

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Giulianelli Mario, nell'Esecuzione Immobiliare 810/2021 del R.G.E.

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.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	11
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 810/2021 del R.G.E.	19
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 277.055,00	19

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

In data 12/05/2022, il sottoscritto Ing. Giulianelli Mario, con studio in Via Campodimele, 55 - 00189 - Roma (RM), email gmgiulianelli@hotmail.com, PEC m.giulianelli@pec.ording.roma.it, Tel. *****, Fax 06233 238363, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., 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 Raimondo Montecuccoli 32, scala B, interno 3, piano T

DESCRIZIONE

Si tratta di un appartamento per civile abitazione sito al piano terra di un fabbricato condominiale con destinazione residenziale sito in Roma Via Raimondo Montecuccoli n. 32.

Il fabbricato del quale è porzione l'immobile in stima oggetto della presente procedura, elevantesi per 6 piani fuori terra, è situato nel Municipio V nella zona est della città di Roma che si estende tra Piazzale Labicano e le vie Prenestina, Casilina e Acqua Bullicante, tra il quartiere San Lorenzo e il quartiere Pigneto. Area compresa nella zona urbanistica di Torpignattara.

Nelle vicinanze vi sono numerose attività commerciali e servizi. L'area è caratterizzata dall'alternanza di edifici al massimo di due, tre piani ad edifici più alti. Ben collegata dai mezzi pubblici tra i quali il tram su via Prenestina e la fermata metro Pigneto.

L'appartamento si compone di ingresso, cucina, salone 3 camere e bagno, con un grande terrazzo a livello sul quale affaccia il salone. L'appartamento si estende su una superficie catastale complessiva di mq 127.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Raimondo Montecuccoli 32, scala B, interno 3, 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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'appartamento oggetto della presente procedura confina con vano scala condominiale, distacco su proprietà Ferrovie dello Stato o aventi causa, ampa condoiniale, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	118,00 mq	121,00 mq	1,00	121,00 mq	3,00 m	T
Terrazza	13,50 mq	13,50 mq	0,25	3,38 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				124,38 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				124,38 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/10/1998 al 23/09/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 619, Part. 180, Sub. 23, Zc. 3 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6,5 vani Piano T
Dal 23/09/2004 al 20/06/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 619, Part. 180, Sub. 23, Zc. 3 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6,5 vani Rendita € 1.275,65 Piano T
Dal 20/06/2008 al 06/06/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 619, Part. 180, Sub. 23, Zc. 3 Categoria A3

		Cl.3, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 127 mq Rendita € 1.275,65 Piano T
Dal 06/06/2014 al 28/04/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 619, Part. 180, Sub. 23, Zc. 3 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 127 mq Rendita € 1.275,65 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	619	180	23	3	A3	3	6,5 vani	127 mq	1275,65 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dalla planimetria estratta presso l'Agenzia dell'Entrate di Roma data presentazione 21/08/1962, l'immobile risulta composto da salone, tre stanze, bagno, cucina e terrazzo a livello (cfr. allegato Planimetria Catastale).

Da un'attenta analisi documentale e a seguito dei sopralluoghi effettuati unitamente al custode giudiziario, in data 10/10/2022 come da verbale di sopralluogo allegato, e al custode giudiziario, dopo aver individuato l'immobile ed aver eseguito rilievi metrici e fotografici, si è riscontrata la non perfetta corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

Nell'immobile sono state realizzate alcune modeste modifiche interne consistenti nella rimozione del tramezzo divisorio tra ingresso e salone.

Si tratta di modeste opere interne sanabili ovvero procedere al ripristino con modesta spesa.

Nel primo caso, oltre alla presentazione di apposita domanda in sanatoria presso il Municipio di appartenenza, occorrerà aggiornare la planimetria catastale presentando apposito DOCFA in Catasto.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento in parola si trova in ottime condizioni di conservazione e manutenzione come pure il fabbricato del quale esso è porzione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il Fabbricato del quale l'immobile in stima è porzione, è composto da sei piani fuori terra oltre la copertura a terrazzo e un piano interrato destinato ad autorimessa . Esso presenta struttura in cemento armato. I solai sono in latero

cemento. La copertura è piana. Pareti esterne: tamponature con muri tipo a cassetta intonacate su entrambe le facce. Ha sia un accesso pedonale che carrabile. L'androne del palazzo è rivestito con lastre di marmo

Il portone d'accesso al fabbricato, al quale si giunge da un ampio cortile pavimentato, è in ferro e vetro a doppia anta.

L'appartamento è in ottimo stato di conservazione, altezza utile interna H= 3,00 m. Le pareti sono tinteggiate con idropittura, il pavimento è in marmette di gres lucido.

Infissi esterni costituiti da serrande con grate poste a tutte le finestre in alluminio con vetri-camera.

Infissi interni: porte in legno laminato , portoncino blindato. Impianto elettrico sottotraccia, impianto di riscaldamento

Esposizione Nord -Est- Sud. (cfr. Allegato 4 Documentazione Fotografica)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile in questione risulta occupato senza titolo dalla Sig.ra ***** insieme al marito ***** e a due nipoti

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/10/1998 al 23/09/2004	**** Omissis ****	SUCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 23/09/2004 al 20/06/2008	**** Omissis ****	DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SALARIS PAOLO	23/09/2004	11922	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2008 al 06/06/2014	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GAZZANTI PUGLIESE	20/06/2008	58017	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/06/2014	**** Omissis ****	DONAZIONE ACCETTATA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SARTORELLI ROSSELLA	06/06/2014	6589	
		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 variata;

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA1 aggiornate al 08/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 , come da ispezione ipotecaria allegata, sono risultate le seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE del 06/10/2004 - Registro Particolare 76351 Registro Generale 117926

Pubblico ufficiale SALARIS PAOLO Repertorio 11922 del 23/09/2004

ATTO TRA VIVI - DIVISIONE

Nota disponibile in formato elettronico

2. TRASCRIZIONE del 09/04/2008 - Registro Particolare 22783 Registro Generale 43109

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 45/17881 del 27/02/2001

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE del 25/06/2008 - Registro Particolare 44536 Registro Generale 78603

Pubblico ufficiale GAZZANTI PUGLIESE DI COTRONE ANTONIO Repertorio 58017/33847 del 20/06/2008

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

4. ISCRIZIONE del 25/06/2008 - Registro Particolare 16262 Registro Generale 78604

Pubblico ufficiale GAZZANTI PUGLIESE DI COTRONE ANTONIO Repertorio 58018/33848 del 20/06/2008

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico

5. TRASCRIZIONE del 10/06/2014 - Registro Particolare 43034 Registro Generale 65017

Pubblico ufficiale SARTORELLI ROSSELLA Repertorio 6589/5888 del 06/06/2014 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

6. TRASCRIZIONE del 21/09/2021 - Registro Particolare 82985 Registro Generale 119455

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 16946/2021 del 12/07/2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo quanto previsto dal vigente PRG di Roma, Approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 18 del 11/12.02.2008, con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio-avvenuta il 14.03.2008, il bene pignorato ricade in area avente la seguente destinazione urbanistica: CITTA' CONSOLIDATA- Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densita' abitativa - T3

Articolo: 44 - Norme generali

Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962.

All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:

mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico;

conservazione degli edifici di valore architettonico;

miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio;

qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici;

presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.

La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti:

Tessuti;

Verde privato.

Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente:

tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo;

tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50.

Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8.

Articolo: 45 - Tessuti della Città consolidata. Norme generali

Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.

I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in:

T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa;

T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa;

T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

Nei Tessuti di cui al comma 2 sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali:

gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità;

gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili.

Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità:

gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta;

gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931;

gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.

Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6:

Abitative;

Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;

Servizi;

Turistico-ricettive, limitatamente a “strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere”;
Produttive, limitatamente ad “artigianato produttivo”;
Parcheggi non pertinenziali.

L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso “abitazioni singole” sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge n. 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso “abitazioni singole” devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni “abitazioni collettive”, “servizi alle persone” e “attrezzature collettive”. Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le “attrezzature collettive”, sia per le destinazioni “abitazioni singole”, escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

I cambi di destinazione d'uso verso “abitazioni singole” sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi:

ripristino di “abitazioni singole” in edifici a tipologia residenziale;

insediamento di “abitazioni singole” in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipomorfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP;

insediamento di “abitazioni singole” in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da “abitazioni singole” verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni “abitazioni collettive”, “servizi alle persone” e “attrezzature collettive”.

Nei Tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.

Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato:

la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3.000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m. 3,00 e con una densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq;

la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m. 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150;

l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio.

È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Articolo: 48 - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

Sono Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG del 1962.

Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità

insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;

per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;

per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;

gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;

gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento a tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;

gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

Abitative;

Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;

Servizi;

Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";

Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo";

Parcheggi non pertinenziali.

Piano Paesistico Territoriale Regionale - Lazio

Pubblicazione

Gazzetta Ufficiale n.56 del 2021-06-10

Norma

SP_05

Descrizione

Sistema di paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti Urbani

Norma

URB

Descrizione

Aree urbanizzate

Norma

tu

Descrizione

Sistema dell'insediamento contemporaneo - tessuto urbano

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Non è stato possibile reperire il progetto originario nè è stata reperito il certificato di abitabilità del fabbricato che comunque risulta essere stato realizzato intorno al 1961 dall'Impresa *****.

Da un'analisi dello stato dei luoghi e degli elaborati grafici costituiti dalla planimetria catastale sono riscontrabili piccole difformità di

seguito riportate: il ramezzo divisorio tra ingresso e salone, rilevabile nella planimetria catastale risulta essere stato rimosso per dare maggior respiro allo stesso salone; la piccola risega rilevabile nella planimetria catastale nel salone nel muro a confine con il vano scala non esiste in realtà in quanto il muro si presenta diritto senza rientranza.

Queste modeste difformità verranno calcolate in fase di stima, con una decurtazione.

Per le modifiche interne quali la rimozione del tramezzo come sopra accennato andranno sanate con una Cila in sanatoria da presentare al Municipio di appartenenza il cui costo è € 251,24 quale diritti di segreteria e € 1.000,00 il costo della sanzione. Dovrà seguire l'aggiornamento della planimetria catastale presentando il docfa, costo € 50,00 di diritti di segreteria al Catasto. Infine è da aggiungere il costo del tecnico professionista la cui parcella è di circa 1.500,00 €.

Per cui la somma è di 1.301,24 €+ 1.500,00€ parcella tecnico= € 2.800,00

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

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 Raimondo Montecuccoli 32, scala B, interno 3, piano T

Si tratta di un appartamento per civile abitazione sito al piano terra di un fabbricato condominiale con destinazione residenziale sito in Roma Via Raimondo Montecuccoli n. 32. Il fabbricato del quale è

porzione l'immobile in stima oggetto della presente procedura, elevantesi per 6 piani fuori terra, è situato nel Municipio V nella zona est della città di Roma che si estende tra Piazzale Labicano e le vie Prenestina, Casilina e Acqua Bullicante, tra il quartiere San Lorenzo e il quartiere Pigneto. Area compresa nella zona urbanistica di Torpignattara. Nelle vicinanze vi sono numerose attività commerciali e servizi. L'area è caratterizzata dall'alternanza di edifici al massimo di due, tre piani ad edifici più alti. Ben collegata dai mezzi pubblici tra i quali il tram su via Prenestina e la fermata metro Pigneto. L'appartamento si compone di ingresso, cucina, salone 3 camere e bagno, con un grande terrazzo a livello sul quale affaccia il salone. L'appartamento si estende su una superficie catastale complessiva di mq 127.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 619, Part. 180, Sub. 23, Zc. 3, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 310.950,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione,

caratteristiche e peculiarità della zona, collegamenti, stato di manutenzione, conservazione, finitura, consistenza, regolarità geometrica della forma, suoi dati metrici ed infine la situazione di mercato e della domanda e dell'offerta.

METODO DI STIMA SINTETICO/COMPARATIVO

Analisi fonti quotazioni immobiliari

Le risultanze effettuate nel mercato della zona in cui ricade l'unità immobiliare e l'analisi di pubblicazioni

specifiche di settore come il Listino Ufficiale Banca dati dell'Arenzia del territorio Anno 2022 Semestre 1,

hanno rilevato che per vendite di Abitazioni con caratteristiche simili a quello oggetto della presente stima,

vengono attribuiti, per superficie lorda vendibile, i seguenti valori medi unitari:

Per Abitazioni di tipo economico con stato conservativo Normale ubicate in zona Semicentrale/ PIGNETO

(PIAZZA DEL PIGNETO) - codice zona C30 il prezzo oscilla da 2.150€/mq a 3.000,00 €/mq di superficie commerciale. Il valore medio è di VM=2.575,00 €/mq

Le risultanze effettuate nel mercato della zona in cui ricade l'unità immobiliare per quanto riguarda le Quotazioni della Borsa Immobiliare di Roma Anno 2022 Semestre 2, hanno rilevato nella zona di riferimento Prenestino- Labicano- Pigneto (Municipio V/VII-ex Municipio VI/VII/IX) codice Q7: Abitazioni di I

fascia V= 2.800,00 €/mq. Abitazioni di II fascia V= 2.300,00 €/mq. Il valore medio è di VM=2.550,00 €/mq

Le risultanze effettuate nel mercato della zona in cui ricade l'unità immobiliare per quanto riguarda i prezzi di

compravendita di immobili dello stesso segmento di mercato di quello oggetto di stima, hanno rilevato un

valore medio di 2.200,00 - 2.900,00 €/mq

Dall'esame dei dati sopra riportati, si può considerare sostanzialmente valido il dato assunto per formulare il

valore stimato pari ad euro 2.500,00 €/al mq tenuto conto delle caratteristiche del bene in cui si trova.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------

Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Raimondo Montecuccoli 32, scala B, interno 3, piano T	124,38 mq	2.500,00 €/mq	€ 310.950,00	100,00%	€ 310.950,00
Valore di stima:					€ 310.950,00

Valore di stima: € 310.950,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2800,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 277.055,00

