
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

**LA PRESENTE RELAZIONE PERITALE E' A RETTIFICA ED INTEGRAZIONE DELLA PRECEDENTE
DEPOSITATA DI CUI DEVE INTENDERSI AD INTEGRALE SOSTITUZIONE.**

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Giansanti Valter, nell'Esecuzione Immobiliare 626/2020 del R.G.E.

***ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

1 di 45

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via della Bufalotta 1534, edificio F, interno 1, piano T-1-2-S1	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via della Bufalotta 1534, edificio F, piano S1	7
Lotto Unico	10
Completezza documentazione ex art. 567	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via della Bufalotta 1534, edificio F, interno 1, piano T-1-2-S1	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via della Bufalotta 1534, edificio F, piano S1	11
Titolarità.....	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via della Bufalotta 1534, edificio F, interno 1, piano T-1-2-S1.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via della Bufalotta 1534, edificio F, piano S1	11
Confini.....	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via della Bufalotta 1534, edificio F, interno 1, piano T-1-2-S1.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via della Bufalotta 1534, edificio F, piano S1	12
Consistenza.....	12
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via della Bufalotta 1534, edificio F, interno 1, piano T-1-2-S1.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via della Bufalotta 1534, edificio F, piano S1	12
Cronistoria Dati Catastali	13
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via della Bufalotta 1534, edificio F, interno 1, piano T-1-2-S1.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via della Bufalotta 1534, edificio F, piano S1	16
Dati Catastali.....	18
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via della Bufalotta 1534, edificio F, interno 1, piano T-1-2-S1.....	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via della Bufalotta 1534, edificio F, piano S1	21
Stato conservativo	23
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via della Bufalotta 1534, edificio F, interno 1, piano T-1-2-S1.....	23
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via della Bufalotta 1534, edificio F, piano S1	24
Parti Comuni	26
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via della Bufalotta 1534, edificio F, interno 1, piano T-1-2-S1.....	26
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via della Bufalotta 1534, edificio F, piano S1	26

Servitù, censo, livello, usi civici.....	26
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via della Bufalotta 1534, edificio F, interno 1, piano T-1-2-S1.....	26
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via della Bufalotta 1534, edificio F, piano S1	27
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	30
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via della Bufalotta 1534, edificio F, interno 1, piano T-1-2-S1.....	30
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via della Bufalotta 1534, edificio F, piano S1	31
Stato di occupazione.....	31
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via della Bufalotta 1534, edificio F, interno 1, piano T-1-2-S1.....	31
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via della Bufalotta 1534, edificio F, piano S1	31
Provenienze Ventennali	31
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via della Bufalotta 1534, edificio F, interno 1, piano T-1-2-S1.....	31
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via della Bufalotta 1534, edificio F, piano S1	33
Formalità pregiudizievoli	
Bene N° 1 Villetta ubicata a Roma (RM) - Via della Bufalotta 1534, edificio F, interno 1, piano T-1-2-S1.....	29
Bene N°2 Garage ubicato a Roma (RM) - Via della Bufalotta 1534, edificio F, piano S.....	30
Normativa urbanistica.....	36
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via della Bufalotta 1534, edificio F, interno 1, piano T-1-2-S1.....	36
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via della Bufalotta 1534, edificio F, piano S1	36
Regolarità edilizia.....	36
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via della Bufalotta 1534, edificio F, interno 1, piano T-1-2-S1.....	36
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via della Bufalotta 1534, edificio F, piano S1	37
Vincoli od oneri condominiali	37
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via della Bufalotta 1534, edificio F, interno 1, piano T-1-2-S1.....	37
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via della Bufalotta 1534, edificio F, piano S1	37
Stima / Formazione lotti.....	37
Riepilogo bando d'asta	43
Lotto Unico	43
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 626/2020 del R.G.E.....	44
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 320.560,00	44

All'udienza del 26/10/2021, il sottoscritto Arch. Giansanti Valter, email arch.giansanti@gmail.com, PEC v.giansanti@pec.archrm.it, Tel. 335 6069145, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., 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 della Bufalotta 1534, edificio F, interno 1, piano T-1-2-S1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via della Bufalotta 1534, edificio F, piano S1

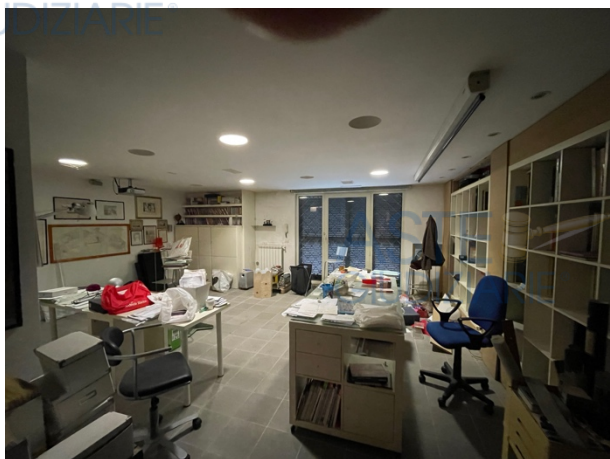
DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLA BUFALOTTA 1534, EDIFICIO F, INTERNO 1, PIANO T-1-2-S1

Appartamento per abitazione sviluppantesi su quattro piani (seminterrato, terra, primo e secondo (mansarda), collegati tra loro da due vani scala interni esclusivi, distinto con il numero interno uno (n. int. 1), con annesse due corti esclusive pertinenziali di cui una in corpo staccato.

L'appartamento è così composto.

Al piano seminterrato da due vani, anditi accessori e bagno completo di doccia;





Al piano terra da ingresso, cucina, pranzo e soggiorno in unico ambiente open space, un w.c..



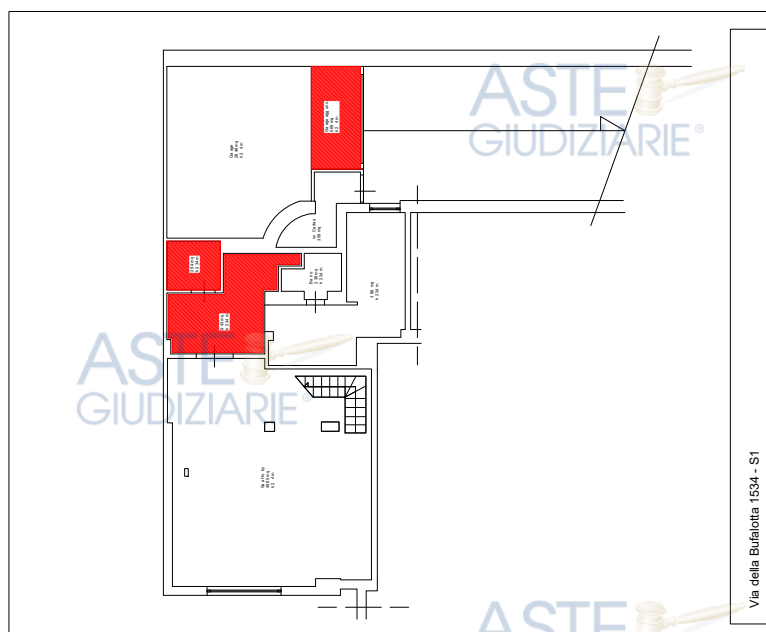
Al piano primo da una camera, bagno, ripostiglio, sottotetto e spazio di disimpegno, con annessi balcone e terrazzo esclusivi a liivello.



Al piano secondo, raggiungibile con una scala a chiocciola, da un vano, bagno e spazio di disimpegno, con annesso balcone esclusivo a livello.

Il secondo piano è mansardato e presenta copertura a falda con altezza interna massima ml. 2,90 e minima ml. 0,40, non presentando quindi caratteristiche di abitabilità





Detta opera edilizia non assentita, quindi abusiva, ha determinato l'ampliamento del soprastante originario lastrico solare ove hanno affaccio diretto alcuni ambienti dell'altra porzione di villa bifamiliare.



