

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE IV - ESECUZIONI IMMOBILIARI -

Procedura Esecutiva n. **103/2024** del R.G.E.Giudice dell'Esecuzione **Dott.ssa Bianca Maria FERRAMOSCA**Perizia dell'Esperto Stimatore - ex art. 568 c.p.c. - *Architetto Sandro PANDOLFI*

SRL /



(IMMOBILE DI CUI LA PORZIONE OGGETTO DI PIGNORAMENTO È PARTE)

- Villino per civile abitazione / porzione di quadrifamiliare / categoria catastale A/7, sito in Roma (RM) - zona *Borghesiana / Colle del Sole* - Via Genuri, 24, (catastalmente 18) piano S1/T/1°- interno 1 -.
- Box auto (categoria catastale C/6) sito in Roma (RM) - zona *Borghesiana / Colle del Sole* - Via Genuri, 22 (catastalmente 18) - piano S1 / numero 1 -.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INCARICO / CONSIDERAZIONI GENERALI	3
INQUADRAMENTO NEL TERRITORIO URBANO DI RIFERIMENTO	3
PREMESSA	4
DESCRIZIONE	5
PLANIMETRIE CATASTALI DEL VILLINO E DEL BOX AUTO AD OGGI IN ATTI	6
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ARTICOLO 567 C.P.C.	7
LOTTO UNICO	7
TITOLARITA'	7
CONFINI	7
CONSISTENZA	8
DATI CATASTALI / CONSIDERAZIONI IN MERITO	8
CRONISTORIA DATI CATASTALI / PROVENIENZE VENTENNALI	9
UBICAZIONE DELL'IMMOBILE NEL CONTESTO URBANO DI RIFERIMENTO	9
PATTI / CONTRATTI DI LOCAZIONE	10
STATO CONSERVATIVO	10
PARTI COMUNI	11
SERVITU' / CENSO / LIVELLO / USI CIVICI	11
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI	11
STATO DI OCCUPAZIONE	12
FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI	12
NORMATIVA URBANISTICA	13
REGOLARITA' EDILIZIA	14
VINCOLI E/O ONERI CONDOMINIALI	16
RISERVE E PARTICOLARITA' DA SEGNALARE	16
FORMAZIONE DEL LOTTO	16
STIMA DELL'IMMOBILE	18
DETRAZIONE AI SENSI DELL'ART. 568 CPC	23
ULTERIORI CONSIDERAZIONI	23
RIEPILOGO BANDO D'ASTA	24
SCHEMA RIASSUNTIVO - ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 103 / 2024 DEL R.G.E.	27
FOTO ESTERNE ED INTERNE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO	29



In data 16.12.2024 il sottoscritto, Architetto Sandro Pandolfi, con studio professionale in Roma - via Canzone del Piave, 51 - email : s.pandolfi@libero.it - pec : s.pandolfi@pec.archrm.it - telefono : 06.5191336 - fax : 06.5191336 - mobile : ***** -, accettava telematicamente, prestando il giuramento di rito, l'incarico di Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c., relativamente alla procedura n. 103/2024.

Incarico dell'11.12.2024 a firma del **G.E. Dott.ssa Bianca Maria FERRAMOSCA**, ricevuto dal sottoscritto - tramite pec - in data 13.12.2024.

L'accesso all'immobile è stato effettuato dal sottoscritto Esperto Stimatore - architetto Sandro Pandolfi - unitamente al Custode Giudiziario - avvocato Giuseppe Diaco - in data 29.01.2025

In tale occasione è stato possibile per il Sottoscritto Esperto Stimatore, effettuare i rilievi, anche fotografici, previsti e necessari per la definizione della relazione tecnico/estimativa come da incarico del Tribunale.

A tale accesso risultavano presenti, unitamente al sottoscritto *Esperto Stimatore* - architetto Sandro Pandolfi - ed al *Custode Giudiziario* - avvocato Giuseppe Diaco -, la signora ***** - utilizzatrice dell'immobile unitamente al proprio nucleo familiare - e la signora ***** arrivata in un secondo momento, amica della signora *****.

Il sopralluogo ha consentito, tra l'altro, di verificare la parziale non conformità, alla planimetria catastale presente in atti, dell'immobile oggetto di pignoramento (vedere a tale proposito il paragrafo della presente relazione relativo alla regolarità edilizio/urbanistica dell'immobile pignorato).

INQUADRAMENTO NEL TERRITORIO URBANO DI RIFERIMENTO





PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è formato dai seguenti immobili, che costituiscono, a giudizio del sottoscritto, un Lotto Unico, in quanto tra loro connessi.

- Villino per civile abitazione / porzione di quadrifamiliare / categoria catastale A/7, sito in Roma (RM) - zona *Borghesiana / Colle del Sole* - Via Genuri, 24, (catastalmente 18) piano S1/T/1°- interno 1 -.
- Box auto (categoria catastale C/6) sito in Roma (RM) - zona *Borghesiana / Colle del Sole* - Via Genuri, 22 (catastalmente 18) - piano S1 / numero 1 -.

VILLINO (PORZIONE DI QUADRIFAMILIARE) DESTINATO A CIVILE ABITAZIONE.

Il villino in esame è parte di un fabbricato destinato a civili abitazioni (quadrifamiliare) elevantesi per due livelli fuori terra, oltre ad un livello interrato; la copertura è a tetto.

Da un punto di vista distributivo/funzionale, l'immobile si presenta nel modo seguente:

Piano Interrato:

Locale cantina di normale consistenza e dalla forma sostanzialmente regolare.

Piano Terra:

Percorso scoperto e pedonale che da via Genuri conduce alla corte esclusiva del villino, in parte destinata a giardino (per altro non mantenuto molto bene) ed in parte ad un terrazzo di passaggio, di modesta consistenza, che consente l'accesso all'unità abitativa composta da camera, cucina, bagno; i locali presentano una normale consistenza e risultano di forma sostanzialmente regolare. A questo livello si trova la rampa carrabile che, in comproprietà con altra unità abitativa (villino interno 3) raccorda via Genuri (ingresso carrabile) con il box auto presente al livello S1.

Piano Primo (mansarda):

Locale dalla forma regolare composto da un unico ambiente e da un servizio igienico di modesta consistenza. La copertura è a tetto spiovente e ad unica falda, con altezza media di circa mt. 1,60 (limitata sfruttabilità degli spazi).

Tutti i tre livelli sono collegati tra di loro tramite scala in muratura ad unica rampa.

Discreta l'illuminazione e l'aerazione naturale nei tre livelli.

Complessivamente buono lo stato conservativo generale dell'immobile anche se lo stesso necessita di alcuni interventi manutentivi generali (comunque non urgenti) per la presenza di *condensa* in alcuni ambienti.

BOX AUTO

Piano interrato:

Locale, destinato a box auto, di normale consistenza e forma sostanzialmente regolare. Discreta l'accessibilità tramite rampa carrabile dipartentesi da via Genuri e condivisa in parte con il villino distinto con il n. 3.

L'unità immobiliare considerata nel suo insieme, come potuto verificare in sede di accesso, a livello distributivo, risulta difforme dalla planimetria catastale d'impianto (2013).

E' stata modificata - soprattutto al piano seminterrato - la distribuzione funzionale degli spazi interni rispetto al progetto approvato.

Per maggiori dettagli sulla regolarità o meno dell'immobile vedere il relativo paragrafo.

Non è stato possibile, pur se richiesti, acquisire il libretto della caldaia e le certificazioni degli impianti. Sono presenti, trattandosi di una "quadrifamiliare", complessivamente, quattro unità abitative, praticamente uguali e speculari; due sono esposte, indicativamente, verso via Genuri, le altre due (una delle quali è quella oggetto di pignoramento) verso i terreni retrostanti.

