



# TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Amato Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 666/2023 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*



Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Luserna 14, interno 4, piano S1-T-1-2 .....	4
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Luserna 16, interno 4, piano T .....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Luserna 14, interno 4, piano S1-T-1-2 .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Luserna 16, interno 4, piano T .....	5
Titolarità.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Luserna 14, interno 4, piano S1-T-1-2 .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Luserna 16, interno 4, piano T .....	5
Confini.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Luserna 14, interno 4, piano S1-T-1-2 .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Luserna 16, interno 4, piano T .....	6
Consistenza.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Luserna 14, interno 4, piano S1-T-1-2 .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Luserna 16, interno 4, piano T .....	7
Cronistoria Dati Catastali .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Luserna 14, interno 4, piano S1-T-1-2 .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Luserna 16, interno 4, piano T .....	7
Dati Catastali.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Luserna 14, interno 4, piano S1-T-1-2 .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Luserna 16, interno 4, piano T .....	9
Stato conservativo .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Luserna 14, interno 4, piano S1-T-1-2.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Luserna 16, interno 4, piano T.....	10
Parti Comuni .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Luserna 14, interno 4, piano S1-T-1-2.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Luserna 16, interno 4, piano T.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Luserna 14, interno 4, piano S1-T-1-2.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Luserna 16, interno 4, piano T.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Luserna 14, interno 4, piano S1-T-1-2.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Luserna 16, interno 4, piano T.....	11
Stato di occupazione.....	11



<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Luserna 14, interno 4, piano S1-T-1-2.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Luserna 16, interno 4, piano T.....	12
Provenienze Ventennali.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Luserna 14, interno 4, piano S1-T-1-2.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Luserna 16, interno 4, piano T.....	13
Formalità pregiudizievoli.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Luserna 14, interno 4, piano S1-T-1-2.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Luserna 16, interno 4, piano T.....	15
Normativa urbanistica.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Luserna 14, interno 4, piano S1-T-1-2.....	16
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Luserna 16, interno 4, piano T.....	16
Regolarità edilizia.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Luserna 14, interno 4, piano S1-T-1-2.....	16
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Luserna 16, interno 4, piano T.....	17
Vincoli od oneri condominiali.....	18
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Luserna 14, interno 4, piano S1-T-1-2.....	18
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Luserna 16, interno 4, piano T.....	18
Stima / Formazione lotti.....	18
Riserve e particolarità da segnalare.....	20
Riepilogo bando d'asta.....	22
<b>Lotto Unico</b> .....	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 666/2023 del R.G.E.....	23
<b>Lotto Unico</b> .....	23



All'udienza del 14/03/2024, il sottoscritto Arch. Amato Alessandro, con studio in Via Giuseppe Mussi, 5 - 00139 - Roma (RM), email archiamato@gmail.com;aleamato72@libero.it, PEC al.amato@pec.archrm.it, Tel. 338 4740571, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/03/2024 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 Luserna 14, interno 4, piano S1-T-1-2
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Luserna 16, interno 4, piano T

## DESCRIZIONE

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA LUSERNA 14, INTERNO 4, PIANO S1-T-1-2**

L'immobile si trova nel Municipio 10 - zona Castel Porziano - Infernetto fuori dal GRA in zona sud di Roma. Si tratta di una tipologia a villino che si sviluppa su tre piani fuori terra (piano terra- piano primo -piano secondo) più un piano seminterrato. Al piano terra è presente un soggiorno-pranzo, un bagno ed una camera da letto con disimpegno, oltre ad un balcone coperto da tettoia e un giardino esterno; al piano primo una camera da letto ed un bagno più un balcone, al piano secondo una soffitta mansardata; al piano seminterrato un soggiorno, una cucina, un bagno ed una camera da letto. Fa parte di un complesso formato da altri villini. L'ingresso avviene dal civico n. 14 di Via Luserna tramite un cancello metallico pedonale.

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.

