

Esecuzione Imm. n°	R.G.E. 765/2023
Parte ricorrente	
Parte resistente	
Giudice	G.E. : Dott. ssa Miriam Iappelli
CTU	Dott. Arch. Ugo Caminiti
Custode	Avv. Andrea Belletti

**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@tiscali.it



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Caminiti Ugo, nell'Esecuzione Immobiliare 765/2023 del R.G.E.

contro

Codice fiscale:

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	6
Dati Catastali	7
Precisazioni.....	7
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione	9
Servitù, censo, livello e usi civici	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti	12
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 765/2023 del R.G.E.....	16
Lotto Unico	16



All'udienza del 29/08/2024, 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 30/08/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via dei Licheni 13, interno 4, piano 2

Il bene sorge nel quadrante est della città entro il Grande Raccordo Anulare, nel Municipio V, quartiere Centocelle-Alessandrino, in via dei Licheni. L'area è inquadrata a nord dall'infrastruttura viaria definita da via Prenestina, ad est da viale Palmiro Togliatti, a sud da via Casilina e ad ovest viale della Primavera. La zona è servita dai mezzi di superficie Atac (linee 106, 451, 548, nMC) di cui la fermata più vicina si trova a meno di 200 m; a circa 350 m si trova la fermata più vicina della metropolitana linea C, Parco di Centocelle. L'area è ad alta densità abitativa ed è localizzata in prossimità di un'area verde di rilievo definita dal Parco Archeologico di Centocelle. Il servizio ospedaliero più vicino è il Policlinico Casilino, localizzato a circa 2,5 km e a circa 1,7 km si trova il Centro Commerciale Casilino.

Il bene fa parte di un edificio che si sviluppa per 6 piani fuori terra, si compone internamente di ingresso, cucina, servizio, due camere e piccolo balcone scoperto a cui si accede da una camera.

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



1. È stata inviata domanda di accesso agli atti presso il Municipio V;
 - a. In data 17/12/2024 è stata inviata la risposta con esito negativo (allegato 8).
2. È stata inviata richiesta di documentazione presso il condominio tramite contatti reperiti presso l'immobile;
 - a. La documentazione reperita è presente all'interno dell'allegato 9.
3. È stato effettuato accesso ai documenti progettuali tramite il portale Sipre del Comune di Roma per mezzo delle informazioni reperite sul certificato di agibilità (allegato 12) reperito tramite il Dipartimento di Programmazione e Attuazione Urbanistica;
 - a. In data 17/12/2024 è stata reperita la documentazione richiesta (allegato 13).



Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via dei Licheni 13, interno 4, piano 2

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:

- (Proprietà 1/2)
- (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Il bene confina con corpo scala, appartamento interno 5 e affaccio su via dei Licheni.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	61,60 mq	61,60 mq	1	61,60 mq	3,00 m	2
Balcone	5,60 mq	5,60 mq	0,25	1,40 mq		2
Totale superficie convenzionale:				63,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				63,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992 ; ,	,	Catasto Fabbricati Fg. 948, Part. 248, Sub. 4, Zc. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 0,85 Piano 2
Dal 01/01/1992 al 07/11/2008 , ,		Catasto Fabbricati Fg. 948, Part. 248, Sub. 4, Zc. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4 vani

		Piano 2
Dal 07/11/2008 al 09/11/2015	,, ;,	Catasto Fabbricati Fg. 948, Part. 248, Sub. 4, Zc. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 495,80 Piano 2
Dal 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 948, Part. 248, Sub. 4, Zc. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4 Superficie catastale 63 mq Rendita € 495,80 Piano 2

