

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

PERIZIA dell'esperto ex art. 568 c.p.c. arch. Andrea Rossetti

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E.1556/2019

promossa da:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXX

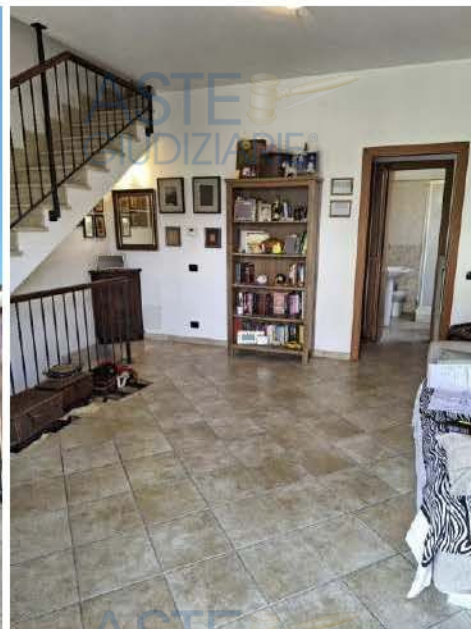
Roma (RM)

contro

XXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXX

Nata a *****



**PORZIONE DI VILLINO IN BIFAMILIARE®
ABITAZIONE CON CORTE PRIVATA E LOCALE GARAGE
(LOTTO UNICO)
ROMA, VIA GARDONE RIVIERA NN. 3 E 5**



Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	11
Dati Catastali	13
Precisazioni.....	16
Patti.....	17
Stato conservativo	18
Servitù, censo, livello, usi civici	18
Caratteristiche costruttive prevalenti	18
Stato di occupazione	18
Provenienze Ventennali.....	19
Formalità	20
Normativa urbanistica	21
Regolarità edilizia	22
Vincoli od oneri condominiali.....	29
Stima / Formazione lotti	29
Riepilogo bando d'asta.....	33
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1556/2019 del R.G.E.....	34
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 166.000,00	34



Con provvedimento del 01/03/2023, il sottoscritto Arch. Rossetti Andrea, con studio in Via Bassano del Grappa, 16 - 00195 - Roma (RM), email an.rossetti@awn.it; archarossetti@gmail.com, PEC an.rossetti@pec.archrm.it, Tel. 06 45434499, Fax 06 233224864, veniva nominato *esperto ex art. 568 c.p.c.* e in data 01/03/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

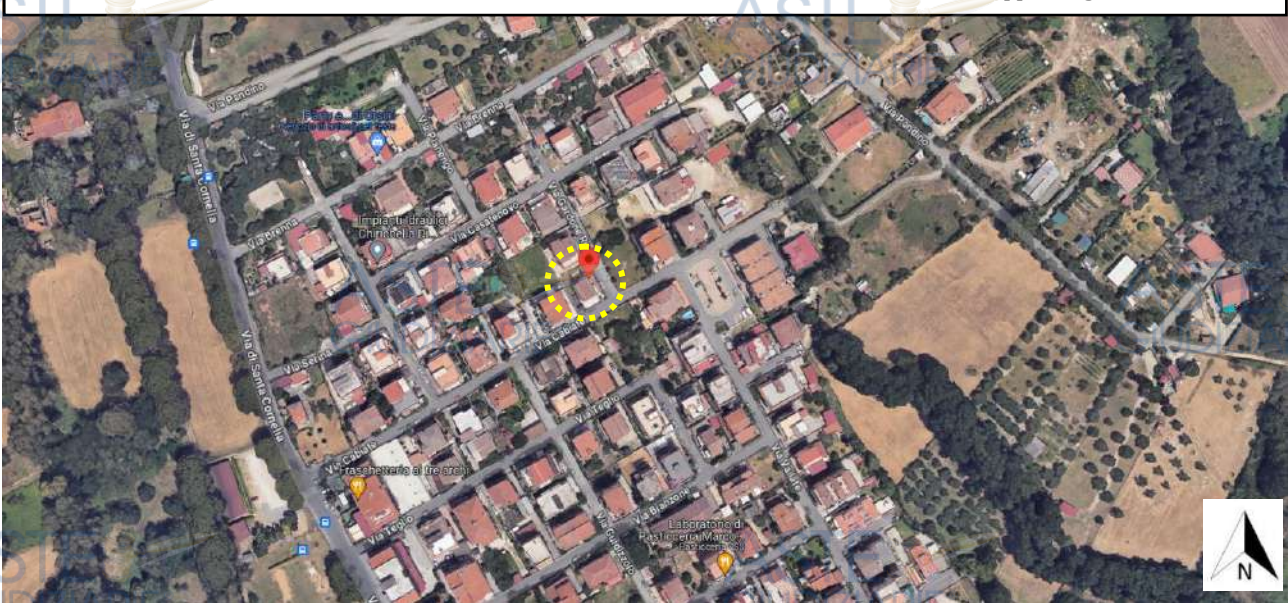
I beni oggetto di pignoramento sono i seguenti:

- **Bene N° 1** - Porzione di villino con corte privata ubicato a Roma (RM) - Via Gardone Riviera n. 3, interno 2.
- **Bene N° 2** - Locale garage (trasformato senza alcun titolo edilizio in zona abitabile) ubicato a Roma (RM) - Via Gardone Riviera n. 5, piano S1

DESCRIZIONE

Il fabbricato ricade nel Municipio XV di Roma - zona LVIII PRIMA PORTA, posta all'esterno del G.R.A., nell'area nord di Roma, a ridosso del confine con i comuni di Formello, Sacrofano e Riano e del fiume Tevere. Il quartiere è servito dalla omonima fermata posta lungo la linea ferroviaria Roma-Civita Castellana-Viterbo.

LOCALIZZAZIONE FABBRICATO DI CUI FANNO PARTE GLI IMMOBILI PIGNORATI - mappa Google Earth



La vendita dei beni non è soggetta IVA.

Per i beni in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.



Il compendio immobiliare pignorato è costituito da:

- 1) **Porzione di villino in bifamiliare con corte privata**, costituito da due piani fuori terra ed un piano semi-interrato, collegati con scala interna.
- 2) **Locale autorimessa** al piano S1, trasformata, senza alcun titolo edilizio, in zona abitabile in cui è presente una sala adibita a soggiorno, ed in cui sono stati realizzati un locale bagno ed un angolo cottura.

VISTA ESTERNA FABBRICATO



IMMAGINE N°1



IMMAGINE N°2



IMMAGINE N°3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

- I signori XXXXXXXXXX (deceduto il ***** ***) e XXXXXXXXX avevano acquistato in quote uguali la piena proprietà delle porzioni immobiliari pignorate con atto di compravendita a rogito Notaio Alessandro Mattiangeli di Roma, in data 22 giugno 2007, rep. n. 109114/42106, registrato a Roma 5 il 25 giugno 2007, al n. 10211 serie 1 T, trascritto a Roma 1 il 26 giugno 2007 al n. 43498 di formalità, dalla XXXXXXXXXXXXXXX con sede in Roma, cod. fisc. *****.



Bene N° 1 - Porzione di villino distinto con il numero int.2 confinante con: Via Gardone Riviera; villino censito in catasto al Fg 56, p.lla 754, sub, 502/504 (intestato a XXXXXXXXXXXXXXXX); corte esterna fabbricato accessibile da Via Gardone Riviera 7/9, censito al Fg 56, p.lle 83; salvo altri.

Bene N° 2 - Locale garage confinante con: Via Gardone Riviera; villino censito in catasto al Fg 56, p.lla 754, sub, 502/504 (intestato a XXXXXXXXXXXXXXXX); corte esterna fabbricato accessibile da Via Gardone Riviera 7/9, censito al Fg 56, p.lle 83; salvo altri.



CONSISTENZA

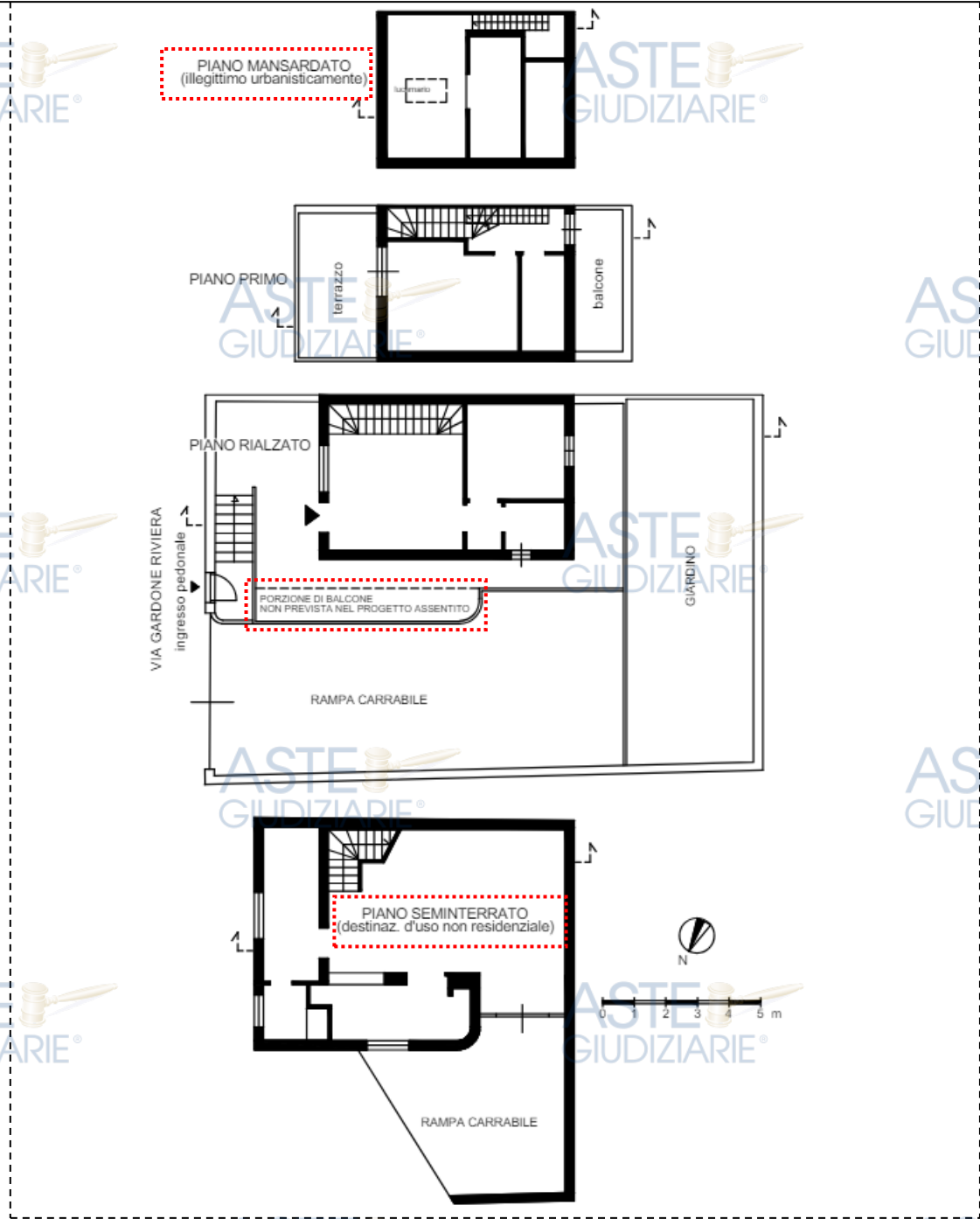
BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLINO CON CORTE PRIVATA UBICATO A ROMA (RM) - VIA GARDONE RIVIERA N. 3

