

## TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Molin Zan Francesca, nell'Esecuzione Immobiliare 1381/2019 + 571/22 riunita del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarietà.....	4
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali.....	6
Precisazioni.....	6
Patti .....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta .....	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1381/2019 e 571/2022 riunita del R.G.E.....	17
<b>Prezzo base d'asta: € 284.493,30 .....</b>	<b>17</b>

In data 16/09/22, la sottoscritta Arch. Molin Zan Francesca, con studio in Via Aldo Ballarin, 158 - 00142 - Roma (RM), email molinzan@gmail.com, PEC f.molinzan@pec.archrm.it, Tel. 348 8504992, Fax 17 86021463, veniva nominata Esperta ex art. 568 c.p.c. e in data 17/09/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Cavizzana n.2, Via Monguelfo n.51, interno 6, piano T-1-S1
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Monguelfo, 51, piano PT

Il compendio oggetto di pignoramento è costituito da una porzione di villette a schiera a 2 piani fuori terra di cui uno mansarda, oltre a semi-interrato, ampia corte esclusiva con due tettoie aperte e doppio accesso indipendente, di cui uno carrabile direttamente sulla porzione accatastata come posto auto.

L'immobile è stato realizzato negli anni 2000 alla periferia sud.ovest di Roma, in zona Infernetto, fuori dal raccordo lungo la direttrice Via Colombo in direzione Ostia.

L'area è stata recentemente oggetto di ristrutturazione urbanistica, su un impianto tipico della borgata, pertanto le opere di urbanizzazione sono ancora incomplete, e per lo più di vecchia concezione, con strade strette e senza marciapiedi.

L'unità, che rispetto a quanto autorizzato è stata ampiamente rimaneggiata, è composta da: al piano semi-interrato, dove erano la centrale termica, 2 cantine, un lavatoio ed un essiccatoio, sono stati incluse le intercapedini, ampliando la superficie, e realizzati un ampio soggiorno con angolo cottura, una camera con cabina armadio e servizi; al piano terra: al posto del soggiorno con angolo cottura, bagno e due portici, sono state chiuse delle porzioni di portico ad ovest, e realizzate due camere ed un locale servizi, con il mantenimento del portico ad est; al piano primo, la soffitta è stata allestita a camera e servizi, oltre ad armadiatura con tetto spiovente.

La tipologia edilizia è di discreta qualità architettonica, con finitura esterna in intonaco, grate alle finestre, tettoie in laterocemento e coperture in coppi.

La zona è residenziale, con discreta presenza di attività commerciali e servizi pubblici a breve distanza (poste, banche, scuole, attività commerciali).

La viabilità è di carattere periferico, ed è collegata al centro di Roma con mezzi pubblici di superficie, oltre alla Via Colombo e Via di Castel Fusano, attraverso le quali si raggiunge il Raccordo Anulare ed il centro città. Non vi è trasporto su rotaia (tram, metro, Treni metropolitani).

L'area è scarsamente popolata, le possibilità di parcheggio pubblico gratuito sono abbondanti anche se non regolamentate.

Il sopralluogo è stato effettuato in date 30 settembre e 20 ottobre 2022.

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

Sono stati depositati i certificati delle iscrizioni e trascrizioni a nome dell'esecutato e dei danti causa nel ventennio, oltre all'estratto storico catastale del 05/11/2019.

In seguito è anche stata depositata la Relazione Notarile del notaio Federico Elicio in data 27/06/2022.

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

## CONFINI

APPARTAMENTO: dapprima stacco su Via Monguelfo, poi incluso il posto auto sub.12 (bene 2), di nuovo Via Monguelfo, poi stacco su Via Cavizzana, quindi altra unità immobiliare int.5, la particella 991, infine, e per chiudere, di nuovo stacco su Via Monguelfo con incluso il posto auto sub.12 lungo il lato.