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via della Bufalotta 1534, edificio F, interno 1, piano T-1-2-S1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via della Bufalotta 1534, edificio F, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLA BUFALOTTA 1534, EDIFICIO F, INTERNO 1, PIANO T-1-2-S1

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA BUFALOTTA 1534, EDIFICIO F, PIANO S1

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 DELLA BUFALOTTA 1534, EDIFICIO F, INTERNO 1, PIANO T-1-2-S1

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

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

- *** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA BUFALOTTA 1534, EDIFICIO F, PIANO S1

ti esecutati:

CONFINI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLA BUFALOTTA 1534, EDIFICIO F, INTERNO 1, PIANO T-1-2-S1

L'appartamento con la corte esclusiva piu' grande, in unico corpo, confinano con: proprieta' di terzi su piu' lati, altra unita' immobiliare distinta con il numero interno due (n. int. 2) e con le particelle 599 sub. 503 e 989 subb. 504 e 505 tra loro graffate ed ingresso e passaggio comuni di cui alla particella 989 sub. 501; mentre la corte esclusiva in corpo staccato confina con: altra unita' immobiliare distinta con il numero interno due (n. int. 2) e con le particelle 599 sub. 503 e 989 subb. 504 e 505 tra loro graffate, proprieta' di terzi, corte esclusiva dell'unita' immobiliare distinta con il numero interno due (n. int. 2) e passaggio comune di cui alla particella 989 sub. 501.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA BUFALOTTA 1534, EDIFICIO F, PIANO S1

L'immobile staggito confina nel suo insieme, con sala hobby, corridoio, locale tecnico, bagno e altri locali posti al piano seminterrato, dell' appartamento distinto alla particella 599 sub 502 graffata con particella 989 subb. 502 e 503 tra loro graffati, altra abitazione in villa bifamiliare distinta col n. 5, salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLA BUFALOTTA 1534, EDIFICIO F, INTERNO 1, PIANO T-1-2-S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	225,00 mq	248,00 mq	1	248,00 mq	3,00 m	T 1
Balcone scoperto	19,28 mq	21,20 mq	0,25	5,30 mq	0,00 m	1 2
Terrazza	5,57 mq	6,40 mq	0,25	1,60 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				254,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				254,90 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'altezza utile interna risulta di ml. 3,00 per i piani T e 1°. Il piano 2° ha un'altezza media di ml. 1,68. Il piano S1 ha un'altezza utile interna di ml. 3,00 variabile a ml. 2,36 e 2,34 per alcuni ambienti controsoffittati o in quota pavimento maggiore.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA BUFALOTTA 1534, EDIFICIO F, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	39,00 mq	45,00 mq	0,30	13,50 mq	2,34 m	S1
Totale superficie convenzionale:				13,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				13,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLA BUFALOTTA 1534, EDIFICIO F, INTERNO 1, PIANO T-1-2-S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/04/1982 al 11/10/2004	***	Catasto Fabbricati Fg. 140, Part. 599 989, Sub. 3, Zc. 6 Categoria A7 Cl.8, Cons. 15 vani Rendita € 6,27 Piano T 1
Dal 11/10/2004 al 11/10/2004		Catasto Fabbricati Fg. 140, Part. 599 989, Sub. 3, Zc. 6 Categoria A7 Cl.8, Cons. 15 vani Rendita € 4.260,77 Piano T 1 2 S1
Dal 11/10/2004 al 28/04/2006		Catasto Fabbricati Fg. 140, Part. 599 989, Sub. 3, Zc. 6 Categoria A7 Cl.8, Cons. 15 vani Rendita € 4.260,77 Piano T 1 2 S1
Dal 11/10/2004 al 28/04/2006		Catasto Fabbricati Fg. 140, Part. 599 989, Sub. 3, Zc. 6 Categoria A7 Cl.8, Cons. 15 vani Rendita € 4.260,77 Piano T 1 2 S1
Dal 28/04/2006 al 25/06/2008		Catasto Fabbricati Fg. 140, Part. 599 989, Sub. 502 502 503, Zc. 6 Categoria A7 Cl.8, Cons. 11,5 vani Superficie catastale 255 mq. escluse aree scoperte 248 mq Rendita € 3.266,59 Piano T 1 2 S1
Dal 25/06/2008 al 26/08/2012		Catasto Fabbricati Fg. 140, Part. 599 989, Sub. 502 502 503, Zc. 6 Categoria A7 Cl.8, Cons. 11,5 Superficie catastale 255 mq. escluse aree scoperte 248 mq Rendita € 3.266,59 Piano T 1 2 S1
Dal 26/08/2012 al 06/12/2021		Catasto Fabbricati Fg. 140, Part. 599 989, Sub. 502 502 503, Zc. 6 Categoria A7 Cl.8, Cons. 11,5 Superficie catastale 255 mq. escluse aree scoperte 248 mq Rendita € 3.266,59 Piano T 1 2 S1

Situazione dell'unità immobiliare

- Dall'impianto al 28/04/2006

Immobile predecessore

Comune di ROMA (H501) (RM)

Foglio 140 Particella 599 Subalterno 3

Foglio 140 Particella 989

Impianto meccanografico del 30/06/1987

- Dal 28/04/2006

Immobile attuale

Comune di ROMA (H501) (RM)

Foglio 140 Particella 599 Subalterno 502

Foglio 140 Particella 989 Subalterno 502

Foglio 140 Particella 989 Subalterno 503

VARIAZIONE del 28/04/2006 Pratica n. RM0344823 in

atti dal 28/04/2006 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICAFRAZ-

AMPL-DSI-ATTR.CORTI ESCLUSIVE (n. 47510.1/2006)

- Dal 11/07/1986 al 25/07/2003 antecedente

l'impianto meccanografico

Immobile predecessore

Comune di ROMA (H501) (RM)

Foglio 140 Particella 599 Subalterno 3

Foglio 140 Particella 989

VIA DELLA BUFALOTTA Interno 6 Piano T.1

Partita: 280201

Impianto meccanografico del 30/06/1987

- Dal 25/07/2003 al 28/04/2006

Immobile predecessore

Comune di ROMA (H501) (RM)

Foglio 140 Particella 599 Subalterno 3

Foglio 140 Particella 989

VIA DELLA BUFALOTTA n. 1530 Interno 6 Piano

T-1 - 2-S1

(ALTRE) del 25/07/2003 Pratica n. 756854 in atti dal

25/07/2003 RIPRISTINO PROT.48506/76 (n. 7232.1/2003)

- Dal 28/04/2006

Immobile attuale

Comune di ROMA (H501) (RM)

Foglio 140 Particella 599 Subalterno 502

Foglio 140 Particella 989 Subalterno 502

Foglio 140 Particella 989 Subalterno 503

VIA DELLA BUFALOTTA n. 1534 Edificio F Interno

1 Piano T-1 - 2-S1

VARIAZIONE del 28/04/2006 Pratica n. RM0344823 in

atti dal 28/04/2006 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICAFRAZ-

AMPL-DSI-ATTR.CORTI ESCLUSIVE (n. 47510.1/2006)

- Dal 11/07/1986 al 11/07/1986 antecedente

l'impianto meccanografico

Immobile predecessore

Comune di ROMA (H501) (RM)

Foglio 140 Particella 599 Subalterno 3

Foglio 140 Particella 989

Rendita: Lire 12.150

Zona censuaria 6

Categoria A/7c), Classe 8, Consistenza 15,0 vani

Partita: 280201

Impianto meccanografico del 30/06/1987

- Dal 11/07/1986 al 25/07/2003

Immobile predecessore

Comune di ROMA (H501) (RM)

Foglio 140 Particella 599 Subalterno 3

Foglio 140 Particella 989

Unità immobiliare soppressa - Partita speciale C

VARIAZIONE del 11/07/1986 in atti dal 21/05/1998

UNITA AFFERENTE A FABBRICATO GIA CENSITO (n.

110037/1986) Soppressa

- Dal 25/07/2003 al 25/07/2003

Immobile predecessore

Comune di ROMA (H501) (RM)

Foglio 140 Particella 599 Subalterno 3

Foglio 140 Particella 989

Rendita: Euro 4.260,77

Zona censuaria 6

Categoria A/7c), Classe 8, Consistenza 15,0 vani

(ALTRE) del 25/07/2003 Pratica n. 756854 in atti dal

25/07/2003 RIPRISTINO PROT.48506/76 (n. 7232.1/2003)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.