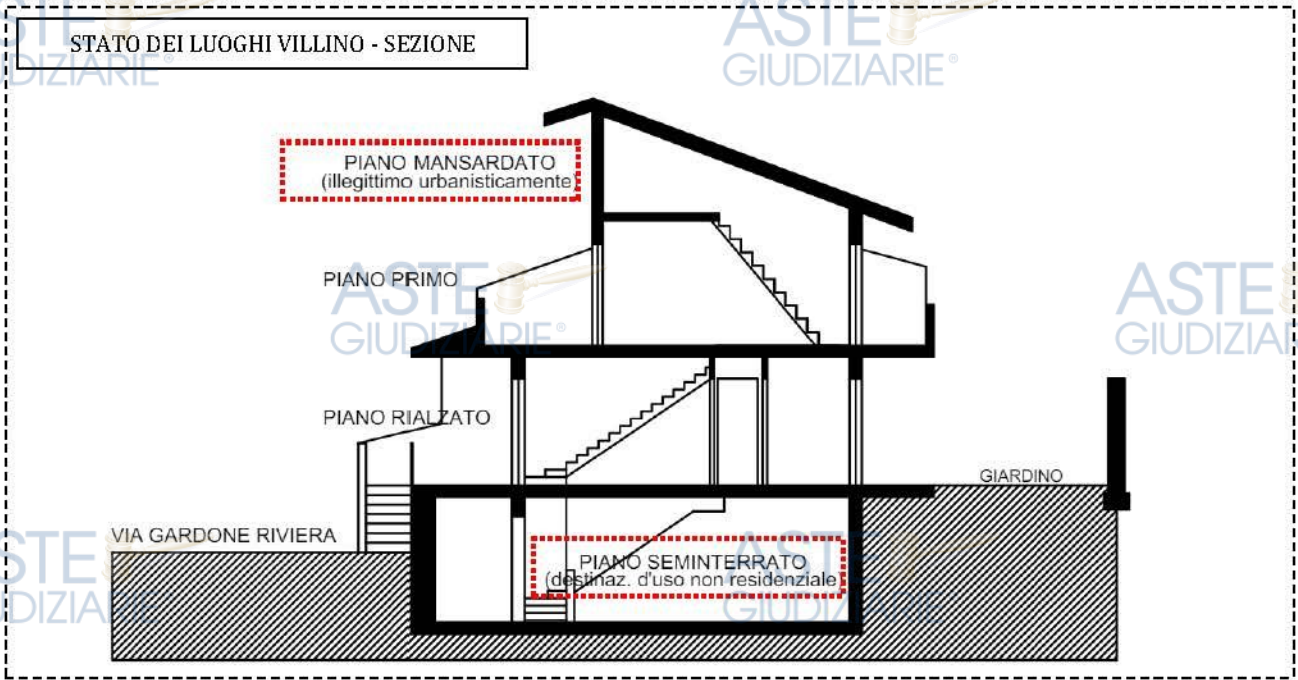
Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale	Altezza	Piano
Abitazione	54,00 mq	67,00 mq	1	67,00 mq	2,80 - 2.90 m	RIALZATO -1
Terrazza	11,00 mq	13,00 mq	0,25	3,25 mq	-	1
Balcone scoperto	7,00 mq	7,00 mq	0,25	1,75 mq	-	1
Terrazza	24,00 mq	24,00 mq	0,25	6,00 mq	-	RIALZATO
Giardino	56,00 mq	56,00 mq	0,15	8,40 mq	-	RIALZATO
Totale superficie commerciale:				86,40 mq		

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale	Altezza	Piano
Autorimessa	33,00 mq	37,00 mq	1	37,00 mq	2,89 m	S1
Totale superficie commerciale:				37,00 mq		

Si precisa che la superficie commerciale degli immobili pignorati è stata calcolata prendendo in considerazione esclusivamente le superfici legittime urbanisticamente.

STATO DEI LUOGHI VILLINO: PIANO MANSARDATO; PIANO PRIMO, PIANO RIALZATO E PIANO SEMINTERRATO





PIANO MANSARDATO (ILLEGITTIMO URBANISTICAMENTE)



IMMAGINE N°4



IMMAGINE N°5



IMMAGINE N°6



DISIMPEGNO - P1



IMMAGINE N°7

CAMERA- P1



IMMAGINE N°8

TERRAZZO - P1



IMMAGINE N°9

WC - P1



IMMAGINE N°10

BALCONE - P1



IMMAGINE N°11



IMMAGINE N°12



SOGGIORNO - PIANO RIALZATO (CATASTALMENTE PIANO TERRA)



IMMAGINE N°13

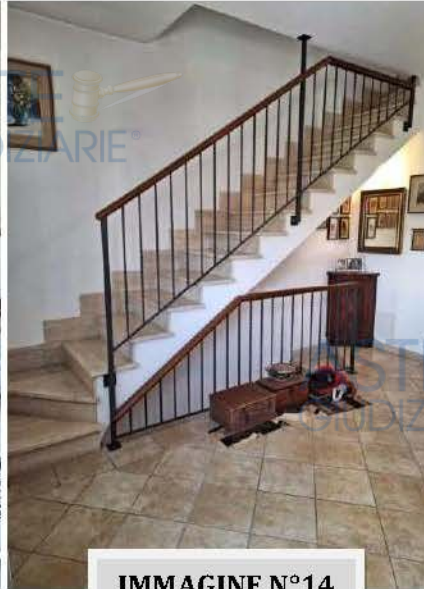


IMMAGINE N°14



IMMAGINE N°15

DISIMPEGNO - P. RIALZATO



IMMAGINE N°16

WC - P. RIALZATO

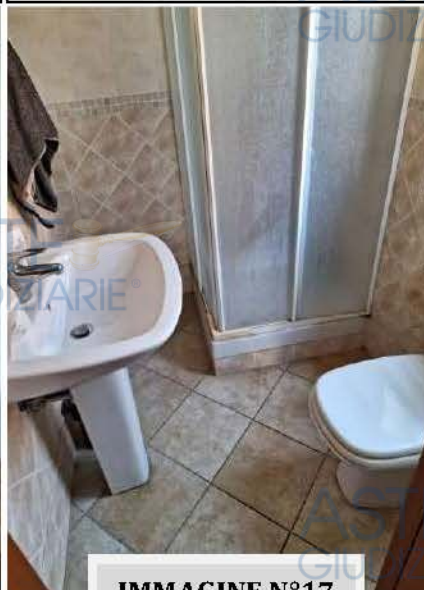


IMMAGINE N°17

CAMERA - P. RIALZATO



IMMAGINE N°18



SOGGIORNO CON ANGOLO COTTURA - P. SEMINTERRATO (ILLEGITTIMO URBANISTICAMENTE - EX LOCALE GARAGE)



IMMAGINE N°19



IMMAGINE N°20

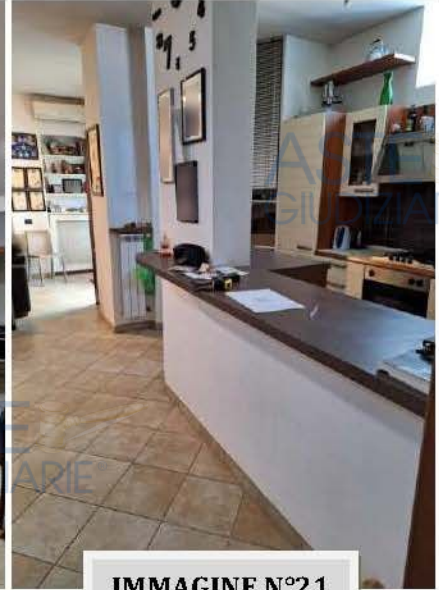


IMMAGINE N°21

RIPOSTIGLIO E BAGNO - P. SEMINTERRATO (ILLEGITTIMO URBANISTICAMENTE - EX INTERCAPEDINE)



IMMAGINE N°22



IMMAGINE N°23



IMMAGINE N°24



TERRAZZO PIANO RIALATO E GIARDINO



IMMAGINE N°25



IMMAGINE N°26



IMMAGINE N°27

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLINO CON CORTE PRIVATA UBICATO A ROMA (RM) - VIA GARDONE RIVIERA N. 3

Dati della richiesta	Comune di ROMA (Codice:H501) Provincia di ROMA
Catasto Fabbricati	Foglio: 56 Particella: 754 Sub.: 2

INTESTATI

1	(1) Proprieta' 1/2
2	(1) Proprieta' 1/2

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		56	754	2 4	6		A/3	1	4,5 vani	Totale: 85 m² Totale: escluse aree scoperte: 71 m²	Euro 546,15	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA GARDONE RIVIERA n. 3 Interno 2 Piano T-1										
Notifica							Partita		Mod.58			
Annotazioni		-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune H501 - Sezione D - Foglio 56 - Particella 754

Situazione dell'unità immobiliare dal 21/03/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		56	754	2 4	6		A/3	1	4,5 vani		Euro 546,15	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/03/2008 Pratica n. RM0413604 in atti dal 21/03/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (l. 29699.1/2008)
Indirizzo		VIA GARDONE RIVIERA n. 3 Interno 2 Piano T-1										

Notifica	Partita	Mod.58
Annotationi	-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)	

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune H501 - Sezione D - Foglio 56 - Particella 754

Situazione dell'unità immobiliare dal 21/03/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		56	754	2 4	6		A/3	1	4,5 vani		Euro 546,15	COSTITUZIONE del 21/03/2007 Pratica n. RM0352432 in atti dal 21/03/2007 COSTITUZIONE (n. 2666.1/2007)
Indirizzo		VIA GARDONE RIVIERA n. 3 - Interno 2 Piano T-1										
Notifica		Partita							Mod.58			
Annotationi		-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)										

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 22/06/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	COMUNICAZIONE	DIRETTORE GENERALE
1	[REDACTED]		
2	[REDACTED]		
DATI DERIVANTI DA		Atto del 22/06/2007 Pubblico ufficiale MATTIANGELI ALESSANDRO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 109114 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 43498.1/2007 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 27/06/2007	

Situazione degli intestati dal 21/03/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	COMUNICAZIONE	DIRETTORE GENERALE
1	[REDACTED]		
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 21/03/2007 Pratica n. RM0352432 in atti dal 21/03/2007 COSTITUZIONE (n. 2666.1/2007)	

BENE N° 2 - LOCALE GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GARDONE RIVIERA N. 5, PIANO S1

INTESTATI

1	[REDACTED]
2	[REDACTED]

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		56	754	501	6		C/6	11	52 m²	Totale: 56 m²	Euro 179,93	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA GARDONE RIVIERA n. 5 Piano S1										
Notifica		Partita							Mod.58			
Annotationi		-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)										

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune H501 - Sezione D - Foglio 56 - Particella 754

Situazione dell'unità immobiliare dal 12/07/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		56	754	501	6		C/6	11	52 m²		Euro 179,93	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/07/2008 Pratica n. RM0946451 in atti dal 12/07/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 78343.1/2008)
Indirizzo		VIA GARDONE RIVIERA n. 5 Piano S1										
Notifica		Partita							Mod.58			
Annotationi		-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)										



Situazione dell'unità immobiliare dal 12/07/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		56	754	501	6		C/6	II	52 m ²		Euro 179,93	AMPLIAMENTO del 12/07/2007 Pratica n. RM0849474 in atti dal 12/07/2007 AMPLIAMENTO (n. 65842.1/2007)
Indirizzo		VIA GARDONE RIVIERA n. 5 Piano S1										
Notifica						Partita		Mod.58				
Annotazioni		-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)										

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 12/07/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/2
2			(1) Proprietà 1/2