POSTO AUTO: dapprima stacco su Via Monguelfo, poi su tre lati la corte dell'appartamento bene 1 sub.6, infine e per chiudere di nuovo Via Monguelfo.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione legittima	33,00 mq	40,00 mq	1,00	40,00 mq	2,80 m	Terra
Stanza ex portico ovest	9,00 mq	11,00 mq	0,45	5,50 mq	2,80 m	Terra
Portico coperto	20,00 mq	20,00 mq	0,45	9,00 mq	2,80 m	Terra
Giardino	253,00 mq	253,00 mq	0,18	45,54 mq	0,00 m	Terra
Posto auto scoperto sub.6 (Bene 2)	16,00 mq	16,00 mq	0,50	8,00 mq	0,00 m	Terra
Soffitta	15,00 mq	18,00 mq	0,35	6,30 mq	2,15 m	1
Cantina	33,50 mq	37,00 mq	0,35	12,95 mq	2,50 m	S1
Corte seminterrata	8,00 mq	8,00 mq	0,18	1,44 mq	0,00 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>128,73 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>128,73 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si fa presente che ai fini del calcolo delle superfici sono state utilizzate le destinazioni d'uso catastali (che corrispondono a quelle assentite), attribuendo però al piano interrato (cantina) un coefficiente superiore, pari a 0,35, poichè di fatto di tratta a tutti gli effetti di uno spazio abitativo.

Analogamente per il primo piano, pur trattandosi di una soffitta catastale, questa è adibita anch'essa ad abitazione, e quindi anche in questo caso è stato utilizzato un coefficiente pari a 0,35 anzichè il richiesto 0,20.

La porzione di portico chiuso per realizzare la stanza ha lo stesso coefficiente di quello aperto. La superficie del posto auto è stata computata come pertinenza; pertanto ha un coefficiente pari a 0,50.

Non sono state computate le superfici coperte delle tettoie esterne aperte poichè, non essendo stati reperiti titoli autorizzativi, ai fini della valutazione si considerano comparabili i costi di demolizione e ricostruzione con il loro valore aggiunto.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/02/2008 al 11/03/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1117, Part. 2735, Sub. 12, Zc. 6 Categoria C6 Cl.10, Cons. 15 mq Rendita € 44,16 Piano T
Dal 12/02/2008 al 11/03/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1117, Part. 2735, Sub. 6, Zc. 6 Categoria A7 Cl.5, Cons. 3 vani Rendita € 526,79 Piano S1-T-1
Dal 11/03/2008 al 18/04/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1117, Part. 2735, Sub. 6, Zc. 6 Categoria A7 Cl.5, Cons. 3 vani Rendita € 526,79 Piano S1-T-1
Dal 11/03/2008 al 27/10/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1117, Part. 2735, Sub. 12, Zc. 6 Categoria C6 Cl.10, Cons. 15 mq Superficie catastale 16 mq Rendita € 44,16 Piano T
Dal 18/04/2008 al 27/10/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1117, Part. 2735, Sub. 6, Zc. 6 Categoria A7 Cl.6, Cons. 5 vani Superficie catastale 68 mq Rendita € 1.032,91 Piano S1-T-1

I titolari catastali coincidono con quelli reali.

## DATI CATASTALI

### Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1117	2735	6	6	A7	6	5	68 mq	1032,91 €	S1-T-1	
	1117	2735	12	6	C6	10	15 mq	16 mq	44,16 €	T	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali esistenti (che si allegano). Il pignoramento riporta correttamente i dati catastali. I tre piani che compongono l'abitazione sono stati ampiamente ridistribuiti, e modificati sia nelle destinazioni d'uso sia nelle dimensioni, con ampliamenti al piano terra ed interrato, come segue:

1. al piano terra, parte del portico occidentale è stato incluso nell'appartamento ed utilizzato come camera, inoltre nella corte esterna sono presenti due tettoie non titolate.
2. al piano primo, la superficie a soffitta è stata spartita per creare un bagno e viene utilizzata come camera da letto.
3. Al piano interrato, è stata aumentata la superficie includendo l'intercapedine nell'appartamento, e tutti i locali sono stati uniti e redistribuiti a formare locali abitativi anzichè cantine e locali a servizi.

L'immobile è così identificato in visura (che si allega) in forza di:

1. COSTITUZIONE del 12/02/2008 protocollo RM0205037.
2. VARIAZIONE del 09/11/2015, inserimento in visura dei dati di superficie.

## PRECISAZIONI

Non ci sono precisazioni da fare.

## PATTI

Non sono stati individuati patti da segnalare. Non sono stati reperiti contratti di locazione in essere.

## STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dei beni è molto buono.

## PARTI COMUNI

Dalla documentazione reperita non risultano essere presenti parti comuni oltre quelle individuate dall'atto d'obbligo riportato nel paragrafo urbanistica, cui si rimanda per questioni di brevità.

Dalla documentazione reperita non risultano essere presenti Servitù, censo, livello, usi civici, ad eccezione della servitù riportata sull'atto di provenienza: Le parti si danno altresì atto reciprocamente della sussistenza, nel giardino di pertinenza dell'appartamento oggetto del presente atto del pozzetto di raccolta della linea della rete fognaria asservito all'utilizzo di tutte le unità che compendiano il complesso immobiliare di cui la porzione in oggetto è parte, è, quindi, espressamente convenuto tra le parti che, in base alle reali esigenze dei proprietari delle singole porzione, i detti tracciati fognanti, con particolare riguardo ai relativi pozzetti di giuntura del condotto stesso, e i detti appoggi dei contatori delle utenze, saranno rispettivamente ispezionabili per le ordinarie attività di manutenzione e controllo, le cui spese saranno proporzionalmente a carico dei condomini fruitori".

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le unità occupano porzioni di piano primo, terra e primo interrato di un edificio plurifamiliare, costruito con struttura in calcestruzzo armato, tamponature esterne in laterizio e coperture a falda inclinata realizzate in laterocemento come i solai e le tettoie esterne, con tegole in laterizio. La finitura esterna è in intonaco tinteggiato, con inserti e porzioni rivestite in laterizio e travertino e ringhiere in ferro battuto. L'immobile presenta tripla esposizione a nord, est e ovest. Internamente, i pavimenti sono in grès in tutti i piani, compresi i locali servizi. I rivestimenti dei bagni e dell'angolo cottura sono anch'essi in grès di diverse tonalità, mentre le altre pareti sono tinteggiate con colori di varie tonalità. I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera e grate antintrusione. Gli interni sono in legno tamburato. Il giardino esterno, è parzialmente pavimentato, e parzialmente lasciato al naturale, con due ampie tettoie: una sul lato ovest ed una in aderenza alla recinzione esterna sul lato nord est. La porzione ad ovest è utilizzata a posto auto, in corrispondenza del posto auto catastale. I cancelli pedonale e carrabile sono in ferro battuto, quello carrabile è dotato di apertura automatica. E' presente un impianto di riscaldamento autonomo, con caldaia posta esternamente lungo il muro di confine ovest, e vi sono climatizzatori a split nelle camere. Sono presenti anche: l'impianto del gas, elettrico, idro-sanitario, citofonico, telefonico, televisivo, e sono in buono stato d'uso. L'acqua calda sanitaria è fatta con la stessa caldaia del riscaldamento. Il quadro elettrico è nuovo, ma non sono state fornite certificazioni.

### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dagli esecutati che lo abitano e la figlia.

### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/09/1987 al 31/05/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA (Visto il 3/12/21)</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Giuliano Pelosi	02/09/1987	13514	4386
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CRRII Roma 1	17/09/1987	81786	49635
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		

		Agenzia delle Entrate di Roma Atti Pubblici/Agenzia delle Entrate Roma 1	18/12/1987	13430	1V
Dal 31/05/2006 al 11/03/2008	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Antonio Oliva	31/05/2006	20541	13216
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CRRII Roma1	08/06/2006	74842	43201
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Agenzia delle Entrate di Roma	07/06/2006	13952			
Dal 11/03/2008	**** Omissis ****	<b>ATTO DI ASSEGNAZIONE DI PORZIONI D'IMMOBILE DA PARTE DI SOCIETA' COOPERATIVA (Allegato)</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Antonio Oliva	11/03/2008	23339	15375
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CRRII Roma 1	27/03/2008	37617	19624
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Agenzia delle Entrate Roma 2	26/03/2008	12278	1T		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di provenienza è allegato alla relazione.