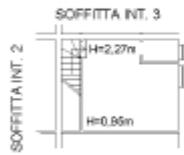
Il villino in esame presenta due esposizioni: ovest e nord.

Non è - *logicamente* - presente l'impianto di ascensore, nè il servizio di portierato.

Non c'è "Condominio".

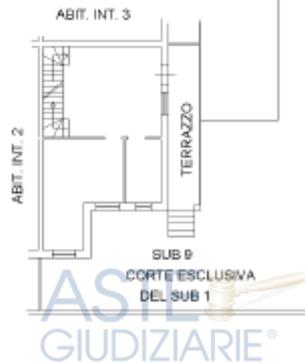
Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Roma	Dichiarazione protocollo n. K00055269 del 26/04/2013 Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma	
	Via GENURI	civ. SNC
heda n. 1 Scala 1:200	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 1018 Particella: 4225 Subalterno: 1	Compilata da: Girolando Angiolo Iscritto all'albo: Dottori Agronomi e Forestali Prov. Firenze N. 00178

PIANO PRIMO SOFFITTA

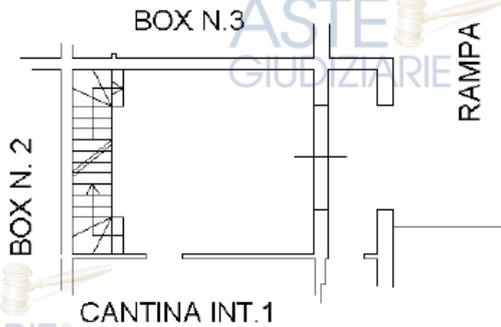
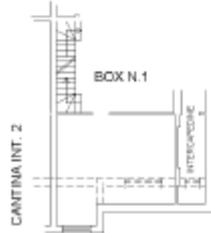


VIA GENURI

PIANO TERRA
 ABITAZIONE INT. 1
 H=2,70



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA
 CANTINA
 H=3,00m



Planimetrie catastali della unità immobiliare oggetto di pignoramento, attualmente presenti in atti.

Relativamente all'immobile oggetto di pignoramento, si attesta che la documentazione di cui all'articolo 567 c.p.c., comma 2, risulta completa.

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO UNICO

Il **LOTTO UNICO** è formato dai seguenti beni:

- Villino per civile abitazione / porzione di quadrifamiliare / categoria catastale A/7, sito in Roma (RM) - zona *Borghesiana / Colle del Sole* - Via Genuri, 24, (catastalmente 18) piano S1/T/1°- interno 1 -.
- Box auto (categoria catastale C/6) sito in Roma (RM) - zona *Borghesiana / Colle del Sole* - Via Genuri, 22 (catastalmente 18) - piano S1 / numero 1 -.

TITOLARITA'

La proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento (villino e box auto) risulta essere, ad oggi, per Atto di Compravendita in data 11.06.2014 - a rogito del Notaio in Roma Elena Perone Pacifico repertorio n. 16576 / raccolta n. 8554 -.

Atto registrato a Roma 7 il 12.06.2014 al n. 1490 - serie IT - di:

nato a ***** il *****- CF:*****

Situazione degli intestati - come da vca_storica in data 30.12.2024 -.

N.	NOMINATIVO INTESTATI	LUOGO/ DATA NASCITA	CODICE FISCALE	PROPRIETA'	STATO
1		-	*****	1/1 in regime di separazione dei beni	ESECUTATO

CONFINI

- Il **villino**, nel suo insieme, confina con: distacco verso via Genuri, villino interno 2, villino interno 3, salvo se altri e/o diversi confini.
- Il **box auto**, nel suo insieme, confina con: rampa carrabile, box auto del villino interno 2, box auto del villino interno 3, cantina del villino interno 1, salvo se altri e/o diversi confini.



ASTE GIUDIZIARIE® CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

(VALORI ARROTONDATI)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente di ragguglio	Superficie Raggiagliata	Altezza	Piano
APPARTAMENTO	Mq. 42	Mq. 45	100 %	Mq. 45	Mt. 2,70	T
LOCALE CANTINA	Mq. 21	Mq. 23	70 %	Mq. 16	Mt. 3,00	S1
LOCALE SOFFITTA	Mq. 23	Mq. 25	80 %	Mq. 20	Mt. 1,60 (MEDIA)	1°
CORTE SCOPERTA	Mq. 90	Mq. 90	25 %	Mq. 22	===	T
TERRAZZO	Mq. 8	Mq. 9	30 %	Mq. 3	===	T
BOX AUTO	Mq. 16	Mq. 18	80 %	Mq. 14	Mt. 3,00	S1
Totale superficie convenzionale:				Mq. 120		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				Mq. 120		

La consistenza, di cui alla tabella precedente, è stata desunta da rilievo effettuato utilizzando il metro laser, sulla scorta, anche, delle planimetrie catastali acquisite e verificate in sede di sopralluogo.

Per la valutazione dell'immobile viene considerata anche l'incidenza delle pertinenze condominiali, in questo caso da ritenersi nulle ai fini estimativi in quanto non vi è Condominio.

Cubatura totale fuori terra: circa mc. 162.

Cubatura totale entro terra: circa mc. mc. 123.

La valutazione ha considerato la superficie lorda/commerciale raggiagliata, come indicato nella tabella precedente, pari, cioè, a **Mq. 120**.

DATI CATASTALI / CONSIDERZIONI IN MERITO

CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI ROMA											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Z. C.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	R.C.	Piano	Graffato
=	1018	4225	1	6^	A/7	4^	Vani 3,0	MQ. 76	449,32	S1/T/1°	SI
=	1018	4225	9								SI
=	1018	4225	5	6^	C/6	12^	MQ. 18	MQ. 18	72,51	S1	NO

I subalterni 1 e 9 sono tra di loro graffiati.

Il subalterno **1** individua il villino nei suoi tre livelli, mentre il subalterno **9** individua la corte esclusiva dello stesso (livello terra).

CORRISPONDENZA CATASTALE

I dati di identificazione catastale corrispondono a quanto in merito riportato nella documentazione acquisita e verificata (atto di proprietà / atto di pignoramento immobiliare). Tali dati, precedentemente indicati, per quanto verificabile dall'esame della visura catastale storica, non risultano modificati nel tempo, rimanendo inalterati fin dall'impianto meccanografico originario.

Non sussiste, attualmente, una esatta corrispondenza catastale tra la realtà dei luoghi e le planimetrie catastali attualmente in atti (soprattutto per quanto attiene il livello interrato).

CRONISTORIA DEI DATI CATASTALI / PROVENIENZE VENTENNALI

(COME RIPORTATO NELLA VCA STORICA DEL 30.12.2024).

N.	SITUAZIONE INTESTATI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI'
1	*****	*****	PROPRIETA' ½ FINO AL 11.06.2014
1	*****	*****	PROPRIETA' ½ IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI FINO AL 11.06.2014
N.	SITUAZIONE INTESTATI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI'
2			PROPRIETA' 1/1 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI

UBICAZIONE DELL'IMMOBILE NEL CONTESTO DI RIFERIMENTO

L'immobile, di cui il villino in esame è parte, si trova in posizione suburbana, in direzione del quadrante est della città, all'esterno del Grande Raccordo Anulare ed in prossimità di importanti arterie di traffico sia urbano che extraurbano (via Prenestina, via Casilina, via Polense).

Sono presenti, in zona strutture di servizio e commerciali di tipo primario.