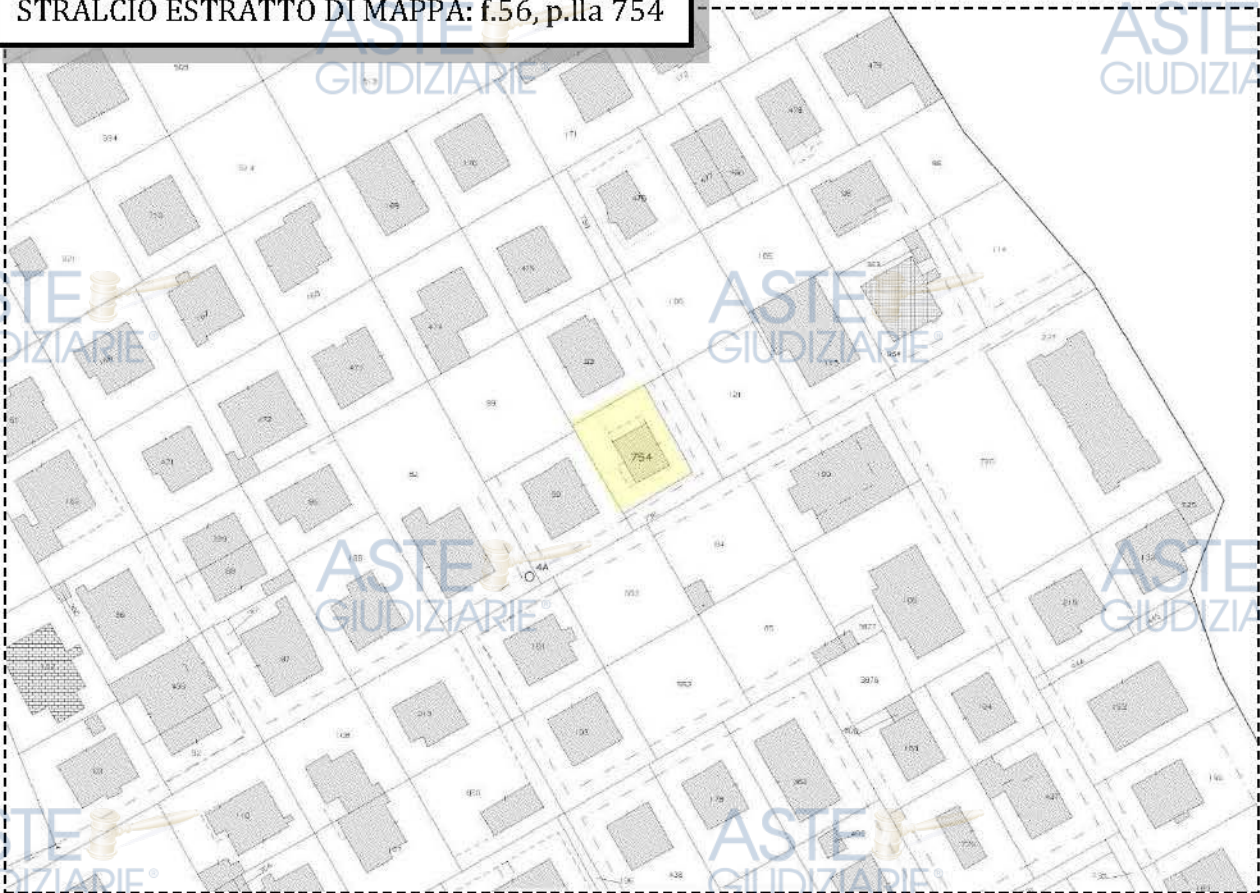
DATI DERIVANTI DA: Atto del 22/06/2007 Pubblico ufficiale MAI I'ANGELI ALESSANDRO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 109114 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 43498.1/2007 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 27/06/2007

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 21/03/2007

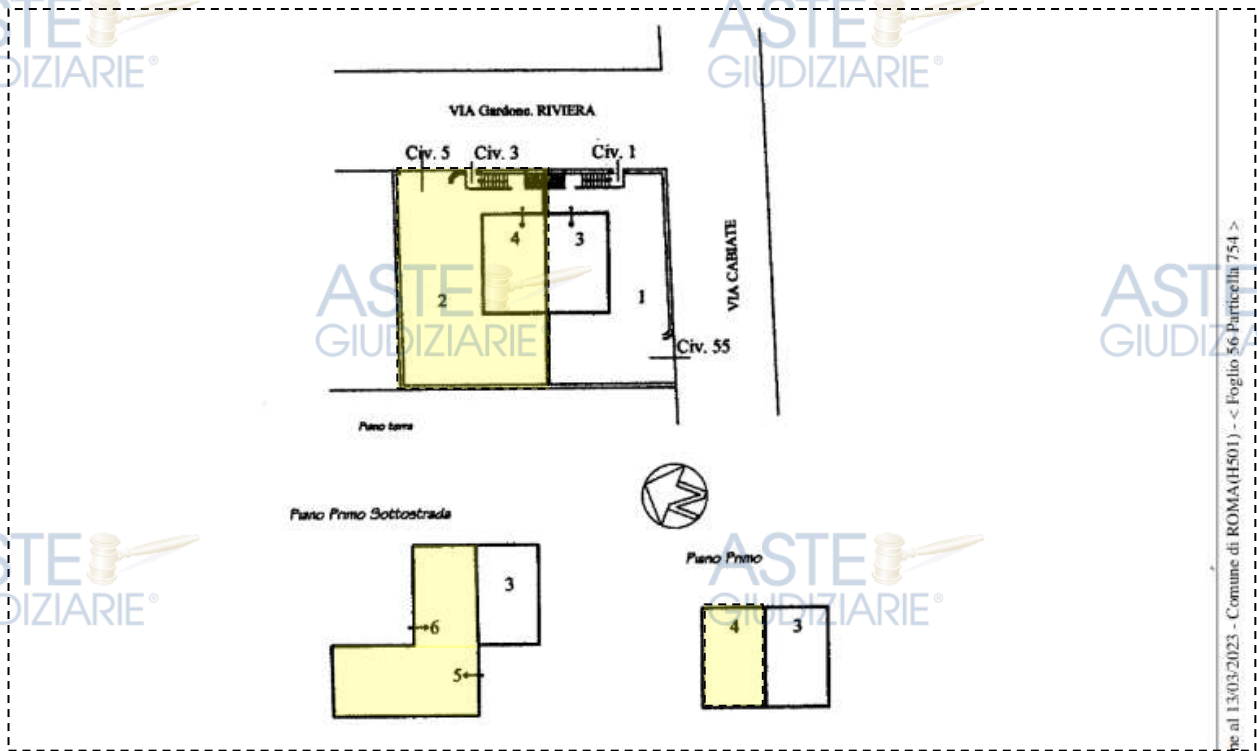
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		56	754	6	6		C/6	II	33 m ²		Euro 114,19	COSTITUZIONE del 21/03/2007 Pratica n. RM0352432 in atti dal 21/03/2007 COSTITUZIONE (n. 2666.1/2007)
Indirizzo		VIA GARDONE RIVIERA n. 5 Piano S1										
Notifica						Partita		Mod.58				
Annotazioni		-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)										

DATI CATASTALI

STRALCIO ESTRATTO DI MAPPA: f.56, p.lla 754



STRALCIO ELABORATO PLANIMETRICO: f.56, p.lla 754

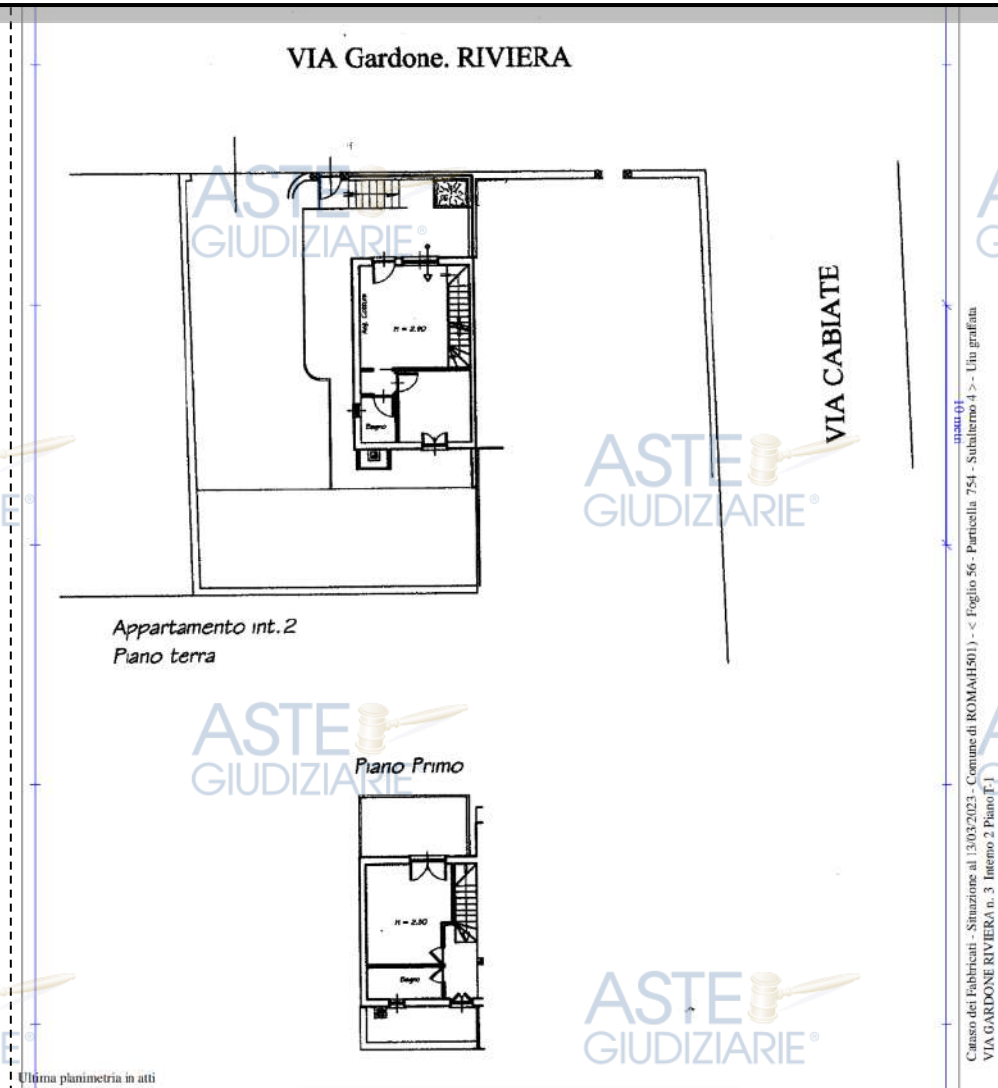


BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GARDONE RIVIERA N. 3

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi			Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
56	754	4	6	A/3	1	4,5 vani	Totale: 85 mq; Totale escluse aree scoperte: 71 mq	546,15 €	T-1	2



STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE: f.56, p.lla 754, **sub. 4** graffato **sub 2** (corte)



Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

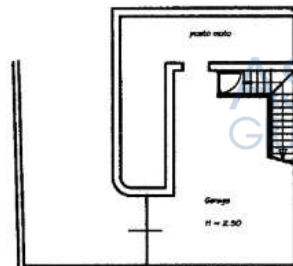
BENE N° 2 - LOCALE GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GARDONE RIVIERA N. 5, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	56	754	501	6	C/6	11	52 mq	Totale: 56 mq	179,93 €	S1

STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE: f.56, p.lla 754, sub. 501

N. 5297

Piano Primo Sottostrada
Locale Garage



mapa of
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 1/30/2023 - Comune di ROMA (RM501) - < Foglio 56 - Particella 754 - Subalterno 501 >
VIA GARDONE RIVIERA n. 5 Piano S1

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

PRECISAZIONI

Si precisa che il piano seminterrato è stato ampliato e trasformato, senza alcun titolo edilizio, in abitazione con ingresso dal locale garage, mentre il piano sottotetto è stato illegittimamente annesso all'immobile.

Si precisa altresì che nella visura catastale del villino il subalterno dell'abitazione (sub 4) è stato invertito con il subalterno della corte esterna (sub 2), mentre sulla planimetria catastale, sull'elaborato planimetrico e nell'atto di compravendita gli stessi risultano correttamente riportati.

Inoltre, l'elaborato planimetrico non è stato aggiornato con il nuovo subalterno del locale garage (sub 501).

Dalle visure catastali gli immobili risultano intestati a XXXXXXXXXXXX nata il ***** a ***** (c.f. XXXXXXXXXXXX) per la quota di 1/2 e a XXXXXXXXXXXX nato il ***** a ***** (c.f. XXXXXXXXXXXX) per 1/2, deceduto il *****.