Sono presenti due convenzioni che sono state reperite e si allegano tra il Comune ed il Consorzio costruttore con le quali quest'ultimo si impegna alla realizzazione delle opere di urbanizzazione a proprie spese.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUSERNA 16, INTERNO 4, PIANO T**

L'immobile si trova nel Municipio 10 - zona Castel Porziano - Infernetto fuori dal GRA in zona sud di Roma. Si tratta di un posto auto scoperto di circa mq 20 di superficie e dimensione rettangolare. Vi si accede da un cancello carrabile dal civico n. 16 di Via Luserna ed è posto davanti all'abitazione..

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.

Sono presenti due convenzioni che sono state reperite e si allegano tra il Comune ed il Consorzio costruttore con le quali quest'ultimo si impegna alla realizzazione delle opere di urbanizzazione a proprie spese.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA LUSERNA 14, INTERNO 4, PIANO S1-T-1-2**

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

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUSERNA 16, INTERNO 4, PIANO T**

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 LUSERNA 14, INTERNO 4, PIANO S1-T-1-2**

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

- \*\*\*

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

- \*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUSERNA 16, INTERNO 4, PIANO T**

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

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

- \*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA LUSERNA 14, INTERNO 4, PIANO S1-T-1-2**

L'immobile confina con altra unità imm.re int. 3, altra unità imm.re int.5, Via Luserna, salvo altri.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUSERNA 16, INTERNO 4, PIANO T**

L'immobile confina con altra unità imm.re int. 4, posto auto scoperto int.5, Via Luserna, salvo altri.

## CONSISTENZA

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA LUSERNA 14, INTERNO 4, PIANO S1-T-1-2**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	65,00 mq	85,00 mq	1	85,00 mq	2,70 m	S1-T-1-2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>85,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>85,00 mq</b>		

Viene riportata la superficie legittima

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUSERNA 16, INTERNO 4, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	20,00 mq	20,00 mq	1	20,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>20,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>20,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA LUSERNA 14, INTERNO 4, PIANO S1-T-1-2**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/01/2007 al 22/06/2007	***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1117, Part. 2677, Sub. 25 Categoria A7 Piano S1-T-1-2 Graffato 8
Dal 22/06/2007 al 08/11/2007		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1117, Part. 2677, Sub. 25 Categoria A7 Piano S1-T-1-2 Graffato 8
Dal 08/11/2007 al 07/05/2024		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1117, Part. 2677, Sub. 25 Categoria A7 Cl.6, Cons. 4 Superficie catastale 81 mq Rendita € 826,33 Piano S1-T-1-2 Graffato 8

In visura catastale storica si evidenziano i principali seguenti passaggi:

- Costituzione dei 24/01/2007 - RM 0080343
- Variazione classamento RM0774393 del 22/06/2007.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUSERNA 16, INTERNO 4, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 24/01/2007 al 22/06/2007 ***	Catasto <b>Fabbricati</b> g. 1117, Part. 2677, Sub. 9, Zc. 6 categoria C6 l.9, Cons. 20 Piano T
Dal 22/06/2007 al 08/11/2007	Catasto <b>Fabbricati</b> g. 1117, Part. 2677, Sub. 9 categoria C6 l.9, Cons. 20 Piano T
Dal 08/11/2007 al 07/05/2024	Catasto <b>Fabbricati</b> g. 1117, Part. 2677, Sub. 9 categoria C6 l.9, Cons. 20 Rendita € 50,61 Piano T

In visura catastale storica si evidenziano i principali seguenti passaggi:

- Costituzione dei 24/01/2007 - RM 0080343
- Variazione classamento RM0774393 del 22/06/2007.

## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA LUSERNA 14, INTERNO 4, PIANO S1-T-1-2**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	1117	2677	25		A7	6	4	81 mq	826,33 €	S1-T-1-2	8

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Tra la planimetria catastale in atti e lo stato dei luoghi sono presenti le seguenti difformità:

**PIANO TERRA:** la distribuzione degli spazi interni è diversa. La superficie coperta abitabile è maggiore nella realtà da quella rappresentata nella planimetria catastale: in particolare parte dello spazio a destinazione balcone, porticato/ pergolato e giardino è stato coperto ed adibito a pranzo e soggiorno con angolo cottura ed è quindi presente un ampliamento di circa mq 25; la conformazione del bagno è differente così come il disimpegno antistante; a livello prospettico anche le aperture sono differenti visto che una finestra è stata trasformata in porta finestra, è stata chiusa l'originaria porta di ingresso ed in corrispondenza della finestra del bagno originario è stato aperto il collegamento con la zona ampliata.

PIANO PRIMO: vi è sostanziale conformità tra planimetria catastale e stato dei luoghi fatto salvo che la finestra del bagno è lievemente più grande nella realtà di come rappresentata.

PIANO SECONDO: in planimetria catastale sono presenti una finestra ed un lucernaio non rappresentati in planimetria.

CANTINA PIANO S1: la conformazione è notevolmente differente ed è evidente un notevole ampliamento rispetto alla planimetria di circa mq 50; il piano seminterrato nella conformazione attuale ha un'estensione corrispondente indicativamente all'attuale piano terra compreso il balcone. Inoltre gli ambienti non sono adibiti alla destinazione originaria di cantina ma a soggiorno-taverna, camera, cucina e bagno come da realizzazione di piccolo appartamento autonomo. Esternamente è stata realizzata una rampa di scale, non prevista in planimetria, con relativo sbancamento del terreno, che permette l'ingresso dall'esterno al piano seminterrato attraverso una porta finestra.

Per regolarizzare urbanisticamente e catastalmente l'immobile è necessario quanto segue.

Per quanto riguarda il Piano S1 è consigliabile ripristinare lo stato dei luoghi del progetto originario tramite riempimento della porzione di terra sbancata ed eliminazione della possibilità di accesso dall'esterno al piano; eliminazione di bagno e cucina; ripristino della destinazione a cantina e della conformazione e dimensione originaria della stessa come da progetto di costruzione; ripristino delle due finestre originarie della cantina.

Per quanto riguarda il piano terra è consigliabile ripristinare lo stato dei luoghi del progetto rimuovendo l'ampliamento della zona pranzo e soggiorno con i relativi accessi dall'esterno; ripristinare il balcone e la limitrofa porzione porticata con copertura a pergolato verso il vicino interno 3 come da progetto. Per regolarizzare la distribuzione interna e le aperture della parte legittima come da progetto di costruzione è possibile anche presentare una Scia a sanatoria.

Per quanto riguarda il piano primo ed il piano soffitta è necessario semplicemente presentare una Scia a sanatoria per sanare la dimensione della finestra del bagno e della finestra e del lucernaio della soffitta.

## **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUSERNA 16, INTERNO 4, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi			Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1117	2677	9	6	C6	9	20	20 mq	50,61 €	T	

### **Corrispondenza catastale**

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

La planimetria catastale in atti e lo stato dei luoghi sono sostanzialmente conformi.

## STATO CONSERVATIVO

**BENE N° 1** - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA LUSERNA 14, INTERNO 4, PIANO S1-T-1-2

L'immobile appare in buono stato conservativo, fatto salvo la presenza di alcune macchie di infiltrazioni di umidità soprattutto di risalita dal terreno in alcuni ambienti.

**BENE N° 2** - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUSERNA 16, INTERNO 4, PIANO T

Attualmente il posto auto non è utilizzato; è occupato da alcuni oggetti (sedie e tavoli) ed è interessato da una ricrescita d'erba.

## PARTI COMUNI

**BENE N° 1** - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA LUSERNA 14, INTERNO 4, PIANO S1-T-1-2

La proprietà riferisce che l'immobile non fa parte nè di un condominio nè di un Consorzio.

**BENE N° 2** - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUSERNA 16, INTERNO 4, PIANO T

La proprietà riferisce che l'immobile non fa parte nè di un condominio nè di un Consorzio.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI



**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA LUSERNA 14, INTERNO 4, PIANO S1-T-1-2**

Non si è a conoscenza della presenza di servitù ed usi civici.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUSERNA 16, INTERNO 4, PIANO T**

Non si è a conoscenza della presenza di servitù ed usi civici.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA LUSERNA 14, INTERNO 4, PIANO S1-T-1-2**

Trattasi di villino su tre piani più un seminterrato porzione di una quadrifamiliare facente parte di un complesso con 10 unità immobiliari.

Sono presenti tre piani fuori terra ed uno seminterrato.

La struttura portante è in cemento armato con tamponature, la copertura è a falde inclinate.

I prospetti sono ad intonaco con piccole porzioni in cortina.

Il cancello di ingresso è in metallo. E' presente un giardino esterno.

Le stanze dell'appartamento sono tinteggiate così come i soffitti.

L'altezza utile interna è di cm 270 circa al piano terra, cm 250 al piano S1, cm 270 al piano primo e cm 200 di altezza media al piano secondo/soffitta.

Nel bagno a piano terra sono presenti sanitari e doccia, alle pareti rivestimenti in piastrelle tipo ceramica e a pavimento piastrelle tipo grès porcellanato, è dotato di finestra.

Il bagno a piano primo presenta sanitari e vasca.

I pavimenti sono tipo "grès porcellanato".

Le porte e le finestre sono in legno, queste ultime di buona qualità.

Il riscaldamento è autonomo così come la produzione di acqua calda sanitaria. posta sul balcone al piano terra.

Non sono state rilasciate certificazioni di conformità degli impianti al sottoscritto.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUSERNA 16, INTERNO 4, PIANO T**

La forma è rettangolare, l'accesso avviene da un cancello carrabile metallico. Su un lato è delimitato dal muro perimetrale di confine della proprietà.



**STATO DI OCCUPAZIONE**



**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA LUSERNA 14, INTERNO 4, PIANO S1-T-1-2**



L'immobile è occupato dall'esecutato.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUSERNA 16, INTERNO 4, PIANO T**

L'immobile è occupato dall'esecutato.

### PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA LUSERNA 14, INTERNO 4, PIANO S1-T-1-2**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/11/2000 al 08/11/2004	***	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Riccardo Todeschini	21/11/2000	125510	16681
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Milano	11/12/2000	94373	61654
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 23/06/2004 al 08/11/2007	***	<b>Rettificazione di fusione società per incorporazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Cinotti Nicola	08/07/2004	110496	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	12/07/2004	76252	48974
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



<b>Dal 08/11/2007 al 07/05/2024</b>	***	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Francesco Rizzuti	08/11/2007	2278	1670
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	09/11/2007	199271	88338
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Roma	09/11/2007	19666	

La data del 07/05/2024 coincide con il giorno in cui è stata effettuata la visura.

Gli atti del 21/11/2000 e 23/06/2004 si riferiscono al terreno su cui è stato poi costruito l'edificio individuato al Fg 1117 part. 2677.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUSERNA 16, INTERNO 4, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
<b>Dal 21/11/2000 al 08/11/2004</b>	***	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Riccardo Todeschini	21/11/2000	125510	16681
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Milano	11/12/2000	94373	61654
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		<b>Dal 23/06/2004 al 08/11/2007</b>		<b>Rettificazione di fusione società per incorporazione</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Cinotti Nicola	08/07/2004			110496	
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Roma	12/07/2004			76252	48974
<b>Registrazione</b>					

Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/11/2007 al 07/05/2024 ***			
<b>COMPRAVENDITA</b>			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Francesco Rizzuti	08/11/2007	2278	1670
<b>Trascrizione</b>			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Roma	09/11/2007	199271	88338
<b>Registrazione</b>			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Roma	09/11/2007	19666	

La data del 07/05/2024 coincide con il giorno in cui è stata effettuata la visura.

Gli atti del 21/11/2000 e 23/06/2004 si riferiscono al terreno su cui è stato poi costruito l'edificio individuato al Fg 1117 part. 2677.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA LUSERNA 14, INTERNO 4, PIANO S1-T-1-2**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 07/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
 Iscritto a Roma il 09/11/2007  
 Reg. gen. 199271 - Reg. part. 49730  
 Importo: € 460,32  
 Contro \*\*\*  
 Capitale: € 306,88  
 Rogante: Rizzuti Francesco  
 Data: 08/11/2007  
 N° repertorio: 2279  
 N° raccolta: 1671

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento**  
 Trascritto a Roma il 07/07/2023