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 26/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Roma il 01/08/2013  
Reg. gen. 78083 - Reg. part. 11340  
Quota: 1/1  
Importo: € 40.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 24.765,82  
Rogante: Tribunale di Roma/Ostia  
Data: 10/11/2011  
N° repertorio: 1475
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO  
Iscritto a Roma il 15/06/2018  
Reg. gen. 69510 - Reg. part. 12458  
Quota: 1/2  
Importo: € 375.375,12  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 187.687,56  
Rogante: Agenzia delle Entrate Riscossione  
Data: 13/06/2018  
N° repertorio: 12071  
N° raccolta: 9718

**Trascrizioni**

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Roma il 07/10/2019  
Reg. gen. 117570 - Reg. part. 81895  
Quota: 1/2  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Il pignoramento è stato trascritto solo a carico di
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Roma il 09/06/2022  
Reg. gen. 75884 - Reg. part. 53464  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**Annotazioni a iscrizioni**

- **FRAZIONAMENTO IN QUOTA**  
Iscritto a Roma il 29/02/2008  
Reg. gen. 26166 - Reg. part. 7465  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Questa formalità si riferisce solo al Sub.6

## Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste in circa 660,00 Euro.

Si segnala quanto segue:

1. nell'elenco delle formalità non sono stati segnalati gli atti di provenienza, per i quali si rimanda al paragrafo dedicato, nè le formalità che hanno subito una cancellazione totale;
2. le formalità si riferiscono a tutti i beni in oggetto, tranne il FRAZIONAMENTO IN QUOTA del 29/02/2008 che si riferisce solo al Sub.6.
3. Il Pignoramento è trascritto due volte perchè nella prima trascrizione del 07/10/2019 era stato posto a carico del solo esecutato, ignorando la quota di 1/2 a carico della coniuge in comunione dei beni.

## NORMATIVA URBANISTICA

Alla data della presente relazione, il Piano Regolatore Generale approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, con pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio avvenuta il 14 marzo 2008, così come modificato dalla deliberazione n.48 del 7 giugno 2016 adottata dal Commissario Straordinario con i poteri dell'Assemblea Capitolina, inserisce il compendio in oggetto nel "Sistema insediativo - Citta' della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita", individuato negli elaborati grafici prescrittivi in scala 1:10.000.

Tale ambito è normato dall'Art.62 delle Norme tecniche di Attuazione, che "riguardano aree interessate da Piani attuativi o Programmi urbanistici, variamente denominati, approvati prima dell'approvazione del presente PRG, ovvero adottati prima della deliberazione di Consiglio comunale n.64/2006, di controdeduzione del presente PRG.", per i quali si applica la disciplina definita dai relativi Piani attuativi o Programmi urbanistici.

Nel nostro caso l'immobile ricade all'interno del Piano particolareggiato Z051 Infernetto/Macchione, approvato con Del.CC 312/94 in "zona di nuova edificazione residenziale semplice" con If pari a 0,44 mc/mq, identificato alla tav.6.

L'immobile NON ricade all'interno di Piani di Edilizia Economica Popolare.

Nel PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale) "Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico" (ai sensi delle L.R.37/83, art.14 L.R.24/98, art.134 co.1 lett.A Dlvo 42/04, e art.136 Dlvo 42/04), approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n.5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n.56 del 10 giugno 2021, Supplemento n.21, l'immobile è individuato come segue:

Estratti del Piano Territoriale Paesistico Regionale Tavole A e B: Paesaggio degli insediamenti urbani.

Tav.A - salvaguardia delle Visuali.

Tav.B - Vincolo della Fascia costiera - Ostia - Anzio - Nettuno.

Per l'edificazione dell'immobile sono stati stipulati i seguenti:

1. Atto d'Obbligo del 24/10/2006, notaio Antonio Oliva rep.21080/13647, trascritto il 30/10/2006 ai nn.88554/146230, con vincolo del lotto, delle destinazioni, dei parcheggi e delle alberature (Allegato)

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Sono stati richiesti gli accessi agli atti virtuali ai sensi della legge n.241/90 e smi, DPR 184/06 e DAC N.6/19, presso l'Archivio progetti del Comune di Roma, l'Ufficio Condono del Comune di Roma e presso il X Municipio, in date 18/11/21, 06/12/21, e 15/02/22 con solleciti del 15/3/22, e Visura del 30/05/22, dai quali è emerso che l'immobile è stato edificato in in forza di:

1. Permesso di Costruire 1239 del 30/11/2006, istanza 4366/06, e nuovi tipi prot.48807/06 del 06/07/2006 (Allegato con elaborati grafici);
2. DIA edilizia in Variante prot.7781 del 24/01/2008, con nuovi tipi prot.12645 del 7/2/08. (Citata sulla provenienza e richiesta al Municipio X, si allega la risposta di irreperibilità degli elaborati in data 28/12/21).