PATTI

La società XXXXXXXXXXXX del geom. XXXXXXXXXXXX ha presentato in data 7 giugno 2004 al n. 35640 di protocollo un progetto per la costruzione di un fabbricato residenziale. Il progetto è stato dichiarato assentibile dal responsabile tecnico del procedimento, subordinando il rilascio della concessione alla presentazione di un atto mediante il quale la suddetta società si obbliga:

- *a vincolare l'area occorrente di metri quadrati 354 a servizio della progettata costruzione;*
- ***a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano interrato, al piano seminterrato, al piano servizi, al piano sottotetto al servizio dell'edificio, ed a mantenere la destinazione d'uso non residenziale dell'accessorio al piano terra al servizio dell'edificio, ed a mantenere a giorno e libera la superficie a portico del piano terra;***
- *a destinare e mantenere permanentemente una superficie di metri quadrati 69,54 a parcheggio privato, al servizio dell'edificio, assumendone a propria cura e spese l'ordinaria e la straordinaria manutenzione e sistemazione, ed a mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato, ed a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi di coltre di terra vegetale di almeno cm.60, nonché a porre a dimora n.3 di alberi di altezza non inferiore a mt. 4,50.*



Gli immobili oggetto di pignoramento si trovano in discreto stato manutentivo.

Si precisa che al primo piano, al piano mansardato e al piano seminterrato sono presenti consistenti tracce di umidità su porzioni di pareti e soffitti.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

I beni oggetto di pignoramento non risultano gravati da censo, livello ed usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

I materiali e le rifiniture sono di tipo ordinario, le strutture sono in c.a., solai in latero-cemento e tamponature in muratura, intonacate e tinteggiate.

Le pareti delle stanze sono intonacate e tinteggiate con pittura lavabile.

Nei bagni il rivestimento e il pavimento sono in maioliche e gres porcellanato effetto cotto.

I sanitari e le finiture generali sono di ordinaria tipologia e qualità.

La pavimentazione è mista, in parquet e gres porcellanato effetto cotto.

La pavimentazione sui balconi è in gres porcellanato.

Le porte interne sono in legno tamburato e gli infissi esterni in legno sono dotati di persiane in ferro.

L'impianto termico per riscaldamento è autonomo, con caldaia a gas e radiatori in alluminio. Inoltre, è presente un impianto di raffrescamento con pompa di calore e split.

Il fabbricato principale è dotato degli allacci alle utenze per la corrente elettrica, gas metano e acqua sanitaria e fognatura comunale.

Al momento del sopralluogo - avvenuto il 25/05/2023 - gli immobili sono risultati occupati dalla signora XXXXXXXXXXXX.



Si riporta di seguito uno stralcio della relazione notarile depositata agli atti:

*Al ventennio il terreno su cui sono stati edificati gli immobili oggetto della procedura era intestato a XXXXXXXXXXXXXXXX nata il ***** a ***** e XXXXXXXXXXXXXXXX nato il ***** ad ***** per la quota di 1/2 caduno della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni a loro pervenuto da XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX in virtù di compravendita per atto a rogito Notar Capacelatro Edmondo Maria del 04.12.1985 trascritto a Roma 1 il 09.12.1985 al n. 57958 del registro particolare con il seguente identificativo catastale distinto nel NCT Fgl. 56 pc. 102;*

*In virtù di compravendita per atto a rogito Notar Russo Maria Antonia del 30.03.2000 trascritto a Roma 1 il 12.04.2000 al n. 19047 del registro particolare il terreno distinto nel NCT Fgl. 56 pc. 102 della ditta XXXXXXXXXXXXXXXX (c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX) e XXXXXXXXXXXXXXXX (c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX) passa alla ditta XXXXXXXXXXXXXXXX nata a ***** il ***** (c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX) per la piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con il Signor XXXXXXXXXXXXXXXX nato il ***** a *****;*

In virtù di compravendita per atto a rogito Notar Carteni Maria Grazia del 16.03.2004 trascritto a Roma 1 il 24.03.2004 al n. 19170 del registro particolare il terreno distinto del NCT Fgl.56 pc. 102 della ditta XXXXXXXXXXXXXXXX (c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX) e XXXXXXXXXXXXXXXX (c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX) passa alla ditta XXXXXXXXXXXXXXXX del GEOM. XXXXXXXXXXXXXXXX E C. con sede in Roma c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX per la piena proprietà;

In base a nota di variazione per frazionamento n.348516.1/2005 in atti dal 10.06.2005 la pc.102 del Fgl.56 viene frazionata dato origine anche alla pc. 735 dello stesso foglio 56;

In virtù di atto a rogito Notar Mattiangeli Alessandro del 15.06.2005 trascritto a Roma 1 il 06.07.2005 al n. 52035 del registro particolare sul terreno distinto nel NCT Fgl.56 pc. 735 viene trascritto obbligo edilizio a favore di COMUNE DI ROMA con sede in Roma c.f. 00547670588;

*In virtù di atto a rogito Notar Mattiangeli Alessandro del 02.12.2005 trascritto a Roma 1 il 19.12.2005 al n. 98898 del registro particolare la società XXXXXXXXXXXXXXXX S.n.c. *****. XXXXXXXXXXXXXXXX E C. con sede in Roma c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX viene trasformata nella società XXXXXXXXXXXXXXXXS.R.L. con sede in Roma c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX;*

In virtù di atto a rogito Notar Mattiangeli Alessandro del 22.05.2007 trascritto a Roma 1 il 01.06.2007 al n. 36607 del registro particolare sul terreno distinto nel NCT Fgl. 56 pc. 735 viene trascritto obbligo edilizio a favore di COMUNE DI ROMA con sede in Roma c.f. 00547670588;

In base a nota di variazione n. 160650.1/2007 in atti dal 27.02.2007 la pc. 735 del Fgl. 56 viene soppressa dando origine alla pc. 754 dello stesso foglio 56 la quale viene portata in carico a Partita 1, ente urbano; e con nota di costituzione n.2666.1/2007 in atti dal 21.03.2007 sullo stesso terreno si rileva accatastato fabbricato di nuova costruzione di cui le unità oggetto della procedura ne fanno parte con i seguenti identificativi catastali distinti al NCEU Fgl. 56 pc. 754/2 graffata con la pc. 754/4 regolarmente classato così come meglio descritto in premessa e pc. 754/6;

In virtù di compravendita per atto a rogito Notar Mattiangeli Alessandro del 22.06.2007 trascritto a Roma 1 il 26.06.2007 al n. 43498 del registro particolare gli immobili oggetto della procedura distinti nel

NCEU Fgl. 56 pc. 754/2 graffata con la pc. 754/4 e Fgl. 56 pc. 754/6 dalla ditta XXXXXXXXXXXXXXX S.R.L. con sede in Roma c.f. XXXXXXXXXXXX passano alla ditta XXXXXXXXXXXX nato a ***** il ***** (c.f. XXXXXXXXXXXX) e XXXXXXXXXXXX nata a ***** il ***** (c.f. XXXXXXXXXXXX) per la quota di 1/2 caduno della piena proprietà;

In base a nota di variazione per ampliamento n.65842.1/2007 in atti dal 12.07.2007 la pc. 754/6 del Fgl. 56 viene soppressa dando origine alla nuova e definitiva pc. 754/501 dello stesso foglio 56 regolarmente classata così come meglio descritta in premessa;

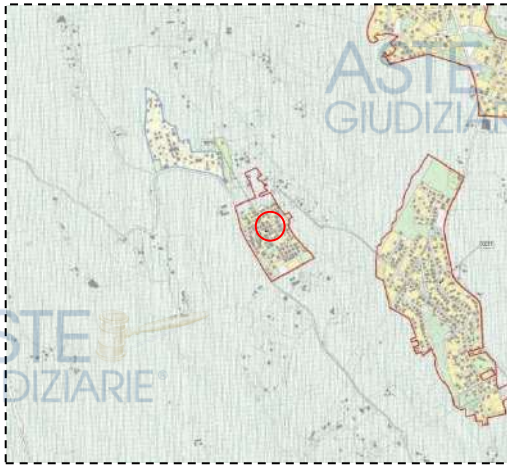
FORMALITÀ

- **Ipoteca Volontaria** registro generale n.117275 registro particolare n. 30098 del 26.06.2007 - a favore Banca Di Credito Cooperativo di Roma Società Cooperativa con sede in Roma c.f. 01275240586, domicilio ipotecario eletto in Via Sardegna, 129 Roma e contro XXXXXXXXXXXX nato a ***** il ***** (c.f. XXXXXXXXXXXX) e XXXXXXXXXXXX nata a ***** il ***** (c.f. XXXXXXXXXXXXXXX) per la quota di 1/2 caduno della piena proprietà - atto Mattiangeli Alessandro del 22.06.2007 per Euro 496.000,00 di cui Euro 248.000,00 per sorte capitale. Durata 30 anni. GRAVA su NCEU Fgl. 56 pc. 754/2 graffata con la pc. 754/4 e Fgl. 56 pc. 754/6.

- **Ipoteca della riscossione** registro generale n. 132309 registro particolare n. 23564 del 25.11.2016 - a favore Equitalia Servizi Di Riscossione Spa con sede in Roma c.f. 13756881002, domicilio ipotecario eletto in via Cristoforo Colombo 271 Roma e contro XXXXXXXXXXXX nato a ***** il ***** (c.f. XXXXXXXXXXXX) per la quota di 1/2 di piena proprietà - Equitalia Servizi di Riscossione Spa del 17.11.2016 per Euro 432.782,54 di cui Euro 216.391,27 per sorte capitale.

- **Pignoramento Immobiliare** registro generale n. 137718 registro particolare n.96082 del 21.11.2019 - a favore XXXXXXXXXXXXXXX con sede in Roma c.f. XXXXXXXXXXXX, domicilio ipotecario eletto presso e nello studio dell'Avv. ***** sito in Roma alla ***** e contro XXXXXXXXXXXXXXX nato a ***** il ***** (c.f. XXXXXXXXXXXXXXX) e XXXXXXXXXXXXXXX nata a ***** il ***** (c.f. XXXXXXXXXXXXXXX) per la quota di 1/2 caduno della piena proprietà - Notifica Ufficiale Giudiziario di Roma del 30.09.2019, sino alla concorrenza di Euro 260.826,68 oltre ad interessi e spese.

Il Nuovo P.R.G. del Comune di Roma (delibera di approvazione C.C. n.18/2008) individua l'area in cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento con la seguente destinazione urbanistica: "CITTÀ DELLA TRASFORMAZIONE - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita":



CITTÀ DELLA TRASFORMAZIONE	
	Ambiti di trasformazione ordinaria
	prevalentemente residenziali
	integrati
	Ambiti a pianificazione particolareggiata definita
	Codice identificativo
	Programmi integrati prevalentemente residenziali
	Codice identificativo
	Programmi integrati prevalentemente per attività
	Codice identificativo

Il PTPR nei sistemi e Ambiti del Paesaggio Tav. A, individua l'area in cui sorge il fabbricato in cui ricadono gli immobili oggetto di riferimento nel Sistema del Paesaggio Insediativo: "Paesaggio degli insediamenti urbani":



Sistema del Paesaggio Insediativo	
	Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto
	Paesaggio delle Ville e Giardini Storici
	Paesaggio degli Insediamenti Urbani
	Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione
	Paesaggio dell'Insediamento Storico Diffuso
	Reti Infrastrutturali e Servizi
	Aree di Visuale
	Punti di Visuale
	Percorsi panoramici
	Ambiti di recupero e valorizzazione paesistica
	Piani attrattivi con valenza paesistica

Dall'esame della TAV. B, nell'area in cui ricade il compendio immobiliare oggetto di pignoramento non risulta alcun vincolo:



	aree urbanizzate del PTPR
	limiti comunali

Il fabbricato in cui ricadono gli immobili oggetto di valutazione è stato realizzato con il permesso di costruire n.783 prot. 49972 del 28/07/2005:

STRALCIO PERMESSO DI COSTRUIRE N.783 PROT.N. 49972

COMUNE DI ROMA
DIPARTIMENTO IX - U.O. II
PERMESSO DI COSTRUIRE (T.U. D.P.R. 380/01)

Permesso n. 783 prot. 49972 del 28/07/05 Istanza n. 35640/04

IL DIRETTORE

Vista la richiesta pervenuta in data 07/06/04, prot. n. 35640, presentata dalla [redacted] alla realizzazione di un edificio bifamiliare, secondo i grafici di progetto allegati, al fine di ottenere il **Permesso di Costruire** per l'esecuzione dei lavori di realizzazione di un edificio bifamiliare sull'immobile sito in Roma - Via Riviera angolo Via Cabbiate - Municipio XX.