701/94)

- Dal 25/07/2003 al 26/07/2004

Immobile predecessore

Comune di ROMA (H501) (RM)

Foglio 140 Particella 599 Subalterno 3

Foglio 140 Particella 989

Rendita: Euro 4.260,77

Zona censuaria 6

Categoria A/7c), Classe 8, Consistenza 15,0 vani

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/07/2003

Pratica n. 756884 in atti dal 25/07/2003 VARIAZIONE

DI TOPONOMASTICA (n. 36799.1/2003)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.

701/94)

- Dal 26/07/2004 al 28/04/2006

Immobile predecessore

Comune di ROMA (H501) (RM)

Foglio 140 Particella 599 Subalterno 3

Foglio 140 Particella 989

Rendita: Euro 4.260,77

Zona censuaria 6

Categoria A/7c), Classe 8, Consistenza 15,0 vani

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/07/2004

Pratica n. RM0580147 in atti dal 26/07/2004

VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 52271.1/2004)

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro

dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della

dichiarazione (d.m. 701/94)

- Dal 28/04/2006 al 22/01/2007

Immobile attuale

Comune di ROMA (H501) (RM)

Foglio 140 Particella 599 Subalterno 502

Foglio 140 Particella 989 Subalterno 502

Foglio 140 Particella 989 Subalterno 503

Rendita: Euro 3.266,59

Zona censuaria 6

Categoria A/7c), Classe 8, Consistenza 11,5 vani

VARIAZIONE del 28/04/2006 Pratica n. RM0344823 in

atti dal 28/04/2006 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICAFRAZ-

AMPL-DSI-ATTR.CORTI ESCLUSIVE (n. 47510.1/2006)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.

701/94)

- Dal 22/01/2007

Immobile attuale

Comune di ROMA (H501) (RM)

Foglio 140 Particella 599 Subalterno 502

Foglio 140 Particella 989 Subalterno 502

Foglio 140 Particella 989 Subalterno 503

Rendita: Euro 3.266,59

Zona censuaria 6

Categoria A/7c), Classe 8, Consistenza 11,5 vani

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/01/2007

Pratica n. RM0067947 in atti dal 22/01/2007

VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7228.1/2007)

Annotazioni: classamento e rendita validati

- Dal 09/11/2015

Immobile attuale

Comune di ROMA (H501) (RM)

Foglio 140 Particella 599 Subalterno 502

Foglio 140 Particella 989 Subalterno 502

Foglio 140 Particella 989 Subalterno 503

Totale: 255 m2

Totale escluse aree scoperte : 248 m2

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 28/04/2006, prot. n. RM0344823

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA BUFALOTTA 1534, EDIFICIO F, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/04/1982 al 11/10/2004	***	Catasto Fabbricati Fg. 140, Part. 599, Sub. 4, Zc. 6 Categoria C6 Cl.14 Superficie catastale 43 mq Rendita € 235,40 Piano S1
Dal 11/10/2004 al 26/08/2012		Catasto Fabbricati Fg. 140, Part. 599, Sub. 4, Zc. 6

Dal 26/08/2012 al 19/02/2025

Categoria C6
Cl.14
Superficie catastale 43 mq
Rendita € 235,40
Piano S1

Catasto **Fabbricati**
Fg. 140, Part. 599, Sub. 4, Zc. 6
Categoria C6
Cl.14
Superficie catastale 43 mq
Rendita € 235,40
Piano S1

Situazione dell'unità immobiliare.

- Dall'impianto al 01/01/1992

Immobile attuale

Comune di ROMA (H501) (RM)

Foglio 140 Particella 599 Subalterno 4

Rendita: Lire 1.062

Zona censuaria 6

Categoria C/6a), Classe 14, Consistenza 43 m2

Partita: 280201

Impianto meccanografico del 30/06/1987

- Dal 01/01/1992

Immobile attuale

Comune di ROMA (H501) (RM)

Foglio 140 Particella 599 Subalterno 4

Rendita: Euro 235,40

Rendita: Lire 455.800

Zona censuaria 6

Categoria C/6a), Classe 14, Consistenza 43 m2

Partita: 280201

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

- dal 09/11/2015

Immobile attuale

Comune di ROMA (H501) (RM)

Foglio 140 Particella 599 Subalterno 4

Totale: 43 m2

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione

06/05/1976, prot. n. 000000020

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLA BUFALOTTA 1534, EDIFICIO F, INTERNO 1, PIANO T-1-2-S1

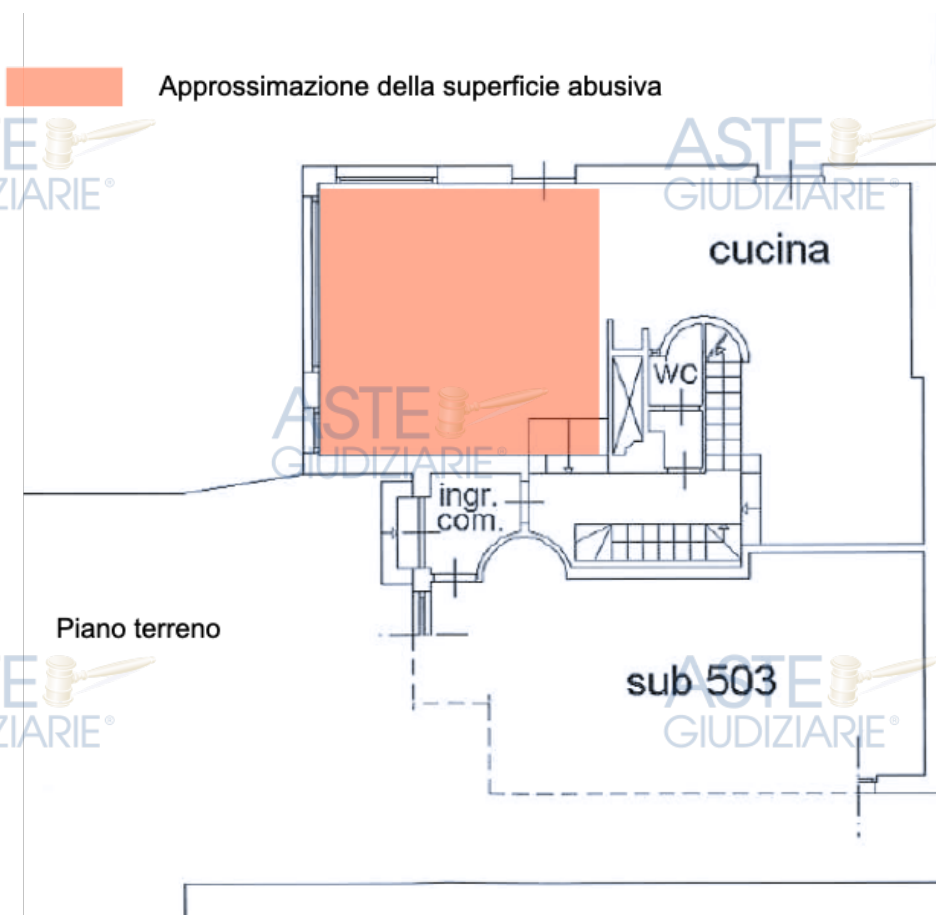
Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	140	599	502	6	A7	8	11,5 vani	255 escluse aree esterne 248 mq	3266,59 €	T 1 2 S1	sub. 502 503
	140	989	502	6	CO						sub. 503
	140	989	503	6	CO						sub. 502

Corrispondenza catastale

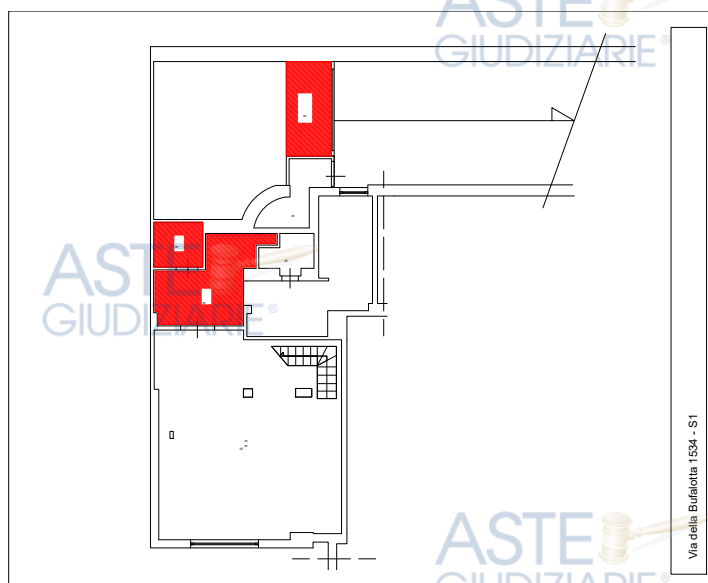
Non sussiste corrispondenza catastale.

