

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

ASTE GIUDIZIARIE® SEZIONE EE.II. ASTE GIUDIZIARIE®

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Scalvedi Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 105423/1999 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

ASTE GIUDIZIARIE®  
\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*  
contro

ASTE  
GIUDIZIARIE®

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	6
Patti .....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali .....	12
Stima / Formazione lotti.....	13

In data 06/07/2021, il sottoscritto Arch. Scalvedi Luca, email lucascalvedi@campoarchitetti.it, PEC l.scalvedi@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/08/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Con riferimento all'ordinanza di nomina del sottoscritto, ove è scritto che "*Rilevato che occorre nominare un esperto che, anche avvalendosi della precedente relazione peritale risalente all'anno 2004, provveda ad aggiornare la stima del compendio pignorato ed al compimento delle ulteriori attività di cui all'art.173-bis disp.att.c.p.c.*", si evidenzia che detta relazione peritale è incompleta rispetto alle linee guida che regolano l'attività dell'esperto stimatore. L'incompletezza riguarda anche la documentazione allegata, mancante di pianta del rilievo dei luoghi, sufficiente rilievo fotografico, ulteriore documentazione relativa alla regolarità edilizia, ultimo titolo di provenienza, certificati anagrafici e altro ancora.

Lo scrivente ha contattato il ctu che a suo tempo ha redatto la perizia in atti, ma lo stesso non ha trasmesso detta documentazione mancante. Pertanto l'esperto stimatore ha dovuto procedere ad accesso agli atti per verificare la conformità edilizia e a rilievo metrico-fotografico, oltre a tutto ciò che è richiesto dall'autorità giudiziaria ai sensi dell'art.173-bis disp.att.c.p.c.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Fiano Romano (RM) - Via Venezia 6A, piano S1/T/1

## DESCRIZIONE

**Villetta su due livelli fuori terra più seminterrato** costituito dai seguenti vani:

**piano terra:** soggiorno, cucina, bagno, disimpegno, vano scala, ripostiglio nel sottoscala, portico lato ingresso tamponato e trasformato in abitazione, portico con tettoia in legno realizzato senza autorizzazione nella terrazza a livello adiacente alla cucina;

**piano primo:** sottotetto trasformato in abitazione con tre camere, bagno, disimpegno, terrazza tamponata;

**piano S1:** cantina usata come taverna e box auto, disimpegno, ripostiglio nel sottoscala.

L'edificio è circondato da giardino con essenze arboree da frutta, nel quale insistono una tettoia in legno adibita a parcheggio di n. 4 autoveicoli di circa mq 87, un manufatto in legno di circa m 3,5x3,5 adibito a deposito e altra tettoia in metallo e policarbonato ubicata nella part. 54 di circa mq 40.

Il bene presenta più difformità edilizie: piano terra: diversa distribuzione interna, chiusura del portico autorizzato, realizzazione di nuovo portico lato cucina; Piano 1: trasformazione d'uso del sottotetto in residenziale; chiusura del terrazzo lato via Venezia con vetrata. Piano S1: uso residenziale della cantina. Nel giardino le tettoie e il manufatto 3,5x3,5 adibito a deposito sono stati realizzati senza titolo edilizio.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Fiano Romano (RM) - Via Venezia 6A, piano S1/T/1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## 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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il tipo di regime si deduce dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio reperito dal custode giudiziario (allegato 5).

## CONFINI

Gli immobili pignorati confinano con:

- 1) catasto urbano part. 53 (villetta + terreno circostante): part. 54 stessa proprietà, part. 355, part 379, via Venezia, salvo altri.
- 2) catasto terreni part. 54 (terreno seminativo adiacente alla part. 53): part 53 (stessa proprietà), part. 355, part 1035, via Venezia, salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
ABITAZIONE	70,50 mq	86,90 mq	1,00	86,90 mq	3,00 m	TERRA
BALCONI FINO A MQ 25	18,70 mq	22,20 mq	0,30	6,66 mq	0,00 m	1
BOX	32,60 mq	43,90 mq	0,59	25,90 mq	2,61 m	S1
GIARDINO (esclusa la servitù di passaggio pari a circa mq 150)	1286,00 mq	1286,00 mq	0,10	128,60 mq	0,00 m	
SOFFITTA COMUNICANTE	51,70 mq	58,30 mq	0,50	29,15 mq	2,30 m	1
CANTINA COMUNICANTE	56,60 mq	74,20 mq	0,50	37,10 mq	2,70 m	S1
PORTICO	59,80 mq	64,60 mq	0,30	19,38 mq	2,93 m	TERRA
TERRAZZO <25MQ	22,80 mq	25,00 mq	0,30	7,50 mq	0,00 m	TERRA
TERRAZZO >25MQ	12,00 mq	13,04 mq	0,10	1,30 mq	0,00 m	TERRA
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>343,49 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>343,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il calcolo della superficie commerciale è stato eseguito ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138. Tali disposizioni coincidono in sostanza con le direttive dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

Il coefficiente del box auto è stato ricavato consultando i valori OMI vigenti, dividendo il valore di mercato unitario dei box auto per il valore di mercato unitario delle abitazioni civili e tenendo conto delle specificità della pertinenza.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/02/1990 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 22, Part. 53 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5,5 vani Rendita € 653,32 Piano S1T1
Dal 01/01/1994 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 22, Part. 53 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5,5 vani Rendita € 497,09 Piano T-1-S1
Dal 09/11/2015 al 18/10/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 22, Part. 53 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5,5 Superficie catastale 134 mq Rendita € 497,09 Piano T-1-S1

Per il terreno part. 54 si rimanda alla visura storica (allegato 1). Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	53			A4	3	5,5	134 mq	497,09 €	T-1-S1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
22	54				Seminativo	2	00/05/50 mq				

Non sussiste corrispondenza catastale.

Nella planimetria catastale le destinazioni d'uso al piano 1 non sono soffitte ma camere.

Al piano terra non sono raffigurati la chiusura del portico e la realizzazione del nuovo portico sulla terrazza adiacente alla cucina/soggiorno.

La categoria catastale del fabbricato è errata, va modificata da A4 (abitazione popolare) in A7 (abitazioni in villini)

La rettifica-aggiornamento catastale ha un costo di circa €1.000,00.

## PRECISAZIONI

---

Il custode ha trasmesso allo scrivente:

1. il certificato di residenza dell'esecutata, dal quale risulta che la stessa è residente nel comune di ( ) in .

2. l'estratto di matrimonio dal quale risulta che \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta coniugata con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e che gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni (allegato 5).

## PATTI

---

Non risultano contratti di locazione in essere.

## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato conservativo del fabbricato è discreto.

Lo stato conservativo dell'immobile pignorato è normale.

In dettaglio si veda la sezione "caratteristiche costruttive".

## PARTI COMUNI

---

Non vi è condominio.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

La particella 54 presenta lungo l'intero confine ovest una *servitù perpetua di passaggio* pedonale e carrabile (cfr. nota di trascrizione atto notaio Felicetti del 7.3.1985, rep. 4928, allegato 4) larga metri cinque che partendo da via Venezia raggiunge altre proprietà. Detta striscia di terreno è stata chiusa da altri proprietari con un cancello verso via Venezia. Fra detto cancello e via Venezia vi è un secondo accesso a uso dell'immobile oggetto di stima. La superficie della servitù è di circa mq 150.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### FABBRICATO ED ESTERNI

Fondazioni: tipo continuo in muratura

Strutture verticali: in cls armato e tipo misto.

Solai: tipo misto con uso di travetti precompressi prefabbricati della Lateritaliana.

Cordoli e piattabande: in c.a.

Murature esterne: in blocchetti di tufo con spessori variabili.



Copertura: soletta inclinata a falda.

Lattoneria: in metallo preverniciato

Manto di copertura: tegole tipo portoghesi in laterizio.

Pareti esterne edificio: rivestimento in intonaco tinteggiato, basamento con zoccolo di altezza variabile rivestito in pezzame di lastre di pietra, cornicione a sbalzo sul piano di facciata. Condizioni: buone.

Pareti interne: rivestimento in intonaco tinteggiato, zoccolino in marmo. Condizione: normale.

Infissi esterni: in alluminio, condizioni discrete.

#### AREE ESTERNE

Giardino: tappeto erboso, essenze arboree di vario genere, da frutto e decorative.

Recinzione: muretto rivestito in pezzame di pietra verso via Venezia sormontato da tubolari in ferro e rete a maglia zincata colore verde

Pavimentazione camminamenti giardino: in cotto e altre mattonelle industriali di vario tipo.

Pavimentazione terrazza porticata lato cucina: gres per esterni tipo cotto

Accessi carrabile e pedonale: accesso principale: cancelli in ferro apribili a distanza ubicati sotto tettoia in legno su sostegni (pilastro e muro) rivestiti in pezzame di pietra. Accesso secondario: cancello a doppia anta in metallo con tamponature in lamiera bugnata.

Impianto elettrico per illuminazione esterna: senza certificazione.

Dotazioni condominiali: citofono wireless, cassetta postale.

#### INTERNI

Esposizione: quadruplo affaccio.

Altezza interna utile: piano terra 300, sottotetto variabile, piano S1 270, box 261.

Condizioni generali: discrete.

Pareti: intonacate e tinteggiate. Condizioni: normali. Rivestimenti bagni: monocottura.

Soffitti: intonacati e tinteggiati.

Pavimentazione interna: mattonelle monocottura e in gres. Condizioni: normali. Pavimentazione balconcino in piastrelle tipo klinker e soglia in travertino parapettata con ringhiera metallica.

Infissi esterni: ante finestre e porte finestre in legno colore bianco, vetro singolo; nel portico alluminio colore bianco, soglie lapidee. Portoncino in alluminio nel portico chiuso lato via Venezia, griglie antieffrazione in ferro con decorazioni in ferro battuto. Persiane in ferro smaltato nelle porte finestre al piano sottotetto Condizioni: infissi in alluminio: normali.

Vano scala: rivestimenti in lastre di granito, parapetto in ferro battuto

Infissi interni: porte in lamina colore bianco, conservazione normale.

Impianto elettrico: sottotraccia a 220 V, senza certificazione.

Impianto idrico: sottotraccia, senza certificazione. Sanitari in vetrochina.

Impianto di climatizzazione: mediante climatizzatori marche diverse con unità esterne.

Impianto acqua calda sanitaria: boiler a gas.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore.

#### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 07/03/1985 al 24/04/1990	**** Omissis ****	Compravendita			
		Notaio Giuseppe Felicetti di Roma	07/03/1985	4928	
		Trascrizione			

		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	12/03/1985	5053	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 24/04/1990 al 18/10/2021	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Giancarlo Giglio		21333	2107
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	10/05/1990	13258	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di provenienza precedente al pignoramento copre il ventennio (allegato 8).

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 19/10/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da Mutuo non rinnovata e perenta  
Iscritto a Roma 2 il 02/04/1990  
Reg. part. 2214  
Importo: € 309.874,14  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



Rogante: Notaio Giancarlo Giglio di Monterotondo  
N° repertorio: 20938  
N° raccolta: 2085