Sull'atto di provenienza del 2008 si dichiara che è stata protocollata al Comune di Roma la richiesta di agibilità in data 28 febbraio 2008, prot.n.QI/2008/14376, ma da indagini effettuate presso l'archivio progetti ed agibilità del Comune di Roma non è stata trovata nessuna rispondenza.

Non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e lo stato autorizzato con l'ultima Variante edilizia, per i seguenti motivi, già elencati nel paragrafo catastale, poichè i locali che compongono i tre piani dell'abitazione sono stati ampiamente redistribuiti, sia nelle destinazioni d'uso sia nelle dimensioni, con ampliamenti al piano terra ed interrato, anche in violazione degli impegni presi con l'atto d'obbligo, come segue:

1. PIANO TERRA, parte del portico occidentale è stato incluso nell'appartamento ed utilizzato come camera al posto dell'angolo cottura, la sagoma del bagno è stata modificata ed inoltre nella corte esterna sono presenti due tettoie non titolate ed è stato spostato il posto auto da Via Cavizzana a Via Monguelfo, modificando gli ingressi carrabili.
2. PIANO PRIMO, la superficie a soffitta è stata risuddivisa per creare un bagno e viene utilizzata come camera da letto.
3. PIANO INTERRATO, è stata aumentata la superficie includendo l'intercapedine nell'appartamento, e tutti i locali sono stati uniti e redistribuiti a formare locali abitativi anzichè cantine e locali a servizi, ovvero un grande soggiorno con angolo cottura, un locale deposito, una camera con cabina armadio ed un bagno.

Non sono sanabili ne' l'aumento di superficie utile al piano interrato e primo, ne' il diverso utilizzo dei locali rispetto a quanto assentito e sottoscritto nell'atto d'obbligo che vincola le destinazioni d'uso dei locali interrati e primi a soffitta e cantina. Le variazioni interne nella distribuzione dei locali sono sanabili attraverso la presentazione di una pratica SCIA presso il Municipio X (ex XIII) del Comune di Roma, da presentarsi dopo il ripristino della sagoma esterna e delle superfici finestrate. Inoltre, sarà da valutare il ripristino delle destinazioni d'uso. Tutte le attività resteranno a carico dell'acquirente e saranno valutate a scomputo nel prezzo finale.

Non sono presenti Dichiarazioni di Conformità degli impianti, anche se dallo stato dell'immobile si ritiene di poter affermare che siano rilasciabili le corrispondenti Dichiarazioni di Rispondenza ai sensi del DM 37/08, autorizzate per tutti gli immobili realizzati tra il 13 marzo 1990 e il 27 marzo 2008 (periodo di vigore della Legge 46/1990) in carenza di dichiarazione di conformità.

Non è stato consegnato l'APE, ne' è stato possibile formularne uno nuovo poichè non sono stati forniti ne' il libretto della caldaia, ne' il modulo relativo all'ultimo controllo di efficienza energetica. I suddetti documenti, infatti, vanno allegati obbligatoriamente all'APE ai sensi dell'Art.6 comma 5 del Dlgs192/05 ai fini della determinazione della validità dell'APE stesso, pertanto, visto che in assenza di disposizioni regionali in materia, si applica la vigente normativa statale, NON è possibile emettere AP

## 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.

Si è scelto di unire le due unità in unico lotto poichè il posto auto è incluso fisicamente all'interno della superficie della villetta.