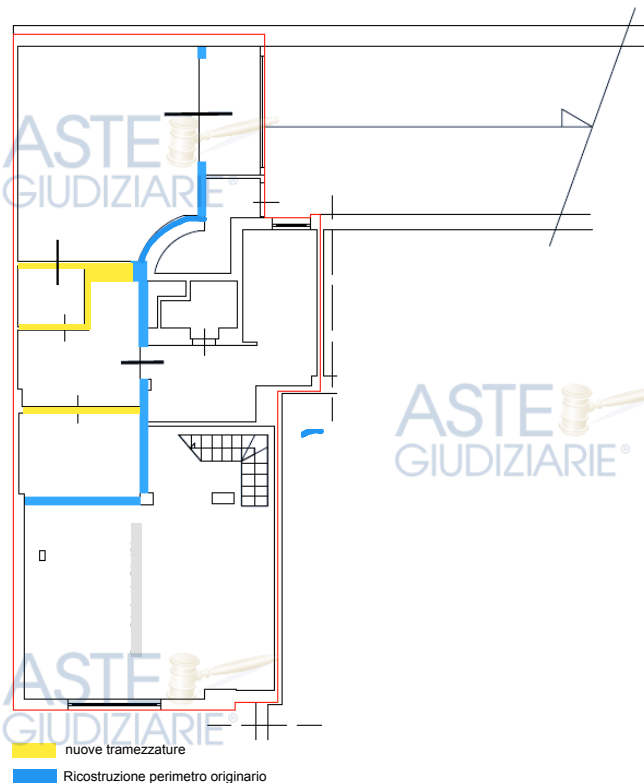
Al piano terreno, ove era il porticato, è stata abusivamente ampliata superficie interna e cubatura per mezzo della chiusura di detto porticato.





Al piano S1, ambienti sanati quali abitazione ma utilizzati quale studio tecnico, si è ampliata la superficie di detti ambienti inglobando porzione del garage per circa mq. 11,80 con chiusura ed aperture di vani porta e tramezzature in cartongesso a formare vari piccoli ambienti anche di disimpegno.





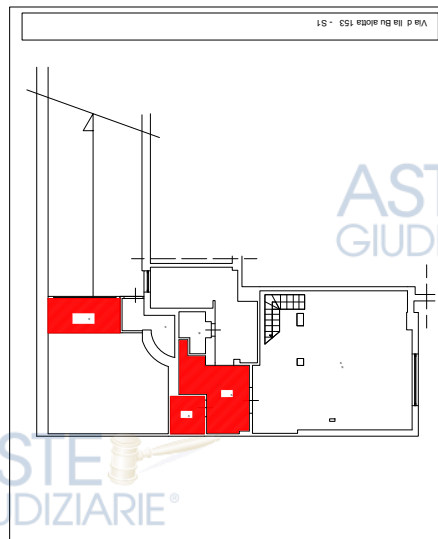
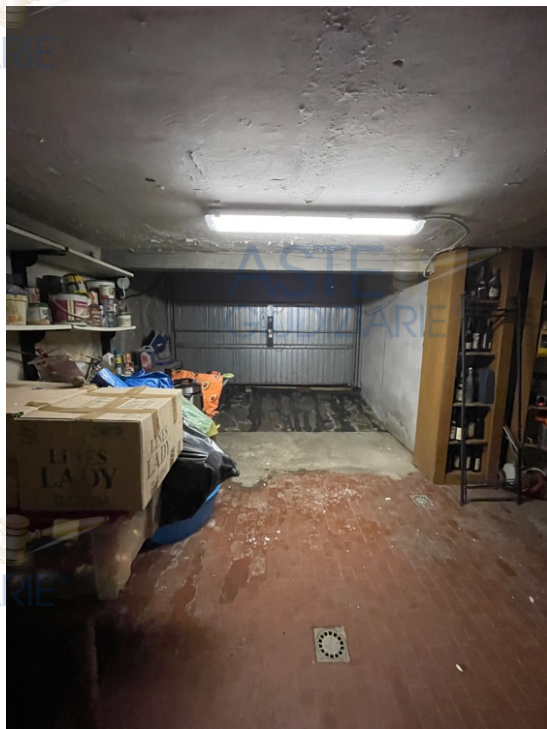
**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA BUFALOTTA 1534, EDIFICIO F,
PIANO S1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	140	599	4	6	C6	14	43	43 mq	235,4 €	S1	

Corrispondenza catastale

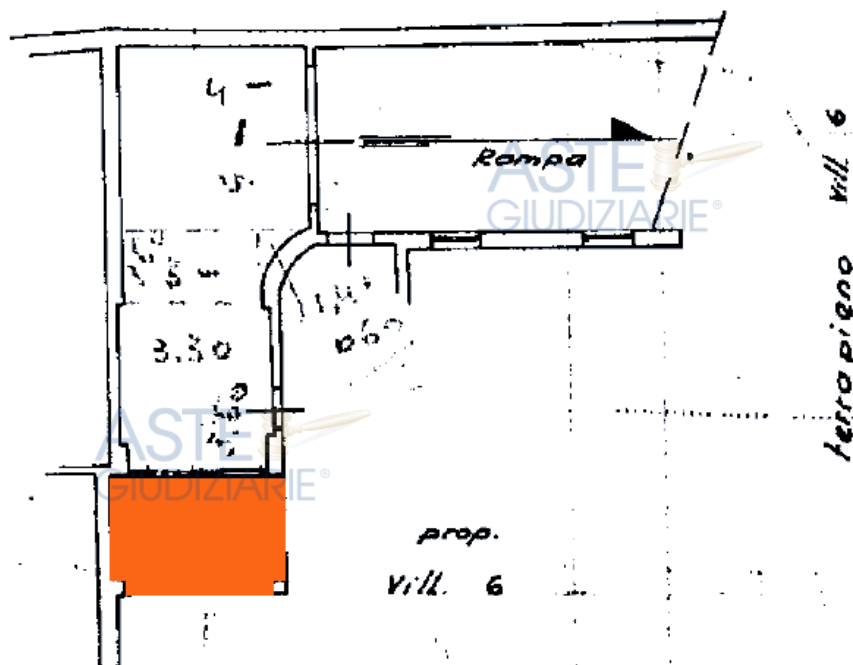
Non sussiste corrispondenza catastale.

La porta d'accesso carabile è stata abusivamente spostata verso l'esterno aumentando così sia la superficie interna, per circa mq. 8,70, che la cubatura dell'originario ambiente.



La porzione di fondo del garage è stata inglobata dall'ambiente confinante S1

ASTE
GIUDIZIARIE®
distacco



Superficie ceduta

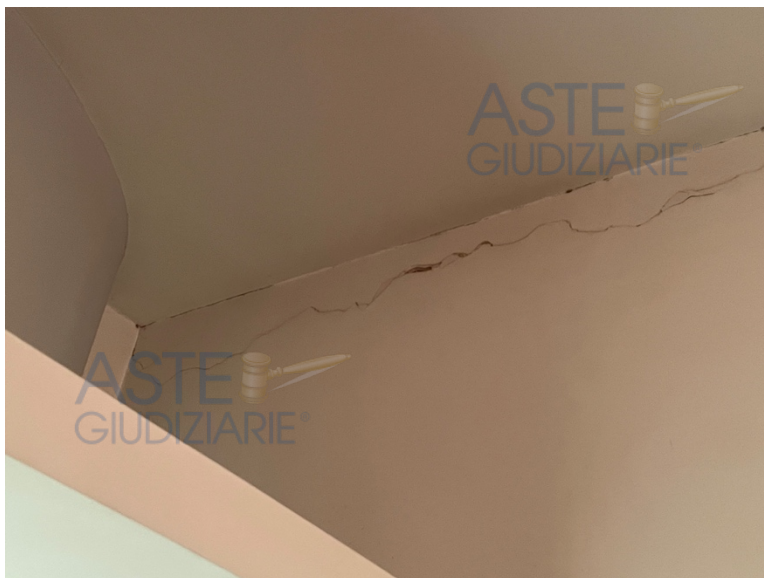
BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLA BUFALOTTA 1534, EDIFICIO F, INTERNO 1, PIANO T-1-2-S1

Il cespite staggito è generalmente in mediocre stato manutentivo sia interno che esterno.

Sono presenti ai piani superiori infiltrazioni idriche provenienti dalle coperture che hanno prodotto danni sia agli intonaci che a porzioni delle pavimentazioni interessate.

Anche i balconi ed il terrazzo si presentano con pavimentazione e parapetti danneggiati da umidità, danni che interessano anche porzioni esterne di detti parapetti.

Ammaloramento di intonaci e tinte si palesano anche sulle superfici di facciata ed in particolare sulle travi di bordo delle coperture a falda.







BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA BUFALOTTA 1534, EDIFICIO F, PIANO S1

Il cespite staggito è in pessimo stato manutentivo.

Il garage interrato presenta esiti di allagamento da acqua meteorica le cui cause sono da accertare in altra sede.





PARTI COMUNI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLA BUFALOTTA 1534, EDIFICIO F, INTERNO 1, PIANO T-1-2-S1

Per quanto alle parti comuni si rimanda a quanto previsto dall'art. 3 dell'atto di divisione in data 25/06/2008, particolarmente per quanto previsto per l'intero complesso immobiliare di cui il villino F Fucsia è parte.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA BUFALOTTA 1534, EDIFICIO F, PIANO S1

Per quanto alle parti comuni si rimanda a quanto previsto dall'art. 3 dell'atto di divisione in data 25/06/2008, particolarmente per quanto previsto per l'intero complesso immobiliare di cui il villino F Fucsia è parte.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLA BUFALOTTA 1534, EDIFICIO F, INTERNO 1, PIANO T-1-2-S1

Conseguentemente alla vendita giudiziaria della porzione immobiliare confinante con il bene staggito, si sono evidenziate situazioni di servitù di fatto.

In particolare lo smaltimento delle acque nere e bianche dell'intero fabbricato avviene a mezzo di fossa settica che insiste unicamente sulla corte esclusiva dell'immobile pignorato, ovvero sulla particella 599 sub 502.



Non è stato possibile accertare il percorso della rete di deflusso delle acque meteoriche provenienti dalle coperture, tantomeno i tratti di rete fognante che dai servizi igienici e dalle cucine di entrambi gli immobili finiscono nella fossa settica, ma è ben evidente che parte di essi debbano attraversare il terreno in proprietà della esecutata creando quindi una servitù di fatto per eventuali operazioni di riparazione e per manutenzione periodica.

Al momento l'esecutata lamenta anche che quanto funzionante ad alimentazione di rete elettrica ed a servizio di entrambi gli immobili (ad es. cancello automatizzato e pompe di sollevamento acqua) sia collegato esclusivamente alla propria utenza senza che vi sia un misuratore a defalco.

Tali situazioni ed altre sono da accertare tecnicamente in opportuna sede e con idonee attrezzature.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA BUFALOTTA 1534, EDIFICIO F, PIANO S1

L'ampliamento abusivo del garage ha comportato anche il conseguente aumento di superficie della copertura di esso (particella 989 sub 503 - corte esterna) per una porzione di circa ml. 2,40 x 4,90.

La particella 989 sub 503 – proprietà *** confina con la particella 989 sub. 505 anchessa corte esterna in proprietà del nuovo aggiudicatario ed il confine ben è evidenziato dalla differente pavimentazione esistente non esistendo confine fisico (parapetto od altro).



Su entrambe le particelle affaccia un ambiente della proprietà confinante.



Dall'altro lato un percorso laterale (porzione della particella 989 sub. 504 ora in proprietà al nuovo aggiudicatario) al volume garage permetteva alla esecutata "pro bono pacis" di accedere a detta copertura per le necessarie operazioni di manutenzione ordinaria e periodica.

Con la vendita giudiziarie dell'immobile confinante è sorta la rivendicazione da parte dell'aggiudicatario, a dire della esecutata, della proprietà della intera superficie a copertura del garage con il conseguente divieto di accesso.

Tale rivendicazione dell'intera proprietà è da verificarsi con gli atti di vendita giudiziarie dell'immobile interessato giacché appare in prima analisi infondata.

Comunque la situazione a parere dello scrivente ingenera altra servitù di fatto non potendo l'esecutata o chi per essa accedere alla copertura della propria corte esclusiva se non tramite le due succitate particelle e sub. in proprietà al nuovo aggiudicatario, configurandosi detta copertura della 989 sub 503 – corte esterna - quale lotto intercluso.

Data: 06/12/2021 n. RM0437644 Richiedente Ultima Planimetria in atti

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Cantarini Roberto
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Roma

N. 7461

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma

Comune di Roma

Sezione: Foglio: 140

Particella: 599

Protocollo n. RM0344823 del 28/04/2006

Tipo Mappale n. 272710 del 06/04/2006

Dimostrazione grafica dei subalterni

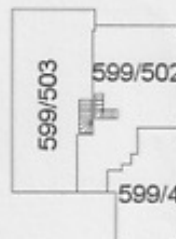
Scala 1 : 500



p. primo



p. secondo



p. S1

Sub: Elaborato planimetrico > Foglio: 140 Particella: 599 Comune di ROMA (RM01) Situazione al 06/12/2021 Catasto dei Fabbricati

Data: 06/12/2021 - n. RM0437644 - Richiedente - Ultima Planimetria in atti
Scheda 1 di 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1



Per quanto alle servitù attive e passive relative al complesso immobiliare tutto di cui l'immobile staggito "Villino F Fucsia" è parte, si rimanda all' art. 2 dell'atto di acquisto in data 11/10/2004 Rep. 3341 Raccolta 251 Notaio Silvia Teodora Masucci in Roma ed all'art. 3 dell'atto di divisione in data 25/06/2008.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLA BUFALOTTA 1534, EDIFICIO F, INTERNO 1, PIANO T-1-2-S1

L'immobile staggito fa parte di un complesso residenziale di ville e villini ubicato in zona periferica avente accesso da strada privata dipartentesi dal civico 1534 di via della Bufalotta.

E'costituito da una porzione di villa bifamiliare che si sviluppa su 4 piani (T, S1, 1° piano, 2° piano/mansarda) comunicanti tra loro mediante scala interna. La pavimentazione prevalente è costituita da parquet mentre le tinteggiature delle pareti e dei soffitti sono in tinta lavabile. I balconi hanno pavimentazione in gres. Le porte sono in legno e il portoncino di ingresso al piano terra è di tipo blindato. Le finestre presentano inferriate in ferro e persiane.

I serramenti sono in alluminio con vetrocamera.

Il riscaldamento è autonomo servito da caldaia alimentata a GPL posta al seminterrato.

L'immobile è servito da impianto citofonico e custodito da cancello a due ante motorizzato ed automatizzato.

Non si è a conoscenza dell'esistenza della certificazione degli impianti installati nell'immobile.

L'approvvigionamento idrico avviene da acquedotto comunale.

Non è presente rete di distribuzione di gas metano cui si supplisce con serbatoio di GPL.

Non è presente rete fognante comunale e pertanto l'immobile è dotato di vasca settica.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA BUFALOTTA 1534, EDIFICIO F, PIANO S1

Il garage staggitto, che si presenta con una struttura rettangolare in muratura intonacata, con copertura piana.

Ha subito delle trasformazioni con la modifica e realizzazione di porte interne derivanti dalla annessione parziale di superficie al rimanente ambiente S1.

E' servito da impianto elettrico alimentato da rete a 220V

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLA BUFALOTTA 1534, EDIFICIO F, INTERNO 1, PIANO T-1-2-S1

L'immobile risulta occupato dalla esecutata ***

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA BUFALOTTA 1534, EDIFICIO F, PIANO S1

L'immobile risulta occupato dalla esecutata ***

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLA BUFALOTTA 1534, EDIFICIO F, INTERNO 1, PIANO T-1-2-S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/04/1982 al 11/10/2004	***	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pubblico ufficiale MARIO LIGUORI Sede ROMA (RM)	07/04/1982	7325	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	10/04/1982	26474	19342
Dal 11/10/2004 al 28/04/2006	***	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pubblico ufficiale MASUCCI SILVIA TEODORA Sede ROMA (RM)	11/10/2004	3341	

Dal 11/10/2004 al 28/04/2006	
Dal 28/04/2006 al 25/06/2008 ***	
Dal 25/06/2008 al 26/08/2012	

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Roma 1	19/10/2004	124657	81205
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Compravendita			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Pubblico ufficiale MASUCCI SILVIA TEODORA Sede ROMA (RM)	11/10/2004	3341	
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Roma 1	19/10/2004	124658	81206
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Atto di divisione			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Pubblico ufficiale MASUCCI SILVIA TEODORA Sede ROMA (RM)	25/06/2008	9019	
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Roma 1	23/07/2008	91986	52717
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Atto di divisione			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Pubblico ufficiale MASUCCI SILVIA TEODORA Sede ROMA (RM)	25/06/2008	9019	
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Roma 1	23/07/2008	91896	52717

ASTE GIUDIZIARIE® *** Dal 28/08/2012	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Successione			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		26/08/2012		
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Roma	09/10/2013	96188	71314
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Roma 3	05/08/2013	5787	9990/13

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento essendo stata trascritta accettazione tacita della eredità in favore della esecutata in data 25/07/2023 ai nn. 95243/70224;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA BUFALOTTA 1534, EDIFICIO F, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/04/1982 al 11/10/2004	***	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pubblico ufficiale LIGUORI Sede ROMA (RM)	07/04/1982	7325	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	10/04/1982	26474	19342
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pubblico ufficiale MASUCCI SILVIA	11/10/2004	3341	
Dal 11/10/2004 al 26/08/2012	***				

Dal 26/08/2012	***	TEODORA Sede ROMA (RM)		
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		Roma	19/10/2004	124657
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
		Successione		
		Rogante	Data	Repertorio N°
			26/08/2012	
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		Roma 3	09/10/2013	96188
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
		Roma 3	05/08/201*	5787
				Vol. N°
				9990/13

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento essendo stata trascritta accettazione tacita della eredità in favore della esecutata in data 25/07/2023 ai nn. 95243/70224;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLA BUFALOTTA 1534, EDIFICIO F, INTERNO 1, PIANO T-1-2-S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo** derivante da Compravendita
Iscritto a Roma il 26/09/2008
Reg. gen. 124217 - Reg. part. 23249
Importo: € 690.000,00
A favore di Banca delle Marche S.p.A.
Contro ***
Capitale: € 345.000,00
Percentuale interessi: 6,588 %
Rogante: Notaio Silvia Teodora Masucci
Data: 25/09/2008
N° repertorio: 9255

- **Trascrizioni**
Domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica
Trascritto a Roma il 19/12/2003

- **Pignotamento immobiliare**
Trascritto a Roma il 04/08/2020
Reg. gen. 79479 - Reg. part. 55232
A favore di PURPLE SPV S.r.L.

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA BUFALOTTA 1534, EDIFICIO F, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo** derivante da Compravendita
Iscritto a Roma il 26/09/2008
Reg. gen. 124217 - Reg. part. 23249
Importo: € 690.000,00
A favore di Banca delle Marche S.p.A.
Contro ***

Percentuale interessi: 6,588 %
Rogante: Notaio Silvia Teodora Masucci
Data: 25/09/2008
N° repertorio: 9255

Trascrizioni

- **Domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica**
Trascritto a Roma il 19/12/2003

- **Pignotamento immobiliare**
Trascritto a Roma il 04/08/2020
Reg. gen. 79479 - Reg. part. 55232
A favore di PURPLE SPV S.r.L.
Contro ***
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLA BUFALOTTA 1534, EDIFICIO F, INTERNO 1, PIANO T-1-2-S1

Secondo le prescrizioni del vigente P.R.G. del Comune di Roma l'immobile in perizia ricade in Zona Territoriale Omogenea H Sottozona H1, Agro Romano.

L'area interessata dalla costruzione è gravata da vincolo ambientale per il quale fu richiesto parere preventivo della Autorità preposta e per il quale fu presentata al Comune di Roma domanda per il rilascio di detto parere con lettera raccomandata n. 12436327217-8 del 24/06/2008.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA BUFALOTTA 1534, EDIFICIO F, PIANO S1

Secondo le prescrizioni del vigente P.R.G. del Comune di Roma l'immobile in perizia ricade in Zona Territoriale Omogenea H Sottozona H1, Agro Romano. L'area interessata dalla costruzione è gravata da vincolo ambientale per il quale fu richiesto parere preventivo della Autorità preposta e per il quale fu presentata al Comune di Roma domanda per il rilascio di detto parere con lettera raccomandata n. 12436327217-8 del 24/06/2008.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLA BUFALOTTA 1534, EDIFICIO F, INTERNO 1, PIANO T-1-2-S1

L'immobile staggito, originariamente edificio rurale, fu costruito in base al progetto n. 14033/73 approvato con parere favorevole in data 22/03/1973 e con Licenza Edilizia n. 766 del 30/07/1973. Successivamente fu dichiarato abitabile quale "casa unifamiliare" con Certificato di Abitabilità n° 256 rilasciato dal Comune di Roma in data 07/07/1976. Successivamente, il primo acquirente^{***}

ha presentato, per difformità costruttive abusive, domanda di sanatoria prot. n. 183773/86, sottonumero 1, 2 e 3, che ha avuto esito positivo, ritirando dal Comune di Roma 3 Concessioni Edilizie in sanatoria, rispettivamente: - in data 29/10/2003 Concessione n° 306618, relativa al sott. 3, per modifiche interne senza aumento di cubatura; - in data 29/10/2003 Concessione n° 306617, relativa al sott. 2, per mutamento di destinazione d'uso del piano seminterrato e del piano 2° mansarda e frazionamento di unità immobiliare.

In data 01/07/2004 fu rilasciata Concessione n° 319262, relativa al sott. 1, per la costruzione del garage al piano terra che però nulla a che fare con l'immobile oggetto della presente perizia. ma viene citata per continuità storica.

Per un ulteriore frazionamento della villa bifamiliare e per la chiusura del portico e apertura di finestre, fu presentata in data 09/12/2004 domanda di sanatoria prot. n. 0/546772/0 (Fascicolo n. 172947) - valenza urbanistica - dal comproprietario^{***} con il pagamento dell'oblazione e degli oneri concessori richiesti.

Quest'ultima istanza di sanatoria risulta ad oggi non definita ed **"in attesa di lavorazione - categoria non definita"**.

Del rischio che la pratica possa arrivare o no alla sua definizione lo scrivente ne ha tenuto conto nella stima del bene.

Appare ben chiaro che qual'ora detta istanza non avesse esito positivo, l'immobile staggito verrebbe privato dell'ampliamento derivante dalla chiusura del portico con decremento ingente della superficie utile coperta del piano terreno e conseguente sensibile svalutazione economica derivante dalla minore superficie abitabile e dagli ingenti costi di ripristino sia edili che impiantistici.

Inoltre, al piano S1, ambienti sanati quali abitazione ma utilizzati quale studio tecnico, si è ampliata la superficie di detti ambienti inglobando porzione del garage per circa mq. 11,80 con chiusura ed aperture di vani porta e tramezzature in cartongesso a formare vari piccoli ambienti anche di disimpegno.

Detta attività edilizia non assentita andrà ridotta allo status quo ante.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non 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 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA BUFALOTTA 1534, EDIFICIO F, PIANO S1

Per quanto al titolo edilizio originario si fa riferimento a quanto riportato per l'abitazione.

In particolare il garage in questione è stato aumentato di superficie avanzando la porta basculante d'accesso. Ciò ha comportato sia l'aumento di superficie interna sia l'aumento della superficie della copertura.

