

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Flavioni Loris, nell'Esecuzione Immobiliare 286/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Valmacca 102, interno 2, piano T-1	5
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Roma (RM) - Via Valmacca 102, piano 2.....	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Valmacca 102, interno 2, piano T-1	6
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Roma (RM) - Via Valmacca 102, piano 2.....	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Valmacca 102, interno 2, piano T-1	6
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Roma (RM) - Via Valmacca 102, piano 2.....	7
Confini	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Valmacca 102, interno 2, piano T-1	7
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Roma (RM) - Via Valmacca 102, piano 2.....	7
Consistenza	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Valmacca 102, interno 2, piano T-1	7
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Roma (RM) - Via Valmacca 102, piano 2.....	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Valmacca 102, interno 2, piano T-1	8
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Roma (RM) - Via Valmacca 102, piano 2.....	9
Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Valmacca 102, interno 2, piano T-1	9
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Roma (RM) - Via Valmacca 102, piano 2.....	10
Precisazioni	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Valmacca 102, interno 2, piano T-1	10
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Roma (RM) - Via Valmacca 102, piano 2.....	10
Stato conservativo.....	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Valmacca 102, interno 2, piano T-1	10
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Roma (RM) - Via Valmacca 102, piano 2.....	10
Parti Comuni.....	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Valmacca 102, interno 2, piano T-1	11

Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Roma (RM) - Via Valmacca 102, piano 2	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Valmacca 102, interno 2, piano T-1	11
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Roma (RM) - Via Valmacca 102, piano 2	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Valmacca 102, interno 2, piano T-1	11
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Roma (RM) - Via Valmacca 102, piano 2	11
Stato di occupazione.....	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Valmacca 102, interno 2, piano T-1	11
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Roma (RM) - Via Valmacca 102, piano 2	12
Provenienze Ventennali.....	12
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Valmacca 102, interno 2, piano T-1	12
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Roma (RM) - Via Valmacca 102, piano 2	13
Formalità pregiudizievoli.....	14
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Valmacca 102, interno 2, piano T-1	14
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Roma (RM) - Via Valmacca 102, piano 2	15
Normativa urbanistica.....	15
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Valmacca 102, interno 2, piano T-1	15
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Roma (RM) - Via Valmacca 102, piano 2	15
Regolarità edilizia.....	16
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Valmacca 102, interno 2, piano T-1	16
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Roma (RM) - Via Valmacca 102, piano 2	16
Vincoli od oneri condominiali	17
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Valmacca 102, interno 2, piano T-1	17
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Roma (RM) - Via Valmacca 102, piano 2	17
Stima / Formazione lotti.....	17
Riepilogo bando d'asta	21
Lotto Unico	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 286/2023 del R.G.E.....	22
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 144.000,00	22
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	24
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Valmacca 102, interno 2, piano T-1	24
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Roma (RM) - Via Valmacca 102, piano 2	24





All'udienza del 26/07/2024, il sottoscritto Ing. Flavioni Loris, con studio in Via dei Granai di Nerva 63 - 00142 - Roma (RM), email l.flavioni@gmail.com, PEC l.flavioni@pec.ording.roma.it, Tel. *****, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/08/2024 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 Valmacca 102, interno 2, piano T-1 (Coord. Geografiche: 41.823113, 12.297776)
- **Bene N° 2** - Soffitta ubicata a Roma (RM) - Via Valmacca 102, piano 2 (Coord. Geografiche: 41.823113, 12.297776)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VALMACCA 102, INTERNO 2, PIANO T-1

Porzione di villino trifamiliare, articolata su 2 livelli fuori terra, con accesso indipendente, pedonale e carrabile, dal civico 102 di Via Valmacca.

L'immobile è ubicato in località Piana del Sole al confine con il territorio del Comune di Fiumicino, in una zona a prevalente destinazione residenziale caratterizzata da ville e villini ed edifici condominiali di massimo 4 piani fuori terra, la cui realizzazione, in parte abusiva, parte degli anni 70, con caratteristiche economiche, fino a realizzazioni più recenti (a partire dal 2005 circa) con caratteristiche e finiture di buon livello, sono altresì presenti molti lotti di terreno edificabili e non edificabili pertanto l'area si presenta non completamente urbanizzata. La zona di Piana del Sole si trova in prossimità dell'autostrada Roma-Fiumicino, nella porzione di territorio compresa tra questa e Via della Muratella, nelle immediate vicinanze di "Parco Leonardo" e del Parco commerciale Da Vinci, nei quali sono presenti numerose attività commerciali e tutti i servizi.