DATI CATASTALI

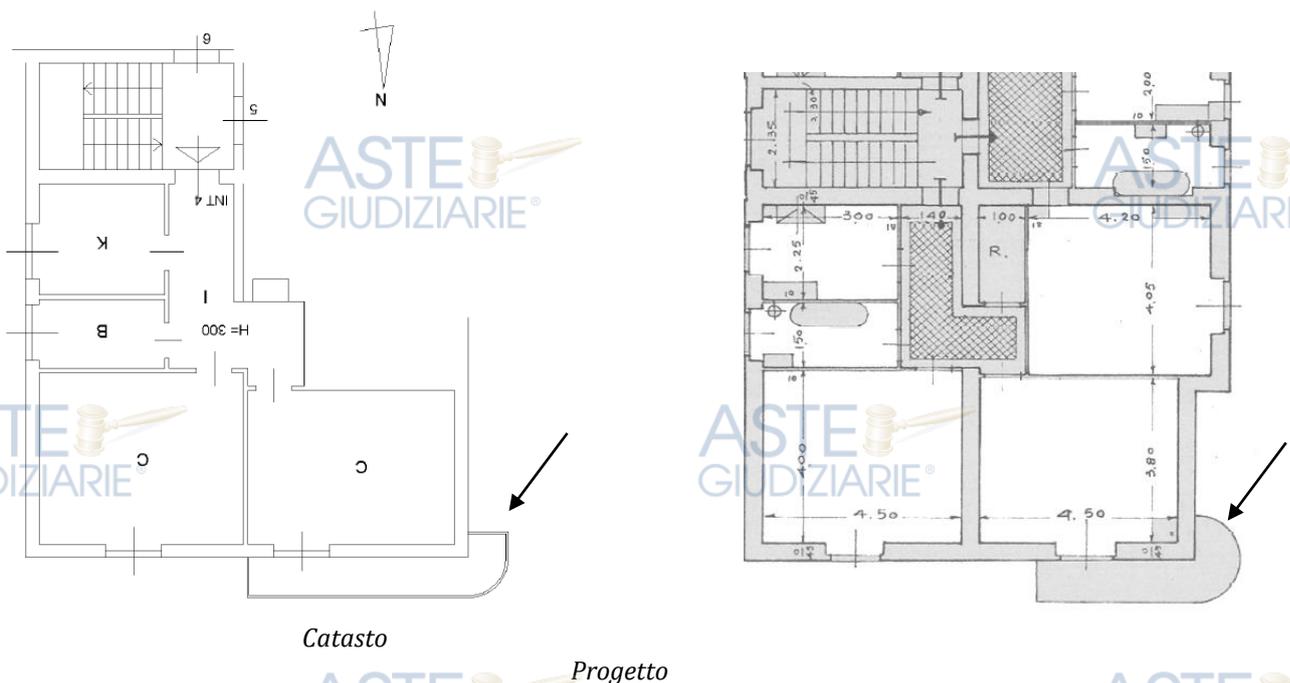
Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	948	248	4	4	A4	2	4	63 mq	495,8 €	2	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

Nella planimetria catastale viene riportato il balcone con una leggera variazione di sagoma diversa rispetto al progetto, dove è rappresentato in maniera corretta e corrisponde allo stato di fatto:



Catasto

Progetto



STATO CONSERVATIVO

Il bene si presenta in discreto stato conservativo. Esternamente sono presenti dei distacchi sulle pareti.

PARTI COMUNI

L'appartamento è inserito in un contesto condominiale avente parti comuni con altre proprietà (quali gli spazi di collegamento verticali) ma non è presente un Regolamento di Condominio; la ripartizione delle spese avviene sulla base di apposite tabelle millesimali.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene fa parte di un edificio realizzato con struttura in pietra tufo con doppio ricorso di mattoni dei piani seminterrato, pian terreno, primo e secondo, solaio in c.a. (s.a.p.), dotato di tetto piano, che si sviluppa per sei piani fuori terra. Esternamente la facciata è rifinita con pittura di colore giallo/ocra. È presente ascensore e corpo scala condominiale.