**Annotazioni a iscrizioni**

- **Frazionamento in quota**  
Iscritto a Roma il 04/07/2007  
Reg. gen. 121809 - Reg. part. 44541  
Contro \*\*\*  
Note: Formalità di riferimento: Iscrizione n. 8221 del 2005.
- **Restrizione di beni**  
Iscritto a Roma il 31/03/2008  
Reg. gen. 39063 - Reg. part. 10477  
Contro \*\*\*

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUSERNA 16, INTERNO 4, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 07/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Roma il 09/11/2007  
Reg. gen. 199271 - Reg. part. 49730  
Importo: € 460,32  
Contro \*\*\*  
Capitale: € 306,88  
Rogante: Rizzuti Francesco  
Data: 08/11/2007  
N° repertorio: 2279  
N° raccolta: 1671

**Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Roma il 07/07/2023  
Reg. gen. 85753 - Reg. part. 63000  
A favore di \*\*\*

**Annotazioni a iscrizioni**



- **Frazionamento in quota**

Iscritto a Roma il 04/07/2007

Reg. gen. 121809 - Reg. part. 44541

Contro \*\*\*

Note: Formalità di riferimento: Iscrizione n. 8221 del 2005.

- **Restrizione di beni**

Iscritto a Roma il 31/03/2008

Reg. gen. 39063 - Reg. part. 10477

Contro \*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA LUSERNA 14, INTERNO 4, PIANO S1-T-1-2**

Urbanisticamente l'immobile è stato realizzato tramite un'iniziativa di edilizia convenzionata. Fa parte del comprensorio E1 - Lotto Z 25 - Comparto C6 - Castel Porziano - Infernetto. Fa parte di un'iniziativa di un Piano Particolareggiato di attuazione previsto dalla L.n. 10/1977. Ricade nel Municipio di Roma 10. Nel PRG di Roma 2003 ricade in Città della trasformazione "Ambiti a pianificazione particolareggiata definita". Non ricade nella Carta della Qualità. Nell'atto di provenienza si riferisce che con atto a rogito del Notaio Guido Bolognesi in data 12/04/2001 rep. n.30874 registrato il 02/05/2001 il Consorzio di Castel Porziano Sud ha stipulato con il Comune di Roma una convenzione per le opere di urbanizzazione e l'edificazione delle aree facenti parte del comprensorio, convenzione successivamente integrata e modificata con atto dello stesso notaio in data 11/01/2007 rep. n. 38920.

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUSERNA 16, INTERNO 4, PIANO T**

Urbanisticamente l'immobile è stato realizzato tramite un'iniziativa di edilizia convenzionata. Fa parte del comprensorio E1 - Lotto Z 25 - Comparto C6 - Castel Porziano - Infernetto. Ricade nel Municipio di Roma 10. Nel PRG di Roma 2003 ricade in Città della trasformazione "Ambiti a pianificazione particolareggiata definita". Non ricade nella Carta della Qualità.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA LUSERNA 14, INTERNO 4, PIANO S1-T-1-2**

L'immobile è stato realizzato con permesso di costruire n. 1255 del 03/11/2004 e successivo permesso di costruire n. 482 del 26/04/2006. Il primo progetto è il n. 26523 del 2003 relativo ad un progetto preliminare presentato il 17/04/2003 per n. 6 abitazioni. Il secondo progetto è la variante n. 19033 del 24/03/2005 per n. 10 unità abitative. In atti compare anche il progetto n. 49130 del 2007 che a seguito di visura è risultato essere riferibile ad altro lotto. L'ultima azione lavori è avvenuta il 06/03/2007. E' stata presentata istanza di agibilità



Tra la planimetria catastale in atti e lo stato dei luoghi sono presenti le seguenti difformità:

**PIANO TERRA:** la distribuzione degli spazi interni è diversa. La superficie coperta abitabile è maggiore nella realtà da quella rappresentata nella planimetria catastale: in particolare parte dello spazio a destinazione balcone, porticato/ pergolato e giardino è stato coperto ed adibito a pranzo e soggiorno con angolo cottura ed è quindi presente un ampliamento di circa mq 25; la conformazione del bagno è differente così come il disimpegno antistante; a livello prospettico anche le aperture sono differenti visto che una finestra è stata trasformata in porta finestra, è stata chiusa l'originaria porta di ingresso ed in corrispondenza della finestra del bagno originario è stato aperto il collegamento con la zona ampliata.

