
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Cappiello Carla, nell'Esecuzione Immobiliare
499/2016 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

Codice fiscale: [REDACTED]

[REDACTED]

00100 - Roma (RM)

contro

[REDACTED]

Codice fiscale: [REDACTED]

[REDACTED]

00100 - Roma (RM)



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	5
Titolarità.....	5
Confini.....	5
Consistenza	5
Dati Catastali.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	11
Stima / Formazione lotti.....	14
Riepilogo bando d'asta	18
Lotto Unico	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 499/2016 del R.G.E.....	21
Lotto Unico Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 376.800,00	21



INCARICO

All'udienza del 19/01/2017, il sottoscritto Ing. Cappiello Carla, con studio in Via Colferro, 5 - 00189 - Roma (RM), email carla.cappiello@gmail.com, PEC cappiello.c@pec.ording.roma.it, Tel. 06 30 360 185, Fax 06 23 32 07 688, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/03/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili, che saranno ricompresi in un unico lotto (foto da n. 1 a n. 6 e n. 38):

- Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Ponte di Pantano, 203
- Box auto ubicato a Roma (RM) - Via del Ponte di Pantano, 203

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto della presente procedura è costituito da una porzione di villino bifamiliare sito in Roma in Via del Ponte di Pantano, 203.

All'interno della porzione di villino si distinguono:

- una unità immobiliare ad uso abitativo (foto da n. 7 a n. 32) ;
- una unità immobiliare ad uso garage posta al piano seminterrato (foto da n. 33 a n. 37).

Al villino è annessa un'area esterna di circa 600 mq.

L'unità immobiliare principale ad uso abitativo si sviluppa su tre livelli: seminterrato, terra/rialzato e primo, posti in comunicazione tra loro mediante scala interna (all. n. 7).

In particolare l'unità immobiliare si compone:



- di un piano seminterrato, della superficie lorda di circa 76,40 mq, che è stato reso indipendente (con accesso diretto dal giardino annesso al villino) e trasformato in abitazione composta da soggiorno con angolo cottura, due camere e bagno;
- di un piano terra/rialzato, della superficie lorda di circa 86 mq composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, due camere, servizio igienico. Al livello del piano terreno è annessa una superficie balconata di circa 18,50 mq sul fronte NO ed una ed una superficie verandata di circa 22,60 mq sul fronte NE. Al livello del piano terra/rialzato è stata rilevata la presenza di un piccolo servizio igienico realizzato in ampliamento, in assenza di titolo edilizio;
- di un piano primo, della superficie lorda di circa 88 mq, composto da tre camere e doppi servizi. Al livello del piano primo è annessa una superficie balconata della consistenza complessiva di circa 23,16 mq. Attualmente le due camere con servizio igienico aventi affaccio sul fronte NO sono state rese "autonome" nella loro utilizzazione mediante l'installazione di un portoncino ed una delle due camere trasformata in soggiorno con angolo cottura;

Il locale box al piano seminterrato, della superficie lorda di circa 37,60 mq, è stato trasformato in abitazione che si compone di soggiorno con angolo cottura, una camera e servizio igienico (all. n. 7).

Come anticipato, al villino è annessa un'area esterna di circa 600 mq nella quale è presente un pozzo per il prelievo dell'acqua di innaffiamento, che la debitrice esecutata ha dichiarato essere al servizio anche della confinante proprietà al civ. 201 della Via del Ponte di Pantano.

La zona in cui ricade l'immobile pignorato è posta all'estrema periferia Est (Casilina) della città di Roma. La zona è servita dalla linea C della Metropolitana, con la fermata più vicina posta a circa 1 km (fermata Pantano- Montecompatri), e una linea bus. Il villino è raggiungibile con autovettura da strada comunale, in parte fortemente dissestata, che si diparte dalla Via Casilina.



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Appartamento in villino con box auto ubicati a Roma (RM) - Via del Ponte di Pantano, 203

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED]

CONFINI

la Porzione di villino bifamiliare pignorata nel suo insieme confina con la Via del Ponte di Pantano, Via del Colle della Lite, proprietà al civ. 201 di Via del Ponte di Pantano, s.a..

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Coperta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	75,90 mq	86,00 mq	1,00	86,00 mq	2,87 m	Terra/Rialzato
Abitazione	78,40 mq	88,00 mq	1,00	88,00 mq	2,90 m	Primo
Balcone scoperto	18,50 mq	18,50 mq	0,25	4,63 mq	0,00 m	Terra/Rialzato
Balcone scoperto	23,16 mq	23,16 mq	0,25	5,79 mq	0,00 m	Primo
Sala hobby	67,80 mq	76,40 mq	0,50	38,20 mq	2,70 m	Seminterrato
Box	31,40 mq	37,60 mq	0,50	18,80 mq	2,70 m	Seminterrato
Veranda	22,60 mq	22,60 mq	0,25	5,65 mq	0,00 m	Terra/Rialzato
Giardino	600,00 mq	600,00 mq	0,05	30,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				277,07 mq		
Incidenza condominiale:				0,00		%
Superficie convenzionale complessiva:				277,07 mq		



Nella tabella sopra riportata sono indicate la superficie coperta del pene al netto delle murature esterne e di confine, la superficie lorda, quest'ultima comprensiva delle murature esterne al 100% e di quelle di confine calcolate al 50%, nonché la superficie ragguagliata convenzionale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl	Con.za	Sup. catastale	Rendita	Piano
1036	1022	2	6	A7	6	9,5	249	1962,54	PS1 - PT - P1
1036	1022	3	6	C6	10		34	100,09	PS1

Corrispondenza catastale

I dati catastali attuali identificativi dei beni corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento (all. da n. 1 a n. 5).

Si segnala invece che non c'è corrispondenza tra lo stato dei luoghi attuale e quello rappresentato nelle planimetrie catastali. Infatti, oltre ad una errata rappresentazione grafica della scala esterna di accesso al villino, che richiede una semplice variazione catastale, sono stati rilevati:

Per ciò che riguarda il sub 2 (abitazione)

- un ampliamento di superficie al piano terreno con la creazione di un bagnetto sul fronte Nord/Ovest;
- la chiusura del vano scala di comunicazione tra il piano terra ed il piano seminterrato, quest'ultimo, di fatto, reso indipendente ed adibito ad abitazione mediante la realizzazione di servizi ed impianti;



- la realizzazione di una cucina al piano primo per rendere indipendenti, ed adibite ad autonoma abitazione, le due stanze (letto e soggiorno), con servizio igienico, esposte a Nord- Ovest;

Per ciò che riguarda il sub 3 (garage)

- la realizzazione di partizioni interne con la conseguente trasformazione del bene da garage ad abitazione.

Infine non risulta rappresentato il volume tecnico adibito a centrale termica posto a ridosso del villino sul fronte Nord-Ovest del villino.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile si presenta in discrete condizioni di manutenzione risultando tuttavia evidente la necessità di ultimare alcune opere relative ad elementi di finitura interni ed esterni (foto da n. 39 a n. 41). E' apparsa altresì evidente la vetusta di alcuni degli elementi di finitura esistenti e la presenza di una rete elettrica interna al piano primo realizzata in canalina esterna. Si segnala inoltre la presenza di una macchia di infiltrazione di acqua nel soggiorno del piano terra.

L'immobile presenta le seguenti principali caratteristiche costruttive.

- Esposizione prevalente: Nord–Ovest e Sud-Est;
- Altezza interna utile: 2,90 mt circa ai piani terra e primo e 2,70 mt circa al piano seminterrato;
- Struttura portante: mista in c.a. e muratura (in buono stato ad esame visivo);
- Pareti interne: intonacate e tinteggiate;
- Pavimentazione interna: ceramica;
- Rivestimenti: in maioliche nei bagni e nelle cucine
- Infissi interni: in legno tamburato;
- Portoncino d'ingresso: del tipo blindato;
- Infissi esterni: in legno al piano terra e primo ed in pvc o alluminio al piano seminterrato;



- Dotazione impiantistica: impianto elettrico, idrico, termico centralizzato per l'abitazione principale e reso autonomo per le unità immobiliari derivate, TV, impianto di innaffiamento con prelievo di acqua dal pozzo al servizio comune con il confinante giardino.

STATO DI OCCUPAZIONE

Dalle informazioni assunte nel corso del sopralluogo è emerso quanto segue:

l'abitazione principale è abitata:

- al piano terra ed una porzione del piano primo dalla debitrice eseguita, dal figlio e dal suo compagno.
- al piano primo per la porzione resa "autonoma" all'accesso, mediante l'installazione di un portoncino, dalla figlia della debitrice eseguita;
- al piano seminterrato da una famiglia di tre persone costituita da madre, padre e figlio minore, che la debitrice ha informato essere suoi parenti.

Il garage, trasformato in abitazione è abitato:

- da parenti della debitrice eseguita, non presenti all'atto del sopralluogo.

Come riportato nel successivo paragrafo dedicato alle formalità pregiudizievoli, risulta un contratto di locazione della sola abitazione principale (particella 1022 subalterno 2) trascritto in data 29/10/2009, antecedente il pignoramento immobiliare in favore della I.N.C.A.M. Istituto Nazionale Case ai Maestri Soc. Coop. a r.l. (C. F.: 01164950584). Dalla visura camerale allegata alla relazione preliminare del custode giudiziario la società I.N.C.A.M. risulta cancellata dal registro delle imprese in data 18/01/2017.

Per il garage non si ha evidenza di titoli di occupazione.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/10/1989 al 02/08/2017	[REDACTED] [REDACTED] S.p.A., proprietario per 1/1.	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ugone D'Amelio	19/10/1989		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Roma I	28/10/1989		55587	

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo

Iscritto a Roma il 03/08/1999

Reg. part. 22975

Quota: 1/1

Importo: € 440.000,00

[REDACTED] S.p.A.

Contro [REDACTED]

Rogante: Notaio Andrea Ferrara

Data: 28/07/1999

N° repertorio: 81226

N° raccolta: 873

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Roma il 02/12/2004

Reg. part. 39444



Quota: 1/1

Importo: € 440.000,00

A favore di [redacted] di Roma Società cooperativa a
responsabilità limitata

Contro [redacted]

Rogante: Notaio Raffaella, Mandato

Data: 01/12/2004

N° repertorio: 26865

N° raccolta: 7151

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Roma il 09/06/2007

Reg. part. 26808

Quota: 1/1

Importo: € 860.000,00

A favore di [redacted]

Contro [redacted]

Rogante: Notaio Pasquale Cordasco

Data: 06/06/2007

N° repertorio: 110871

Trascrizioni

- **contratto di locazione ultravovennale**

Trascritto a Roma il 29/10/2009

Reg. part. 78433

Quota: 1/1

A favore di I.N.C.A.M. ISTITUTO NAZIONALE CASE AI MAESTRI SOCIETA'
COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA

Contro [redacted]

Note: gravante solamente sulla particella 1022 sub 2 (abitazione)



• **pignoramento**

Trascritto a Roma il 29/03/2016

Reg. part. 22009

Quota: 1/1

A favore di ~~Cassa di Risparmio della Provincia di Roma S.p.A.~~

Contro ~~Ditta [redacted]~~

NORMATIVA URBANISTICA

Si riporta di seguito quanto è emerso da indagine svolta presso l'ufficio Visure P.R.G. del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma circa la destinazione urbanistica dell'area in cui ricade l'immobile pignorato.

Piano regolatore:

Sistema insediativo: Città da ristrutturare

Tessuto: nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare;

I nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare possono essere sottoposti a Piano di Recupero Urbanistico di iniziativa pubblica e/o privata, da estendere all'intero perimetro del nucleo. Nell'ambito dei Piani di Recupero Urbanistico sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali a CU/b e CU/m;
- c) Servizi a CU/b e CU/m;
- d) Turistico-ricettive a CU/b;
- e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

In assenza di Piano di recupero urbanistico, sono consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, con divieto di introdurre destinazioni a CU/m e CU/a. È inoltre consentita, previo parere degli uffici competenti, la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria che si rendessero necessarie per il risanamento igienico-sanitario



o per la sicurezza dell'abitato.

Sono altresì consentiti gli interventi volti alla sistemazione, valorizzazione e fruizione di resti archeologici e/o monumentali e gli interventi di categoria ambientale.

Carta per la qualità:

Il fabbricato non è ricompreso nella Carta per la Qualità.

Regolarità edilizia

L'immobile è stato edificato in assenza di concessione edilizia.

In data 1.4.1986 è stata presentata istanza di rilascio della concessione edilizia in sanatoria al prot. 13653 del V Municipio di Roma, assunta presso l'Ufficio Condono edilizio al prot. 26884/1987 (all. n. 6).

Alla domanda di sanatoria ha fatto seguito il rilascio della concessione edilizia in sanatoria n. 321407 del 31.8.2004.

Esaminata la pratica presso l'ufficio Condono Edilizio è emerso che nel fascicolo non è presente alcun elaborato grafico di progetto, ma solo le planimetrie catastali del box ed dell'abitazione su tre livelli. La concessione rilasciata fa riferimento alle citate planimetrie, di cui alla variazione 70123/89, ed ai dati di consistenza riportati nella perizia giurata allegata alla domanda di sanatoria, per una superficie residenziale complessiva di 153 mq e una superficie non residenziale di 84,58 mq (calcolata al 60% e comprensiva del box).

Come anticipato, la configurazione attuale dei luoghi non è corrispondente a quella rappresentata nelle planimetrie catastali a cui fa riferimento la citata concessione edilizia in sanatoria, per i seguenti motivi:

Box al piano seminterrato

- Il box è stato trasformato in abitazione con la creazione di un servizio igienico e una cucina, la chiusura della porta di accesso alle autovetture sul fronte NE, e l'apertura di una porta sul fronte NO.



Abitazione in villino su tre livelli

- Al piano seminterrato, mediante la chiusura del vano scala di comunicazione tra il piano terra/rialzato ed il piano seminterrato, è stato ricavato un appartamento (trilocale con bagno, cucina e ripostiglio) con ingresso indipendente dalla corte di pertinenza del villino;
- al piano terreno/rialzato è stato realizzato un servizio igienico in ampliamento sul fronte NO del villino; risulta altresì modificata la configurazione interna degli spazi;
- al piano primo, due camere con servizio igienico aventi affaccio sul fronte NO sono state rese "autonome" nella loro utilizzazione mediante l'installazione di un portoncino ed una delle due camere trasformata in soggiorno con angolo cottura

Le difformità riscontrate rispetto la concessione edilizia in sanatoria rilasciata riguardano manufatti e opere la cui realizzazione non è databile con certezza e pertanto, ad avviso della sottoscritta, dovrà essere ripristinato lo stato e la configurazione dell'immobile conformemente a quanto indicato nella concessione edilizia in sanatoria già rilasciata.

Si segnala inoltre che, le superfici rilevate, sebbene contenute nella sagoma (perimetro esterno) delle planimetrie catastali a cui si riferisce la concessione edilizia in sanatoria, risultano superiori a quelle indicate nel titolo edilizio (concessione in sanatoria). In particolare, con riferimento alle superfici calpestabili, è stata accertata una maggior consistenza di circa 20 mq di superficie residenziale e di circa 11 mq di superficie non residenziale, rispetto a quella cui si riferisce la concessione in sanatoria già rilasciata.

Si tratta in questo caso di "opere abusive" già esistenti all'atto della richiesta della concessione edilizia in sanatoria e non demolibili senza pregiudizio della porzione già legittimata del villino. Alla luce di quanto sopra, è parere della sottoscritta che tale difformità, conseguente ad una errata dichiarazione delle superfici utili dell'immobile oggetto della sanatoria ex L. 47/85 possa essere "sanata" ai sensi dell'art. 34 della L. 380/2001.



Infine, si rappresenta che sull'area esterna di pertinenza del villino insiste un volume tecnico (CT sul fronte NO del villino) che non risulta accatastato e/o dichiarato nella domanda di sanatoria precedentemente citata. Il volume tecnico realizzato per ospitare impianti a servizio dell'unità principale, appare per lo più coevo alla costruzione e, quindi, realizzato almeno nel 1989 (data di denuncia del medesimo villino in catasto) e lo stesso dovrà essere rimosso o denunciato, se del caso, ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 e s.m.i. e quindi al NCEU.

Il villino è dotato di attestato di prestazione energetica.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Porzione di villino bifamiliare in Roma in Via del Ponte di Pantano, 203.

All'interno della porzione di villino si distinguono:

- una unità immobiliare ad uso abitativo che si sviluppa su tre piani: piano seminterrato, piano terra/rialzato e piano primo;
- una unità immobiliare ad uso garage posta al piano seminterrato.

Al villino è annessa un'area esterna di circa 600 mq.