Il cespite è composto da: ingresso su soggiorno con angolo cottura e bagno al PT con ampia area di corte pertinenziale; 2 camere, bagno e disimpegno/studio al P1.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VALMACCA 102, PIANO 2

Trattasi di locale soffitta con accesso esclusivamente dal terrazzo non praticabile, in quanto la botola che permetteva l'accesso dall'interno dell'abitazione risulta attualmente chiusa, il ripostiglio risulta di fatto

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Valmacca 102, interno 2, piano T-1
- **Bene N° 2** - Soffitta ubicata a Roma (RM) - Via Valmacca 102, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VALMACCA 102, INTERNO 2, PIANO T-1

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

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VALMACCA 102, PIANO 2

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VALMACCA 102, INTERNO 2, PIANO T-1

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.

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VALMACCA 102, PIANO 2

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

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VALMACCA 102, INTERNO 2, PIANO T-1

Intt. 1 e 3, Via Valmacca, Via Montafia, salvo altri

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VALMACCA 102, PIANO 2

Int. 3, Via Valmacca, Via Montafia, salvo altri

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VALMACCA 102, INTERNO 2, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione PT	55,00 mq	66,00 mq	0,5	33,00 mq	2,80 m	T
Abitazione P1	50,00 mq	60,00 mq	1	60,00 mq	2,80 m	1
Giardino	407,00 mq	412,00 mq	0,05	20,60 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				113,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				113,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il frazionamento dell'immobile sia orizzontale che verticale comporterebbe notevoli spese per la realizzazione che renderebbero antieconomico l'intervento.

La superficie del PT viene ragguagliata al 50% in considerazione del fatto che la concessione in sanatoria per cambio d'uso da parcheggio a residenziale non è stata ancora rilasciata considerando il fatto che l'USCE esprime la presenza di un vincolo che potrebbe portare ad un diniego del rilascio della stessa concessione.

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VALMACCA 102, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Soffitta	4,00 mq	5,00 mq	1	5,00 mq	1,80 m	2
Totale superficie convenzionale:				5,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di ripostiglio.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VALMACCA 102, INTERNO 2, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 13/07/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 727, Part. 294, Sub. 4, Zc. 6 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4,5 vani Rendita € 546,15 Piano 1
Dal 20/12/1990 al 13/07/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 727, Part. 294, Sub. 2, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 58 mq Rendita € 233,64 Piano T
Dal 13/07/2005 al 16/01/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 727, Part. 294, Sub. 502, Zc. 6 Categoria A3 Cl.1, Cons. 8,5 vani Rendita € 1.031,62 Piano T-1

Dal 16/01/2006 al 16/06/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 727, Part. 294, Sub. 502, Zc. 6 Categoria A3 Cl.1, Cons. 8,5 vani Rendita € 1.031,62 Piano T-1
Dal 16/06/2008 al 11/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 727, Part. 294, Sub. 502, Zc. 6 Categoria A3 Cl.1, Cons. 8,5 vani Superficie catastale 151 mq Rendita € 1.031,62 Piano T-\1

I titolari catastali corrispondono ai titolari reali.

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VALMACCA 102, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 16/01/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 727, Part. 294, Sub. 6, Zc. 6 Categoria C2 Cl.10, Cons. 28 mq Rendita € 131,59 Piano 2
Dal 16/01/2006 al 11/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 727, Part. 294, Sub. 6, Zc. 6 Categoria C2 Cl.10, Cons. 28 mq Superficie catastale 4 mq Rendita € 131,59 Piano 2

I titolari catastali corrispondono ai titolari reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VALMACCA 102, INTERNO 2, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	727	294	502	6	A3	1	8,5 vani	151 mq	1031,62 €	T-\1		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Al PT si rileva un ampliamento nella zona del bagno per la realizzazione di una lavanderia, sullo stesso lato si rileva la presenza di una tettoia in c.a., il tutto è meglio evidenziato nell'elaborato difformità allegato.

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VALMACCA 102, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	727	294	6	6	C2	10	28 mq	4 mq	131,59 €	2	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VALMACCA 102, INTERNO 2, PIANO T-1

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c..

I sigg.ri **** Omissis **** risultano residenti n Via Valmacca 102, Roma.

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VALMACCA 102, PIANO 2

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c..