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicato a Roma (RM) - Via Cavizzana n.2, Via Monguelfo n.51, interno 6, piano T-1-S1
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Monguelfo, 51, piano PT

Il compendio oggetto di pignoramento è costituito da una porzione di villette a schiera a 2 piani fuori terra di cui uno mansarda, oltre a semi-interrato, ampia corte esclusiva con due tettoie aperte e doppio accesso indipendente, di cui uno carrabile direttamente sulla porzione accatastata come posto auto. L'immobile è stato realizzato negli anni 2000 alla periferia sud.ovest di Roma, in zona Infernetto, fuori dal raccordo lungo la direttrice Via Colombo in direzione Ostia. L'area è stata recentemente oggetto di ristrutturazione urbanistica, su un impianto tipico della borgata, pertanto le opere di urbanizzazione sono ancora incomplete, e per lo più di vecchia concezione, con strade strette e senza marciapiedi. L'unità, che rispetto a quanto autorizzato è stata ampiamente rimaneggiata, è composta da: al piano semi-interrato, dove erano la centrale termica, 2 cantine, un lavatoio ed un essiccatoio, sono stati incluse le intercapedini, ampliando la superficie, e realizzati un ampio soggiorno con angolo cottura, una camera con cabina armadio e servizi; al piano terra: al posto del soggiorno con angolo cottura, bagno e due portici, sono state chiuse delle porzioni di portico ad ovest, e realizzate due camere ed un locale servizi, con il mantenimento del portico ad est; al piano primo, la soffitta è stata allestita a camera e servizi, oltre ad armadiatura con tetto spiovente. La tipologia edilizia è di discreta qualità architettonica, con finitura esterna in intonaco, grate alle finestre, tettoie in laterocemento e coperture in coppi. La zona è residenziale, con discreta presenza di attività commerciali e servizi pubblici a breve distanza (poste, banche, scuole, attività commerciali). La viabilità è di carattere periferico, ed è collegata al centro di Roma con mezzi pubblici di superficie, oltre alla Via Colombo e Via di Castel Fusano, attraverso le quali si raggiunge il Raccordo Anulare ed il centro città. Non vi è trasporto su rotaia (tram, metro, Treni metropolitani). L'area è scarsamente popolata, le possibilità di parcheggio pubblico gratuito sono abbondanti anche se non regolamentate.

Identificato al catasto Fabbricati

- Fg. 1117, Part. 2735, Sub. 6, Zc. 6, Categoria A7

- Fg. 1117, Part. 2735, Sub. 12, Zc. 6, Categoria C6

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

Il metodo di stima utilizzato è "per comparazione" con unità aventi le stesse caratteristiche e poste in vendita nel periodo immediatamente precedente la redazione della presente relazione. Ai sensi del dispositivo dell'art.568 codice di procedura civile (così modificato dal D.L.27 giugno 2015, n.83, convertito, con modificazioni, nella L.132 del 6 agosto 2015), si segnala che il valore per metro quadro utilizzato, e quindi quello complessivo del bene, fa riferimento a quelli di mercato dei maggiori referenti del settore: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, Borsino immobiliare, siti immobiliari su internet.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Villetta Roma (RM) - Via Cavizzana n.2, Via Monguelfo n.51, interno 6, piano T-1- S1	128,73 mq	2.600,00 €/mq	€ 334.698,00	100,00%	€ 334.698,00

Valore di stima: € 334.698,00

**Deprezzamenti**

<b>Tipologia deprezzamento</b>	<b>Valore</b>	<b>Tipo</b>
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5,00	%

**Valore finale di stima: € 284.493,30**

Di questi, la quota corrispondente al posto auto, semmai potesse essere considerato autonomamente, è pari a 35.360,00 Euro, calcolati in funzione della sola superficie.

Analiticamente, la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto tiene presente, oltre allo stato d'uso e di manutenzione:

1. dei vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, pari al 10%.
2. Delle spese per il ripristino degli ampliamenti e delle destinazioni d'uso, e della seguente presentazione di pratica di SCIA a sanatoria e variazione catastale, stimati in circa il 5%.

Tali oneri resteranno a carico dell'acquirente.