Via Genuri si collega alla via Prenestina tramite la via Ollolai.

Facilmente raggiungibili le località residenziali della Borghesiana, di Prato Fiorito, del Villaggio Prenestino e di Casterverde.

Sono, inoltre, rapidamente raggiungibili sia l'autostrada A/24 (svincolo *Lunghezza*) sia l'autostrada A/1 (svincolo *San Cesareo*).

Nelle vicinanze, inoltre, si trova il Centro Commerciale "ROMA EST".

L'edilizia presente è alquanto disomogenea e riconducibile, come impianto iniziale al 1960/1970 circa. Risulta generalmente non intensiva e destinata prevalentemente a residenze di tipo "civile/medio". La zona, inizialmente strutturata in assenza di titoli autorizzativi, ha avuto negli ultimi periodi un certo "rilancio" che, da un punto di vista immobiliare, si concretizza nell'aumento, comunque contenuto, dei prezzi degli immobili.

L'unità immobiliare in esame (villino interno 1 – porzione di quadrifamiliare distinta con il numero 1 di interno), ha accessibilità sia carrabile che pedonale da via Genuri; catastalmente risulta individuata dal civico 18 di detta via, in sede di sopralluogo si è potuto verificare come sia riportato, a livello toponomastico, il civico 22/24.

Si ritiene che proprio per le modifiche nel tempo, avvenute relativamente alla numerazione toponomastica, l'individuazione dell'immobile sia più correttamente possibile mediante l'utilizzo dei dati catastali attribuiti allo stesso.

Principale viabilità strutturante l'area urbana di riferimento:

- Via Casilina.
- Via Prenestina.
- Via Tiburtina.
- Via della Borghesiana.
- Via di Rocca Cencia.
- Grande Raccordo Anulare (svincolo Prenestina a circa 7 Km.).

Presente nelle vicinanze ed in modo sufficientemente adeguato alle attuali necessità il servizio di trasporto pubblico.

Ampia la possibilità di parcheggio.

In zona risultano presenti tutte le normali utenze riconducibili ad una edilizia residenziale di livello medio.

PATTI / CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE

Alla data del sopralluogo (29.01.2025) il villino ed il box auto (nell'insieme: Lotto unico) risultavano di proprietà del signor ***** (esecutato).

Gli stessi immobili sono utilizzati, per come verificato in sede di sopralluogo dalla signora ***** unitamente al proprio nucleo familiare.

A tale proposito è stato prodotto un contratto di locazione abitativa redatto in data 21.10.2024 e registrato in data 09.01.2025 al n. 000138 / serie 3T - Ufficio Territoriale di Roma 6 - EUR Torrino -. Scadenza 26.10.2028. Canone annuo: €. 7.200,00 (€.600,00/mese).

Tale contratto, per altro, a giudizio del sottoscritto, non opponibile alla procedura, riporta come "locatore" il signor ***** che non risulta essere il proprietario dell'immobile; non sono stati prodotti dalla signora ***** attestazioni in merito alla regolarità formale del contratto citato.

Per come potuto verificare non esistono patti di riservato dominio.

STATO CONSERVATIVO

Per quanto verificabile in occasione del sopralluogo effettuato in data 29.01.2025, la situazione sullo stato conservativo dell'immobile è la seguente.

ESTERNO: il villino in esame ed oggetto di pignoramento, si presenta in uno stato d'uso complessivamente buono.

INTERNO: internamente il villino è, nell'insieme e per come verificabile, in buono stato d'uso.

Sono da considerarsi parti comuni a tutto il fabbricato, oltre al suolo e alle strutture: i percorsi interni, le fognature, le linee principali di adduzione dei servizi.

Il villino in esame (porzione di quadrifamiliare) è da ritenersi completamente indipendente; unicamente la rampa carrabile che dalla strada (via Genuri) conduce al locale box auto è in comune con il villino identificato dal numero 3 di interno.

SERVITU' - CENSO - LIVELLO - USI CIVICI

Non si rileva, per quanto verificabile, l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato o quanto altro possa limitarne il valore ed il grado di commerciabilità.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare in esame, per quanto potuto verificare in sede di sopralluogo, risulta essere, nel suo insieme, in accettabile stato conservativo anche se sarebbe utile porre in atto interventi di normale manutenzione (comunque senza necessità di urgenza) anche per eliminazione della condensa presente in alcuni ambienti del villino.

L'impiantistica è di tipo civile, con impianto termo autonomo e di climatizzazione (parziale).

Il villino (porzione di quadrifamiliare) è disposto su tre livelli, uno dei quali entro terra.

La costruzione è databile - indicativamente - tra il 2010 ed il 2013.

La struttura dell'edificio è in cemento armato e muratura piena, con tamponature e tramezzature in latero/cemento e rivestimento esterno ad intonaco tinteggiato. La copertura è a tetto ad una falda.

Per il villino in esame, data la sua tipologia, la consistenza e le caratteristiche, non appare possibile una conversione ad altro uso, né risulta funzionalmente praticabile e comunque, commercialmente non valido, un frazionamento in unità di diversa consistenza ed indipendenti tra di loro.

Ad oggi l'immobile (villino e box auto) costituisce, a giudizio del sottoscritto tecnico e come precedentemente detto, un "**Lotto Unico**".

L'appartamento presenta una destinazione catastale abitativo/residenziale ("*ville/villini*" - categoria A/7) sostanzialmente in linea con le tipologie edilizie presenti nel tessuto urbano circostante.

L'appartamento è identificato dall'interno n. 1.

Tutti gli ambienti sono di forma regolare e sufficientemente ampi.

L'immobile presenta indicativamente le seguenti due esposizione: *ovest e nord*.

Principali caratteristiche tecniche dell'immobile: **INTERNO**

PAVIMENTAZIONI	Monocottura
RIVESTIMENTI INTERNI	Intonaco tinteggiato
INFISSI INTERNI	Legno tamburato
IMPIANTISTICA	Normale / di tipo civile (termo-autonomo)
IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE	Presente in modo parziale
STATO D'USO INTERNO	Complessivamente buono (per come verificabile)

Principali caratteristiche tecniche dell'immobile: **ESTERNO**

STRUTTURA	Cemento armato / Muratura mista
COPERTURA	A tetto (ad una falda)
RIVESTIMENTO ESTERNO	Intonaco tinteggiato
INFISSI ESTERNI	PVC
PIANI FUORI TERRA	DUE
PIANI ENTRO TERRA	UNO
STATO D'USO ESTERNO	Complessivamente buono (per come verificabile)

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data di sopralluogo (29.01.2025) l'immobile in esame - per quanto accertabile - risultava occupato ed utilizzato come abitazione primaria dalla signora ***** un itamente al suo nucleo familiare.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

VISURE IPOTECARIE

IMMOBILI: ROMA VIA GENURI 18

N.C.E.U.: fg. 1018, n. 4225, sub. 1 e 9 graffati (A7) e sub. 5 (C6)

Sul nominativo “ ” risultano:

TRASCRIZIONE A FAVORE del 12/06/2014 - Registro Particolare 43737 Registro Generale 65966 Pubblico ufficiale PERONE PACIFICO ELENA Repertorio 16576/8554 del 11/06/2014 ATTO TRA VIVI - **COMPRAVENDITA**

Immobili siti in ROMA (RM) SOGGETTO ACQUIRENTE

ISCRIZIONE CONTRO del 12/06/2014 - Registro Particolare 8271 Registro Generale 65969 Pubblico ufficiale PERONE PACIFICO ELENA Repertorio 16577/8555 del 11/06/2014 **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in ROMA (RM) SOGGETTO DEBITORE