**PIANO PRIMO:** vi è sostanziale conformità tra planimetria catastale e stato dei luoghi fatto salvo che la finestra del bagno è lievemente più grande nella realtà di come rappresentata.

**PIANO SECONDO:** in planimetria catastale sono presenti una finestra ed un lucernaio non rappresentati in planimetria.

**CANTINA PIANO S1:** la conformazione è notevolmente differente ed è evidente un notevole ampliamento rispetto alla planimetria di circa mq 50; il piano seminterrato nella conformazione attuale ha un'estensione corrispondente indicativamente all'attuale piano terra compreso il balcone. Inoltre gli ambienti non sono adibiti alla destinazione originaria di cantina ma a soggiorno-taverna, camera, cucina e bagno come da realizzazione di piccolo appartamento autonomo. Esternamente è stata realizzata una rampa di scale, non prevista in planimetria, con relativo sbancamento del terreno, che permette l'ingresso dall'esterno al piano seminterrato attraverso una porta finestra.

Non è stata rilasciata documentazione relativa alla caldaia per la redazione dell'attestato di prestazione energetica né certificazioni degli impianti.

## **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUSERNA 16, INTERNO 4, PIANO T**

L'immobile è stato realizzato con permesso di costruire n. 1255 del 03/11/2004 e successivo permesso di costruire n. 482 del 26/04/2006. Il primo progetto è il n. 26523 del 2003 relativo ad un progetto preliminare presentato il 17/04/2003 per n. 6 abitazioni. Il secondo progetto è la variante n. 19033 del 24/03/2005 per n. 10 unità abitative. In atti compare anche il progetto n. 49130 del 2007 che a seguito di visura è risultato essere riferibile ad altro lotto. L'ultimazione lavori è avvenuta il 06/03/2007. E' stata presentata istanza di agibilità prot. 39499 del 21/06/2007. Sono state eseguite le visure di tutti e tre i progetti.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.



**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA LUSERNA 14, INTERNO 4, PIANO S1-T-1-2**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

La proprietà riferisce che l'immobile non fa parte nè di un condominio nè di un Consorzio.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA LUSERNA 16, INTERNO 4, PIANO T**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

La proprietà riferisce che l'immobile non fa parte nè di un condominio nè di un Consorzio.

**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 Luserna 14, interno 4, piano S1-T-1-2  
L'immobile si trova nel Municipio 10 - zona Castel Porziano - Infernetto fuori dal GRA in zona sud di Roma. Si tratta di una tipologia a villino che si sviluppa su tre piani fuori terra (piano terra- piano primo -piano secondo) più un piano seminterrato. Al piano terra è presente un soggiorno-pranzo, un bagno ed una camera da letto con disimpegno, oltre ad un balcone coperto da tettoia e un giardino esterno; al piano primo una camera da letto ed un bagno più un balcone, al piano secondo una soffitta mansardata; al piano seminterrato un soggiorno, una cucina, un bagno ed una camera da letto. Fa parte di un complesso formato da altri villini. L'ingresso avviene dal civico n. 14 di Via Luserna tramite un cancello metallico pedonale.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1117, Part. 2677, Sub. 25, Categoria A7, Graffato 8  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



Valore di stima del bene: € 228.888,00

Per il criterio di stima si è proceduto nel modo seguente. E' stato visionato il valore OMI 2/2023 (ultimo pubblicato) zona E/94 suburbana/Infernetto, che per le abitazioni in villino riporta un valore minimo di € 2.400,00/mq ed un valore massimo di € 3.500,00/mq.

E' stata poi effettuata una ricerca comparativa di mercato con operatori di mercato di zona.

Considerando le caratteristiche dell'immobile già descritte nei paragrafi precedenti, considerando la posizione, la tipologia, l'accessibilità, le finiture interne, la dimensione, si è ritenuto di assumere come valore di mercato più probabile € 3.400,00/mq. Moltiplicando detto valore per la superficie lorda di mq 85 si ottiene la valutazione di € 289.000,00.