- Visto il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nel testo vigente;
- Visto le norme ed i regolamenti vigenti in materia;
- Visto Delibera C.C. n°103 del 19.06.2003 e successiva circolare Dipartimento IX n° 7154 del 10.02.2004;
- Visto i nuovi tipi prot. 22282/05;
- Visto la dichiarazione di conformità alle norme igienico sanitarie ai sensi dell'art. 20 del D.P.R. 380/01 prot. 35640/04;
- Visto la documentazione del Dipartimento XIX prot. 9557 del 16/06/05 (certificazione e attestazione adesione consorzio opere a scompu) consistente in copia polizza fidejussoria della Banca di Cooperativo di Roma n. 41/2005/22 del 03/06/05 pari al 35% degli oneri concessori a scompu e n. 40/2005/22 del 03/06/05 pari al 50% degli oneri concessori a scompu;
- Visto C/C VCY n. 0880 del 07/06/05 di €. 3.383,90 relativo al 15% degli oneri della presente istanza;
- Visto Atto d'obbligo per Notaio Alessandro Mattiangeli del 15/06/05 rep. 102414 racc. 37826 per vincolo dell'area, destinazione d'uso dei locali al piano interrato, al piano seminterrato, al piano servizi, al piano sottotetto al servizio dell'edificio, mantenere la destinazione d'uso non residenziale dell'accessorio al piano terra al servizio dell'edificio ed a mantenere a giorno e libera la superficie a portico del piano terra, parcheggio privato a servizio dell'edificio, giardino e giardino pensile, n. 3 alberi; trascritto il 06/07/05 - 52035/89279 (dichiarazione notarile prot. 46360/05);
- Visto Atto di cessione gratuita ed accettazione per Notaio Alessandro Mattiangeli del 15/06/05 rep. 102413 racc. 37825 trascritto il 06/07/05 - 52034/89278 (dichiarazione notarile prot. 46360);
- Visto la motivata proposta del Responsabile tecnico del procedimento;
- Visto lo Statuto del Comune di Roma;

Rilascia il
PERMESSO DI COSTRUIRE

per l'esecuzione delle opere sopra descritte, meglio evidenziate nei grafici di progetto che, allegati al presente atto, ne formano parte integrante e inscindibile.

Alla [redacted]	Sede Roma
Via [redacted]	

CONDIZIONI GENERALI:

1. I diritti di terzi debbono essere fatti salvi, riservati e rispettati;
2. Il titolare del Permesso, il Direttore dei Lavori e l'Impresa esecutrice sono responsabili dell'inosservanza di norme e di regolamenti generali, nonché delle modalità di esecuzione di cui al presente Permesso;
3. Dovranno essere applicate tutte le norme sulla sicurezza del cantiere e sulla sicurezza degli operai di cui alla normativa vigente in materia;
4. Gli eventuali scavi o manomissioni di aree e spazi pubblici dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Ente competente;
5. Eventuali occupazioni di spazi ed aree pubbliche per deposito materiali, recinzioni, posa mezzi di lavorazione, ecc dovranno essere preventivamente autorizzate, previo pagamento delle relative tasse di occupazione;
6. L'esecuzione dei lavori e l'eventuale occupazione di spazi pubblici non dovranno comunque creare intralcio né pericolo alcuno;
7. Il rilascio del Permesso fa salvi i diritti del Comune in ordine ad eventuali successivi interventi di miglioramento dei sottoservizi e della viabilità, per i quali il titolare non potrà pretendere alcun compenso o indennità;
8. Il presente Permesso, il relativo grafico di progetto dovranno essere custoditi nel cantiere a disposizione delle Autorità preposte al controllo;
9. Dovrà essere posto, in modo visibile, un cartello indicante l'opera da realizzare, gli estremi del presente Permesso, la Ditta proprietaria, il Progettista, il Direttore dei Lavori, l'impresa esecutrice, la data di inizio e fine dei lavori e quant'altro ritenuto utile per l'indicazione delle opere;
10. La sostituzione dell'impresa o della direzione lavori deve essere immediatamente comunicata agli Uffici Tecnici del Comune, indicando i nuovi nominativi, con le relative firme per accettazione;
11. I lavori non potranno avere inizio prima di aver inoltrato idonea comunicazione alla Soprintendenza Archeologica di Roma con anticipo almeno di 15 gg.
12. La data di inizio e di ultimazione dei lavori, dovrà essere comunicata entro 5 giorni dalla stessa ai competenti uffici tecnici Comunali.
13. I lavori dovranno essere iniziati, pena la decadenza del presente Permesso, entro un anno dal suo rilascio, ed ultimati entro tre anni dall'inizio dei lavori.

Prescrizioni: che prima dell'inizio dei lavori sia trasmesso, alla U.O.T. del Municipio competente, il nominativo dell'impresa esecutrice dei lavori unitamente alla documentazione di cui all'art.86, comma 10, lettera b e b.bis del D.lgs.276/03 e art.20, comma 2 del D.lgs. 251/04 (dichiarazione dell'organico medio annuo e certificato di regolarità contributiva rilasciato da INPS-INAIL e CASSA EDILE).

Al presente Permesso è allegato n. 1 grafico di progetto

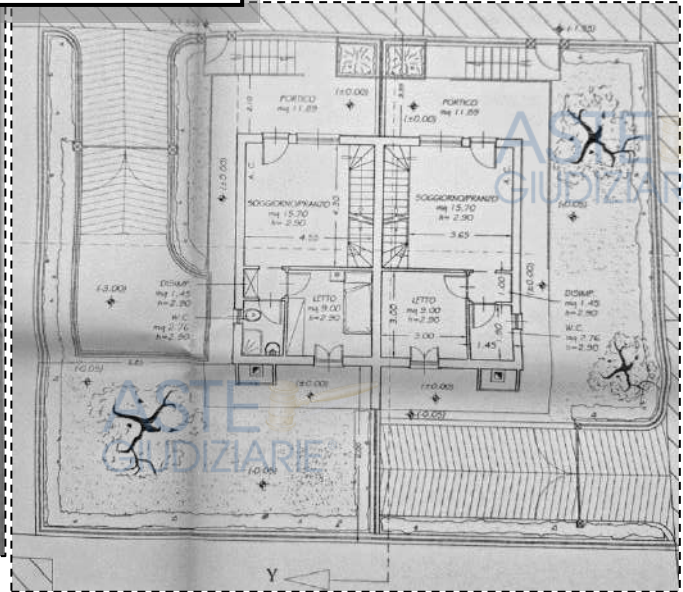
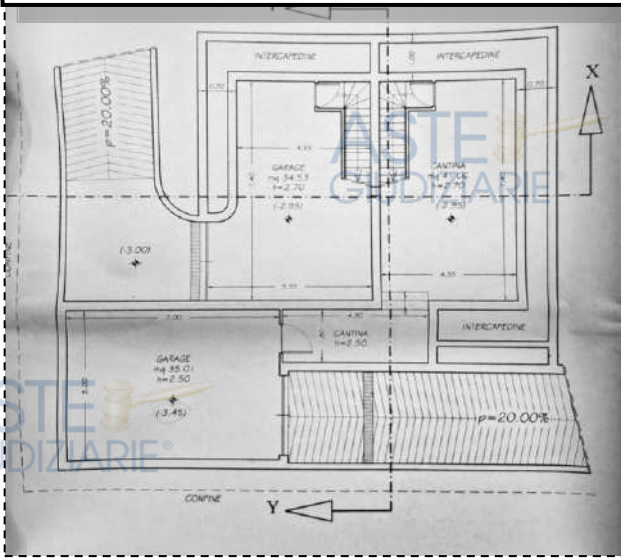
Firma dell'interessato
(per ricevuta)
[Firma]

27 LUG. 2005

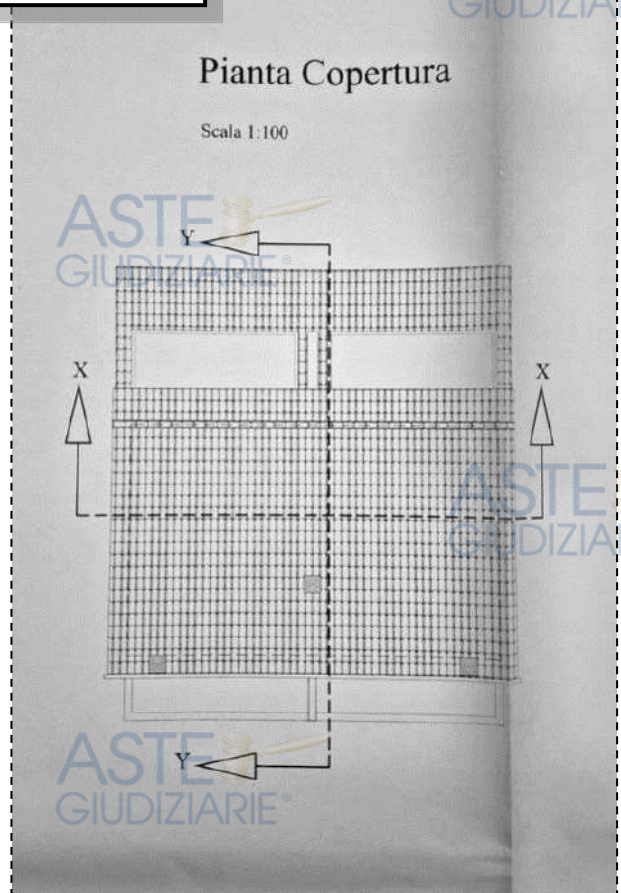
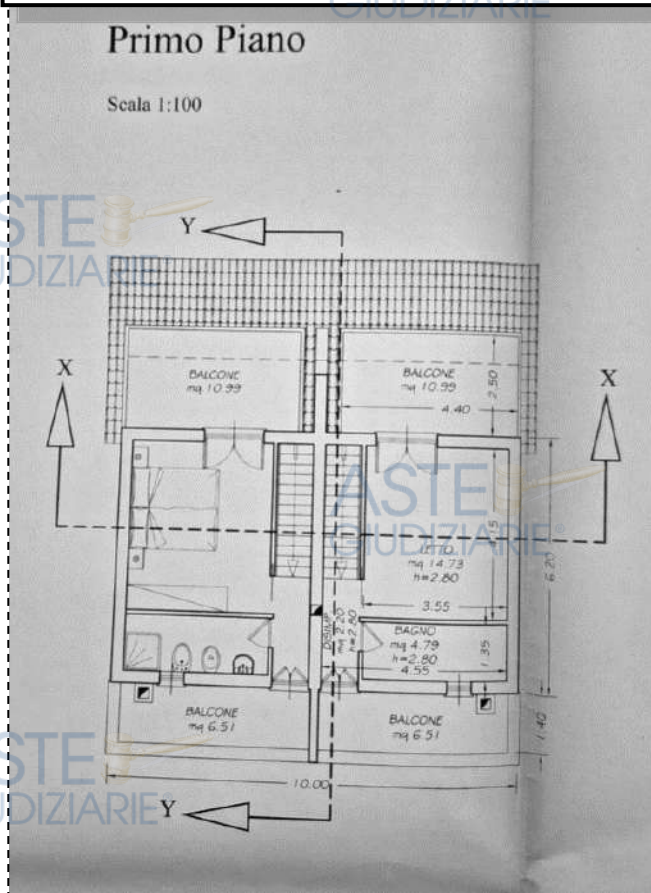
28 LUG. 2005

[Stampato: DIRETTORE, Dipartimento IX, Roma]