TRASCRIZIONE CONTRO del 09/02/2024 - Registro Particolare 11707 Registro Generale 15501 Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI FROSINONE Repertorio 3662 del 05/01/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI **PIGNORAMENTO** IMMOBILI

Immobili siti in ROMA(RM)

Sui dati catastali "CU fg. 1018, n. 4225, sub. 1 e 9 (A7) e sub. 5 (C6)" risultano:

TRASCRIZIONE del 12/06/2014 - Registro Particolare 43737 Registro Generale 65966 Pubblico ufficiale PERONE PACIFICO ELENA Repertorio 16576/8554 del 11/06/2014 ATTO TRA VIVI - **COMPRAVENDITA**

ISCRIZIONE del 12/06/2014 - Registro Particolare 8271 Registro Generale 65969 Pubblico ufficiale PERONE PACIFICO ELENA Repertorio 16577/8555 del 11/06/2014 **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

TRASCRIZIONE del 09/02/2024 - Registro Particolare 11707 Registro Generale 15501 Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI FROSINONE Repertorio 3662 del 05/01/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI **PIGNORAMENTO** IMMOBILI

NORMATIVA URBANISTICA

Da verifiche effettuate, l'immobile in esame (porzione di maggiore consistenza), secondo il P.R.G. del Comune di Roma attualmente vigente, ricade in:

"Sistema insediativo - Città della Trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita - "

ZONA "O" - Denominazione: Zona O 85 - Colle del Sole - Municipio VI -

Quanto sopra risulta regolato - in sintesi - dall' **articolo 62 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG - ambiti a pianificazione particolareggiata e definita -**, che di seguito si riporta nei punti essenziali.

- Gli *ambiti a pianificazione particolareggiata e definita* riguardano aree interessate da Piani attuativi o Programmi urbanistici, variamente denominati, approvati prima dell'approvazione dell'attuale PRG, o adottati prima della deliberazione di Consiglio Comunale n. 64/2006, di controdeduzione del presente PRG.
- Alle aree si applica la disciplina definita dai relativi Piani attuativi o Programmi urbanistici.
- I Piani attuativi o i Programmi urbanistici in corso di approvazione, se adottati in conformità o con varianti non sostanziali alla disciplina urbanistica generale applicabile al momento dell'adozione, proseguono il loro iter approvativo secondo le procedure stabilite dalla legislazione statale e regionale vigente; nelle more dell'approvazione, sono salvaguardate le previsioni dei Piani o Programmi adottati.
- I Piani attuativi o i Programmi urbanistici in corso di approvazione, se adottati in variante sostanziale rispetto alla disciplina urbanistica generale applicabile al momento dell'adozione, proseguono l'iniziale iter approvativo sino alla sua definitiva conclusione.
- I Piani attuativi adottati o contro dedotti in variante sostanziale allo strumento urbanistico generale sono approvati con le procedure di cui all' articolo 4 della LR n. 36/1987.
- Agli *ambiti a pianificazione particolareggiata definita* si applicano comunque le disposizioni di cui all'articolo 13 / comma 12, fatti salvi i maggiori oneri e obbligazioni stabiliti negli strumenti attuativi.

BREVI CENNI SULLO SVILUPPO URBANISTICO DELLA ZONA

La località "COLLE DEL SOLE" è un quartiere situato nella zona est di Roma in prossimità dell'ambito urbano denominato "Borghesiana".

Rappresenta un esempio di come l'urbanizzazione spontanea, disomogenea ed abusiva abbiano plasmato il territorio periferico della città di Roma.

Originariamente conosciuto come "Tavernelle", il nome derivava dalla Società che ha lottizzato e venduto i terreni agricoli a piccoli imprenditori e privati.

Questo quartiere sorge lungo la via Prenestina (asse viario strutturante la zona unitamente alla vicina via Casilina), a circa 5 Km. dal GRA e si sviluppa lungo due arterie principali: via Ollolai e via Bitti (le strade del quartiere portano i nomi di vari comuni della Sardegna).

Negli anni '70 Colle del Sole si inserisce nel contesto del massiccio sviluppo edilizio abusivo che ha caratterizzato gran parte dell'"Agro Romano", una vasta area di campagna con significativi valori storici, archeologici e paesaggistici.

Questa urbanizzazione senza regole ha alimentato un sistema edilizio "fuori controllo".

I terreni, originariamente destinati a parchi pubblici, scuole ed impianti sportivi sono stati lottizzati illegalmente creando un quartiere sostanzialmente privo di servizi essenziali ad una civile vita di quartiere.

Solo nel 1976 / 1977, con l'individuazione dei nuclei **abusivi e la successiva adozione della Variante** a zone O del Piano Regolatore Generale di Roma, si è avviato un processo di regolarizzazione urbana. Nel 2006 Colle del Sole è stato definitivamente inserito nella citata variante, anche se ancora oggi permangono sfide legate all'urbanizzazione ed alla mancanza di servizi.

REGOLARITA' EDILIZIO/URBANISTICA

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da porzione di quadrifamiliare e risulta distinto con il n. 1 di interno.

La costruzione di tale quadrifamiliare è avvenuta a seguito del rilascio da parte del Comune di Roma del Permesso di Costruire n. 167 del 25.03.2010 – protocollo n. 19905 - .

Come da attestazione del Direttore dei Lavori – geometra ***** - in data 15.05.2013, le opere di realizzazione di un edificio quadrifamiliare sono state ultimate in data 18.04.2013.

Per quanto potuto verificare, l'immobile oggetto di pignoramento (unitamente a maggior consistenza) non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica, convenzionata e/o agevolata; non appare, pertanto finanziato con risorse pubbliche.

In base alle risultanze dell'accesso effettuato in data 29.01.2025 e dalla analisi e verifica della documentazione acquisita, relativamente alla regolarità edilizio/urbanistico/catastale dell'immobile oggetto di pignoramento, si può attestare quanto segue.

Il villino presenta – rispetto alla planimetria catastale in atti ed ai grafici di progetto – una diversa distribuzione ed utilizzo, al piano seminterrato, degli spazi interni e, conseguentemente una diversa funzionalità degli stessi.

Tali difformità sono di seguito evidenziate.

Piano Seminterrato:

A questo livello per il locale *cantina* e per il locale *box auto*, in comunicazione tra di loro, è stata modificata la loro destinazione d'uso prevista da progetto.

È stata realizzata una ampia cucina/tinello (indicativamente nel locale destinato a cantina) ed una camera da letto (indicativamente nel locale destinato a box auto).

L'accesso avviene da portoncino posto al piano seminterrato lungo la rampa carrabile (destinata da progetto all'accesso al box auto).

Piano Terreno / Piano Primo (mansardato).

Sono presenti minime variazioni rispetto alla planimetria in atti che, a giudizio del sottoscritto, non necessitano in questa fase modifiche all'impianto planimetrico attuale.

CONSIDERAZIONI EDILIZIO/URBANISTICHE

L'articolo 23-ter / comma 1-quater del DPR n. 380 del 06.06.2001, che disciplina il mutamento d'uso, contiene una specifica condizione limitativa relativa agli immobili che si trovano ai piani terra e/o seminterrati (anche parzialmente interrati).

Per questi l'applicazione del comma 1-ter è sospesa finché le Regioni non andranno ad emanare delle norme che consentano ai Comuni di prevedere ed individuare le zone in cui i cambi d'uso siano consentiti.

La Legge Regionale attuale è datata 2008; per come dato a sapere sono in corso gli aggiornamenti necessari per allinearla alle altre normative vigenti in ambito edilizio/urbanistico.

In base a quanto sopra riportato, l'immobile in esame - villino per civile abitazione, su più livelli e distinto con il n. 1 di interno - Roma / Via Genuri, 24 (catastalmente 18) - non può ritenersi, alla data del sopralluogo ed a giudizio del sottoscritto, regolare da un punto di vista edilizio/urbanistico. Necessita, per come potuto verificare in occasione del sopralluogo effettuato del ripristino della situazione iniziale di progetto e catastale come in precedenza evidenziato.

Il costo per tale regolarizzazione (ripristino della situazione di progetto) può indicarsi in circa **€. 15.000,00 compresi i costi per gli oneri tecnici.**

Si precisa, comunque, che la quantificazione esatta dei costi relativi agli interventi di regolarizzazione delle difformità apportate al progetto iniziale, potrà essere determinata solo con la presentazione di opportuni computi metrici e/o preventivi di spesa.

L'importo di spesa stimato in €. 15.000,00 (costo sostanzialmente congruo ma non esaustivo) verrà detratto dal valore commerciale attribuibile al villino pignorato (vedere "*stima dell'immobile*").

Detto costo e/o ulteriori spese che dovessero evidenziarsi e quantificarsi in modo diverso ed in tempi successivi, per la regolarizzazione del villino oggetto di pignoramento, saranno interamente a carico dell'aggiudicatario.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

In sede di sopralluogo sono state richieste le certificazioni di conformità degli impianti; tali attestazioni non sono state fornite.

- Non è stato fornito il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non è stata fornita la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non è stata fornita la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non è stata fornita la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Il villino quadrifamiliare, di cui la porzione in esame è parte, unitamente alle altre tre unità abitative presenti, non è costituito in un Condominio.
Non sono presenti, pertanto, spese e/o oneri imputabili ad una gestione condominiale.

RISERVE E/O PARTICOLARITA' DA SEGNALARE

Nulla da segnalare e/o da evidenziare.

FORMAZIONE DEL LOTTO

LOTTO UNICO

Il villino in esame non è facilmente suddivisibile in unità di minore consistenza ed indipendenti tra di loro.

Un eventuale frazionamento comporterebbe notevoli costi e risulterebbe, a giudizio del sottoscritto tecnico, commercialmente non valido.

Pertanto si è ritenuto opportuno procedere alla formazione di un **lotto unico**, così costituito:

- Villino per civile abitazione / porzione di quadrifamiliare / categoria catastale A/7, sito in Roma (RM) - zona *Borghesiana / Colle del Sole* - Via Genuri, 24, (catastalmente 18) piano S1/T/1°- interno 1 -.
- Box auto (categoria catastale C/6) sito in Roma (RM) - zona *Borghesiana / Colle del Sole* - Via Genuri, 22 (catastalmente 18) - piano S1 / numero 1 -.

Il villino in esame è parte di un fabbricato quadrifamiliare in sintonia con l'edilizia presente in zona - destinata a civili abitazioni generalmente di livello medio.

L'immobile in esame è così composto:

Piano Interrato:

Locale cantina / box auto.

Piano Terra:

Corte esclusiva (in parte pavimentata), terrazzo, ingresso, soggiorno/pranzo, zona cucina, bagno.

Piano Primo (mansarda):

Locale mansarda.

I tre livelli sono collegati tra di loro da scala interna in muratura ad unica rampa.

Da un punto di vista catastale l'immobile risulta così identificato.

CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI ROMA											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Z. C.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	R.C.	Piano	Graffato
=	1018	4225	1	6 [^]	A/7	4 [^]	Vani 3,0	MQ. 76	449,32	S1/T/1	SI
=	1018	4225	9								SI
=	1018	4225	5	6 [^]	C/6	12 [^]	MQ. 18	MQ. 18	72,51	S1	NO

I subalterni 1 e 9 sono tra di loro graffati.

Il subalterno **1** individua il villino nei suoi tre livelli, mentre il subalterno **9** individua la corte esclusiva dello stesso (livello terra).

CONSIDERAZIONI EDILIZIO/URBANISTICHE

L'articolo 23-ter / comma 1-quater del DPR n. 380 del 06.06.2001, che disciplina il mutamento d'uso, contiene una specifica condizione limitativa relativa agli immobili che si trovano ai piani terra e/o seminterrati (anche parzialmente interrati).

Per questi l'applicazione del comma 1-ter è sospesa finché le Regioni non andranno ad emanare delle norme che consentano ai Comuni di prevedere ed individuare le zone in cui i cambi d'uso siano consentiti.

La Legge Regionale attuale è datata 2008; per come dato a sapere sono in corso gli aggiornamenti necessari per allinearla alle altre normative vigente in ambito edilizio/urbanistico.

In base a quanto sopra riportato, l'immobile in esame - villino per civile abitazione, su più livelli e distinto con il n. 1 di interno - Roma / Via Genuri, 24 (catastalmente 18) - non può ritenersi, alla data del sopralluogo ed a giudizio del sottoscritto, regolare da un punto di vista edilizio/urbanistico. Necessita, per come potuto verificare in occasione del sopralluogo effettuato del ripristino della situazione iniziale di progetto e catastale come in precedenza evidenziato.

Il costo per tale regolarizzazione (ripristino della situazione di progetto) può indicarsi in circa **€. 15.000,00 compresi i costi per gli oneri tecnici.**

Si precisa, comunque, che la quantificazione esatta dei costi relativi agli interventi di regolarizzazione delle difformità apportate al progetto iniziale, potrà essere determinata solo con la presentazione di opportuni computi metrici e/o preventivi di spesa.

L'importo di spesa stimato in € 15.000,00 (costo sostanzialmente congruo ma non esaustivo) verrà detratto dal valore commerciale attribuibile al villino pignorato (vedere "stima dell'immobile").

Detto costo e/o ulteriori spese che dovessero evidenziarsi e quantificarsi in modo diverso ed in tempi successivi, per la regolarizzazione del villino oggetto di pignoramento, saranno interamente a carico dell'aggiudicatario.

Grado di commerciabilità: buono.

Tempistiche di vendita: medie (3 / 5 mesi indicativamente)

STIMA DELL'IMMOBILE - CRITERI VALUTATIVI ADOTTATI - CONSIDERAZIONI

Per la valutazione commerciale del bene, ad oggi, sono stati utilizzati i seguenti criteri valutativi.

Criterio di stima "**sintetico/comparativo**", ritenuto il metodo generalmente utilizzato per le stime immobiliari di tipologie similari.

Criterio di stima a "**capitalizzazione del reddito**", in quanto l'immobile potrebbe essere locato producendo, quindi una "redditività".

La media che scaturisce dai due criteri di stima sopra indicati, individuerà il più probabile valore di mercato ad oggi dell'immobile in esame.

A tale importo verrà portato in detrazione il costo ritenuto sostanzialmente congruo di **€. 15.000,00** per la regolarizzazione, da un punto di vista edilizio/urbanistico, delle difformità rilevate in sede di sopralluogo rispetto sia ai grafici di progetto sia a quanto formalmente presente nelle planimetrie catastali presenti ad oggi in atti. Trattasi sostanzialmente di ripristinare lo stato di progetto.

I costi necessari per la regolarizzazione dell'immobile e/o per altri oneri che dovessero prospettarsi ed inerenti all'immobile oggetto di pignoramento, saranno totalmente a carico dell'aggiudicatario.