Note: Immobili: u.i.rustica foglio 22, part. 54; u.i. urbana foglio 22, part 53

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo di Lire 187.367.235  
Iscritto a Roma il 18/07/1995  
Reg. gen. 30159 - Reg. part. 4916  
Importo: € 96.767,10  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Immobile foglio 22, part 53
- **Ipoteca giudiziale di lire 374.000.000** derivante da decreto ingiuntivo 187367235 del 18.7.1995  
Iscritto a Roma il 19/07/1995  
Reg. gen. 25879 - Reg. part. 4292  
Importo: € 193.154,88  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Immobile: foglio 22, part. 54
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Roma il 10/04/1996  
Reg. gen. 13533 - Reg. part. 1815  
Importo: € 110.005,32  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Immobili: u.i.rustica foglio 22, part. 54; u.i. urbana foglio 22, part 53
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO.  
Iscritto a Roma 2 il 06/07/2015  
Reg. gen. 26757 - Reg. part. 4350  
Importo: € 193.154,89  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 96.767,10  
Spese: € 64.224,40  
Interessi: € 32.163,39  
Note: Formalità di riferimento Iscrizione n° di reg.part. 4292 del 19/07/1995 Immobili: foglio 22, part. 54.
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO.  
Iscritto a Roma 2 il 16/07/2015  
Reg. gen. 28665 - Reg. part. 4630  
Importo: € 193.154,89  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 96.767,10  
Spese: € 64.224,40  
Interessi: € 32.163,39  
Note: Formalità di riferimento Iscrizione Numero di registro particolare 4916 del 23/08/1995.  
L'ipoteca è in rinnovazione della precedente iscritta il 23/08/1995 ai numeri 30159/4916 per la complessiva somma di lire 374.000.000 di cui lire 187.367.236 per capitale, lire 62.276.998 per interessi e lire 124.355.766 per spese, accessori ed interessi di mora. Detta ipoteca è stata iscritta a conferma e precisazione di quella iscritta in data 19/07/1995 ai nn. 25879/4292 al fine di ipotecare altra particella non compresa nella precedente iscrizione; a tale riguardo pertanto si richiede

l'iscrizione a tassa fissa avendo provveduto al rinnovo anche dell'iscrizione precedente in data 06/07/2015 nn. 26757/4 350. Si precisa che il credito garantito dall'ipoteca di cui alla presente nota è pervenuto a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per incorporazione della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con atto notaio Marchetti di Milano repertorio 16443 del 24/04/2001. Successivamente, in virtù di contratto di cessione di rapporti giuridici in blocco del notaio Lanzillotti in data 12 /06/2001 al numero 50832 di repertorio, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha ceduto i crediti in sofferenza a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* come da pubblicazione in Gazzetta del 23/06/2001 numero 145. Con ulteriore contratto di cessione del 06/12/2005 pubblicato in Gazzetta il 27/12/2005 numero 300 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha ceduto i crediti aventi le caratteristiche indicate in tale atto a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che ha nominato procuratore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con atto del 23/10/2006 al numero h1 77806 notaio Allen Labor di Londra depositato in Italia presso il notaio Mario Enzo Romano al numero 373828 di repertorio.

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Roma 2 il 16/02/2016

Reg. gen. 6619 - Reg. part. 953

Importo: € 110.005,32

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 55.182,37

Note: L'ipoteca è in rinnovazione della precedente iscritta in data 10/04/1996 ai numeri 13533/1815 per la complessiva somma di lire 2 31.000.000 di cui lire 106.847.969 per capitale. Si precisa che la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha ceduto ad \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il credito garantito dall'ipoteca di cui alla presente nota, nell'ambito di cessione in blocco ai sensi articolo 58 tub, con atto del 23 maggio 2001 per notaio Stefania Lanzillotti di Cosenza, numeri 50696 e 15 777; cessione pubblicata in Gazzetta Ufficiale del 5 giugno 2001 numero 128. con ulteriore cessione in blocco il credito è pervenuto a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con pubblicazione in Gazzetta Ufficiale numero 300 del 27 dicembre 2005. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha infine nominato procuratore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con atto del 23 ottobre 2006 a postilla h177806 notaio Allen Labor di Londra, depositato in Italia presso il notaio Mario Enzo Romano in data 10 novembre 2006 numeri 373828 e 16489.

### Trascrizioni

- **Citazione**

Trascritto a Roma il 07/08/1995

Reg. gen. 18948 - Reg. part. 18948

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Citazione notificata il 3.8.1995 per far riconoscere l'atto preliminare di vendita del 15.3.1995 (ex art. 2932 c.c.) conclusosi con scrittura provata per lire 410.000.000 Tribunale di Roma. La citazione non risulta rinnovata ex art. 2668 bis cc. Sull'oggetto della domanda risulta passata in giudicato la sentenza 3452/2020 che ha dichiarato l'opponibilità all'attore dell'ipoteca giudiziale iscritta il 19/07/1995 in favore della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, da intendersi "gravante sull'intero immobile (...) e quindi anche sul fabbricato distinto alla particella 53 del foglio 22, oltre che sull'area pertinenziale distinta alla particella 54 del medesimo foglio 22"

- **Verbale pignoramento**

Trascritto a Roma il 02/06/1999

Reg. gen. 18377 - Reg. part. 11988

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Immobili: foglio 22, part 53 e part 54.

- **ATTO ESECUTIVO/CAUTELARE IN RINNOVAZIONE: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Roma 2 il 13/05/2019

Reg. gen. 22960 - Reg. part. 16020

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: La formalità riguarda le particelle 53 e 54. La trascrizione in rinnovazione riguarda il pignoramento immobiliare trascritto in data 02/06/1999 al n. 11988 di registro particolare presso la conservatoria dei rr.ii. di Roma 2. Si precisa che \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha ceduto ad \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il credito garantito dall'ipoteca di cui alla presente nota, nell'ambito di cessione in blocco ai sensi articolo 58 tub, con atto del 23 maggio 2001 per notaio Stefania Lanzillotti di Cosenza, numeri 50696 e 15 777; cessione pubblicata in Gazzetta Ufficiale del 5 giugno 2001 numero 128. Con ulteriore cessione in blocco il credito è pervenuto a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con pubblicazione in Gazzetta Ufficiale numero 300 del 27 dicembre 2005. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha infine nominato procuratore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con atto del 23 ottobre 2006 a postilla h177806 notaio Allen Labor di Londra, depositato in Italia presso il notaio Mario Enzo Romano in data 10 novembre 2006 numeri 373828 e 16489.

L'immobile ricade in:

1) Piano Regolatore Generale vigente di Fiano Romano.

Zonizzazione PRG - Zone omogenee.

Zona C di completamento ed espansione - sottozona C4 tramite PUA. Riferimento Norme: art. 33, lett. d.

Aree di espansione con prevalente destinazione residenziale da attuarsi tramite il PUA approvato con DGR 436/2016, con indice di utilizzazione territoriale 0,16 mq/mq e con H max. 14,60 m e 9,50 m in ambito vincolato da DGRL n. 10591 del 5/12/1989. Altre perimetrazioni - Centro abitato ex Dlgs 285/1992.

Nel PUA l'immobile ricade in Ambito insediativo titolo VI, capo III e IV NTA: zona di "Riqualificazione e completamento edilizio" (art. 34 NTA). Per ogni ulteriore specifico dettaglio si fa riferimento alle NTA del PUA Palombaro-Felciare.

2) Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR), adottato dalla Giunta Regionale con atti n. 556 del 25.7.2007 e n. 1025 del 21.12.2007, ai sensi degli art. 21,22,23 della legge regionale sul paesaggio n. 24/98.

Tav.A20 foglio 365. Sistema del paesaggio insediativo: paesaggio degli insediamenti urbani.

Tav.B20 foglio 365. Beni paesaggistici. Aree urbanizzate del PTPR. Vincoli dichiarativi: nessuno. Vincoli ricognitivi di legge: nessuno. Vincoli dichiarativi di piano: nessuno.

Tav.C20 foglio 365. Aree urbanizzate. Beni del patrimonio naturale e culturale e azioni strategiche del PTPR. sp\_001, Schema del Piano Regionale dei Parchi. Areali.

Tav.D20 foglio 365. Aree urbanizzate. Osservazioni preliminari proposte dai Comuni: sigla identificativa dell'osservazione per ambito comunale: 058036\_P4.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

La villa è stata costruita nel 1986 quale ampliamento di un edificio preesistente eseguito dai precedenti proprietari \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

La pratica per la concessione edilizia (n.32 del 1986) è archiviata presso il comune di Fiano Romano.

La concessione edilizia originaria è la n. 30 del 5.10.1985 prot. 5685 e riguarda la richiesta di trasformazione e ampliamento di un vecchio casolare preesistente.

Segue il rilascio di un'altra concessione edilizia n.35 del 23.7.1986 prot. 4258 di un nuovo progetto "per piccole varianti architettoniche alla conc. 30/85 del 5.10.1985" presentato il 14.7.1986. Il 22.9.1992 detta concessione è trasferita a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

La costruzione è stata realizzata dall'Impresa \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_.

La denuncia al Genio Civile è la n. 53973 del 9.5.1986.

La progettazione e la direzione lavori sono state espletate dal geom. Alfonso Giardini.  
Il certificato di collaudo statico è del 3.2.1987 a firma ing. Mario Cherubini (allegato 4).

#### **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.

Non vi è corrispondenza fra lo stato dei luoghi e il progetto allegato all'ultima autorizzazione.  
Le difformità riscontrate sono:

**1. piano terra** - diversa distribuzione interna. L'abuso è regolarizzabile con Cila in sanatoria.

**2. piano terra (esterno)** - A) realizzazione nella terrazza adiacente al prospetto sud di copertura porticata senza autorizzazione. L'abuso non è sanabile perché la superficie complessiva delle parti porticate non deve superare il 25% della superficie edificata autorizzata con titolo edilizio. B) Chiusura portico su prospetto nord con aumento di cubatura residenziale senza autorizzazione. L'abuso non è sanabile perché introduce ulteriore cubatura non autorizzabile.

**3. piano 1** - A) Chiusura di un balcone con una veranda per ricavarvi una camera: aumento di cubatura senza autorizzazione. L'abuso è sanabile in quanto - secondo i dati volumetrici del progetto approvato - la cubatura già realizzata (compresa la mansarda) rientrerebbe in quella massima realizzabile.

B) Le camere nel sottotetto, con destinazione a soffitta, sono utilizzate ad abitazione (mutamento destinazione d'uso). Il recupero del sottotetto a fini abitativi, essendo il lotto inferiore a mq 2.000 e avendo altezze medie inferiori al minimo consentito (m 2,40), non è praticabile. Il cambio di destinazione d'uso non è sanabile.

**4. Aree esterne:** realizzazione senza titolo edilizio di: A) tettoia in c.a. mq 15,00 accesso carrabile da via Venezia; B) tettoia di circa mq 87,00 con struttura in legno e copertura con manto tipo "onduline" adibita a parcheggio; il manufatto non è sanabile poiché presenta un'altezza media superiore al consentito. C) tettoia di mq 40,00 circa con struttura metallica e copertura in pannelli di policarbonato. La tettoia è realizzata con una struttura metallica (alluminio) non conforme alla normativa vigente. D) Manufatto in legno a pianta rettangolare m 3,5x3,5 con tetto a capanna sporgente sul lato dell'ingresso. Il manufatto in legno è difforme a quanto previsto nel Regolamento dei "Manufatti pertinenziali" approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 55 del 28 luglio 2011.

Attesa la consistenza degli eventi abusivi, vista la complessità del quadro autorizzativo e la variabilità di quello legislativo, spese tecniche, sanzioni e oneri amministrativi, opere occorrenti per il ripristino della regolarizzazione edilizia sono calcolati forfettariamente applicando una percentuale di riduzione sul valore di stima pari al 10%.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Fiano Romano (RM) - Via Venezia 6A, piano S1/T/1

Villa su due livelli fuori terra più seminterrato costituita dai seguenti vani: piano terra: soggiorno, cucina, bagno, disimpegno, vano scala, ripostiglio nel sottoscala, portico lato ingresso tamponato e trasformato in abitazione, portico con tettoia in legno realizzato senza autorizzazione nella terrazza a livello adiacente alla cucina; piano primo: sottotetto trasformato in abitazione con tre camere, bagno, disimpegno, terrazza tamponata; piano S1: cantina usata come taverna e box auto, disimpegno, ripostiglio nel sottoscala. L'edificio è circondato da giardino con essenze arboree da frutta, nel quale insistono una tettoia in legno adibita a parcheggio di n. 4 autoveicoli, un manufatto in legno di circa m 3,5x3,5 adibito a deposito e altra tettoia in metallo e policarbonato ubicata nella part. 54. Il bene presenta le seguenti difformità edilizie: piano terra: diversa distribuzione interna, chiusura del portico, realizzazione di nuovo portico lato cucina; piano 1: trasformazione d'uso del sottotetto in residenziale; chiusura del terrazzo lato via Venezia con vetrata. Nel giardino le tettoie e il manufatto 3,5x3,5 adibito a deposito sono stati realizzati senza titolo edilizio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 53, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 54, Qualità Seminativo.