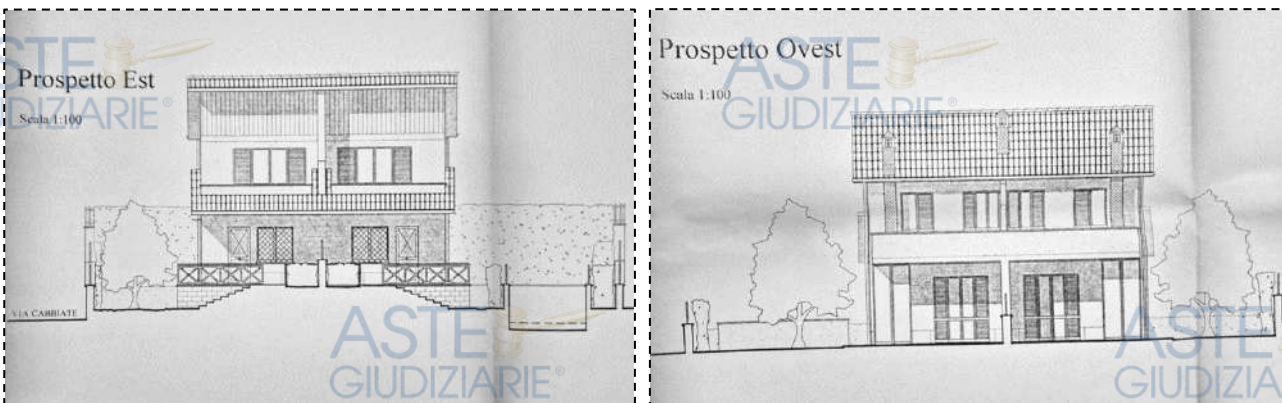
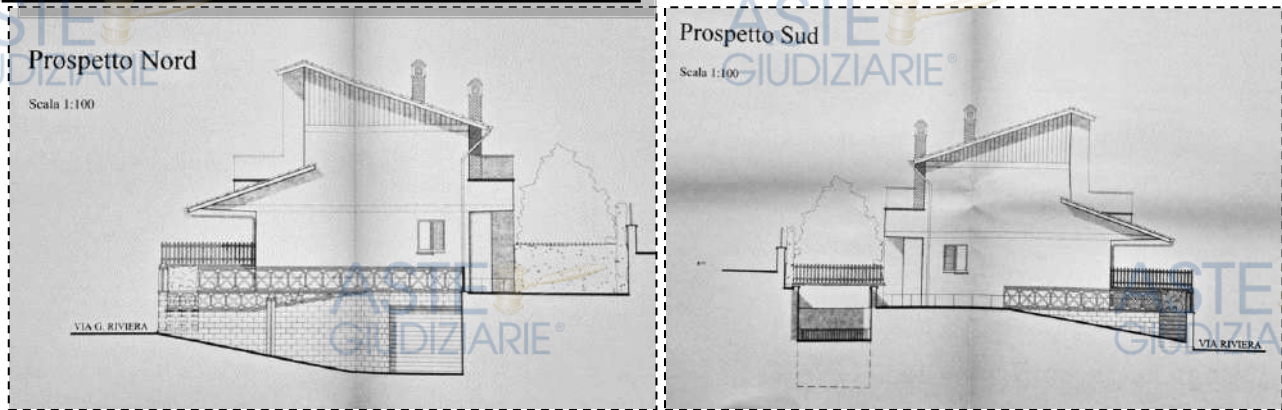
STRALCIO VARIANTE PROT. N. 22282/05: PIANTA PS1 E PIANTA P. RIALZATO



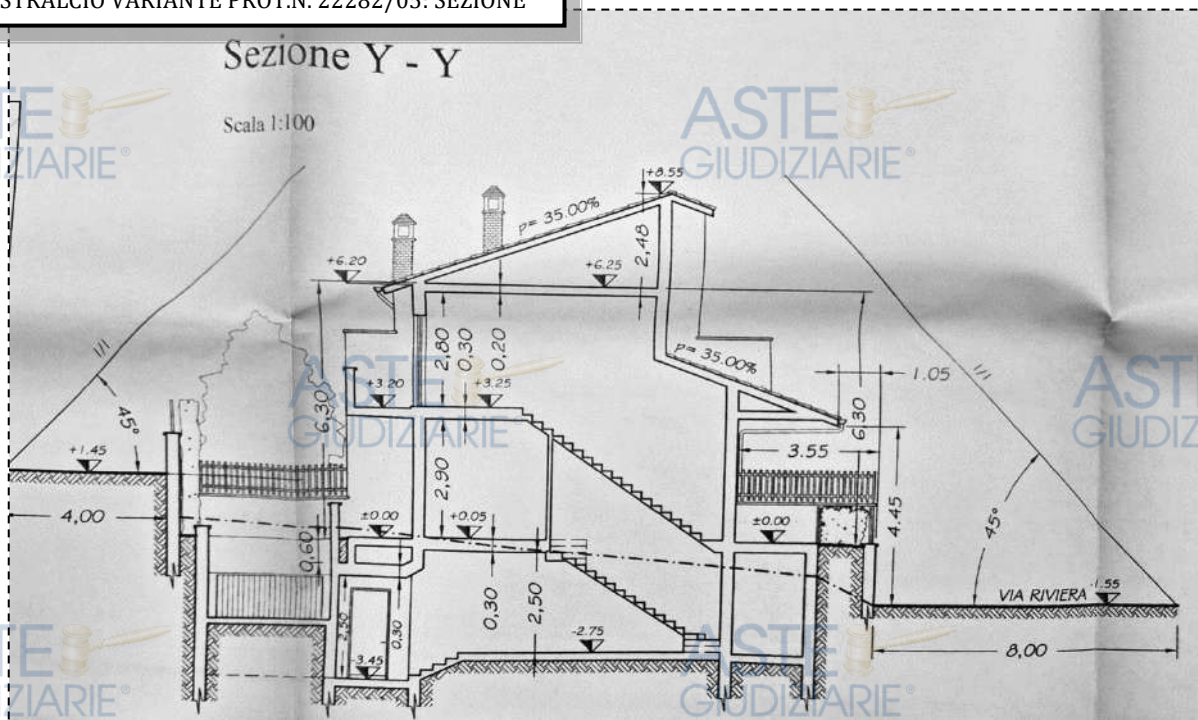
STRALCIO VARIANTE PROT.N. 22282/05: PIANTA P1 E PIANTA COPERTURE



STRALCIO VARIANTE PROT.N. 22282/05: PROSPETTI



STRALCIO VARIANTE PROT.N. 22282/05: SEZIONE

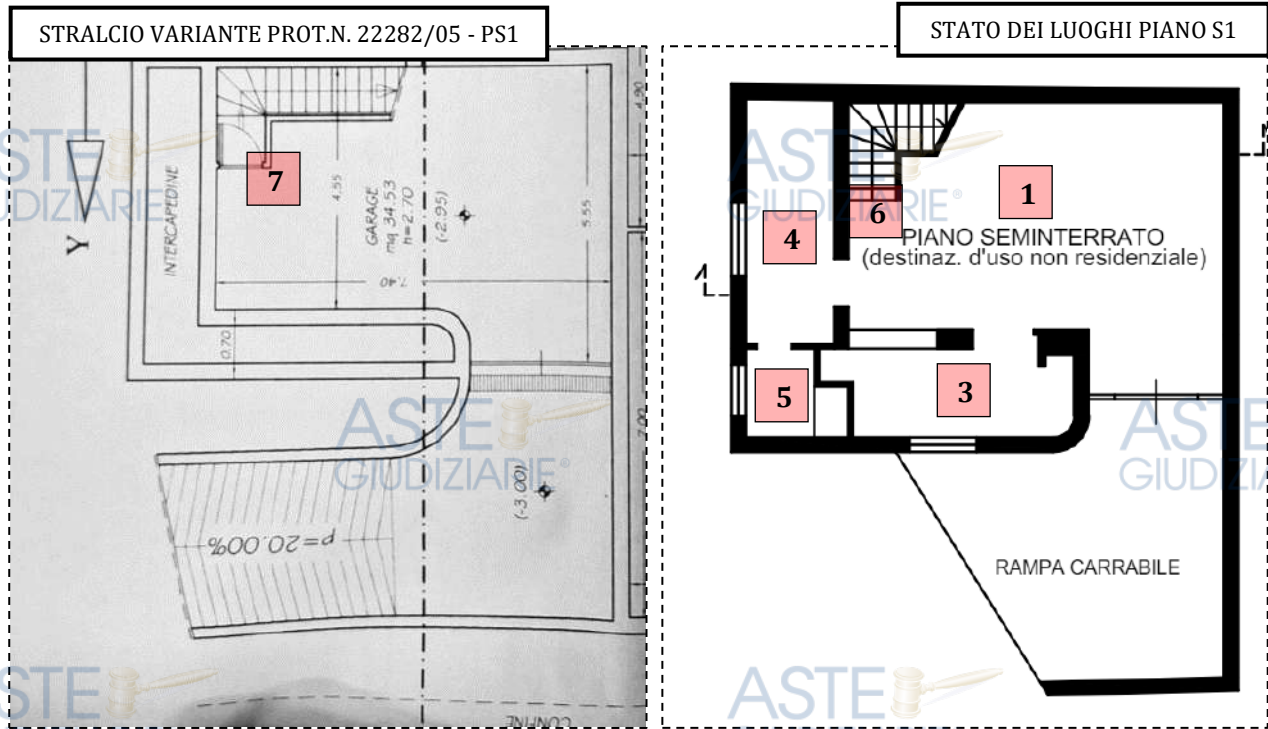


Va evidenziato che lo stato attuale dei luoghi, relativamente alla volumetria, alla destinazione d'uso, ai prospetti e alla distribuzione degli spazi interni, non corrisponde a quanto rappresentato negli elaborati del progetto edilizio in Variante n. 22282/05.

Si riportano di seguito le rappresentazioni grafiche delle difformità urbanistiche e catastali rilevate:

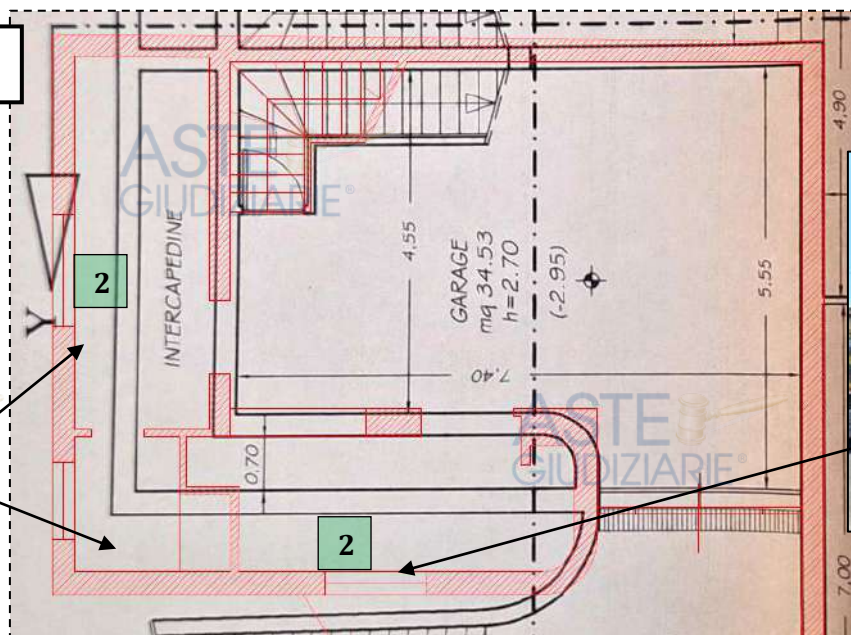
PIANO SEMINTERRATO (EX LOCALE GARAGE)

- L'ex locale garage sito al piano S1 è stato trasformato senza alcun titolo edilizio in zona abitabile in cui è presente una sala adibita a soggiorno (1).
- L'intercapedine è stata ampliata (2) e trasformata in cucina (3), ripostiglio (4) e wc (5).
- Diversa conformazione della scala di collegamento con il piano superiore: allo stato attuale sono presenti più gradini (6).
- L'assenza di porta che separa l'ambiente principale dal vano scala (7).
- L'altezza interna è di 2,89 metri, mentre nel progetto assentito è di 2,70 m.



