliare di 2 piani fuori terra, ubicato in località "Giardini di Corcolle", sito nel VI° Municipio di Roma Capitale, in prossimità della A24, della A1, di via di Lunghezza, nella zona est, esterna al GRA. L'appartamento fa parte di un edificio di 6 appartamenti "a schiera" funzionalmente indipendenti. Il Quartiere "Giardini di Corcolle" è un quartiere a carattere residenziale a media densità di popolazione, a prevalenza di edifici di 2-3 piani a carattere di villino.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore		