

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. De Astis Alessandra, nell'Esecuzione Immobiliare 676/2019 del R.G.E.

promossa da

UNIPOLREC S.p.A.,

Codice fiscale: 03678981204

Partita IVA: 03678981204

Piazza Sergio Vieira De Mello 6

Bologna (BO)

contro

Omissis



Google

All'udienza del 15/10/2019, la sottoscritta Arch. De Astis Alessandra, con studio in Via Andrea Millevoi, 503 - 00178 - Roma (RM), email alessandra.de.astis@alice.it, PEC arch.deastis@legalmail.it, Tel., Fax 06 51980043, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/11/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Compendio composto da villino a schiera su tre livelli con autorimessa di pertinenza ed altro box ubicati a Roma (RM) - VIA Ambrogio Baldo Soldani piano: T-1-S1 interno: 4 e Via Don Umberto Terenzi.

DESCRIZIONE

Oggetto di pignoramento sono risultati essere un villino ad uso residenziale sito in Roma, Via Ambrogio Baldo Soldani 15 posto al piano terra S1 e primo ed identificato dall'int.4 con autorimessa di pertinenza identificata dal n° 4 e altra autorimessa in prossimità identificata dal n° 8.

L'immobile, presenta l'impianto distributivo originario dalla costruzione, sebbene l'autorimessa posta al piano S1 con accesso dal giardino retrostante, sia stata fusa a tutti gli effetti con il villino e lo stesso risulti attualmente diviso in due unità immobiliari dove vivono l'esecutata ed il figlio.

L'immobile è composto da un giardino di forma regolare, un piccolo portico d'accesso, un ampio soggiorno con angolo cottura ed un servizio igienico al piano terra ed un terrazzo, collegato con una scala interna in cemento armato che conduce al piano primo mansardato dove si trova una stanza da letto.

Piano Terra



Giardino portico



Soggiorno



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Servizio igienico

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



Balcone e vista

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Piano Primo mansardato



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Al piano S1 con accesso da un piccolo giardino, si accede ad un ampio soggiorno con camino, e poi da un disimpegno alla cucina abitabile, al servizio igienico, alla stanza da letto e ad un piccolo ripostiglio: nell'intercapedine è stata ricavata una lavanderia.

Rispetto alla planimetria catastale in atti risulta pertanto in difformità la fusione al piano S1 con l'autorimessa, il cambio di destinazione d'uso dei locali da cantina a residenziale, la realizzazione di una parete divisoria sulle scale che separa il villino in due unità distinte, nonché l'abbattimento di alcune porzioni di tramezzatura al piano terra, lasciate al grezzo con la creazione di un unico ambiente. Il villino insiste in una stecca di villette a schiera ad uso esclusivamente residenziale composta da due piani fuori terra con ingressi da cancelli in ferro sia pedonali sia carrabili, posti lungo Via Ambrogio Baldo Soldani.

Piano S1



Giardino

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Soggiorno(ex autorimessa)

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Cucina e stanza da letto e servizio igienico

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



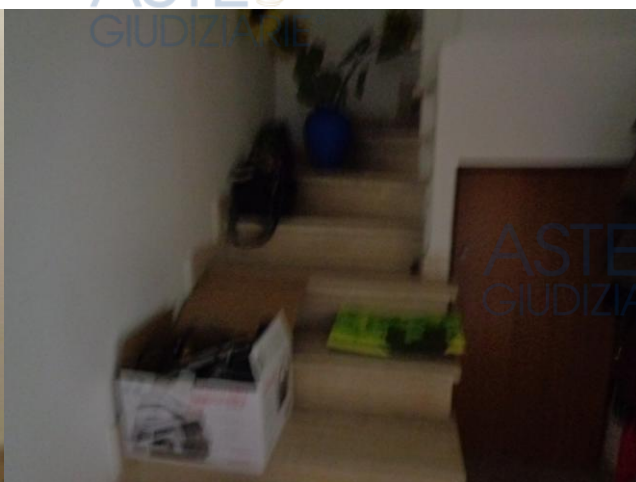
ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®
Ripostiglio edintercapedine

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



La schiera presenta facciata regolare in intonaco civile di colore beige, intercalato da portici e balconi con parapetti di protezione in ferro e tetto a falde con tegole e coppi alla romana.

L'autorimessa identificata dal numero 8 presenta invece accesso da Via Don Umberto Terenzi e presenta locale di forma regolare, leggermente romboidale con serranda carrabile in ferro.



Autorimessa

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



Ortofoto

L'immobile si trova nella zona denominata Castel di Leva, posta tra Via di Castel di Leva e Via Ardeatina, all'esterno del Grande Raccordo Anulare e nei pressi del Santuario del Divino Amore.

Si trova nell'area sud della città e confina a nord con il quartiere Giuliano-Dalmata e le zone Cecchignola Torricola, a est con l' Aeroporto di Ciampinole i comuni di Marino, Castel Gandolfo e Albano Laziale, a sud con i comuni di Ardea e Pomezia e ad ovest con Castel di Decima Vallerano.

Il vastissimo territorio, con i suoi 81,65 km² è il secondo comprensorio toponomastico più grande di Roma dopo Castel di Guido, si estende da Tor Pagnotta fino a Santa Palomba comprendendo Bel Poggio, Divino Amore, Porta Medaglia, Ente Maremma, Fiorano e Falcognana.

La zona apparteneva all'Abbazia di San Paolo annessa al casale di Fiorano e, alla fine del XIII secolo, era denominata "Castrum Leonis". Dopo il XV secolo perde il suo significato e diventa "Casalis Castel de Leo".

Il castello era composto di una rocca merlata che racchiudeva una torre merlata anch'essa. Attorno ad essa, si raggruppavano le unità abitative, a loro volta difese da un muro fornito di varie torrette a guardia del complesso. Nella seconda metà del secolo XVI apparteneva alla famiglia Capizucchi. Nel XVIII secolo fu costruita una chiesetta accanto alla roccaforte, l'attuale Santuario del Divino Amore.

Posta a confine con la campagna romana, ne conserva il panorama e a tratti le costruzioni rurali.

E' servito da collegamenti solo su gomma: attività commerciali di ogni tipo insistono sulle dorsali di Via Ardeatina e Via Castel di Leva: con parcheggi sufficienti, presenta nelle vicinanze scuole e servizi di ogni genere.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- - Villetta ubicata a Roma (RM) - VIA AMBROGIO BALDO SOLDANI SNC piano: T-1-S1 interno: 4;
- Autorimessa identificata dal n°4 ed altro box identificato dal n°8

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa: è presente in atti relazione notarile redatta dal Notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitranò in data 31/05/2019 ed acquisita copia dell'atto di compravendita a rogito notaio Dott. Alex Gamberale, dell' 11/07/2003 Rep. 44057 Racc. 14026, trascritto a Roma 1 in data 15/07/2003 alle Formalità 62571/41451. E' stata inoltre acquisita visura ipotecaria aggiornata in data 10/02/2020.

TITOLARITÀ

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

- Omissis (Proprietà 1/1)
L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- Omissis (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il villino, sito in Roma, Via Ambrogio Baldo Soldani 15 posto al piano terra primo ed S1, identificato con il numero interno 4, meglio distinto all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Roma, Catasto Fabbricati, al Foglio 889, particella 6551, sub 5 e 10 graffiati, z.c. 6, Cat. A/7, Cl.5, Vani 5,5 Sup. Catastale mq.95,00 R.C. Euro 965,77, confina con:

Villino: distacco su villino numero 5, distacco su villino numero 3, distacco su Via Ambrogio Baldo Soldani, salvo altri;

Autorimessa, sita in Roma, Via Don Umberto Terenzi posto al piano S1, identificato con il numero interno 4, meglio distinto all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Roma, Catasto Fabbricati, al Foglio 889, particella 6551, sub 15, z.c. 6, Cat. C/6, Cl.13, Consistenza mq.33,00 Sup. Catastale mq.35,00 R.C. Euro 155,09, confina con:

Autorimessa n°4 : distacco su locale autorimessa numero 5, distacco su locale autorimessa numero 3, distacco su vialetto d'accesso condominiale, salvo altri;

Autorimessa, sita in Roma, Via Don Umberto Terenzi 15 posto al piano S1, identificato con il numero interno 8, meglio distinto all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Roma, Catasto Fabbricati, al Foglio 889, particella 6551, sub 19, z.c. 6, Cat. C/6, Cl.13, Consistenza mq.20,00 R.C. Euro 94,00,09, confina con:

Autorimessa n°8: distacco su locale autorimessa numero 7, distacco su locale autorimessa numero 9, distacco su Via Don Umberto Terenzi, salvo altri;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
residenziale	58,50 mq	63,25 mq	1,00	63,25 mq	2,70 m	terra
soffitta	28,50 mq	32,50 mq	0,50	16,25 mq	2,30 m	primo mansardato
portico e balcone	26,70 mq	29,70 mq	0,40	11,88 mq	2,70 m	terra
cantina	41,80 mq	45,50 mq	0,50	22,75 mq	2,65 m	S1
giardino	130,00 mq	130,00 mq	0,10	13,00 mq	0,00 m	terra
autorimessa annessa alla cantina	45,20 mq	48,70 mq	0,50	24,35 mq	2,65 m	S1
intercapedine	8,00 mq	9,20 mq	0,20	1,84 mq	2,65 m	S1
Totale superficie convenzionale:				153,32 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				153,32 mq		

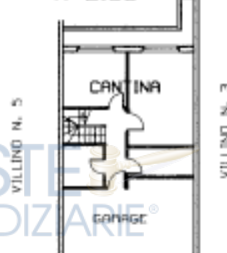
I beni non sono comodamente divisibili in natura.

via Ambrogio Baldo Soldani

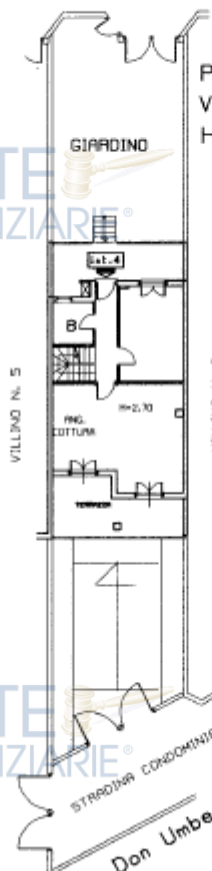
Foglio 889 particella 6551

sub 10
sub 5

PIANO INTERRATO
H=2.65



PIANO TERRA
VILLINO N. 4
H=2.70



PIANO PRIMO
SOFFITTA



ORIENTAMENTO



SCALA 1/200

STRADA CONDOMINIALE
Don Umberto Terenzi

Il villino ad uso residenziale privo di pertinenze, sito in Roma, Via Ambrogio Baldo Soldani 15 posto al piano S1 terra e primo, ed identificato dall'int.4 è composto da:

al piano terra giardino, portico, ampio soggiorno con angolo cottura, servizio igienico e balcone, al piano primo mansardato, stanza da letto

al piano S1, con una fusione dell'originaria autorimessa, giardino, locale soggiorno con camino, disimpegno stanza da letto, servizio igienico, cucina abitabile e ripostiglio, nonché locale lavanderia ricavato nell'intercapedine.

Rispetto alla planimetria catastale originaria l'impianto distributivo ha subito modifiche sostanziali: risulta realizzata una fusione al piano S1 tra il locale cantina e l'autorimessa, con cambio di destinazione d'uso a residenziale, un frazionamento del villino in due unità con la realizzazione di un tramezzo sulla scala, nonché una diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra, con l'abbattimento di alcune tramezzature.

E' stata inoltre utilizzato il locale soffitta come stanza da letto, con un ulteriore cambio di destinazione d'uso.

In tutto l'appartamento è presente una pavimentazione in maiolicato di colore beige 30,00x 30,00 cm. nei bagni e nelle cucine è presente rivestimento di diversi colori fino ad altezza di mt. 2,00, in klinker di formato rettangolare per i balconi.

I servizi igienici sono provvisti di rubinetteria e sanitari di tipo commerciale in buono stato mentre gli infissi sono in legno di colore scuro con vetrocamera di ottima fattura con persiane di protezione e grate in ferro e le porte interne sono in legno di colore biondo, con bugnature.

L'autorimessa identificata dal n°8 con ingresso da Via Don Umberto Terenzi 15, presenta un unico ambiente intonacato e tinteggiato con pavimentazione in klinker beige e serranda di protezione in ferro ed una consistenza di mq.20,00 H.2,65 mt.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	889	6551	5	6	A7	5	5,5 vani	95,00 mq	965,77 €	T-1-S1	10
	889	6551	15	6	C6	13	33,00	35,00 mq	155,09 €	S1	
	889	6551	19	6	C6	13	20,00	20,00 mq	94 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seno di sopralluogo, dai rilievi metrici e fotografici effettuati si verificava che gli immobili oggetto di pignoramento presentavano diverse difformità, in particolare:

- il locale autorimessa identificato catastalmente con il sub.15, indicato nell'elaborato grafico catastale come adiacente al locale cantina, con ingresso dal giardino posto sul retro, è in realtà fuso con il locale cantina
- il locale cantina posto al piano S1 è stato trasformato in appartamento autonomo rispetto al resto del villino posto ai piano terra ed S1 e separato da semplice tramezzatura posta sulla scala di collegamento

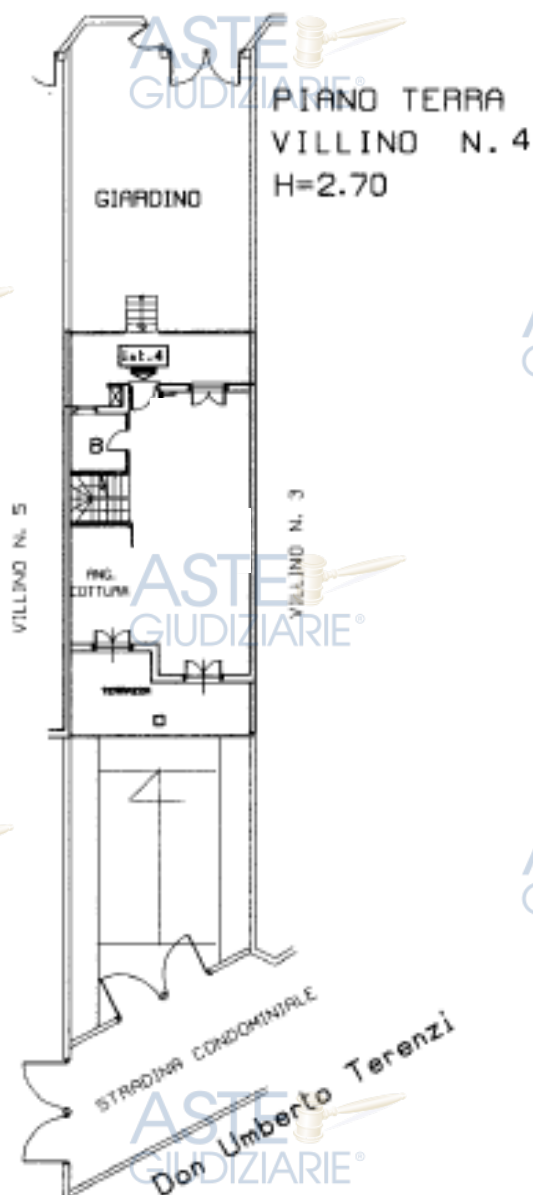
PIANO INTERRATO

H=2.65



-nel villino posto al piano terra e primo, risultavano variazioni di spazi interni, in particolare al piano terra con l'abbattimento di alcune tramezzature, in parte lasciate al grezzo e prive di rifiniture.

via Ambrogio Baldo Soldani



L'autorimessa identificata dal n° 8, facente parte del compendio pignorato è risultata invece perfettamente conforme alla planimetria in atti.

STATO CONSERVATIVO

Dal sopralluogo effettuato alla presenza del Custode giudiziario, l'immobile si presentava in buono stato nel piano S1, mentre nel piano terra risultavano effettuate degli interventi parziali con l'abbattimento di alcune porzioni di tramezzature lasciate al grezzo: internamente si evidenziavano buone finiture mentre all'esterno gli immobili risultavano in buono stato di manutenzione.

PARTI COMUNI

Da quanto verificato durante il sopralluogo non sussistono parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnalano servitù gravanti sull'immobile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Altezza interna utile 2,70 al piano terra , 2,60 al piano S1 e 2,30 al piano primo mansardato

Str. verticali: In cemento armato e tamponature a cappotto

Solai: in laterocemento

Copertura: a falde

Manto di copertura: tegole e coppi

Pareti esterne: in intonaco civile

Pareti interne: intonacate e verniciate

Pavimentazione interna: in maiolicato per tutti gli ambienti, in klinker per i balconi

Infissi esterni: in legno di colore scuro di buona fattura con persiane ed inferriate di protezione

Infissi interni: porte in legno biondo

Impianto elettrico: presente 220 volt

Impianto idrico: presente

Impianto termico: autonomo con caldaia per la produzione di acqua calda

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

In seno di sopralluogo si rilevava che l'immobile oggetto di pignoramento immobiliare è nella disponibilità della debitrice esecutata, che lo abita insieme al figlio: si ritiene pertanto libero ai fini della procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/12/1995 al 10/10/2001	Omissis	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott.ssa Stefania Giacalone	29/12/1995	42644	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	22/01/1996	4607	3015
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 10/10/2001 al 11/07/2003	Omissis	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Paolo Fenoltea	10/10/2001	40041	0000
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	18/10/2001	89869	58113
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/11/2004 al 10/02/2020	Omissis	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Alex Gamberale	23/11/2004	44057	14026
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	15/07/2003	62571	41451
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Roma 1 il 15/07/2003
Reg. gen. 62572 - Reg. part. 16688
Quota: intero
Importo: € 480.000,00

A favore di Unipol Banca Spa
Contro Omissis
Capitale: € 240.000,00
Rogante: Notaio Dott. Alex Gamberale
Data: 11/07/2003
N° repertorio: 44058
N° raccolta: 14027

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo

Iscritto a Roma 1 il 24/11/2010
Reg. gen. 141134 - Reg. part. 32178
Quota: intero
Importo: € 800.000,00
A favore di UGF Banca
Contro Omissis
Capitale: € 400.000,00
Rogante: Dott. Andrea Lorusso Caputi
Data: 24/11/2010
N° repertorio: 115896
N° raccolta: 14084

Note: in qualità di terzo datore di ipoteca insieme a *****.

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma 1 il 31/10/2014
Reg. gen. 116962 - Reg. part. 16133
Quota: intero
Importo: € 31.000,00
A favore di *****
Contro Omissis
Capitale: € 21.168,00
Rogante: Tribunale di Roma
Data: 19/07/2013
N° repertorio: 10743

Trascrizioni

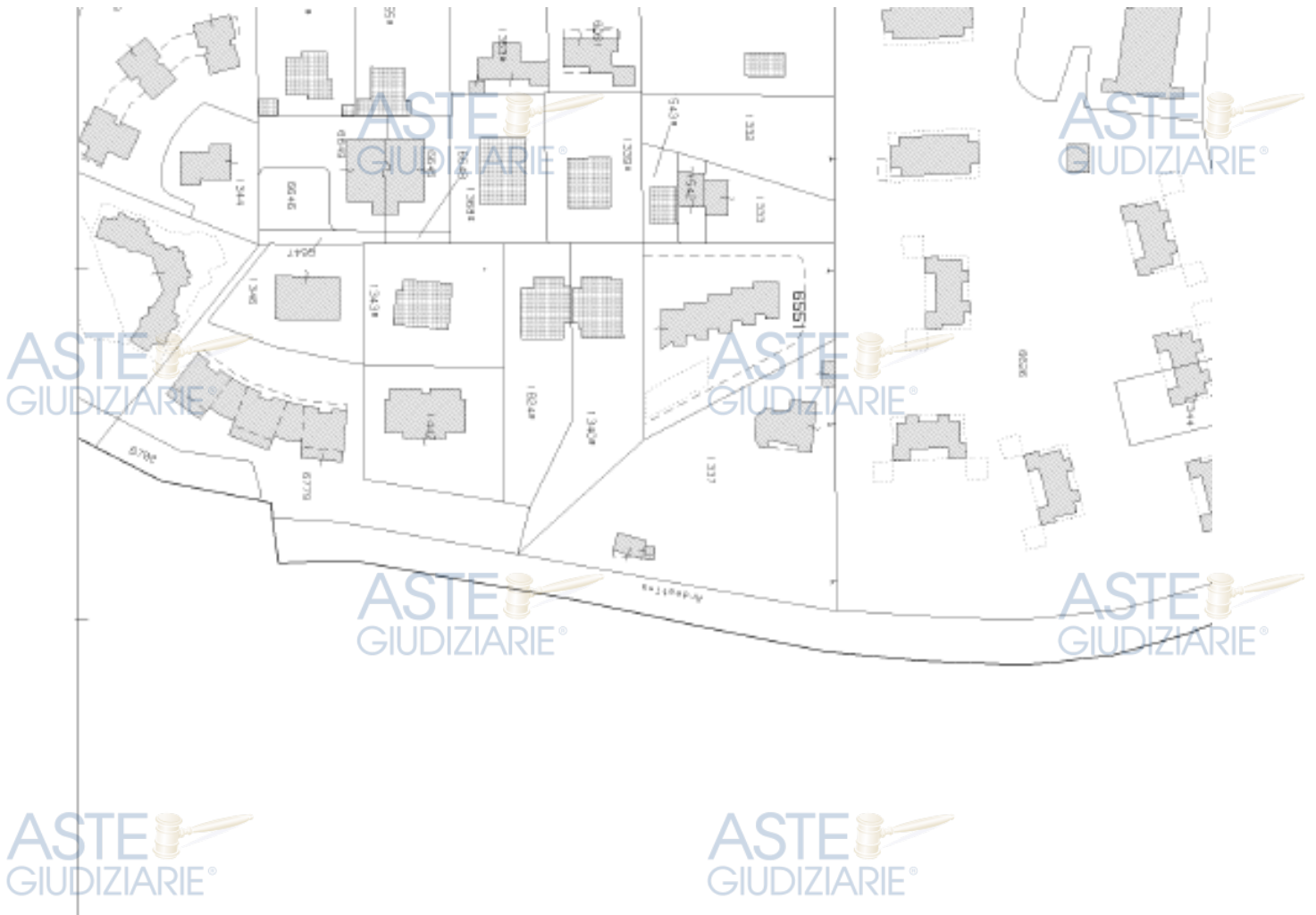
- **pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma 1 il 29/05/2017
Reg. gen. 61820 - Reg. part. 41385
Quota: intero
A favore di Unipol Banca Spa
Contro Omissis

- **pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma 1 il 22/05/2019
Reg. gen. 59802 - Reg. part. 41938
Quota: intero
A favore di UNIPOLREC S.p.A.,
Contro Omissis

NORMATIVA URBANISTICA



Gli strumenti urbanistici in base alla visura effettuata in data 18/11/2019 presso il IX Dip. del Comune di Roma prevedono che la particella su cui insiste il fabbricato oggetto di pignoramento:

- Ricade in area destinata Città della Trasformazione, ambiti a pianificazione particolareggiata definita Art.62

Piano particolareggiato Zona O n°49 Castel di Leva approvato con D.C.C.n°68 del 28/04/1997 minor parte strade, maggior parte zona di nuova edificazione residenziale con indice fondiario 0,5 mc./mq.

- Nella Carta per la Qualità non sono indicate prescrizioni

- La rete ecologica non indica prescrizioni

- Riguardo il PTPR, ricade:

Tav. A Sistemi e ambiti del paesaggio

- Paesaggio degli insediamenti in evoluzione

Tav. B Beni Paesaggistici

- nessuna prescrizione

Ricade inoltre:

- nel vincolo aeroportuale dell'aeroporto di Ciampino

- nel PTP Cecchignola-Vallerano approvato con L.R.24/98

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato a schiera in cui insiste l'immobile risulta realizzato in forza di licenza di costruzione n°257/C prot.52726 del 1998, rilasciata in data 04/03/2002.

Risulta rilasciato inoltre certificato di agibilità n°1438 del 2003 prot.34881.

Rispetto alla planimetria catastale ed al progetto approvato, sono state rilevate le seguenti difformità:

- risulta realizzata una fusione al piano S1 tra il locale cantina e l'autorimessa, con cambio di destinazione d'uso a residenziale,
- risulta realizzato un frazionamento del villino in due unità con la realizzazione di un tramezzo sulla scala, nonché una diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra, con l'abbattimento di alcune tramezzature.

E' stata inoltre utilizzato il locale soffitta come stanza da letto, con un ulteriore cambio di destinazione d'uso.

In relazione alle difformità riscontrate sull'impianto distributivo dei locali, in seno di sopralluogo ed ai cambi di destinazione d'uso effettuati sarà necessario da parte dell'eventuale aggiudicatario ripristinare lo stato coante dei locali con un'ipotesi di stima dei lavori di intervento necessari pari ad € 10.000,00 che saranno detratti dalla stima finale.

In relazione alle difformità riscontrate sull'impianto distributivo dei locali al piano terra, in seno di sopralluogo, relative all'intervento di manutenzione straordinario realizzato in economia per la diversa distribuzione dei locali soggiorno, ingresso e cucina, attualmente uniti in un unico ambiente, sarà necessario da parte dell'eventuale aggiudicatario presentare una CILA in Sanatoria presso il Municipio di competenza al fine di regolare le difformità riscontrate tra gli elaborati grafici di progetto e catastali rispetto allo stato dei luoghi, da concludere con una variazione catastale DOCFA. I costi per tale istruttoria sono di € 1000,00 per la sanzione, € 251,24 per i diritti di segreteria, € 50,00 per la reversale catastale ed € 1.500,00 indicativi per l'onorario del tecnico nominato per la sanatoria, arrotondati in un importo complessivo di € 3.000,00 da detrarre dall'importo di stima finale, per un totale complessivo pari ad € 13.000,00.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non insiste in nessun condominio costituito

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 AMBROGIO BALDO SOLDANI SNC piano: T-1-S1 interno: 4;

Oggetto di pignoramento sono risultati essere un villino ad uso residenziale sito in Roma, Via Ambrogio Baldo Soldani 15 posto al piano terra S1 e primo ed identificato dall'int.4 con autorimessa di pertinenza identificata dal n° 4 e altra autorimessa in prossimità identificata dal n° 8.

L'immobile, presenta l'impianto distributivo originario dalla costruzione, sebbene l'autorimessa posta al piano S1 con accesso dal giardino retrostante, sia stata fusa a tutti gli effetti con il villino e lo stesso risulta attualmente diviso in due unità immobiliari dove vivono l'esecutata ed il figlio. E' composto da un giardino di forma regolare, un piccolo portico d'accesso, un ampio soggiorno con angolo cottura ed un servizio igienico al piano terra ed un terrazzo, collegato con una scala interna in cemento armato che conduce al piano primo mansardato dove si trova una stanza da letto.

Al piano S1 con accesso da un piccolo giardino, si accede ad un ampio soggiorno con camino, e poi da un disimpegno alla cucina abitabile, al servizio igienico, alla stanza da letto e ad un piccolo ripostiglio: nell'intercapedine è stata ricavata una lavanderia.

Rispetto alla planimetria catastale in atti risulta pertanto in difformità la fusione al piano S1 con l'autorimessa, il cambio di destinazione d'uso dei locali da cantina a residenziale, la realizzazione di una parete divisoria sulle scale che separa il villino in due unità distinte, nonché l'abbattimento di alcune porzioni di tramezzatura al piano terra, lasciate al grezzo con la creazione di un unico ambiente.

Il villino insiste in una stecca di villette a schiera ad uso esclusivamente residenziale composta da due piani fuori terra con ingressi da cancelli in ferro sia pedonali sia carrabili, posti lungo Via Ambrogio Baldo Soldani. La schiera presenta facciata regolare in intonaco civile di colore beige, intercalato da portici e balconi con parapetti di protezione in ferro e tetto a falde con tegole e coppi alla romana. L'autorimessa identificata dal numero 8 presenta invece accesso da Via Don Umberto Terenzi e presenta locale di forma regolare, leggermente romboidale con serranda carrabile in ferro.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 889, Part. 6551, Sub. 5, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 10 - Fg. 889, Part. 6551, Sub. 15, Zc. 6, Categoria C6 - Fg. 889, Part. 6551, Sub. 19, Zc. 6, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

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, nonché l'esame di alcune documentazioni ufficiali quale B.I.R e le quotazioni OMI nonché un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

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 sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Fonti:

Borsa Immobiliare di Roma secondo semestre 2018

Agenzia del Territorio primo semestre 2019

Borsino immobiliare

Agenzie immobiliari Toscano/Gabetti/Tecnocasa

Bibliografia:

“Stima dei Terreni edificabili” di Massimo Curatolo e Licia Palladino Ed.DEI- Tipografia del Genio Civile

“Guida alla stima delle abitazioni “ di Antonella e Luigi Prestinenza Puglisi Ed.DEI- Tipografia del Genio Civile

“Principi di Economia ed Estimo” di Carlo Forte e Baldo de’Rossi Ed. Etas Libri

1°Valore di riferimento

Le indagini effettuate sulla Borsa Immobiliare di Roma II/2019, hanno evidenziato offerte per immobili ricadenti nell’area definita Z23 Castel di Leva (Municipio: IX - ex Municipio XII), pari ad un valore che si attesta nella fascia di: •€/mq. 2.150,00 per le abitazioni di prima fascia ed € 1.050,00 per box e posti auto

2°Valore di riferimento

L’Agenzia del Territorio, nella Banca dati delle quotazioni immobiliari, relativa al primo semestre 2019, indica invece per immobili ricadenti nella medesima zona definita E 156 Suburbana/CASTEL DI LEVA (VIA DI TOR CHIESACCIA) importi che si attestano: •€/mq. 1.650,00 –2.450,00 per ville e villini mentre non ci sono valori di stima per autorimesse e posti auto

3°Valore di riferimento

Il Borsino Immobiliare indica per immobili a destinazione residenziale ubicati nella zona suindicata Zona Colli Aniene importi compresi tra €/mq. 1.900,00 –2.800,00 per ville e villini ed € 1.200,00-1.800,00 per le autorimesse

4°Valore di riferimento

Il valore unitario attribuito al mq. dalle Agenzie immobiliari poste sul territorio indicano importi che si aggirano tra € 1.600,00 ed € 2.500,00 per ville e villini ed € 1.000,00 - 1.200,00,00 per le autorimesse ed i posti auto.

In relazione alle peculiarità ed alla posizione dell'immobile si considera il valore di stima pari ad €/mq. 2.000,00 per il villino ed € 1.000,00 per l'autorimessa.

All'importo indicato andrà sommato il valore dell'autorimessa di 20,00 mq. di consistenza per un valore di € 20.000,00.

TOTALE € 326.640,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Roma (RM) - VIA AMBROGIO BALDO SOLDANI SNC piano: T-1-S1 interno: 4;	153,32 mq	2.000,00 €/mq	€ 306.640,00	100,00%	€ 306.640,00
Autorimessa					€ 20.000,00
				Valore di stima:	€ 326.640,00

Valore di stima: € 326.640,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Altro-differenza riscontrata che genera una minore appetibilità del bene sul mercato immobiliare	10,00	%

Valore finale di stima: € 265.000,00

A tale importo finale andranno decurtate le spese per la regolarizzazione dell'immobile dal punto di vista urbanistico:

$277.644,00 - 13.000,00 = € 264.644,00$ arrotondato ad € 265.000,00.

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta Esperta 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 24/02/2020

L'Esperta ex art. 568 c.p.c.
Arch. De Astis Alessandra



Allegato 1-Atto di Provenienza

Allegato 2a-Visura catastale sub 5

Allegato 2b-Visura catastale sub 15

Allegato 2c-Visura catastale sub 19

Allegato 3a-Planimetria sub 5

Allegato 3b-Planimetria sub 15

Allegato 3c-Planimetria sub 19

Allegato 4-Estratto di mappa

Allegato 5-Verbale di sopralluogo

Allegato 6-Visura ipotecaria

Allegato 8-Licenza di costruzione

Allegato 10-Stralcio di progetto approvato

Allegato 11-Elaborato fotografico



LOTTO UNICO

- Oggetto di pignoramento sono risultati essere un villino ad uso residenziale sito in Roma, Via Ambrogio Baldo Soldani 15 posto al piano terra S1 e primo ed identificato dall'int.4 con autorimessa di pertinenza identificata dal n° 4 e altra autorimessa in prossimità identificata dal n° 8.

L'immobile, presenta l'impianto distributivo originario dalla costruzione, sebbene l'autorimessa posta al piano S1 con accesso dal giardino retrostante, sia stata fusa a tutti gli effetti con il villino e lo stesso risulta attualmente diviso in due unità immobiliari dove vivono l'esecutata ed il figlio. E' composto da un giardino di forma regolare, un piccolo portico d'accesso, un ampio soggiorno con angolo cottura ed un servizio igienico al piano terra ed un terrazzo, collegato con una scala interna in cemento armato che conduce al piano primo mansardato dove si trova una stanza da letto.

Al piano S1 con accesso da un piccolo giardino, si accede ad un ampio soggiorno con camino, e poi da un disimpegno alla cucina abitabile, al servizio igienico, alla stanza da letto e ad un piccolo ripostiglio: nell'intercapedine è stata ricavata una lavanderia.