Visto quanto riportato nel paragrafo "dati catastali" e "regolarità edilizia" per le difformità presenti rispetto al progetto di costruzione e la conseguente necessità dei lavori di ripristino citati e per la regolarizzazione urbanistica e catastale (tramite presentazione di una pratica a sanatoria) di quanto sanabile, si applica una detrazione solo indicativa pari al 12%;

Da cui si ottiene € 289.000,00 - 12 % = € 254.320,00.

Per il deprezzamento dovuto alla vendita d'asta ai sensi dell'art.568 cpc "assenza delle garanzie di vizi del bene venduto" viene poi detratto un ulteriore 10%. Concludendo si ottiene il seguente valore più probabile:

€ 254.320,00 - 10% = € 228.888,00

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Luserna 16, interno 4, piano T

L'immobile si trova nel Municipio 10 - zona Castel Porziano - Infernetto fuori dal GRA in zona sud di Roma. Si tratta di un posto auto scoperto di circa mq 20 di superficie e dimensione rettangolare. Vi si accede da un cancello carrabile dal civico n. 16 di Via Luserna ed è posto davanti all'abitazione..

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1117, Part. 2677, Sub. 9, Zc. 6, Categoria C6, Graffato

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

Valore di stima del bene: € 10.800,00

Per il criterio di stima si è proceduto nel modo seguente. E' stato visionato il valore OMI 2/2023 (ultimo pubblicato) zona E/94 suburbana/Infernetto, che per i posti auto scoperti riporta un valore minimo di € 450,00/mq ed un valore massimo di € 650,00/mq.

E' stata poi effettuata una ricerca comparativa di mercato con operatori di mercato di zona.

Considerando le caratteristiche dell'immobile già descritte nei paragrafi precedenti, considerando la posizione, la tipologia, l'accessibilità, la dimensione, si è ritenuto di assumere come valore di mercato più probabile € 600,00/mq. Moltiplicando detto valore per la superficie di mq 20 si ottiene la valutazione di € 12.000,00.

Per il deprezzamento dovuto alla vendita d'asta ai sensi dell'art.568 cpc "assenza delle garanzie di vizi del bene venduto" viene poi detratto un ulteriore 10%. Concludendo si ottiene il seguente valore più probabile:

€ 12.000,00 - 10% = € 10.800,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Villetta Roma (RM) - Via Luserna 14, interno 4, piano S1-T-1-2	85,00 mq	2.692,80 €/mq	€ 228.888,00	100,00%	€ 228.888,00
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto Roma (RM) - Via Luserna 16, interno 4, piano T	20,00 mq	540,00 €/mq	€ 10.800,00	100,00%	€ 10.800,00
				Valore di stima:	€ 239.688,00

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

La presente perizia annulla e sostituisce la precedente depositata che conteneva un refuso nei dati catastali del posto auto.

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 25/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Amato Alessandro

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Atto di provenienza
- ✓ N° 2 Estratti di mappa
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - bene 1
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - bene 2
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - bene 1
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - bene 2
- ✓ N° 7 Concessione edilizia



- ✓ N° 8 Tavola del progetto - progetto 2003
- ✓ N° 9 Tavola del progetto - progetto 2005
- ✓ N° 10 Foto - bene 1
- ✓ N° 11 Foto - bene 2
- ✓ N° 12 Altri allegati - Convenzione 2001
- ✓ N° 13 Altri allegati - Convenzione 2007
- ✓ N° 14 Altri allegati - Conservatoria
- ✓ N° 15 Altri allegati - Rilievo grafico - bene 1
- ✓ N° 16 Altri allegati - Rilievo Grafico - bene 1
- ✓ N° 17 Altri allegati - Rilievo grafico - bene 2