I sigg.ri **** Omissis **** risultano residenti n Via Valmacca 102, Roma.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VALMACCA 102, INTERNO 2, PIANO T-1

L'immobile pignorato risulta in sufficienti condizioni manutentive, l'appartamento presenta pavimenti e rivestimenti in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate, infissi esterni in legno con tapparelle ed inferriate, interni in legno. Si rilevano alcune macchie di umidità in corrispondenza del soffitto e delle pareti perimetrali, in una delle camere da letto del P1.

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VALMACCA 102, PIANO 2



L'immobile pignorato risulta in sufficienti condizioni manutentive.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VALMACCA 102, INTERNO 2, PIANO T-1

Immobile porzione di abitazione trifamiliare, con caratteristiche economiche, trattasi di edificio in tinta di 2 piani fuori terra realizzato con struttura mista in muratura e c.a. con copertura piana.

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VALMACCA 102, PIANO 2

Immobile porzione di abitazione trifamiliare, con caratteristiche economiche, trattasi di edificio in tinta di 2 piani fuori terra realizzato con struttura mista in muratura e c.a. con copertura piana.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VALMACCA 102, INTERNO 2, PIANO T-1

Non si rileva, per quanto indicato in atti, l'esistenza di servitù gravanti sull'immobile pignorato.

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VALMACCA 102, PIANO 2

Non si rileva, per quanto indicato in atti, l'esistenza di servitù gravanti sull'immobile pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VALMACCA 102, INTERNO 2, PIANO T-1

Il bene pignorato presenta una struttura mista in muratura e c.a., con prospetti intonacati e tinteggiati. Per gli impianti, non sono state fornite le relative certificazioni, il riscaldamento è autonomo con caldaia a gas e impianto di condizionamento canalizzato, l'appartamento presenta pavimenti e rivestimenti in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate, infissi esterni in legno con tapparelle ed inferriate, interni in legno. Si rilevano alcune macchie di umidità in corrispondenza del soffitto e delle pareti perimetrali, in una delle camere da letto del P1.

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VALMACCA 102, PIANO 2

Il bene pignorato presenta una struttura mista in muratura e c.a., con prospetti intonacati e tinteggiati. La soffitta non è accessibile, pertanto non è possibile indicarne le finiture e lo stato di manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VALMACCA 102, INTERNO 2, PIANO T-1

L'immobile risulta occupato dagli esecutati insieme alla figlia.



BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VALMACCA 102, PIANO 2

L'immobile risulta occupato dagli esecutati insieme alla figlia.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VALMACCA 102, INTERNO 2, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/11/1977 al 01/04/1982	**** Omissis ****	Scrittura privata autenticata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Poalo Soccorsi Aliforni	24/11/1977	1447	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Roma	09/12/1977	9196			
Dal 01/04/1982 al 16/01/2006	**** Omissis ****	Scrittura privata autenticata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Aldo Garofalo	01/04/1982	7176	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Roma	13/04/1982	3375		2	
Dal 16/01/2006 al 11/01/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pacifico Spagnoletto	16/01/2006	19325	5812



Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria dei RR. II. di Roma 1	20/01/2006		3804
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Roma 5	19/01/2006	550	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VALMACCA 102, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/11/1977 al 01/04/1982	**** Omissis ****	Scrittura privata autenticata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Poalo Soccorsi Aliforni	24/11/1977	1447	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Roma	09/12/1977	9196		
Dal 01/04/1982 al 16/01/2006	**** Omissis ****	Scrittura privata autenticata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Aldo Garofalo	01/04/1982	7176	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		Roma	13/04/1982	3375	2
Dal 16/01/2006 al 11/01/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pacifico Spagnoletto	16/01/2006	19325	5812
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR. II. di Roma 1	20/01/2006		3804
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Roma 5	19/01/2006	550			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VALMACCA 102, INTERNO 2, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 11/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
 Iscritto a Roma il 19/01/2011
 Reg. gen. 4656 - Reg. part. 807
 Importo: € 400.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 200.000,00
 Rogante: Massimo Saraceno
 Data: 13/01/2011
 N° repertorio: 9032
 N° raccolta: 6055

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Roma il 31/03/2023

Reg. gen. 40442 - Reg. part. 28829

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VALMACCA 102, PIANO 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 11/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Roma il 19/01/2011