Internamente l'appartamento è caratterizzato prevalentemente da pavimenti in ceramica con fantasia beige e marrone, pareti di colore bianco. Una camera da letto presenta pareti con effetto spazzolato di colore arancione; il servizio presenta piastrelle di colore blu chiaro e bianco mentre a pavimento di colore blu chiaro. La seconda camera presenta piastrelle a fantasia con colore blu, bianco e beige, le pareti rifinite con pittura di colore bianco. La cucina presenta piastrelle effetto cotto e a parete piastrelle per parte dello sviluppo verticale di colore bianco/rosa sfumato. Gli infissi interni sono in legno, gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato, il sistema di oscuramento è in tapparelle in pvc. L'appartamento è privo di riscaldamento e senza diritto all'uso dell'ascensore. Non sono state fornite

certificazioni degli impianti installati, pertanto non è stato possibile redigere l'APE in considerazione dello stato di fatto.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene è occupato dagli esecutati.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO E USI CIVICI

Non risultano servitù, censi, livelli o usi civici che interessano la particella sulla quale insiste l'unità immobiliare oggetto di perizia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/01/1962 al 04/02/1963	proprietà di 1/1	Voltura d'Ufficio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/02/1963 al 06/02/2009	nata a il Usufrutto 1/2; nato a il Usufrutto 1/2; nato a il nuda proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		not. Falasca	04/02/1963	23751	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		PU sede Segni (RM)	12/02/1963	7918	1665
Dal 06/02/2009	nata in il proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni; nato in il proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Barontini Luigi	06/02/2009	14468	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

1. ISCRIZIONE del 10/02/2009 - Registro Particolare 4957 Registro Generale 16405 Pubblico ufficiale BARONTINI LUIGI Repertorio 14469/6993 del 06/02/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
2. ISCRIZIONE del 04/02/2013 - Registro Particolare 1458 Registro Generale 11980 Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 816/9713 del 21/01/2013 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)



3. ISCRIZIONE del 22/05/2017 - Registro Particolare 10295 Registro Generale 58623 Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Repertorio 9027/9717 del 19/05/2017 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
4. TRASCRIZIONE del 13/07/2023 - Registro Particolare 65157 Registro Generale 88673 Pubblico ufficiale UNEP PRESSO LA CORTE D'APPELLO DI ROMA Repertorio 22506 del 21/06/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene fa parte del Sistema insediativo Città Consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa T1, regolamentato agli articoli 44-45-46.

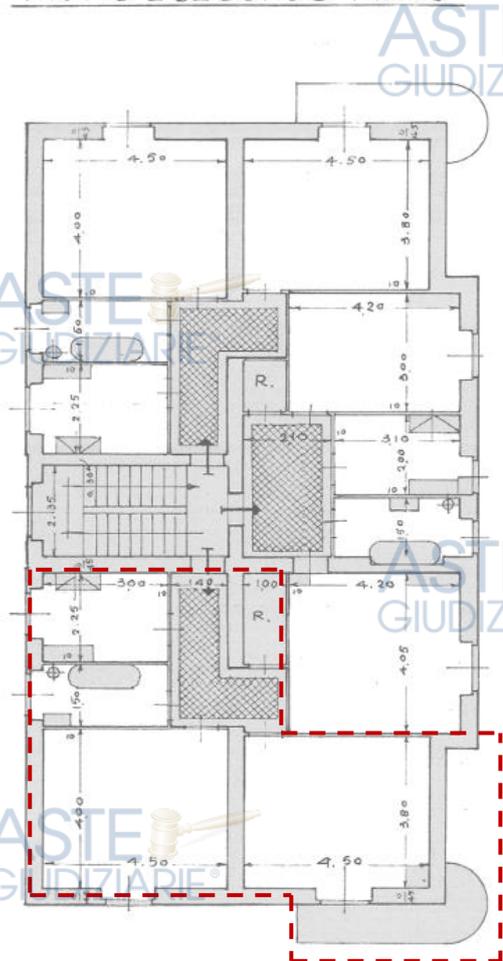
L'immobile non ricade nei Piani di Zona ex Legge 167/62 e, pertanto, non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e non è stato finanziato neanche in parte con risorse pubbliche.