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 23/11/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Molin Zan Francesca

1. N° 2 Visure e schede catastali - Visura e planimetria sub.6 (Aggiornamento al 27/10/2021)
2. N° 2 Visure e schede catastali - Visura e planimetria catastale sub.12 (Aggiornamento al 27/10/2021)
3. N° 1 Altri allegati - Formalità pregiudizievoli sub.6 (Aggiornamento al 27/10/2021)
4. N° 1 Altri allegati - Formalità pregiudizievoli sub. (Aggiornamento al 27/10/2021)
5. N° 1 Atto di provenienza - Atto Notaio Antonio Oliva (Aggiornamento al 11/03/2008)
6. N° 1 Atto di provenienza - Atti Notaio Pelosi (Aggiornamento al 02/09/1987)
7. N° 1 Concessione edilizia - Permesso di Costruire n.1239/C con elaborati (Aggiornamento al 30/11/2006)
8. N° 1 Altri allegati - Atto d'obbligo Notaio Antonio Oliva (Aggiornamento al 24/12/2006)
9. N° 2 Altri allegati - Relazione e preesistenza per Nuovi tipi prot.48807 (Aggiornamento al 06/07/2006)
10. N° 1 Altri allegati - Riscontri per richiesta Visura DIA 7781 del 24/01/2008 (Aggiornamento al 28/12/2021)
11. N° 1 Certificato destinazione urbanistica - Tavole urbanistiche (Aggiornamento al 25/10/2022)
12. N° 1 Altri allegati - Quotazioni (Aggiornamento al 25/10/2022)
13. N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 20/10/2022)
14. N° 1 Foto - Rilievo fotografico (Aggiornamento al 20/10/2022)

- **Bene N° 1** - Villetta ubicato a Roma (RM) - Via Cavizzana n.2, Via Monguelfo n.51, interno 6, piano T-1-S1
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Monguelfo, 51, piano PT

Il compendio oggetto di pignoramento è costituito da una porzione di villette a schiera a 2 piani fuori terra di cui uno mansarda, oltre a semi-interrato, ampia corte esclusiva con due tettoie aperte e doppio accesso indipendente, di cui uno carrabile direttamente sulla porzione accatastata come posto auto. L'immobile è stato realizzato negli anni 2000 alla periferia sud.ovest di Roma, in zona Infernetto, fuori dal raccordo lungo la direttrice Via Colombo in direzione Ostia. L'area è stata recentemente oggetto di ristrutturazione urbanistica, su un impianto tipico della borgata, pertanto le opere di urbanizzazione sono ancora incomplete, e per lo più di vecchia concezione, con strade strette e senza marciapiedi. L'unità, che rispetto a quanto autorizzato è stata ampiamente rimaneggiata, è composta da: al piano semi-interrato, dove erano la centrale termica, 2 cantine, un lavatoio ed un essiccatoio, sono stati incluse le intercapedini, ampliando la superficie, e realizzati un ampio soggiorno con angolo cottura, una camera con cabina armadio e servizi; al piano terra: al posto del soggiorno con angolo cottura, bagno e due portici, sono state chiuse delle porzioni di portico ad ovest, e realizzate due camere ed un locale servizi, con il mantenimento del portico ad est; al piano primo, la soffitta è stata allestita a camera e servizi, oltre ad armadiatura con tetto spiovente. La tipologia edilizia è di discreta qualità architettonica, con finitura esterna in intonaco, grate alle finestre, tettoie in laterocemento e coperture in coppi. La zona è residenziale, con discreta presenza di attività commerciali e servizi pubblici a breve distanza (poste, banche, scuole, attività commerciali). La viabilità è di carattere periferico, ed è collegata al centro di Roma con mezzi pubblici di superficie, oltre alla Via Colombo e Via di Castel Fusano, attraverso le quali si raggiunge il Raccordo Anulare ed il centro città. Non vi è trasporto su rotaia (tram, metro, Treni metropolitani). L'area è scarsamente popolata, le possibilità di parcheggio pubblico gratuito sono abbondanti anche se non regolamentate. Identificato al catasto Fabbricati