Come già descritto, tale situazione anomala comporterebbe, da parte del nuovo aggiudicatario dell'immobile confinante ed a dire dell'esecutata, la pretesa proprietà di tutta la superficie esistente e nel contempo la rivendicazione da parte dell'esecutata della proprietà e diritto d'accesso.

Lo scrivente ritiene che non possa essere sanata tale situazione abusivamente realizzata (si rammenta che trattasi di aumento di superficie e volume in zona urbanistica gravata anche da vincolo ambientale) quindi si dovrà riportare l'immobile allo status quo ante con non indifferenti costi edili di ripristino di cui si è tenuto conto nella stima.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLA BUFALOTTA 1534, EDIFICIO F, INTERNO 1, PIANO T-1-2-S1

Gli oneri condominiali relativi al comprensorio ammontano mediamente ad € 80,00 bimestrali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA BUFALOTTA 1534, EDIFICIO F, PIANO S1

Gli oneri oneri condominiali sono compresi in quelli afferenti l'immobile abitativo.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via della Bufalotta 1534, edificio F, interno 1, piano T-1-2-S1

Appartamento per abitazione sviluppatosi su quattro piani (seminterrato, terra, primo e secondo (mansarda), collegati tra loro da due vani scala interni esclusivi, distinto con il numero interno uno (n. int. 1), con annesse due corti esclusive pertinenziali di cui una in corpo staccato. L'appartamento è così composto: al piano seminterrato da due vani e bagno; al piano terra da ingresso, cucina, pranzo e soggiorno in unico ambiente open space, w.c.; al piano primo da una

camera, bagno, ripostiglio, sottotetto e spazio di disimpegno con annessi balcone e terrazzo esclusivi a livello ed al piano secondo da un vano, bagno e spazio di disimpegno, con annesso balcone esclusivo a livello. Il secondo piano mansardato presenta copertura a falda con altezza interama massima ml. 2,90 e minima ml. 0,40. L'immobile è porzione di villa bifamiliare, denominata villino "F" o "Fucsia", facente parte del più ampio complesso immobiliare sito in comune di Roma (Rm), avente accesso da strada privata dipartentesi dal numero civico 1534 di via della Bufalotta.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 140, Part. 599, Sub. 502, Zc. 6, Categoria A7, Graffato sub. 502 - 503 - Fg. 140, Part. 989, Sub. 502, Zc. 6, Categoria CO, Graffato sub. 503 - Fg. 140, Part. 989, Sub. 503, Zc. 6, Categoria CO, Graffato sub. 502

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

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito da Bene n. 1) Appartamento e bene n. 2) Garage.

• Bene N° 1 - Porzione di villa bifamiliare ubicata a Roma (RM) - Via della Bufalotta 1534, villa F interno 1, piani T -1 - 2 S1.

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

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetico comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Si premette che pochi sono gli immobili con caratteristiche similari allo staggito ed in vendita nella zona e pertanto si è fatto riferimento alle offerte quanto più possibilmente paragonabili.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

-OMI (Osservatorio dei Valori Immobiliari);

-Agenzie immobiliari (immobili non locati ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

Valore di riferimento 1) OMI Anno 2024 Semestre 1.

Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Suburbana Cinquina /Bufalotta, Abitazioni in ville e villini valore minimo €/mq. 1.850,00 - valore massimo €/mq. 2.750,00, valore medio €/mq. $(1.850,00 + 2.750,00)/2 = 2.300,00$.

Valore di riferimento 2) Agenzie Immobiliari.

Immobiliare.it.

Villa bifamiliare via della Marciliana mq. 235,00 € 490.000,00 ovvero €/mq. $(490.000,00/235,00) = 2.085,00$.

Considerate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'intero fabbricato e specificatamente del bene pignorato, lo scrivente ritiene equo applicare come valore al mq. quello derivante dalla media mediata dei valori rilevati.

Pertanto sarà Vm. = $(2.300,00 + 2.085,00)/2 = 2.190,00$.

A tale valore ottenuto saranno applicati i coefficienti di adeguamento necessari.

• **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via della Bufalotta 1534, edificio F, piano S1

Garage, della superficie catastale di mq.43, con annessa rampa carrabile di ingresso, posto al piano seminterrato dell'abitazione in villa bifamiliare denominata villino "F" o "Fucsia", avente accesso dalla rampa attraverso la corte pertinenziale del villino dalla strada privata di accesso dipartentesi dal n. 1534 di via della Bufalotta.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 140, Part. 599, Sub. 4, Zc. 6, Categoria C6

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

Il garage viene stimato al valore mq. della abitazione, nella sua originaria superficie e con applicazione del coefficiente di ragguaglio.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 Villetta Roma (RM) Via della Bufalotta 1534, edificio F, interno 1, piano T 1 2 S1	254,90 mq	2.190,00 €/mq	€ 558.231,00	100,00%	€ 558.231,00
Bene N° 2 Garage Roma (RM) Via della Bufalotta 1534, edificio F, piano S1	13,50 mq	2.190,00 €/mq	€ 29.565,00	100,00%	€ 29.565,00
Valore di stima					€ 587.796,00

Valore di stima: € 587.796,00

Dall'esame della documentazione prodotta dalla esecutata a scorta delle "Note alla Bozza di Perizia" si rileva la ricevuta di pagamento della fornitura di gas GPL sfuso ad uso combustibile. Detto combustibile alimenta sia i fuochi di cucina che la caldaia per produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento. La caldaia è alloggiata in un vano posto al piede della rampa d'accesso del garage e quindi al di sotto del piano di campagna. Detto vano è aerato tramite la porta metallica con specchiatura a veneziana e lo scarico dei fumi avviene a parete al di sopra di detta porta.



Tutto ciò è in contrasto con la normativa vigente VV.F. ed UNI 7129/2015 che disciplinano il posizionamento e l'esercizio di apparecchi in particolare alimentati a GPL.

Pertanto si ritiene necessario rettificare il valore finale di stima applicando una ulteriore percentuale di deprezzamento afferente I possibili costi di modifica dell'intero impianto gas e sostituzione del generatore di calore da installare in apposite luogo protetto dalle intemperie ma con caratteristiche stabilite dai regolamenti applicative delle norme antincendio vigenti.

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia definizione istanza sanatoria edilizia per chiusura porticato	18,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4300,00	€
Stato d uso e di manutenzione	18,00	%
Altro spese per ripristino stato ante operam garage e sua copertura	19000,00	€
Oneri per sezionameto impianto elettrico di alimentazione servizi comuni con immobile adiacente	2,00	%
Oneri per la sostituzione del generatore di calore a GPL suo nuovo posizionamento e rifacimento intero impianto di adduzione	3,50	%

Valore finale di stima: € 320.560,00

CONTRODEDUZIONI DELL' ESPERTO ALLA RICHIESTA DI STIMA DI PARTE ESECUTATA

Con riferimento alle "Note alla Bozza" espresse dalla parte esecutata nonché alle relative controdeduzioni dell'Esperto entrambe allegate alla presente, lo scrivente Esperto con particolare riguardo del punto "Pag. 9 -TITOLARITA'" che reclama il diritto di abitazione ex art. 540 2°c., nonché per quanto a riguardo del punto Pag. 33 - STIMA - FORMAZIONE LOTTI nel quale si dice che "La stima deve tenere inevitabilmente conto del sopra indicato diritto di abitazione (ex art. 540, 2°c. e 649, c.c.), e si allega-a tal fine- sub “..””, **ritiene**, nei limiti delle proprie competenze professionali, che:

- il precetto ed il pignoramento furono fatti sull'intero bene e non sulla nuda proprietà;
- il reclamato diritto all'abitazione sia non opponibile alla procedura perché istauratosi successivamente alla iscrizione d'ipoteca sui beni oggi staggiti.

Difatti si ritiene che sarebbe certamente opponibile alla procedura esecutiva il diritto di abitazione istauratosi o trascritto nei registri immobiliari prima della trascrizione del pignoramento, in assenza di iscrizioni ipotecarie.