SOVRAPPOSIZIONE PLANIMETRIE

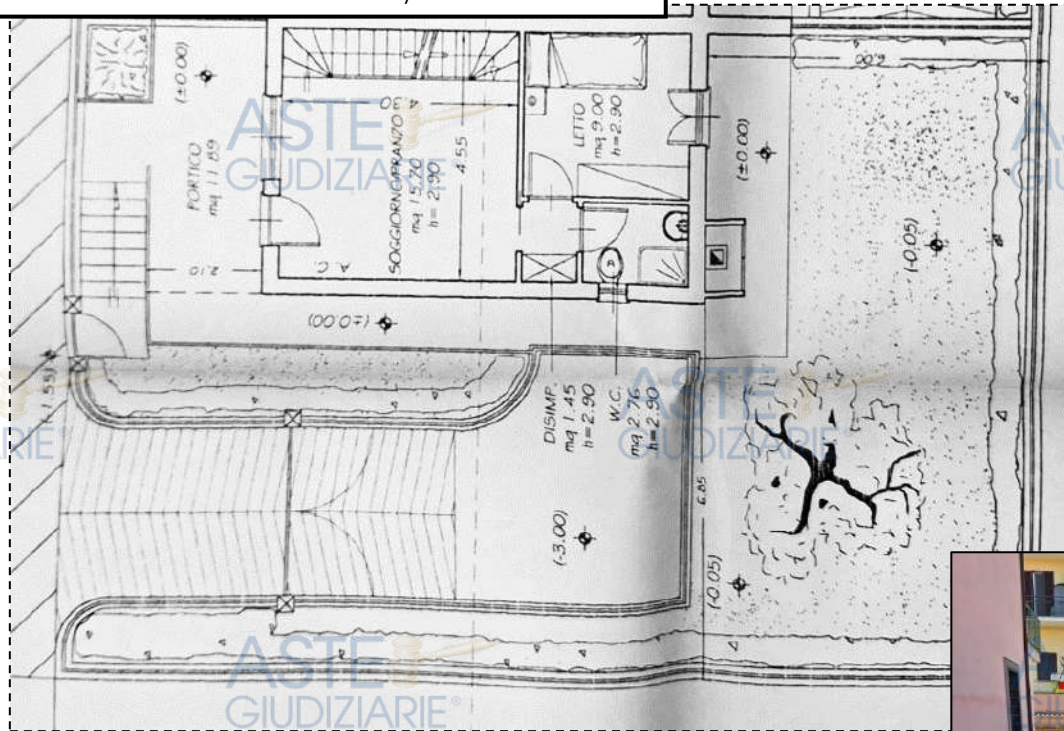
ILLEGITTIMO AMPLIAMENTO



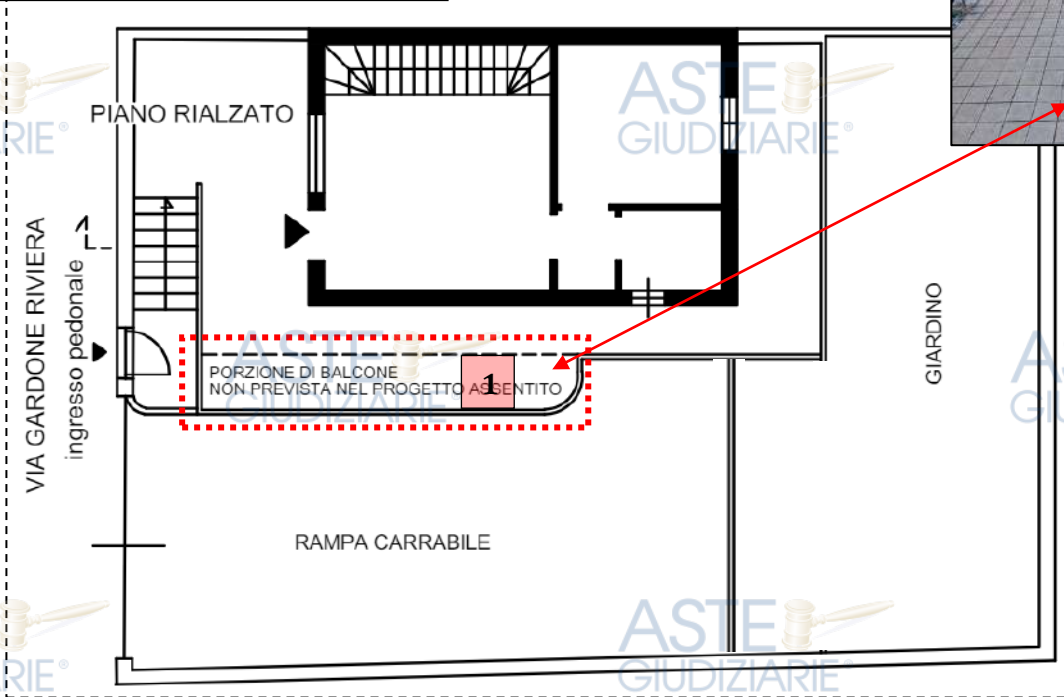
PIANO RIALZATO (CATASTALMENTE PT)

- Presenza di una porzione di balcone non prevista dal progetto assentito (1);

STRALCIO VARIANTE PROT.N. 22282/05 - PIANO RIALZATO



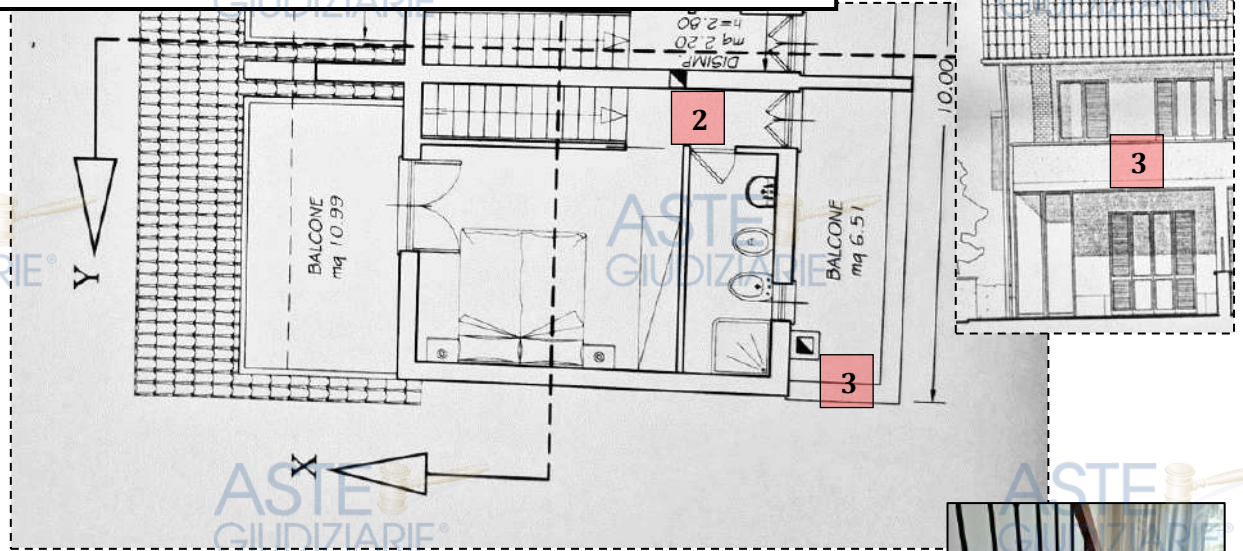
STATO DEI LUOGHI PIANO RIALZATO



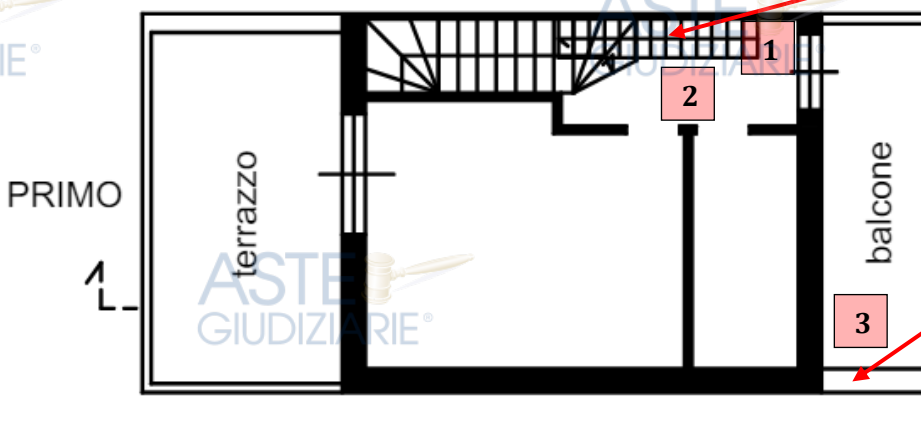
PIANO PRIMO

- Presenza della scala interna che porta al piano mansardato (realizzato illegittimamente) **(1)**;
- Diversa conformazione del disimpegno con conseguente riduzione della superficie della camera da letto e del bagno **(2)**;
- Presenza di ringhiera sul balcone (lato sud - ovest) invece dei muretti previsti nel progetto assentito **(3)**;

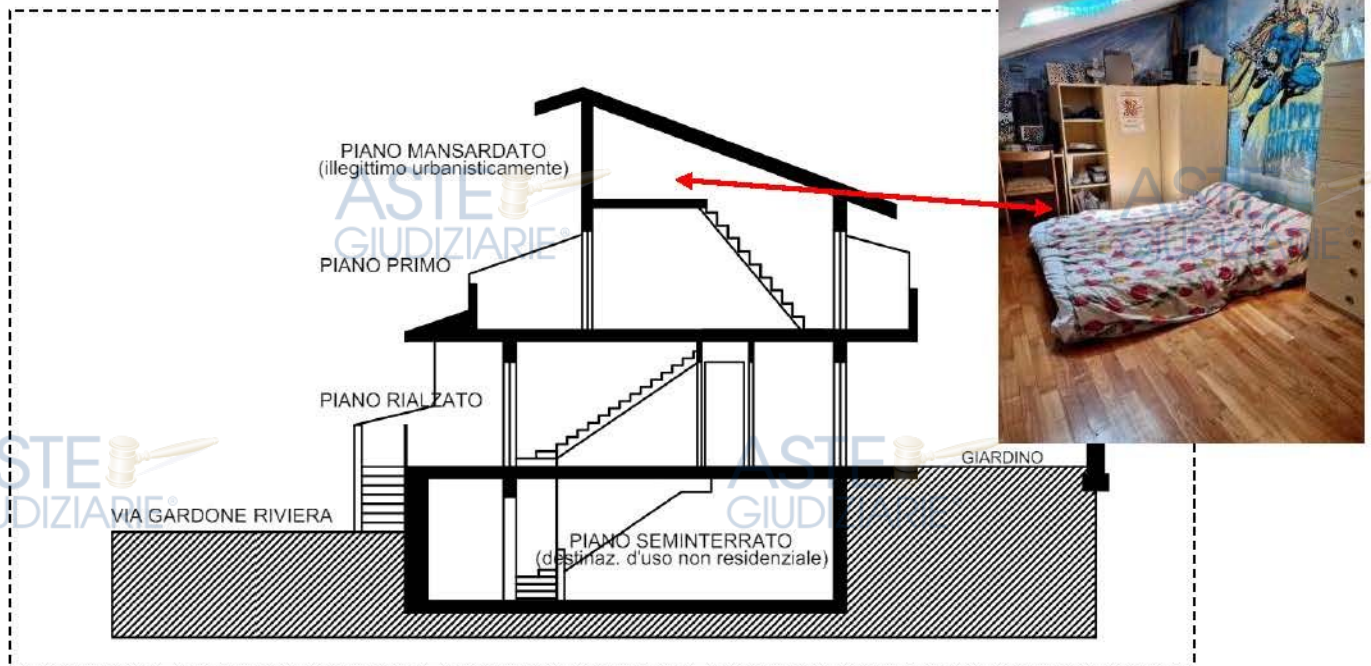
STRALCIO VARIANTE PROT.N. 22282/05 - PIANO PRIMO E PROSPETTO OVEST



STATO DEI LUOGHI PIANO PRIMO



Il sottotetto non praticabile è stato annesso all'abitazione e trasformato illegittimamente in camera da letto.



Per le suddette difformità sanabili (variazioni prospettiche e diversa distribuzione degli spazi interni, ampliamento balcone e intercapedine) potrà essere depositata presso il Municipio competente - a cure e spese dell'aggiudicatario del lotto di vendita - una pratica edilizia per accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01.

Per quanto riguarda invece, gli abusi non sanabili (sottotetto illegittimamente annesso all'immobile, accorpamento del garage alla cantina e cambio di destinazione del piano seminterrato e del piano sottotetto non praticabile) l'aggiudicatario dovrà ripristinare a propria cura e spese lo *status quo ante*, così come previsto nel progetto assentito.