REGOLARITÀ EDILIZIA

- Il bene è parte di un fabbricato la cui costruzione è stata iniziata in data anteriore al 01/09/1967, in particolare nel novembre 1953 ed ultimati nel novembre 1954.
- È presente agibilità con prot. richiesta n. 12758 del 1957, progressivo certificato n. **926** del **19/07/1958** (richiesto per indirizzo via P.R. Presso V. Pioppi ora via di Licheni 13).
- Dal certificato di agibilità è stato reperito il numero di **progetto n. 55609** del **1952** di cui si riporta uno stralcio della tavola allegata al fascicolo progettuale (allegato 13 pag. 36):
- Risulta presente **licenza** di edificazione n. **2337** del **02/10/1953**.

Si precisa che non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

PRIMO E SECONDO PIANO



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il bene fa parte di un condominio denominato "Condominio Via Licheni 13", i millesimi di proprietà dell'unità immobiliare E/4 sono 65,48 e sono presenti dei pagamenti pendenti di cui il riepilogo è riportato a pagina 22 dell'Allegato 9 - Documenti condominiali, di cui si riporta un estratto:

CANTOR GHEORGHE

Unità imm. E/4

Esercizio CONDOMINIO 2024

Rata	Da versare	Versato	Residuo	
01/01/2024 Rata n. 1	102,84	102,84	0,00	
01/03/2024 Rata n. 2	102,84	0,00	102,84	Scaduta
23/04/2024 CONGUAGLIO COND. 2023	246,04	0,00	246,04	Scaduta
01/05/2024 Rata n. 3	102,84	0,00	102,84	Scaduta
01/07/2024 Rata n. 4	102,84	0,00	102,84	Scaduta
01/09/2024 Rata n. 5	102,84	0,00	102,84	Scaduta
01/11/2024 Rata n. 6	102,81	0,00	102,81	
Totale	863,05	102,84	760,21	

Versamenti effettuati	Rif. pag.	Versato	Prot./Descr.
01/07/2024 E/4		102,84	R72 Rata n. 1
Totale		102,84	

Ad oggi risultano scadute rate pari a 657,40 Euro.

Esercizio FONDO 2024 ACCANTONAMENTO LAVORI

Rata	Da versare	Versato	Residuo	
01/02/2024 Rata n. 1	200,00	0,00	200,00	Scaduta
01/03/2024 Rata n. 2	200,00	0,00	200,00	Scaduta
01/04/2024 Rata n. 3	200,00	0,00	200,00	Scaduta
01/05/2024 Rata n. 4	200,00	0,00	200,00	Scaduta
01/06/2024 Rata n. 5	200,00	0,00	200,00	Scaduta
01/07/2024 Rata n. 6	200,00	0,00	200,00	Scaduta
01/08/2024 Rata n. 7	200,00	0,00	200,00	Scaduta
01/09/2024 Rata n. 8	200,00	0,00	200,00	Scaduta
01/10/2024 Rata n. 9	200,00	0,00	200,00	Scaduta
01/11/2024 Rata n. 10	200,00	0,00	200,00	
01/12/2024 Rata n. 11	200,00	0,00	200,00	
Totale	2.200,00	0,00	2.200,00	

Versamenti effettuati	Rif. pag.	Versato	Prot./Descr.
Totale		0,00	

Ad oggi risultano scadute rate pari a 1.800,00 Euro.