Per meglio analizzare la questione lo scrivente Esperto ritiene, sempre nei limiti delle proprie competenze, che l'art. 2812 c.c., nella parte (primo comma) dispone espressamente che il diritto di abitazione (come le servitù, il diritto di usufrutto e di uso), di cui sia stata trascritta la costituzione dopo l'iscrizione dell'ipoteca, non è opponibile al creditore ipotecario anteriore e stabilisce che il creditore ipotecario anteriore può far subastare il bene come libero e che i diritti reali minori si

estinguono con l'espropriazione, andando a disciplinare la vendita forzata del bene ipotecato e l'estinzione dei diritti reali di godimento.

Quindi si conferma di nuovo che se la costituzione del diritto di abitazione si è instaurata o è stata trascritta in data successiva all'iscrizione ipotecaria, il creditore ipotecario anteriore potrà far "subastare" la proprietà del bene come libera da vincoli.

Nel caso specifico lo scrivente ritiene il creditore ipotecario dei beni oggi pignorati ma già gravati da ipoteca, potrà ottenere la vendita coattiva dell'immobile come libera da vincoli, in quanto l'iscrizione dell'ipoteca è avvenuta prima dell'istaurarsi del diritto di abitazione, acquisito mortis causa ex art. 540 c.c. del* [REDACTED], dal coniuge superstite* [REDACTED] in quanto successivo al decesso.

Pertanto lo scrivente Esperto ha ritenuto che la proprietà pignorata può essere periziata come non gravata dal diritto reale minore.

Per quanto sopra lo scrivente Esperto ha inteso giusto stimare i beni pignorati quali liberi, per intero ed a valore di libero mercato.

Lo scrivente Esperto in merito si rimette comunque alle valutazioni che il G.E. riterrà opportune rimanendo a disposizione per eventuale integrazione alla presente.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima composta da n. 45 pagine ed allegati presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, li 30/04/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Giansanti Valter
(firmato digitalmente)

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure catastali
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali
- ✓ N° 3 Estratti di mappa
- ✓ N° 3 Ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 5 Progetto approvato
- ✓ N° 6 Condoni e sanatorie
- ✓ N° 7 Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ N. 8 Licenza Edilizia
- ✓ N° 9 Atto di provenienza - Acquisto
- ✓ N° 10 Atto di provenienza - Divisione
- ✓ N° 11 Trascrizioni atti provenienza
- ✓ N° 12 Foto
- ✓ N° 13 Quotazioni
- ✓ N° 14 Note alla Bozza della Relazione dell'Esperto
- ✓ N° 15 Controdeduzioni dell'Esperto alle Note alla Bozza
- ✓ N° 16 Perizia Privacy

N.B.

Gli allegati sono estraibili dal primo deposito

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via della Bufalotta 1534, edificio F, interno 1, piano T-1-2-S1

Appartamento per abitazione sviluppantesi su quattro piani (seminterrato, terra, primo e secondo (mansarda), collegati tra loro da due vani scala interni esclusivi, distinto con il numero interno uno (n. int. 1), con annesse due corti esclusive pertinenziali di cui una in corpo staccato. L'appartamento è così composto: al piano seminterrato da due vani e bagno; al piano terra da ingresso, cucina, pranzo e soggiorno in unico ambiente open space, w.c.; al piano primo da una camera, bagno, ripostiglio, sottotetto e spazio di disimpegno con annessi balcone e terrazzo esclusivi a livello ed al piano secondo da un vano, bagno e spazio di disimpegno, con annesso balcone esclusivo a livello. il secondo piano mansardato presenta copertura a falda con altezza interama massima ml. 2,90 e minima ml. 0,40. L'immobile è porzione di villa bifamiliare, denominata villino "F" o "Fucsia", facente parte del più ampio complesso immobiliare sito in comune di Roma (Rm), avente accesso da strada privata dipartentesi dal numero civico 1534 di via della Bufalotta.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 140, Part. 599, Sub. 502, Zc. 6, Categoria A7, Graffato sub. 502 - 503 - Fg. 140, Part. 989, Sub. 502, Zc. 6, Categoria CO, Graffato sub. 503 - Fg. 140, Part. 989, Sub. 503, Zc. 6, Categoria CO, Graffato sub. 502

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

Destinazione urbanistica: Secondo le prescrizioni del vigente P.R.G. del Comune di Roma l'immobile in perizia ricade in Zona Territoriale Omogenea E, Agro Romano. L'area interessata dalla costruzione è gravata da vincolo paesaggistico per il quale fu richiesto parere preventivo della Autorità preposta e per il quale fu presentata al Comune di Roma domanda per il rilascio di detto parere con lettera raccomandata n. 12436327217-8 del 24/06/2008.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via della Bufalotta 1534, edificio F, piano S1
Garage, della superficie catastale di mq.43, con annessa rampa carrabile di ingresso, posto al piano seminterrato dell'abitazione in villa bifamiliare denominata villino "F" o "Fucsia", avente accesso dalla rampa attraverso la corte pertinenziale del villino dalla strada privata di accesso dipartentesi dal n. 1534 di via della Bufalotta.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 140, Part. 599, Sub. 4, Zc. 6, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Secondo le prescrizioni del vigente P.R.G. del Comune di Roma l'immobile in perizia ricade in Zona Territoriale Omogenea E, Agro Romano. L'area interessata dalla costruzione è gravata da vincolo paesaggistico per il quale fu richiesto parere preventivo della Autorità preposta e per il quale fu presentata al Comune di Roma domanda per il rilascio di detto parere con lettera raccomandata n. 12436327217-8 del 24/06/2008.

Prezzo base d'asta: € 320.560,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 626/2020 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 320.560,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Roma (RM) Via della Bufalotta 1534, edificio F, interno 1, piano T 1 2 S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati Fg. 140, Part. 599, Sub. 502, Zc. 6, Categoria A7, Graffato sub. 502 503 Fg. 140, Part. 989, Sub. 502, Zc. 6, Categoria CO, Graffato sub. 503 Fg. 140, Part. 989, Sub. 503, Zc. 6, Categoria CO, Graffato sub. 502	Superficie	254,90 mq
Stato conservativo:	Il cespite staggito è generalmente in mediocre stato manutentivo sia interno che esterno. Sono presenti ai piani superiori infiltrazioni idriche provenienti dalle coperture che hanno prodotto danni sia agli intonaci che a porzioni delle pavimentazioni interessate. Anche i balconi ed il terrazzo si presentano con pavimentazione e parapetti danneggiati da umidità, danni che interessano anche porzioni esterne di detti parapetti. Ammaloramento di intonaci e tinte si palesano anche sulle superfici di facciata ed in particolare sulle travi di bordo delle coperture a falda.		
Descrizione:	Appartamento per abitazione sviluppantesi su quattro piani (seminterrato, terra, primo e secondo (mansarda), collegati tra loro da due vani scala interni esclusivi, distinto con il numero interno uno (n. int. 1), con annesse due corti esclusive pertinenziali di cui una in corpo staccato. L'appartamento è così composto al piano seminterrato da due vani e bagno al piano terra da ingresso, cucina, pranzo e soggiorno in unico ambiente open space, w.c. al piano primo da una camera, bagno, ripostiglio, sottotetto e spazio di disimpegno con annessi balcone e terrazzo esclusivi a livello ed al piano secondo da un vano, bagno e spazio di disimpegno, con annesso balcone esclusivo a livello. Il secondo piano mansardato presenta copertura a falda con altezza interama massima ml. 2,90 e minima ml. 0,40. L'immobile è porzione di villa bifamiliare, denominata villino "F" o "Fucsia", facente parte del più ampio complesso immobiliare sito in comune di Roma (Rm), avente accesso da strada privata dipartentesi dal numero civico 1534 di via della Bufalotta.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L immobile risulta occupato dalla esecutata***		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) Via della Bufalotta 1534, edificio F, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati Fg. 140, Part. 599, Sub. 4, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	13,50 mq
Stato conservativo:	Il cespite staggito è in mediocre stato manutentivo. Il garage interrato presenta esiti di allagamento da acqua meteorica le cui cause sono da accertare in altra sede.		
Descrizione:	Garage, della superficie catastale di mq.43, con annessa rampa carrabile di ingresso, posto al piano seminterrato dell'abitazione in villa bifamiliare denominata villino "F" o "Fucsia", avente accesso dalla rampa attraverso la corte pertinenziale del villino dalla strada privata di accesso dipartentesi dal n. 1534		

	di via della Bufalotta.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L immobile risulta occupato dalla esecutata***