L'unità immobiliare principale ad uso abitativa si sviluppa su tre livelli: seminterrato, terra/rialzato e primo, posti in comunicazione tra loro mediante scala interna e si compone:

- di un piano seminterrato, della superficie lorda di circa 76,40 mq, che è stato reso indipendente (con accesso diretto dal giardino annesso al villino) e trasformato in abitazione composta da soggiorno con angolo cottura, due camere e bagno;
- di un piano terra/rialzato, della superficie lorda di circa 86 mq composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, due camere, servizio igienico. Al livello del piano terreno è annessa una superficie balconata di circa 18,50 mq sul fronte NO ed una ed una superficie verandata di circa 22,60 mq sul fronte NE. Al livello del piano terra/rialzato è stata rilevata la presenza di un piccolo servizio igienico realizzato in ampliamento, in assenza di titolo edilizio;



- di un piano primo, della superficie lorda di circa 88 mq, composto da tre camere e doppi servizi. Al livello del piano primo è annessa una superficie balconata della consistenza complessiva di circa 23,16 mq. Attualmente le due camere con servizio igienico aventi affaccio sul fronte NO sono state rese "autonome" nella loro utilizzazione mediante l'installazione di un portoncino ed una delle due camere trasformata in soggiorno con angolo cottura;

Il locale box al piano seminterrato, della superficie lorda di circa 37,60 mq, è stato trasformato in abitazione che si compone di soggiorno con angolo cottura, una camera e servizio igienico.

Al villino è annessa un'area esterna di circa 600 mq nella quale è presente un pozzo che la debitrice esecutata ha dichiarato di essere al servizio anche della confinante proprietà al civ. 201 della Via del Ponte di Pantano.

La zona in cui ricade l'immobile pignorato è posta all'estrema periferia Est (Casilina) della città di Roma. La zona è servita dalla linea C della Metropolitana, con la fermata più vicina posta a circa 1 km (fermata Pantano- Montecompatri), e una linea bus. Il villino è raggiungibile con autovettura da strada comunale, in parte fortemente dissestata, che si diparte dalla Via Casilina.

L'immobile è identificato presso il NCEU come segue:

- abitazione - Fg. 1036, Part. 1022, Sub. 2, Zc. 6, Categoria A7 –
- box auto - Fg. 1036, Part. 1022, Sub. 3, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: **€ 376.800,00**

Al fine di pervenire alla valutazione del più probabile valore di mercato attuale del bene pignorato, si ritenuto opportuno utilizzare il criterio di stima sintetico comparativo, inteso come l'importo che un operatore economico ordinario sarebbe disposto ad offrire per un bene equiparabile a quello in esame per caratteristiche, ubicazione ed appetibilità.

La disponibilità di informazioni attendibili sui prezzi di mercato, relativi ad oggi, per certe tipologie di immobili, consente quindi, per confronto, di risalire direttamente al



più probabile valore di mercato del cespite. In particolare per quanto riguarda l'individuazione del prezzo unitario di mercato, tenuto conto che la valutazione riguarda un bene sottoposto a pignoramento immobiliare, quest'ultimo è stato assunto pari alla media tra i valori medi forniti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, dal Borsino Immobiliare e dalla Borsa Immobiliare, organismi che raccolgono numerosi operatori operanti nel settore Immobiliare, e con i prezzi medi di mercato rilevati da indagine diretta, questi ultimi scontati per tener conto del margine di trattabilità del prezzo. Si ottiene pertanto un valore medio di mercato pari a circa 1.830,00 €/mq.

OMI	Borsino Immobiliare	Borsa Immobiliare	Indagine diretta	Prezzo medio
€/mq	€/mq	€/mq	€/mq	€/mq
2.000,00	2.108,00	1.600,00	1.615,00	1830,87

Il prezzo medio sopra indicato, riferito ad immobili in buono stato di manutenzione, è stato abbattuto della percentuale del 12,50% per tener conto dei costi necessari ad ultimare le finiture interne ed esterne del fabbricato e a ripristinare lo stato dei luoghi per renderli conformi a quanto autorizzato con concessione edilizia in sanatoria, a sanare/perfezionare la posizione amministrativa del bene per ciò che riguarda la dichiarazione di consistenza e l'esistenza del vano tecnico, costi questi ultimi stimati in circa 230,00 €/mq lordo, comprensivi di oneri e spese per servizi tecnici di ingegneria. Si perviene quindi ad un valore di stima paria circa 1.600,00 €/mq.