Quanto sopra - fino a quando non sarà ripristinata la legittimità urbanistica dei beni - avrà inevitabilmente una ricaduta negativa sulla futura commerciabilità degli stessi.

Inoltre, gli immobili pignorati sono, allo stato attuale, sprovvisti di certificato di agibilità.

La descritta situazione urbanistica dei beni pignorati verrà tenuta in debita considerazione nella redazione della stima del prezzo da porre a base d'asta.

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento non risulta ricadere in alcun condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Porzione di villino con corte privata ubicato a Roma (RM) - VIA GARDONE RIVIERA N. 3; Censito al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 754, Sub. 4, Zc. 6, Categoria A3, Graffato sub 2.
- **Bene N° 2** - Locale garage ubicato a Roma (RM) - VIA GARDONE RIVIERA N. 5, piano S1; Censito al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 754, Sub. 501, Zc. 6, Categoria C6.

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.

Il procedimento utilizzato nella presente relazione estimativa per determinare il valore di mercato (Vm) del lotto di vendita si basa sul metodo comparativo. La scelta finale del valore unitario da adottare come base della stima tiene conto sia delle indagini di mercato svolte - prendendo in esame immobili analoghi, considerando tutte le peculiari caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche degli immobili - sia dei valori unitari forniti dalla Borsa Immobiliare di Roma che di quelli dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, oltre alla pubblicazione di studi/elaborazioni dell'Agenzia. Tra le attività svolte dall'Osservatorio risultano anche l'analisi, la ricerca, lo sviluppo e la sperimentazione di profili teorici ed applicativi, con specifico riferimento alla definizione dei valori immobiliari. La banca dati dell'Osservatorio costituisce una importante fonte di informazioni riferite al mercato immobiliare, proponendosi come un utile strumento per i tecnici stimatori, ricercatori e studiosi del settore immobiliare.

Il listino ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma - Organismo istituito dalla Camera di Commercio di Roma nel 1989 - è il risultato dell'attività di indagine statistica e di rilevamento delle compravendite (gestite dalle molteplici agenzie immobiliari accreditate) finalizzate alla determinazione delle quotazioni immobiliari dell'area romana.



VALORE DI RIFERIMENTO 1: Fonte: TECNOBORSA – BORSA IMMOBILIARE DI ROMA – Zona Z58 Prima Porta (Municipio XV – ex Municipio XX)

Z58 Prima Porta (Municipio: XV - ex Municipio XX)		COMPRAVENDITA	VALORI LOCATIVI
Superficie in ha	5269,26	Euro/mq	Euro/mq mese
Abitazioni censite:			
Occupate	3223	Abitazioni - I fascia	1.900,00 / 6,40
Non occupate	665	Abitazioni - II fascia	1.500,00 / 4,80
Totale	3888	Uffici	1.650,00 / 5,00
Abitazioni occupate:			
In proprietà	70,20%	Locali Comm.II, Artig.II, Terz.ri - I fascia	2.100,00 / 9,00
In locazione	20,00%	Locali Comm.II, Artig.II, Terz.ri - II fascia	1.500,00 / 5,50
Altro	9,80%	Locali - complessi attività terziarie industriali	950,00 / 4,50
		Locali - complessi attività turistiche	nq / nq
		Boxes e posti auto	1.050,00 / 5,00

VALORE DI RIFERIMENTO 2: Fonte: AGENZIA DELLE ENTRATE – BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI – Fascia/zona: Suburbana/SANTA CORNELIA (VIA DEL FOSSO DI MONTE OLIVIERO) – cod. Zona E96

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1650	2400	L	7,3	10,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1500	2150	L	6,5	9,3	L
Ville e Villini	NORMALE	1450	2100	L	7,3	10,8	L

VALORE DI RIFERIMENTO 3: Fonte: RICERCHE DI MERCATO – ANNUNCI IMMOBILIARI

€ 169.000

Bilocale via Vailate 70, Valle Muricana, Roma

- 2 locali
- 65 m²
- 2 bagni
- No Ascensore
- Balcone
- Terrazzo
- Piano 1

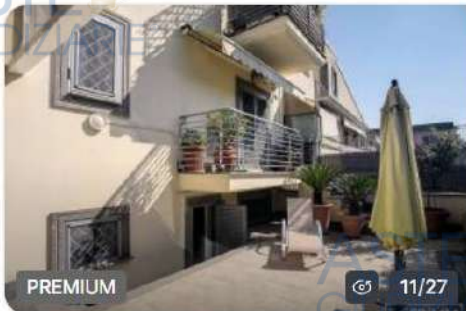
MESSAGGIO VISITA

€ 189.000

Trilocale via Roncoferraro, Valle Muricana, Roma

- 3 locali
- 101 m²
- 2 bagni
- No Ascensore
- Terrazzo
- Cantina
- Piano R

MESSAGGIO VISITA



€ 220.000



Trilocale via Madignano, Valle Muricana, Roma

3 locali 80 m² 2 bagni Piano T
Ascensore Balcone

MESSAGGIO VISITA



€ 225.000

Villa a schiera via Roncoferraro 18, Valle Muricana, Roma

3 locali 100 m² 2 bagni Balcone
Cantina

MESSAGGIO



€ 155.000



Quadrilocale via Cabiato, Valle Muricana, Roma

4 locali 90 m² 1 bagno Piano 1
No Ascensore Balcone Parzialmente...

MESSAGGIO VISITA



Identificativo corpo	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Porzione di villino con corte privata Roma (RM) - VIA GARDONE RIVIERA N. 3	86,40 mq	1.900,00 €/mq	€ 166.060,00	100,00%	€ 166.060,00
Bene N° 2 - Locale garage Roma (RM) - VIA GARDONE RIVIERA N. 5, piano S1	37,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 37.000,00	100,00%	€ 37.000,00
Valore di stima:					€ 203.060,00

Valore di stima: € 203.060,00



Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Mancata garanzia circa i vizi che potrebbe presentare l'immobile ai sensi dell'art. 568 c.p.c.	10,00	%
Accertamento di conformità - art.36 D.p.r 380/01), opere di ripristino, assenza certificato di agibilità	8,00	%

Valore finale di stima: € 166.000,00 (arrotondato per difetto)

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 27/06/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Rossetti Andrea

ALLEGATI:

- ✓ ATTESTAZIONI INVIO RELAZIONE ALLE PARTI.pdf
- ✓ ATTO DI COMPRAVENDITA TERRENO DEL 2004.pdf
- ✓ ATTO D'OBBLIGO EDILIZIO.pdf
- ✓ ATTO NOTAIO MATTIANGELI ANNO 2007.pdf
- ✓ DOCUMENTAZIONE CATASTALE.zip
 - ELABORATO PLANIMETRICO.pdf
 - ESTRATTO DI MAPPA.pdf
 - PLN_FGL 56 PART 754 SUB 4 .pdf
 - PLN_FGL 56 PART 754 SUB 501.pdf
 - VISURA CATASTALE STORICA FG 56, P.LLA 754, SUB. 2 GRAFF. 4.pdf
 - VISURA CATASTALE STORICA FG 56, P.LLA 754, SUB. 501.pdf
- ✓ DOCUMENTAZIONE URBANISTICA.zip
 - ATTO D'OBBLIGO
 - RELAZIONE ISTRUTTORIA
 - RELAZIONE TECNICA
 - PROGETTO EDILIZIO.pdf
- ✓ FOTOGRAFIE.zip
- ✓ PERMESSO DI COSTRUIRE 2005_783.pdf
- ✓ RELAZIONE VERSIONE PRIVACY.pdf
- ✓ VERBALE ACCESSO 09.01.2024.pdf
- ✓ VERBALE ACCESSO 25.5.2023.pdf



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Porzione di villino in bifamiliare con corte privata ubicato a Roma (RM) - via Gardone Riviera n. 3, interno 2; Censito al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 754, Sub. 4, Zc. 6, Categoria A3, Graffato 2.
- **Bene N° 2** - Locale garage ubicato a Roma (RM) - VIA GARDONE RIVIERA N. 5, piano S1 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 754, Sub. 501, Zc. 6, Categoria C6.

Porzione di villino in bifamiliare, costituito da due piani ft. ed un piano semi-interrato. Locale autorimessa al piano S1, trasformata senza alcun titolo edilizio in zona abitabile in cui è presente una sala adibita a soggiorno, ed in cui sono stati realizzati un locale bagno ed un angolo cottura.

Il fabbricato ricade nel Municipio XV di Roma - zona LVIII PRIMA PORTA, posta all'esterno del G.R.A. Si trova nell'area nord di Roma, a ridosso del confine con i comuni di Formello, Sacrofano e Riano e a ridosso del fiume Tevere. Il quartiere è servito dalla omonima fermata posta lungo la linea ferroviaria Roma-Civita Castellana-Viterbo.

Destinazione urbanistica: Il Nuovo P.R.G. del Comune di Roma (delibera di approvazione C.C. n.18/2008) individua l'area in cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento con la seguente destinazione urbanistica: "CITTÀ DELLA TRASFORMAZIONE - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita". Il PTPR nei sistemi e Ambiti del Paesaggio Tav. A, individua l'area in cui sorge il fabbricato in cui ricadono gli immobili oggetto di riferimento nel Sistema del Paesaggio Insediativo: "Paesaggio degli insediamenti urbani". Dall'esame della TAV. B, nell'area in cui ricade il compendio immobiliare oggetto di pignoramento non risulta alcun vincolo.

Il fabbricato in cui ricadono gli immobili oggetto di valutazione è stato realizzato con il permesso di costruire n. 783 prot. 49972 del 28/07/2005 (variante prot. n. 22282/05).

Va evidenziato che lo stato attuale dei luoghi, relativamente alla volumetria, alla destinazione d'uso, ai prospetti e alla distribuzione degli spazi interni, non corrisponde a quanto rappresentato negli elaborati del progetto edilizio in Variante n. 22282/05. Per le difformità sanabili (variazioni prospettiche e diversa distribuzione degli spazi interni) potrà essere depositata presso il Municipio competente - a cure e spese dell'aggiudicatario del lotto di vendita - una pratica edilizia per accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01. Per quanto riguarda invece, gli abusi non sanabili (sottotetto illegittimamente annesso all'immobile, accorpamento del garage alla cantina e cambio di destinazione del piano seminterrato e del piano sottotetto non praticabile) l'aggiudicatario dovrà ripristinare a propria cura e spese lo status quo ante, così come previsto nel progetto assentito.

Quanto sopra - fino a quando non sarà ripristinata la legittimità urbanistica dei beni - avrà inevitabilmente una ricaduta negativa sulla futura commerciabilità degli stessi.

Inoltre, gli immobili pignorati sono, allo stato attuale, sprovvisti di certificato di agibilità.

La descritta situazione urbanistica dei beni pignorati è stata tenuta in debita considerazione nella redazione della stima.

Prezzo base d'asta: € € 166.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1556/2019 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 166.000,00

Bene N° 1 - Porzione di villino con corte privata			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA GARDONE RIVIERA N. 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Porzione di villino con corte privata Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 754, Sub. 4, Zc. 6, Categoria A3, Graffato 2	Superficie Commerciale	86,40 mq
Stato conservativo:	Gli immobili oggetto di pignoramento si trovano in discreto stato manutentivo.		
Descrizione:	Porzione di villino in bifamiliare, costituito da due piani f.t. ed un piano semi-interrato. Il fabbricato ricade nel Municipio XV di Roma - zona LVIII PRIMA PORTA, posta all'esterno del G.R.A. Si trova nell'area nord di Roma, a ridosso del confine con i comuni di Formello, Sacrofano e Riano e a ridosso del fiume Tevere. Il quartiere è servito dalla omonima fermata posta lungo la linea ferroviaria Roma-Civita Castellana-Viterbo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Bene N° 2 - Locale garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA GARDONE RIVIERA N. 5, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 754, Sub. 501, Zc. 6, Categoria C6	Superficie Commerciale	37,00 mq
Descrizione:	Locale autorimessa al piano S1, trasformata senza alcun titolo edilizio in zona abitabile, annettendola al locale cantina.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