Reg. gen. 4656 - Reg. part. 807

Importo: € 400.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 200.000,00

Rogante: Massimo Saraceno

Data: 13/01/2011

N° repertorio: 9032

N° raccolta: 6055

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Roma il 31/03/2023

Reg. gen. 40442 - Reg. part. 28829

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VALMACCA 102, INTERNO 2, PIANO T-1

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VALMACCA 102, PIANO 2

Secondo il PRG vigente (Approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/02/08, con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio avvenuta il 14 marzo 2008) l'immobile oggetto di



pignoramento ricade all'interno di un zona definita come: Sistema insediativo - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, secondo l'art. 32 della NTA del PRG, trattasi di Zona "O" denominata ZO 501 Zona O Piana del Sole.

L'immobile non risulta inserito nella carta per la qualità.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VALMACCA 102, INTERNO 2, PIANO T-1

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

L'immobile pignorato fa parte di un edificio realizzato abusivamente e successivamente condonato con istanza di concessione in sanatoria n. 86/52506 del 25/03/1986 e successiva istanza 0/540279 del 07/12/2004, per entrambe le domande indicate non sono state ancora rilasciate le relative concessioni in sanatoria: per la prima (1986) che si riferisce alla realizzazione dell'edificio, l'ufficio condono ha comunicato che la stessa è pronta per il rilascio; mentre la seconda che si riferisce al cambio di destinazione d'uso del PT da autorimessa a residenziale l'iter ancora non è concluso e viene indicata la presenza di un vincolo che pertanto non permette di esprimere con certezza la possibile conclusione positiva con rilascio della concessione in sanatoria; per entrambe le istanze di condono è stato eseguito accesso agli atti presso il relativo ufficio del dipartimento urbanistica, ma allo stato ancora non è stata fornita la documentazione richiesta. Ai fini della valutazione si terrà conto del possibile diniego della seconda concessione in sanatoria raggugliando al 50% la superficie del PT.

Si è rilevato inoltre, in sede di sopralluogo, un ampliamento di superficie e volume rispetto alle planimetrie catastali per il quale non risultano esistere pratiche edilizie e che pertanto andrà ripristinato con un costo presunto di € 10.000.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VALMACCA 102, PIANO 2

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

L'immobile pignorato fa parte di un edificio realizzato abusivamente e successivamente condonato con istanza di concessione in sanatoria n. 86/52506 del 25/03/1986 e successiva istanza 0/540279 del 07/12/2004, per entrambe le domande indicate non sono state ancora rilasciate le relative concessioni in sanatoria: per la prima (1986) che si riferisce alla realizzazione dell'edificio, l'ufficio condono ha comunicato che la stessa è pronta per il rilascio; mentre la seconda che si riferisce al cambio di destinazione d'uso del PT da autorimessa a residenziale l'iter ancora non è concluso e viene indicata la presenza di un vincolo che pertanto non permette di esprimere con certezza la possibile conclusione positiva con rilascio della concessione in sanatoria; per entrambe le istanze di condono è stato eseguito accesso agli atti presso il relativo ufficio del dipartimento urbanistica, ma allo stato ancora non è stata fornita la documentazione richiesta.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VALMACCA 102, INTERNO 2, PIANO T-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risulta essere costituito condominio.

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VALMACCA 102, PIANO 2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risulta essere costituito condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

• **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Valmacca 102, interno 2, piano T-1

Porzione di villino trifamiliare, articolata su 2 livelli fuori terra, con accesso indipendente, pedonale e carrabile, dal civico 102 di Via Valmacca. L'immobile è ubicato in località Piana del Sole al confine con il territorio del Comune di Fiumicino, in una zona a prevalente destinazione residenziale caratterizzata da ville e villini ed edifici condominiali di massimo 4 piani fuori terra, la cui realizzazione, in parte abusiva, parte degli anni 70, con caratteristiche economiche, fino a realizzazioni più recenti (a partire dal 2005 circa) con caratteristiche e finiture di buon livello, sono altresì presenti molti lotti di terreno edificabili e non edificabili pertanto l'area si presenta non completamente urbanizzata. La zona di Piana del Sole si trova in prossimità dell'autostrada Roma-Fiumicino, nella porzione di territorio compresa tra questa e Via della Muratella, nelle immediate vicinanze di "Parco Leonardo" e del Parco commerciale Da Vinci, nei quali sono presenti numerose attività commerciali e tutti i servizi. Il cespite è composto da: ingresso su soggiorno con angolo cottura e bagno al PT con ampia area di corte pertinenziale; 2 camere, bagno e disimpegno/studio al P1.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 727, Part. 294, Sub. 502, Zc. 6, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 190.000,00