Infine, per tener conto dell'assenza della garanzia per vizi, il valore medio unitario sopra individuato è stato ancora ridotto del 15%, ottenendo un valore unitario di stima pari a circa: 1360,00 €/mq.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore complessivo (€)	Quota in vendita	Totale (€)
Porzione di villino bifamiliare (appartamento + box) Roma (RM) - Via del Ponte di Pantano, 203	277,07 mq	1.360,00	€ 376.815,20	100,00	€ 376.815,20
Valore di stima arrotondato:					€ 376.800,00

Valore finale di stima: € 376.800,00

Ove il G.E. ritenesse che il contratto di locazione in favore della I.N.C.A.M. Istituto Nazionale Case ai Maestri Soc. Coop. a r.l. sia opponibile alla procedura, il valore di stima sopra individuato andrebbe abbattuto del 25%. Si determinerebbe pertanto un valore di stima pari a € 282.600,00.

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, li 13/08/2017

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Ing. Cappiello Carla

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

Porzione di villino bifamiliare in Roma in Via del Ponte di Pantano, 203. All'interno della porzione di villino si distinguono:

- una unità immobiliare ad uso abitativo che si sviluppa su tre piani: piano seminterrato, piano terra/rialzato e piano primo;
- una unità immobiliare ad uso garage posta al piano seminterrato.

Al villino è annessa un'area esterna di circa 600 mq.

L'unità immobiliare principale ad uso abitativa si sviluppa su tre livelli: seminterrato, terra/rialzato e primo, posti in comunicazione tra loro mediante scala interna e si compone:

- di un piano seminterrato, della superficie lorda di circa 76,40 mq, che è stato reso indipendente (con accesso diretto dal giardino annesso al villino) e trasformato in abitazione composta da soggiorno con angolo cottura, due camere e bagno;
- di un piano terra/rialzato, della superficie lorda di circa 86 mq composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, due camere, servizio igienico. Al livello del piano terreno è annessa una superficie balconata di circa 18,50 mq sul fronte NO ed una ed una superficie verandata di circa 22,60 mq sul fronte NE. Al livello del piano terra/rialzato è stata rilevata la presenza di un piccolo servizio igienico realizzato in ampliamento, in assenza di titolo edilizio;
- di un piano primo, della superficie lorda di circa 88 mq, composto da tre camere e doppi servizi. Al livello del piano primo è annessa una superficie balconata della consistenza complessiva di circa 23,16 mq. Attualmente le due camere con servizio igienico aventi affaccio sul fronte NO sono state rese "autonome" nella loro utilizzazione mediante l'installazione di un portoncino ed una delle due camere trasformata in soggiorno con angolo cottura;



Il locale box al piano seminterrato, della superficie lorda di circa 37,60 mq, è stato trasformato in abitazione che si compone di soggiorno con angolo cottura, una camera e servizio igienico.

Al villino è annessa un'area esterna di circa 600 mq nella quale è presente un pozzo che la debitrice eseguita ha dichiarato di essere al servizio anche della confinante proprietà al civ. 201 della Via del Ponte di Pantano.

La zona in cui ricade l'immobile pignorato è posta all'estrema periferia Est (Casilina) della città di Roma. La zona è servita dalla linea C della Metropolitana, con la fermata più vicina posta a circa 1 km (fermata Pantano- Montecompatri), e una linea bus. Il villino è raggiungibile con autovettura da strada comunale, in parte fortemente dissestata, che si diparte dalla Via Casilina.

L'immobile è identificato presso il NCEU come segue:

- abitazione - Fg. 1036, Part. 1022, Sub. 2, Zc. 6, Categoria A7 –
- box auto - Fg. 1036, Part. 1022, Sub. 3, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: **€ 376.800,00**

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

Destinazione urbanistica: Piano regolatore:

Sistema insediativo: Città da ristrutturare

Tessuto: nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare;

I nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare possono essere sottoposti a Piano di Recupero Urbanistico di iniziativa pubblica e/o privata, da estendere all'intero perimetro del nucleo. Nell'ambito dei Piani di Recupero Urbanistico sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali a CU/b e CU/m;
- c) Servizi a CU/b e CU/m;
- d) Turistico-ricettive a CU/b;



e)Produttive, limitatamente a “artigianato produttivo”;

f)Parcheggi non pertinenziali.

In assenza di Piano di recupero urbanistico, sono consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, con divieto di introdurre destinazioni a CU/m e CU/a. È inoltre consentita, previo parere degli uffici competenti, la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria che si rendessero necessarie per il risanamento igienico-sanitario o per la sicurezza dell’abitato.