CRITERIO DI STIMA "SINTETICO/COMPARATIVO"



ANDAMENTO INDICATIVO, NELLA ZONA URBANA DI RIFERIMENTO, DEI PREZZI DI VENDITA

Relativamente a tale criterio, oltre all'esperienza personale del sottoscritto tecnico, sono stati considerati anche i seguenti parametri generali:

Ubicazione rispetto al contesto urbano di riferimento	<i>Buona</i>
Urbanizzazione (primaria/secondaria) della zona.	<i>Ad oggi sostanzialmente definita</i>
Presenza o meno di infrastrutture.	<i>Presente in modo sufficiente</i>
Caratteristiche generali del bene (intrinseche/estrinseche).	<i>Di tipo civile/medio</i>
Esposizione e soleggiamento.	<i>Discreta</i>
Stato d'uso esterno	<i>Complessivamente buono</i>
Stato d'uso interno.	<i>Complessivamente buono</i>
Potenzialità o meno di frazionamento in unità minori	<i>Possibile ma non valida</i>
Grado di commerciabilità.	<i>Normale</i>
Grado di fungibilità	<i>Normale in ambito residenziale</i>
Tempistiche di vendita	<i>Medie (3 / 5 mesi circa)</i>

Relativamente alla vendita di immobili (villini) simili e confrontabili con quello oggetto di stima, le rilevazioni effettuate su siti immobiliari specifici hanno potuto sufficientemente consentire l'applicazione del metodo valutativo "Market Comparison Approach" che è una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili (a condizione che si rilevi un numero sufficiente di transazioni e/o offerte comparabili sul mercato immobiliare di riferimento), prendendo come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico/economiche e basandosi, quindi, sulla rilevazione dei dati immobiliari.

A maggior conforto dei parametri valutativi sopraesposti, sono stati individuati, nella stessa via e/o nelle immediate vicinanze dell'unità immobiliare di cui alla presente relazione, vari altri immobili in vendita, sostanzialmente simili, per come verificabile dai siti immobiliari esaminati, per tipologia e caratteristiche generali.

Di seguito viene riportato un dettaglio di tali unità immobiliari, che vuole essere unicamente una indicazione di massima dell'andamento dei prezzi in zona.

(VALORI ARROTONDATI)

N.	UBICAZIONE	COSTO	MQ.	€/MQ.	PIANO	W.C.	BOX	SITI
1	Via Genuri, 7	218.000,00	110	2.000,00	S1/T/1°	3	SI	IMM.RE.IT
2	Via Genuri	249.000,00	140	1.780,00	S1/T/1°	2	SI	IMM.RE.IT
3	Via Genuri, 18	255.000,00	130	1.950,00	S1/T/1°	2	SI	IDEALISTA.IT
4	Via della Borghesiana	175.000,00	90	1.900,00	T/1°	2	SI	CAASA.IT
5	Via Genuri, 100	300.000,00	150	2.000,00	T/1°	2	SI	ITALCASE.IT

VALORE MEDIO (€/MQ.) di trattativa	1.950,00
------------------------------------	-----------------

Si precisa che i valori in tabella non si riferiscono a transazioni di vendita effettuate ma a richieste della proprietà o delle Agenzia immobiliari; il valore effettivo di vendita, quasi sicuramente, è minore del prezzo proposto (orientativamente di circa un 5% / 10%) proprio per le dinamiche della contrattazione legate anche alle tempistiche di tali contrattazioni.

Inoltre, per questi immobili, ovviamente, non si è effettuato un accesso per verificare tutti i parametri che concorrono a formulare un corretto valore commerciale dell'immobile.

La variabilità di prezzo, fermo restando la regolarità edilizio/urbanistica, dipende in genere, per questa categoria immobiliare (villini mono/plurifamiliari), dalla ubicazione nel tessuto urbano di riferimento, dalla consistenza, dall'esposizione, dal livello di piano e dallo stato d'uso.

INDICATORI O.M.I.

2° semestre del 2024 (ultimo dato disponibile) -.

- **Provincia:** ROMA / Comune: ROMA
- **Fascia/zona:** Suburbana – PRENESTINO / COLLE DEL SOLE –.
- **Codice zona:** E / 168 - Microzona catastale: 206.
- **Tipologia prevalente:** Abitazioni civili.
- **Destinazione:** Residenziale.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq./mese)
		Min	Max		Superficie : L
VILLE E VILLINI	Normale	1.300	1.950	L	6,0 – 8,8

VALORE MEDIO (€. /MQ.)	1.650,00
------------------------	-----------------

BORSINO IMMOBILIARE (ANNO 2025)

TIPOLOGIA IMMOBILIARE	VALORE MINIMO	VALORE MEDIO	VALORE MASSIMO
IMMOBILE IN FASCIA INTERMEDIA (MEDIA DI ZONA)	1.428,00	1.800,00	2.181,00

VALORE €. / MQ. MEDIO E RITENUTO CONGRUO

VALORE DA SITI IMMOBILIARI	1.950,00
VALORE DA O.M.I.	1.650,00
VALORE DA BORSINO IMMOBILIARE	1.800,00
VALORE MEDIO	1.800,00
VALORE MEDIO (RITENUTO CONGRUO)	2.000,00

Il parametro (€. /mq.), ritenuto congruo e corretto relativamente all'immobile in esame, in funzione del suo attuale e complessivo stato d'uso, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della posizione nel contesto urbano di riferimento, dell'esposizione, delle considerazioni in precedenza formulate e del grado di commerciabilità, è pari ad **€. /mq. 2.000,00**, importo questo sostanzialmente in linea sia con i parametri economici presenti in zona (località Colle del Sole – esterna al GRA), sia con le caratteristiche tecnico/costruttive dell'immobile, sia, infine, con il grado di commerciabilità dell'immobile in funzione anche della sua consistenza.

Per il mercato immobiliare di riferimento, si intravedono dei cenni di recupero e ripresa. Comunque un eventuale prolungarsi nel tempo delle trattative di vendita potrebbe avere, per l'immobile in esame, un effetto di diminuzione del prezzo.

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE – CRITERIO DI STIMA “SINTETICO/COMPARATIVO”

In funzione di quanto sopra, si riporta la valutazione commerciale dell'immobile in esame secondo il criterio di stima “*sintetico/comparativo*” adottato (importi arrotondati).

Immobile	Mq. (consistenza ragguagliata)	Valore unitario (€/mq.)	Valore complessivo
VILLINO Piano S1/T/1° Interno 1	120	2.000,00	240.000,00
Totale (valore arrotondato)			240.000,00

CRITERIO DI STIMA “A CAPITALIZZAZIONE DI REDDITO”



ANDAMENTO INDICATIVO, NELLA ZONA URBANA DI RIFERIMENTO, DEI PREZZI DI LOCAZIONE

Per l'immobile in esame risulta proponibile una sua locazione che, generando reddito, può consentire una valutazione dello stesso con il criterio di stima a “*capitalizzazione di reddito*”.

Per individuare un corretto valore di locazione ad oggi, si sono acquisiti i dati provenienti dagli indicatori OMI e dal Borsino Immobiliare, mentre, invece, non si sono individuati in zona, verificando siti immobiliari di riferimento, immobili offerti in locazione e/o comunque sufficientemente comparabili con l'immobile oggetto di perizia.

INDICATORI OMI

Gli indicatori OMI (2° semestre del 2024) relativi ai valori di locazione per la zona dove risulta ubicato l'immobile in esame, individuano i seguenti parametri economici (*valori €/mq./mese arrotondati*).

VILLE / VILLINI: da €/mq./mese **6,00** ad €/mq./mese **8,80**.