La stima dell'immobile oggetto di pignoramento è stata effettuata con il metodo del confronto (Market Comparison Approach MCA), in accordo con quanto stabilito dagli IVS (Standard di Valutazione Internazionali) e dalle linee guida ABI, prendendo come comparabili atti di compravendita di due immobili compravenduti nei mesi di Marzo e Dicembre 2024 posti nelle immediate vicinanze dell'immobile oggetto di stima, per i quali sono stati reperiti gli atti di compravendita presso la Conservatoria di Roma 1, il terzo comparabile è un'abitazione, attualmente in vendita, ubicata nei pressi del cespite pignorato, al cui prezzo proposto è stata applicata una percentuale di sconto per tenere conto dei margini di trattabilità del prezzo. Il più probabile valore di mercato ottenuto per l'immobile oggetto di stima risulta pertanto pari in CT ad € 190.000,00, con un parametro unitario pari ad € 1.675,00/mq che risulta lievemente maggiore dei parametri dell'intervallo dei valori dell'Osservatorio immobiliare dell'agenzia delle entrate per la Zona E71 (€ 1.500/mq. - € 2.150/mq.) e di quello del Borsino immobiliare (€ 1.503/mq. - € 2.155/mq.).

• **Bene N° 2** - Soffitta ubicata a Roma (RM) - Via Valmacca 102, piano 2

Trattasi di locale soffitta con accesso esclusivamente dal terrazzo non praticabile, in quanto la botola che permetteva l'accesso dall'interno dell'abitazione risulta attualmente chiusa, il ripostiglio risulta di fatto inutilizzabile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 727, Part. 294, Sub. 6, Zc. 6, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 1.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Roma (RM) - Via Valmacca 102, interno 2, piano T-1	113,60 mq	1.675,00 €/mq	€ 190.000,00	100,00%	€ 190.000,00
Bene N° 2 - Soffitta Roma (RM) - Via Valmacca 102, piano 2	5,00 mq	200,00 €/mq	€ 1.000,00	100,00%	€ 1.000,00
Valore di stima:					€ 191.000,00

Valore di stima: € 191.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione eliminazione infiltrazioni	3000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica completamento iter condoni	15000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia vizi occulti	10,00	%
Rimozione ampliamento e ripristino	10000,00	€

Valore finale di stima: € 144.000,00

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

Roma, li 11/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Flavioni Loris
Certified REV-IT/IsIVI/2021/12

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Compravendita
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Planimetrie
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visure catastali
- ✓ N° 1 Altri allegati - Rilievo
- ✓ N° 2 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 1 Altri allegati - Difformità
- ✓ N° 1 Altri allegati - APE
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione fotografica





- ✓ N° 2 Altri allegati - Documentazione catastale
- ✓ N° 1 Altri allegati - Corrispondenza USCE
- ✓ N° 1 Altri allegati - Protocollo accesso agli atti



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Valmacca 102, interno 2, piano T-1
Porzione di villino trifamiliare, articolata su 2 livelli fuori terra, con accesso indipendente, pedonale e carrabile, dal civico 102 di Via Valmacca. L'immobile è ubicato in località Piana del Sole al confine con il territorio del Comune di Fiumicino, in una zona a prevalente destinazione residenziale caratterizzata da ville e villini ed edifici condominiali di massimo 4 piani fuori terra, la cui realizzazione, in parte abusiva, parte degli anni 70, con caratteristiche economiche, fino a realizzazioni più recenti (a partire dal 2005 circa) con caratteristiche e finiture di buon livello, sono altresì presenti molti lotti di terreno edificabili e non edificabili pertanto l'area si presenta non completamente urbanizzata. La zona di Piana del Sole si trova in prossimità dell'autostrada Roma-Fiumicino, nella porzione di territorio compresa tra questa e Via della Muratella, nelle immediate vicinanze di "Parco Leonardo" e del Parco commerciale Da Vinci, nei quali sono presenti numerose attività commerciali e tutti i servizi. Il cespite è composto da: ingresso su soggiorno con angolo cottura e bagno al PT con ampia area di corte pertinenziale; 2 camere, bagno e disimpegno/studio al P1.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 727, Part. 294, Sub. 502, Zc. 6, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo il PRG vigente (Approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/02/08, con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio avvenuta il 14 marzo 2008) l'immobile oggetto di pignoramento ricade all'interno di un zona definita come: Sistema insediativo - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, secondo l'art. 32 della NTA del PRG, trattasi di Zona "O" denominata ZO 501 Zona O Piana del Sole. L'immobile non risulta inserito nella carta per la qualità.
- **Bene N° 2** - Soffitta ubicata a Roma (RM) - Via Valmacca 102, piano 2
Trattasi di locale soffitta con accesso esclusivamente dal terrazzo non praticabile, in quanto la botola che permetteva l'accesso dall'interno dell'abitazione risulta attualmente chiusa, il ripostiglio risulta di fatto inutilizzabile.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 727, Part. 294, Sub. 6, Zc. 6, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo il PRG vigente (Approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/02/08, con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio avvenuta il 14 marzo 2008) l'immobile oggetto di pignoramento ricade all'interno di un zona definita come: Sistema insediativo - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, secondo l'art. 32 della NTA del PRG, trattasi di Zona "O" denominata ZO 501 Zona O Piana del Sole. L'immobile non risulta inserito nella carta per la qualità.