Rispetto alla planimetria catastale in atti risulta pertanto in difformità la fusione al piano S1 con l'autorimessa, il cambio di destinazione d'uso dei locali da cantina a residenziale, la realizzazione di una parete divisoria sulle scale che separa il villino in due unità distinte, nonché l'abbattimento di alcune porzioni di tramezzatura al piano terra, lasciate al grezzo con la creazione di un unico ambiente. Il villino insiste in una stecca di villette a schiera ad uso esclusivamente residenziale composta da due piani fuori terra con ingressi da cancelli in ferro sia pedonali sia carrabili, posti lungo Via Ambrogio Baldo Soldani.

La schiera presenta facciata regolare in intonaco civile di colore beige, intercalato da portici e balconi con parapetti di protezione in ferro e tetto a falde con tegole e coppi alla romana. L'autorimessa identificata dal numero 8 presenta invece accesso da Via Don Umberto Terenzi e presenta locale di forma regolare, leggermente romboidale con serranda carrabile in ferro. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 889, Part. 6551, Sub. 5, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 10 - Fg. 889, Part. 6551, Sub. 15, Zc. 6, Categoria C6 - Fg. 889, Part. 6551, Sub. 19, Zc. 6, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Gli strumenti urbanistici in base alla visura effettuata in data 18/11/2019 presso il IX Dip. del Comune di Roma prevedono che la particella su cui insiste il fabbricato oggetto di pignoramento:

- Ricada in area destinata Città della Trasformazione, ambiti a pianificazione particolareggiata definita Art.62 Piano particolareggiato Zona O n°49 Castel di Leva approvato con D.C.C.n°68 del 28/04/1997 minor parte strade, maggior parte zona di nuova edificazione residenziale con indice fondiario 0,5 mc./mq.

- Nella Carta per la Qualità non sono indicate prescrizioni
- La rete ecologica non indica prescrizioni

- Riguardo il PTPR, ricade: Tav. A Sistemi e ambiti del paesaggio -Paesaggio degli insediamenti in evoluzione Tav. B Beni Paesaggistici -nessuna prescrizione



Ricade inoltre: - nel vincolo aeroportuale dell'aeroporto di Ciampino -nel PTP Cecchignola-Vallerano approvato con L.R.24/98



Prezzo base d'asta: € 265.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 676/2019 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 265.000,00**

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA AMBROGIO BALDO SOLDANI SNC piano: T-1-S1 interno: 4;		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 889, Part. 6551, Sub. 5, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 10 - Fg. 889, Part. 6551, Sub. 15, Zc. 6, Categoria C6 - Fg. 889, Part. 6551, Sub. 19, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	153,32 mq
Stato conservativo:	Dal sopralluogo effettuato alla presenza del Custode giudiziario, l'immobile si presentava in buono stato nel piano S1, mentre nel piano terra risultavano effettuate degli interventi parziali con l'abbattimento di alcune porzioni di tramezzature lasciate al grezzo: internamente si evidenziavano buone finiture mentre all'esterno gli immobili risultavano in buono stato di manutenzione.		
Descrizione:	Oggetto di pignoramento sono risultati essere un villino ad uso residenziale sito in Roma, Via Ambrogio Baldo Soldani 15 posto al piano terra S1 e primo ed identificato dall'int.4 con autorimessa di pertinenza identificata dal n° 4 e altra autorimessa in prossimità identificata dal n° 8. L'immobile, presenta l'impianto distributivo originario dalla costruzione, sebbene l'autorimessa posta al piano S1 con accesso dal giardino retrostante, sia stata fusa a tutti gli effetti con il villino e lo stesso risulta attualmente diviso in due unità immobiliari dove vivono l'esecutata ed il figlio. L'immobile è composto da un giardino di forma regolare, un piccolo portico d'accesso, un ampio soggiorno con angolo cottura ed un servizio igienico al piano terra ed un terrazzo, collegato con una scala interna in cemento armato che conduce al piano primo mansardato dove si trova una stanza da letto. Al piano S1 con accesso da un piccolo giardino, si accede ad un ampio soggiorno con camino, e poi da un disimpegno alla cucina abitabile, al servizio igienico, alla stanza da letto e ad un piccolo ripostiglio: nell'intercapedine è stata ricavata una lavanderia. Rispetto alla planimetria catastale in atti risulta pertanto in difformità la fusione al piano S1 con l'autorimessa, il cambio di destinazione d'uso dei locali da cantina a residenziale, la realizzazione di una parete divisoria sulle scale che separa il villino in due unità distinte, nonché l'abbattimento di alcune porzioni di tramezzatura al piano terra, lasciate al grezzo con la creazione di un unico ambiente. Il villino insiste in una stecca di villette a schiera ad uso esclusivamente residenziale composta da due piani fuori terra con ingressi da cancelli in ferro sia pedonali sia carrabili, posti lungo Via Ambrogio Baldo Soldani. La schiera presenta facciata regolare in intonaco civile di colore beige, intercalato da portici e balconi con parapetti di protezione in ferro e tetto a falde con tegole e coppi alla romana. L'autorimessa identificata dal numero 8 presenta invece accesso da Via Don Umberto Terenzi e presenta locale di forma regolare, leggermente romboidale con serranda carrabile in ferro.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		