VALORE MEDIO (€/MQ./MESE) - ABITAZIONI DI TIPO CIVILE	7,40
-------------------------------------------------------	-------------

BORSINO IMMOBILIARE (ANNO 2025)

Il "Borsino Immobiliare" (anno 2024) per la zona dove risulta ubicato l'immobile in esame individua i seguenti parametri economici di locazione (valori €. /mq. /mese).

TIPOLOGIA	FASCIA	VALORI MINIMI	VALORI MEDI	VALORI MASSIMI
VILLE/VILLINI	MEDIA	6,18	7,77	9,36

VALORE MEDIO (€. /MQ.) - ABITAZIONI DI TIPO CIVILE -	7,77
------------------------------------------------------	------

VALORI MEDI DI ZONA INDIVIDUATI CON I DUE INDICATORI VALUTATIVI CONSIDERATI

PARAMETRI VALUTATIVI MEDI	VILLE/VILLINI - VALORE MEDIO (€. /MQ. /Mese)
INDICATORI O.M.I.	7,40
INDICATORI BORSINO IMMOBILIARE	7,77
VALORE MEDIO COMPLESSIVO	7,60
VALORE MEDIO RITENUTO CONGRUO	10,00

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE CRITERIO DI STIMA "CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO"

(VALORI ARROTONDATI)

- Valore mediato di €. /mq. /mese: €. 10,00 (ritenuto congruo)
- Mq. dell'immobile (ragguagliati): Mq. 120
- Locazione dell'immobile (€. /mese): €. **1.200,00** (mq. 120 x €. /mq. /mese 10,00)
- Locazione dell'immobile (€. /anno): €. 14.500,00 (€. 1.200,00 x 12 mesi)
- Detrazione per vetustà ed oneri vari: - 10%
- Tasso di capitalizzazione: 0,05

In base a quanto sopra, avremo: €. 14.500,00 - 10 % : 0,05 = €. **260.000,00**.



(VILLINO - FOTO ESTERNA)

VALUTAZIONE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE (IMPORTO MEDIATO)

CRITERIO DI STIMA	VALORE INDIVIDUATO
"SINTETICO/COMPARATIVO"	€. 240.000,00
"CAPITALIZZAZIONE DI REDDITO"	€. 260.000,00
Sommano (valore arrotondato)	€. 500.000,00
Valore commerciale mediato (€. 500.000,00 : 2)	€. 250.000,00
A detrarre importo per il ripristino della regolarità edilizio/urbanistico/catastale	€. 15.000,00
Valore commerciale	€. 235.000,00
VALORE COMMERCIALE FINALE (IMPORTO ARROTONDATO)	€. 235.000,00

DETRAZIONE AI SENSI DELL'ARTICOLO 568 DEL C.P.C.

La detrazione, ai sensi dell'articolo 568 del Codice di Procedura Civile, effettuata per il **10 %** rispetto al valore commerciale individuato precedentemente, considera, per l'immobile in esame, l'assenza della garanzia per eventuali vizi dei beni venduti.

Valore commerciale dell'immobile in esame al netto del deprezzamento del 10 % (importo in valore arrotondato) = **€. 210.000,00** (€. 235.000,00 - 10 %).

ULTERIORI CONSIDERAZIONI

Ogni problematica e/o questione, rispetto a tutto quanto sopra evidenziato e rilevato, riportato e descritto nel presente elaborato peritale, sarà a carico dell'aggiudicatario.

Inoltre, saranno a carico dell'aggiudicatario anche tutti gli oneri e costi che dovranno essere sostenuti per la regolarizzazione, definitiva e complessiva, da un punto di vista edilizio/urbanistico dell'immobile.

I costi indicati (€.15.000,00) per la regolarizzazione dell'immobile, da ritenersi nel loro insieme congrui, sono comunque unicamente indicativi e, si ribadisce, a totale carico ed onere dell'aggiudicatario.

LOTTO UNICO**Bene N° 1 -**

Villino per civile abitazione in Roma - località "Colle del Sole" - via Genuri, 24 (catastalmente 18) - piano S1/ T / 1° - interno 1 - quadrante urbano: sub-urbano est.

Box auto al piano S1 distinto con il n. 1 -

L'immobile è parte di una quadrifamiliare disposta su due livelli fuori terra oltre ad un livello parzialmente interrato che si eleva per sette livelli fuori terra oltre ad un livello parzialmente interrato.

Il villino - oggetto di pignoramento -, da un punto di vista funzionale, come da progetto, risulta così distribuito:

Piano Interrato: Box auto / locale cantina.

Piano Terreno: Ingresso, soggiorno/pranzo, camera, cucina, bagno, corte esterna in parte pavimentata.

Piano Primo: Locale mansarda.

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da porzione di quadrifamiliare e risulta distinto con il n. 1 di interno.

La costruzione di tale quadrifamiliare è avvenuta a seguito del rilascio da parte del Comune di Roma del Permesso di Costruire n. 167 del 25.03.2010 - protocollo n. 19905 -

Come da attestazione del Direttore dei Lavori - geometra ***** - in data 15.05.2013, le opere di realizzazione di un edificio quadrifamiliare sono state ultimate in data 18.04.2013.

Per quanto potuto verificare, l'immobile oggetto di pignoramento (unitamente a maggior consistenza) non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica, convenzionata e/o agevolata; non appare, pertanto finanziato con risorse pubbliche.

In base alle risultanze dell'accesso effettuato in data 29.01.2025 e dalla analisi e verifica della documentazione acquisita, relativamente alla regolarità edilizio/urbanistico/catastale dell'immobile oggetto di pignoramento, si può attestare quanto segue.

Il villino presenta - rispetto alla planimetria catastale in atti ed ai grafici di progetto - una diversa distribuzione ed utilizzo, al piano seminterrato, degli spazi interni e, conseguentemente una diversa funzionalità degli stessi.

Tali difformità sono di seguito evidenziate.

Piano Seminterrato:

A questo livello per il locale *cantina* e per il locale *box auto*, in comunicazione tra di loro, è stata modificata la loro destinazione d'uso prevista da progetto.

È stata realizzata una ampia cucina/tinello (indicativamente nel locale destinato a cantina) ed una camera da letto (indicativamente nel locale destinato a box auto).

L'accesso avviene da portoncino posto al piano seminterrato lungo la rampa carrabile (destinata da progetto all'accesso al box auto).

Piano Terreno / Piano Primo (mansardato).

Sono presenti minime variazioni rispetto alla planimetria in atti che, a giudizio del sottoscritto, non necessitano in questa fase modifiche all'impianto planimetrico attuale.

CONSIDERAZIONI EDILIZIO/URBANISTICHE

L'articolo 23-ter / comma 1-quater del DPR n. 380 del 06.06.2001, che disciplina il mutamento d'uso, contiene una specifica condizione limitativa relativa agli immobili che si trovano ai piani terra e/o seminterrati (anche parzialmente interrati).

Per questi l'applicazione del comma 1-ter è sospesa finché le Regioni non andranno ad emanare delle norme che consentano ai Comuni di prevedere ed individuare le zone in cui i cambi d'uso siano consentiti.

La Legge Regionale attuale è datata 2008; per come dato a sapere sono in corso gli aggiornamenti necessari per allinearla alle altre normative vigente in ambito edilizio/urbanistico.

In base a quanto sopra riportato, l'immobile in esame - villino per civile abitazione, su più livelli e distinto con il n. 1 di interno - Roma / Via Genuri, 24 (catastalmente 18) - non può ritenersi, alla data del sopralluogo ed a giudizio del sottoscritto, regolare da un punto di vista edilizio/urbanistico. Necessita, per come potuto verificare in occasione del sopralluogo effettuato del ripristino della situazione iniziale di progetto e catastale come in precedenza evidenziato.