TOTALE COMPLESSIVO:

Dovuto: 3.063,05 Versato: 102,84 Residuo: 2.960,21 (di cui 2.457,40 scaduto)



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:

Borsino | Abitazione 2.114,00 €/m²

Requot | Abitazione 2.200,00 €/m²

Agenzia Entrate | Abitazione 2.300,00 €/m²

VALORE MEDIO di MERCATO: 2.204,66 €/m²



Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via dei Licheni 13, interno 4, piano 2
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 948, Part. 248, Sub. 4, Zc. 4, Categoria A4

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - via dei Licheni 13, interno 4, piano 2	63,00 mq	2.204,66 €/mq	€ 138.893,58	100,00%	€ 138.893,58
				Valore di stima:	€ 138.893,58

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" si applica un coefficiente di svalutazione che lo scrivente ritiene complessivamente pari al **10%**.

$$138.893,58 \text{ €} \times 10\% = 13.889,35 \text{ €}$$

$$138.893,58 \text{ €} - 13.889,35 \text{ €} = 125.004,23 \text{ €} \text{ arrotondato } 125.005,00 \text{ €}$$

In conclusione per le difformità rilevate relative alla diversa conformazione del balcone si dovrà procedere alla regolarizzazione e sarà necessario presentare un nuovo accatastamento DOCFA con la corretta sagoma del balcone, i cui oneri e pratiche urbanistiche da espletare attraverso un tecnico sono quantificabili a corpo in circa € 1.000,00.

$$125.005,00 \text{ €} - 1.000,00 \text{ €} = 124.005,00 \text{ €}$$

VALORE DI STIMA: 124.005,00 €





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.



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



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via dei Licheni 13, interno 4, piano 2

Il bene sorge nel quadrante est della città entro il Grande Raccordo Anulare, nel Municipio V, quartiere Centocelle-Alessandrino, in via dei Licheni. L'area è inquadrata a nord dall'infrastruttura viaria definita da via Prenestina, ad est da viale Palmiro Togliatti, a sud da via Casilina e ad ovest viale della Primavera. La zona è servita dai mezzi di superficie Atac (linee 106, 451, 548, nMC) di cui la fermata più vicina si trova a meno di 200 m; a circa 350 m si trova la fermata più vicina della metropolitana linea C, Parco di Centocelle. L'area è ad alta densità abitativa ed è localizzata in prossimità di un'area verde di rilievo definita dal Parco Archeologico di Centocelle. Il servizio ospedaliero più vicino è il Policlinico Casilino, localizzato a circa 2,5 km e a circa 1,7 km si trova il Centro Commerciale Casilino.

Il bene fa parte di un edificio che si sviluppa per 6 piani fuori terra, si compone internamente di ingresso, cucina, servizio, due camere e piccolo balcone scoperto a cui si accede da una camera.

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

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 948, Part. 248, Sub. 4, Zc. 4, Categoria A4
Destinazione urbanistica: Il bene fa parte del Sistema insediativo Città Consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa T1, regolamentato agli articoli 44-45-46.



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - via dei Licheni 13, interno 4, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	100%
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 948, Part. 248, Sub. 4, Zc. 4, Categoria A4	Superficie	63,00 mq
Stato conservativo:	Il bene si presenta in discreto stato conservativo.		
Descrizione:	<p>Il bene sorge nel quadrante est della città entro il Grande Raccordo Anulare, nel Municipio V, quartiere Centocelle-Alessandrino, in via dei Licheni. L'area è inquadrata a nord dall'infrastruttura viaria definita da via Prenestina, ad est da viale Palmiro Togliatti, a sud da via Casilina e ad ovest viale della Primavera. La zona è servita dai mezzi di superficie Atac (linee 106, 451, 548, nMC) di cui la fermata più vicina si trova a meno di 200 m; a circa 350 m si trova la fermata più vicina della metropolitana linea C, Parco di Centocelle. L'area è ad alta densità abitativa ed è localizzata in prossimità di un'area verde di rilievo definita dal Parco Archeologico di Centocelle. Il servizio ospedaliero più vicino è il Policlinico Casilino, localizzato a circa 2,5 km e a circa 1,7 km si trova il Centro Commerciale Casilino.</p> <p>Il bene fa parte di un edificio che si sviluppa per 6 piani fuori terra, si compone internamente di ingresso, cucina, servizio, due camere e piccolo balcone scoperto a cui si accede da una camera.</p> <p>Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