Sono altresì consentiti gli interventi volti alla sistemazione, valorizzazione e fruizione di resti archeologici e/o monumentali e gli interventi di categoria ambientale.

Carta per la qualità:

Il fabbricato non è ricompreso nella Carta per la Qualità.



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 499/2016 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 376.800,00

Lotto N° 1 - Porzione di villino bifamiliare con box auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via del Ponte di Pantano, 203		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1036, Part. 1022, Sub. 2, Zc. 6, Categoria A7 - Fg. 1036, Part. 1022, Sub. 3, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	277,07 mq
Descrizione:	<p>L'immobile oggetto della presente procedura è costituito da una porzione di villino bifamiliare sito in Roma in Via del Ponte di Pantano, 203. All'interno della porzione di villino si distinguono:</p> <ul style="list-style-type: none"> - una unità immobiliare ad uso abitativo; - una unità immobiliare ad uso garage posta al piano seminterrato. <p>Al villino è annessa un'area esterna di circa 600 mq.</p> <p>L'unità immobiliare principale ad uso abitativo si sviluppa su tre livelli: seminterrato, terra/rialzato e primo, posti in comunicazione tra loro mediante scala interna. In particolare l'unità immobiliare si compone:</p> <ul style="list-style-type: none"> - di un piano seminterrato, della superficie lorda di circa 76,40 mq, che è stato reso indipendente (con accesso diretto dal giardino annesso al villino) e trasformato in abitazione composta da soggiorno con angolo cottura, due camere e bagno; - di un piano terra/rialzato, della superficie lorda di circa 86 mq composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, due camere, servizio igienico. Al livello del piano terreno è annessa una superficie balconata di circa 18,50 mq sul fronte NO ed una ed una superficie verandata di circa 22,60 mq sul fronte NE. Al livello del piano terra/rialzato è stata rilevata la presenza di un piccolo servizio igienico realizzato in ampliamento, in assenza di titolo edilizio; - di un piano primo, della superficie lorda di circa 88 mq, composto da tre camere e doppi servizi. Al livello del piano primo è annessa una superficie balconata della consistenza complessiva di circa 23,16 mq. Attualmente le due camere con servizio igienico aventi affaccio sul fronte NO sono state rese "autonome" nella loro utilizzazione mediante l'installazione di un portoncino ed una delle due camere trasformata in soggiorno con angolo cottura; <p>Il locale box al piano seminterrato, della superficie lorda di circa 37,60 mq, è stato trasformato in abitazione che si compone di soggiorno con angolo cottura, una camera e servizio igienico.</p> <p>Come anticipato, al villino è annessa un'area esterna di circa 600 mq nella quale è presente un pozzo per il prelievo dell'acqua di innaffiamento, che la debitrice eseguita ha dichiarato essere al servizio anche della confinante proprietà al civ. 201 della Via del Ponte di Pantano.</p> <p>La zona in cui ricade l'immobile pignorato è posta all'estrema periferia Est (Casilina) della città di Roma. La zona è servita dalla linea C della Metropolitana, con la fermata più vicina posta a circa 1 km (fermata Pantano- Montecompatri), e una linea bus. Il villino è raggiungibile con autovettura da strada comunale, in parte fortemente dissestata, che si diparte dalla Via Casilina.</p>		
Stato di occupazione:	<p>Dalle informazioni assunte nel corso del sopralluogo è emerso che: l'abitazione principale è abitata: al piano terra ed una porzione del piano primo dalla debitrice eseguita, dal figlio e dal suo compagno. al piano primo per la porzione resa "autonoma" all'accesso, mediante l'installazione di un portoncino, dalla figlia della debitrice eseguita; al piano seminterrato da una famiglia di tre persone costituita da madre, padre e figlio minore, che la debitrice ha informato essere suoi parenti. Il garage, trasformato in abitazione è abitato: da parenti della debitrice eseguita, non presenti all'atto del sopralluogo. Come già riportato risulta in essere un contratto di locazione della sola abitazione principale (particella 1022 subalterno 2) trascritto in data antecedente il pignoramento immobiliare 29/10/2009 in favore della I.N.C.A.M. Istituto Nazionale Case ai Maestri Soc. Coop. a r.l. (C. F.: 01164950584). Dalla visura camerale allegata alla relazione preliminare del custode giudiziario la società I.N.C.A.M. risulta cancellata dal registro delle imprese in data 18/01/2017.</p>		