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 01/05/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Giulianelli Mario

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ATTO DI PROENIENZA
- ✓ N° 2 Certificato destinazione urbanistica - CERTIFICAZIONE URBANISTICA
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - ESTRATTO DI MAPPA
- ✓ N° 5 Ortofoto - ORTOFOTO
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - VISURA CATASTALE
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - PLANIMETRIA CATASTALE
- ✓ N° 7 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DEL CTU



✓ N° 8 Altri allegati - ISPEZIONE IPOTECARIA

✓ N° 9 Google maps - AEROFOTOGRAMMETRIA DELLA ZONA



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Raimondo Montecuccoli 32, scala B, interno 3, piano T

Si tratta di un appartamento per civile abitazione sito al piano terra di un fabbricato condominiale con destinazione residenziale sito in Roma Via Raimondo Montecuccoli n. 32. Il fabbricato del quale è porzione l'immobile in stima oggetto della presente procedura, elevantesi per 6 piani fuori terra, è situato nel Municipio V nella zona est della città di Roma che si estende tra Piazzale Labicano e le vie Prenestina, Casilina e Acqua Bullicante, tra il quartiere San Lorenzo e il quartiere Pigneto. Area compresa nella zona urbanistica di Torpignattara. Nelle vicinanze vi sono numerose attività commerciali e servizi. L'area è caratterizzata dall'alternanza di edifici al massimo di due, tre piani ad edifici più alti. Ben collegata dai mezzi pubblici tra i quali il tram su via Prenestina e la fermata metro Pigneto. L'appartamento si compone di ingresso, cucina, salone 3 camere e bagno, con un grande terrazzo a livello sul quale affaccia il salone. L'appartamento si estende su una superficie catastale complessiva di mq 127.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 619, Part. 180, Sub. 23, Zc. 3, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Secondo quanto previsto dal vigente PRG di Roma, Approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 18 del 11/12.02.2008, con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio-avvenuta il 14.03.2008, il bene pignorato ricade in area avente la seguente destinazione urbanistica: CITTA' CONSOLIDATA- Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa - T3 Articolo: 44 - Norme generali Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi: mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico; conservazione degli edifici di valore architettonico; miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio; qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici; presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti: Tessuti; Verde privato. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente: tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo; tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8. Articolo: 45 - Tessuti della Città consolidata. Norme generali Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in: T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa; T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa; T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera. Nei Tessuti di cui al comma 2 sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali: gli interventi di categoria

RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità; gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità: gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta; gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931; gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6: Abitative; Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; Servizi; Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo"; Parcheggi non pertinenziali. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge n. 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi: ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale; insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP; insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Nei Tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3.000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m. 3,00 e con una densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq; la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m. 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio. È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Articolo: 48 - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3) Sono Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG del 1962. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche: per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente; per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico; per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5; gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati; gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti; gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: Abitative; Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; Servizi; Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo"; Parcheggi non pertinenziali. Piano Paesistico Territoriale Regionale - Lazio Pubblicazione Gazzetta Ufficiale n.56 del 2021-06-10 Norma SP_05 Descrizione Sistema di paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti Urbani Norma URB Descrizione Aree urbanizzate Norma tu Descrizione Sistema dell'insediamento contemporaneo - tessuto urbano

Prezzo base d'asta: € 277.055,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 810/2021 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 277.055,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Raimondo Montecuccoli 32, scala B, interno 3, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 619, Part. 180, Sub. 23, Zc. 3, Categoria A3	Superficie	124,38 mq
Stato conservativo:	L'appartamento in parola si trova in ottime condizioni di conservazione e manutenzione come pure il fabbricato del quale esso è porzione.		
Descrizione:	Si tratta di un appartamento per civile abitazione sito al piano terra di un fabbricato condominiale con destinazione residenziale sito in Roma Via Raimondo Montecuccoli n. 32. Il fabbricato del quale è porzione l'immobile in stima oggetto della presente procedura, elevantesi per 6 piani fuori terra, è situato nel Municipio V nella zona est della città di Roma che si estende tra Piazzale Labicano e le vie Prenestina, Casilina e Acqua Bullicante, tra il quartiere San Lorenzo e il quartiere Pigneto. Area compresa nella zona urbanistica di Torpignattara. Nelle vicinanze vi sono numerose attività commerciali e servizi. L'area è caratterizzata dall'alternanza di edifici al massimo di due, tre piani ad edifici più alti. Ben collegata dai mezzi pubblici tra i quali il tram su via Prenestina e la fermata metro Pigneto. L'appartamento si compone di ingresso, cucina, salone 3 camere e bagno, con un grande terrazzo a livello sul quale affaccia il salone. L'appartamento si estende su una superficie catastale complessiva di mq 127.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		