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Luserna 14, interno 4, piano S1-T-1-2  
L'immobile si trova nel Municipio 10 - zona Castel Porziano - Infernetto fuori dal GRA in zona sud di Roma. Si tratta di una tipologia a villino che si sviluppa su tre piani fuori terra (piano terra- piano primo -piano secondo) più un piano seminterrato. Al piano terra è presente un soggiorno-pranzo, un bagno ed una camera da letto con disimpegno, oltre ad un balcone coperto da tettoia e un giardino esterno; al piano primo una camera da letto ed un bagno più un balcone, al piano secondo una soffitta mansardata; al piano seminterrato un soggiorno, una cucina, un bagno ed una camera da letto. Fa parte di un complesso formato da altri villini. L'ingresso avviene dal civico n. 14 di Via Luserna tramite un cancello metallico pedonale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1117, Part. 2677, Sub. 25, Categoria A7, Graffato 8 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Urbanisticamente l'immobile è stato realizzato tramite un'iniziativa di edilizia convenzionata. Fa parte del comprensorio E1 - Lotto Z 25 - Comparto C6 - Castel Porziano - Infernetto. Fa parte di un'iniziativa di un Piano Particolareggiato di attuazione previsto dalla L.n. 10/1977. Ricade nel Municipio di Roma 10. Nel PRG di Roma 2003 ricade in Città della trasformazione "Ambiti a pianificazione particolareggiata definita". Non ricade nella Carta della Qualità. Nell'atto di provenienza si riferisce che con atto a rogito del Notaio Guido Bolognesi in data 12/04/2001 rep. n.30874 registrato il 02/05/2001 il Consorzio di Castel Porziano Sud ha stipulato con il Comune di Roma una convenzione per le opere di urbanizzazione e l'edificazione delle aree facenti parte del comprensorio, convenzione successivamente integrata e modificata con atto dello stesso notaio in data 11/01/2007 rep. n. 38920.
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Luserna 16, interno 4, piano T  
L'immobile si trova nel Municipio 10 - zona Castel Porziano - Infernetto fuori dal GRA in zona sud di Roma. Si tratta di un posto auto scoperto di circa mq 20 di superficie e dimensione rettangolare. Vi si accede da un cancello carrabile dal civico n. 16 di Via Luserna ed è posto davanti all'abitazione.. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1117, Part. 2677, Sub. 9, Zc. 6, Categoria C6, Graffato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Urbanisticamente l'immobile è stato realizzato tramite un'iniziativa di edilizia convenzionata. Fa parte del comprensorio E1 - Lotto Z 25 - Comparto C6 - Castel Porziano - Infernetto. Ricade nel Municipio di Roma 10. Nel PRG di Roma 2003 ricade in Città della trasformazione "Ambiti a pianificazione particolareggiata definita". Non ricade nella Carta della Qualità.

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 666/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Villetta</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Luserna 14, interno 4, piano S1-T-1-2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1117, Part. 2677, Sub. 25, Categoria A7, Graffato 8	<b>Superficie</b>	85,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile appare in buono stato conservativo, fatto salvo la presenza di alcune macchie di infiltrazioni di umidità soprattutto di risalita dal terreno in alcuni ambienti.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile si trova nel Municipio 10 - zona Castel Porziano - Infernetto fuori dal GRA in zona sud di Roma. Si tratta di una tipologia a villino che si sviluppa su tre piani fuori terra (piano terra- piano primo -piano secondo) più un piano seminterrato. Al piano terra è presente un soggiorno-pranzo, un bagno ed una camera da letto con disimpegno, oltre ad un balcone coperto da tettoia e un giardino esterno; al piano primo una camera da letto ed un bagno più un balcone, al piano secondo una soffitta mansardata; al piano seminterrato un soggiorno, una cucina, un bagno ed una camera da letto. Fa parte di un complesso formato da altri villini. L'ingresso avviene dal civico n. 14 di Via Luserna tramite un cancello metallico pedonale.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile è occupato dall'esecutato.		

<b>Bene N° 2 - Posto auto</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Luserna 16, interno 4, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1117, Part. 2677, Sub. 9, Zc. 6, Categoria C6, Graffato	<b>Superficie</b>	20,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Attualmente il posto auto non è utilizzato; è occupato da alcuni oggetti (sedie e tavoli) ed è interessato da una rierescita d'erba.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile si trova nel Municipio 10 - zona Castel Porziano - Infernetto fuori dal GRA in zona sud di Roma. Si tratta di un posto auto scoperto di circa mq 20 di superficie e dimensione rettangolare. Vi si accede da un cancello carrabile dal civico n. 16 di Via Luserna ed è posto davanti all'abitazione..		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile è occupato dall'esecutato.		