Il costo per tale regolarizzazione (ripristino della situazione di progetto) può indicarsi in circa **€. 15.000,00 compresi i costi per gli oneri tecnici.**

Si precisa, comunque, che la quantificazione esatta dei costi relativi agli interventi di regolarizzazione delle difformità apportate al progetto iniziale, potrà essere determinata solo con la presentazione di opportuni computi metrici e/o preventivi di spesa.

L'importo di spesa stimato in €. 15.000,00 (costo sostanzialmente congruo ma non esaustivo) verrà detratto dal valore commerciale attribuibile al villino pignorato (vedere "stima dell'immobile").

Detto costo e/o ulteriori spese che dovessero evidenziarsi e quantificarsi in modo diverso ed in tempi successivi, per la regolarizzazione del villino oggetto di pignoramento, saranno interamente a carico dell'aggiudicatario.

L'immobile presenta una destinazione catastale abitativo/residenziale ("abitazioni di tipo popolare" - categoria A/7) sostanzialmente in linea con le tipologie edilizie presenti nel tessuto urbano circostante. L'unità immobiliare in esame, per quanto verificabile in occasione del sopralluogo effettuato, risulta essere complessivamente in buono stato conservativo e non necessita nell'immediato di particolari interventi urgenti di manutenzione/ristrutturazione.

Tutti gli ambienti sono di forma regolare e sufficientemente ampi.

L'illuminazione naturale risulta solo accettabile.

L'immobile presenta due esposizioni: *ovest* e *nord*.

Principali caratteristiche tecniche dell'immobile: INTERNO

PAVIMENTAZIONI	Monocottura
RIVESTIMENTI INTERNI	Intonaco tinteggiato
INFISSI INTERNI	Legno tamburato
IMPIANTISTICA	Normale / di tipo civile (termo-autonomo)
IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE	Presente in modo parziale
STATO D'USO INTERNO	Complessivamente buono (per come verificabile)

Principali caratteristiche tecniche dell'immobile: ESTERNO

STRUTTURA	Cemento armato / Muratura mista
COPERTURA	A tetto (ad una falda)
RIVESTIMENTO ESTERNO	Intonaco tinteggiato
INFISSI ESTERNI	PVC
PIANI FUORI TERRA/ENTRO TERRA	DUE / UNO
STATO D'USO ESTERNO	Complessivamente buono (per come verificabile)

La proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento (villino e box auto) risulta essere, ad oggi, per Atto di Compravendita in data 11.06.2014 - a rogito del Notaio in Roma Elena Perone Pacifico - repertorio n. 16576 / raccolta n. 8554 -.

Atto registrato a Roma 7 il 12.06.2014 al n. 1490 - serie IT - di:

nato a ***** il ***** - CF: *****

N.	NOMINATIVO INTESTATI	LUOGO/ DATA NASCITA	CODICE FISCALE	PROPRIETA'	STATO
1			*****	1/1 in regime di separazione dei beni	ESECUTATO

CONFINI DEGLI IMMOBILI

- Il **villino**, nel suo insieme, confina con: distacco verso via Genuri, villino interno 2, villino interno 3, salvo se altri e/o diversi confini.
- Il **box auto**, nel suo insieme, confina con: rampa carrabile, box auto del villino interno 2, box auto del villino interno 3, cantina del villino interno 1, salvo se altri e/o diversi confini.

DA UN PUNTO DI VISTA CATASTALE GLI IMMOBILI SONO COSI' IDENTIFICABILI

Dati identificativi				Dati di classamento (N.C.E.U. del Comune di Roma)							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Z. C.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	R.C.	Piano	Graffato
=	1018	4225	1	6^	A/7	4^	Vani 3,0	MQ. 76	449,32	S1/T/1°	SI
=	1018	4225	9								SI
=	1018	4225	5	6^	C/6	12^	MQ. 18	MQ. 18	72,51	S1	NO

I subalterni 1 e 9 sono tra di loro graffati.

Il subalterno **1** individua il villino nei suoi tre livelli, mentre il subalterno **9** individua la corte esclusiva dello stesso (livello terra).

CORRISPONDENZA CATASTALE

I dati di identificazione catastale corrispondono a quanto in merito riportato nella documentazione acquisita e verificata (atto di proprietà / atto di pignoramento immobiliare). Tali dati, precedentemente indicati, per quanto verificabile dall'esame della visura catastale storica, non risultano modificati nel tempo, rimanendo inalterati fin dall'impianto meccanografico originario.

Non sussiste, attualmente, una esatta corrispondenza catastale tra la realtà dei luoghi e le planimetrie catastali attualmente in atti (soprattutto per quanto attiene il livello interrato).

Da verifiche effettuate, l'immobile in esame (porzione di maggiore consistenza), secondo il P.R.G. del Comune di Roma attualmente vigente, ricade in:

"Sistema insediativo - Città della Trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita - ".

ZONA "O" - Denominazione: Zona O 85 - Colle del Sole - Municipio VI -.

Quanto sopra risulta regolato - in sintesi - dall' **articolo 62 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG - ambiti a pianificazione particolareggiata e definita** -, che di seguito si riporta nei punti essenziali.

Non sono state fornite le attestazioni di conformità degli impianti e l'Attestato di Prestazione Energetica.

SCHEMA RIASSUNTIVO - ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 103 / 2024 R.G.E.

Lotto Unico

Bene Unico - Appartamento e Box auto			
Ubicazione:	Roma - via Genuri, 24 (catastalmente 18) - piano S1 / T / 1° - interno 1 -.		
Diritto reale:	100%	Quota	Intera proprietà
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 1018, Part. 4225, Sub. 1/9, ZC. 6, Categoria A7 - vani 3 - RC €. 449,32 Box auto Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 1018, Part. 4225, Sub. 5, ZC. 6, Categoria C6 - MQ. 18 - RC €. 72,51	Superficie raggugiata	Mq. 120
Stato conservativo:	L'immobile si presenta nel complesso in buone condizioni.		
Descrizione:	Gli immobili costituenti il lotto unico si trovano a Roma in via Genuri, 24 (catastalmente 18) - zona suburbana denominata Colle del Sole - piano S1/T/1° / interno 1. Gli immobili (villino e box auto) sono parte di un edificio quadrifamiliare. Il villino (come da progetto) è così composto: Piano interrato: cantina e box auto. Piano terreno: ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, bagno corte esterna in parte pavimentata. Piano primo: locale mansarda. L'appartamento è attualmente utilizzato come abitazione primaria dalla signora _____ e dal suo nucleo familiare. Il riscaldamento è autonomo, gli infissi esterni sono in buone condizioni, in PVC; i pavimenti sono in monocottura; le pareti risultano intonacate e tinteggiate. L'esposizione è duplice. L'immobile è intestato all'esecutato per la piena proprietà. L'edificio (quadrifamiliare) è realizzato in cemento armato e muratura mista, indicativamente tra il 2010 ed il 2013.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima (che si compone di n. 37 pagine) presso questo Spettabile Tribunale, unitamente ai relativi allegati.

Tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V.

Resta a disposizione per eventuali integrazioni e/o chiarimenti se richiesti dal GE.

Roma, 30.04.2025

l'Esperto Stimatore
Arch. Sandro PANDOLFI



ALLEGATI:

- PLANIMETRIA CATASTALE.
- VCA STORICO/CATASTALE.
- ATTO DI PROPRIETA'.
- CONTRATTO DI LOCAZIONE.
- PERMESSO DI COSTRUIRE.
- RELAZIONE DI FINE LAVORI.