Prezzo base d'asta: € 144.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 286/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 144.000,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Valmacca 102, interno 2, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 727, Part. 294, Sub. 502, Zc. 6, Categoria A3	Superficie	113,60 mq
Stato conservativo:	L'immobile pignorato risulta in sufficienti condizioni manutentive, l'appartamento presenta pavimenti e rivestimenti in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate, infissi esterni in legno con tapparelle ed inferriate, interni in legno. Si rilevano alcune macchie di umidità in corrispondenza del soffitto e delle pareti perimetrali, in una delle camere da letto del P1.		
Descrizione:	Porzione di villino trifamiliare, articolata su 2 livelli fuori terra, con accesso indipendente, pedonale e carrabile, dal civico 102 di Via Valmacca. L'immobile è ubicato in località Piana del Sole al confine con il territorio del Comune di Fiumicino, in una zona a prevalente destinazione residenziale caratterizzata da ville e villini ed edifici condominiali di massimo 4 piani fuori terra, la cui realizzazione, in parte abusiva, parte degli anni 70, con caratteristiche economiche, fino a realizzazioni più recenti (a partire dal 2005 circa) con caratteristiche e finiture di buon livello, sono altresì presenti molti lotti di terreno edificabili e non edificabili pertanto l'area si presenta non completamente urbanizzata. La zona di Piana del Sole si trova in prossimità dell'autostrada Roma-Fiumicino, nella porzione di territorio compresa tra questa e Via della Muratella, nelle immediate vicinanze di "Parco Leonardo" e del Parco commerciale Da Vinci, nei quali sono presenti numerose attività commerciali e tutti i servizi. Il cespite è composto da: ingresso su soggiorno con angolo cottura e bagno al PT con ampia area di corte pertinenziale; 2 camere, bagno e disimpegno/studio al P1.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dagli esecutati insieme alla figlia.		

Bene N° 2 - Soffitta			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Valmacca 102, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Soffitta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 727, Part. 294, Sub. 6, Zc. 6, Categoria C2	Superficie	5,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile pignorato risulta in sufficienti condizioni manutentive.		
Descrizione:	Trattasi di locale soffitta con accesso esclusivamente dal terrazzo non praticabile, in quanto la botola che permetteva l'accesso dall'interno dell'abitazione risulta attualmente chiusa, il ripostiglio risulta di fatto inutilizzabile.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Stato di occupazione: L'immobile risulta occupato dagli esecutati insieme alla figlia.



BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VALMACCA 102, INTERNO 2, PIANO T-1

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 19/01/2011
Reg. gen. 4656 - Reg. part. 807
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 200.000,00
Rogante: Massimo Saraceno
Data: 13/01/2011
N° repertorio: 9032
N° raccolta: 6055

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Roma il 31/03/2023
Reg. gen. 40442 - Reg. part. 28829
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VALMACCA 102, PIANO 2

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 19/01/2011
Reg. gen. 4656 - Reg. part. 807
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 200.000,00
Rogante: Massimo Saraceno
Data: 13/01/2011
N° repertorio: 9032
N° raccolta: 6055

Trascrizioni



- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Roma il 31/03/2023

Reg. gen. 40442 - Reg. part. 28829

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