- Fg. 1117, Part. 2735, Sub. 6, Zc. 6, Categoria A7

- Fg. 1117, Part. 2735, Sub. 12, Zc. 6, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Alla data della presente relazione, il Piano Regolatore Generale approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, con pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio avvenuta il 14 marzo 2008, così come modificato dalla deliberazione n.48 del 7 giugno 2016 adottata dal Commissario Straordinario con i poteri dell'Assemblea Capitolina, inserisce il compendio in oggetto nel "Sistema insediativo - Citta' della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita", individuato negli elaborati grafici prescrittivi in scala 1:10.000. Tale ambito è normato dall'Art.62 delle Norme tecniche di Attuazione, che "riguardano aree interessate da Piani attuativi o Programmi urbanistici, variamente denominati, approvati prima dell'approvazione del presente PRG, ovvero adottati prima della deliberazione di Consiglio comunale n.64/2006, di controdeduzione del presente PRG.", per i quali si applica la disciplina definita dai relativi Piani attuativi o Programmi urbanistici. Nel nostro caso l'immobile ricade all'interno del Piano particolareggiato Z051 Infernetto/Macchione, approvato con Del.CC 312/94 in "zona di nuova edificazione residenziale semplice" con If pari a 0,44 mc/mq, identificato alla tav.6. L'immobile NON ricade all'interno di Piani di Edilizia Economica Popolare. Nel PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale) "Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico" (ai sensi delle L.R.37/83, art.14 L.R.24/98, art.134 co.1 lett.A Dlvo 42/04, e art.136 Dlvo 42/04), approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n.5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n.56 del 10 giugno 2021, Supplemento n.21, l'immobile è individuato come segue: Estratti del Piano Territoriale Paesistico Regionale Tavole A e B: Paesaggio degli insediamenti urbani. Tav.A - salvaguardia delle Visuali. Tav.B - Vincolo della Fascia costiera - Ostia - Anzio - Nettuno. Per l'edificazione dell'immobile sono stati stipulati i seguenti: 1. Atto d'Obbligo del 24/10/2006,



notaio Antonio Oliva rep.21080/13647, trascritto il 30/10/2006 ai nn.88554/146230, con vincolo del lotto, delle destinazioni, dei parcheggi e delle alberature (Allegato)



- **Prezzo base d'asta: € 284.493,30**



**PREZZO BASE D'ASTA: € 284.493,30**

Beni N° 1 e 2 - Villetta e posto auto			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Cavizzana n.2, Via Monguelfo n.51, interno 6, piano T-1-S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1117, Part. 2735, Sub. 6, Zc. 6, Categoria A7 - Fg. 1117, Part. 2735, Sub. 12, Zc. 6, Categoria C6	<b>Superficie</b>	128,73 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo dei beni è molto buono.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Il compendio oggetto di pignoramento è costituito da una porzione di villette a schiera a 2 piani fuori terra di cui uno mansarda, oltre a semi-interrato, ampia corte esclusiva con due tettoie aperte e doppio accesso indipendente, di cui uno carrabile direttamente sulla porzione accatastata come posto auto. L'immobile è stato realizzato negli anni 2000 alla periferia sud.ovest di Roma, in zona Infernetto, fuori dal raccordo lungo la direttrice Via Colombo in direzione Ostia. L'area è stata recentemente oggetto di ristrutturazione urbanistica, su un impianto tipico della borgata, pertanto le opere di urbanizzazione sono ancora incomplete, e per lo più di vecchia concezione, con strade strette e senza marciapiedi. L'unità, che rispetto a quanto autorizzato è stata ampiamente rimaneggiata, è composta da: al piano semi-interrato, dove erano la centrale termica, 2 cantine, un lavatoio ed un essiccatoio, sono stati incluse le intercapedini, ampliando la superficie, e realizzati un ampio soggiorno con angolo cottura, una camera con cabina armadio e servizi; al piano terra: al posto del soggiorno con angolo cottura, bagno e due portici, sono state chiuse delle porzioni di portico ad ovest, e realizzate due camere ed un locale servizi, con il mantenimento del portico ad est; al piano primo, la soffitta è stata allestita a camera e servizi, oltre ad armadiatura con tetto spiovente. La tipologia edilizia è di discreta qualità architettonica, con finitura esterna in intonaco, grate alle finestre, tettoie in laterocemento e coperture in coppi. La zona è residenziale, con discreta presenza di attività commerciali e servizi pubblici a breve distanza (poste, banche, scuole, attività commerciali). La viabilità è di carattere periferico, ed è collegata al centro di Roma con mezzi pubblici di superficie, oltre alla Via Colombo e Via di Castel Fusano, attraverso le quali si raggiunge il Raccordo Anulare ed il centro città. Non vi è trasporto su rotaia (tram, metro, Treni metropolitani). L'area è scarsamente popolata, le possibilità di parcheggio pubblico gratuito sono abbondanti anche se non regolamentate.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile è occupato dagli esecutati che lo abitano e la figlia.		