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

**Valore di stima del bene: € 468.000.00.**

- Il più probabile valore di mercato dell'immobile all'attualità, inteso come rapporto di equivalenza tra il bene e la moneta in una situazione di libera contrattualità, è individuato con il metodo comparativo, confrontando l'immobile pignorato con immobili analoghi ubicati nella medesima zona. L'immobile pignorato è valutato nella consistenza e destinazione d'uso legittimate dal titolo edilizio. Svolta un'indagine sul mercato immobiliare locale e nel sito di aste giudiziarie, analizzati i dati relativi ad immobili analoghi e alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, consultati i valori immobiliari dichiarati nel sito OMI, si assume il valore unitario di €/mq 1.700,00. Si applicano quindi i parametri ascendenti e le influenze discendenti in ragione delle specificità dell'immobile che differenziano il complesso edilizio dagli altri di zona. Il taglio dell'immobile, l'esposizione su più lati, la presenza del giardino e dei posti auto, costituiscono elementi di appetibilità. La vetustà, l'assenza di certificazioni impiantistiche e la bassa classe energetica, sono elementi di riduzione del valore immobiliare.

Effettuati gli aggiustamenti mediante coefficienti correttivi, la stima del più probabile valore unitario di mercato del bene è pari a €/mq 1.593,57. Pertanto si avrà: €/mq 1.593,57 x mq 343 = €546.596,00.

A questa somma occorre sottrarre il costo per la regolarizzazione edilizia/catastale, calcolato forfaitariamente applicando una percentuale di riduzione sul valore di stima pari al 10%, salvo variazioni.

Si avrà dunque: € (546.596,00 x 0,90) = € 491.936,40. Il valore unitario stimato è conforme alle quotazioni consultabili nella Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate che suddivide il territorio in microzone, aree ove i livelli di mercato sono omogenei e in cui si registrano caratteristiche urbanistiche, ambientali e socio economiche simili. L'OMI prende in considerazione i prezzi di vendita effettivamente dichiarati negli atti di compravendita. Il secondo semestre 2020 per la zona in discussione, la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'OMI riporta il valore per stato conservativo normale di ville e villini da 1.250,00 a 1.850,00 €/mq. La stima è confermata da quanto direttamente riferito al sottoscritto da agenti immobiliari di zona riguardo al prezzo indicato nelle transazioni di immobili analoghi e dalle offerte commerciali di vendita debitamente adattate nella medesima zona per immobili simili.

Ai sensi dell'art.568/569 comma primo del Codice di Procedura Civile, nella determinazione del valore di mercato finale si applica una riduzione per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che l'esperto ritiene pari al 5%. Pertanto: €491.936,40 x 0,95 = €467.339,58 arrotondabili a **€468.000,00**.  
 Riguardo l'APE, il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha dichiarato di non essere in possesso del libretto dell'impianto termico perché in disuso da alcuni anni benché funzionante.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Fiano Romano (RM) - Via Venezia 6A, piano S1/T/1	343 mq	1.593,57 €/mq	€ 546.596,00	100,00%	546.596,00
Costo per la regolarizzazione edilizia/catastale - 10%					€ 491.936,40
Riduzione per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" pari al 5%					€ 467.339,5
Valore di stima finale:					<b>€ 468.000,00</b>

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 2.2.2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
 Arch. Scalvedi Luca

**ELENCO ALLEGATI:**

1. Documenti catastali
2. Foto
3. Pianta dell'immobile
4. Documentazione regolarità edilizia e titoli di trasferimento
5. Certificati anagrafici inviati dal custode
6. Ispezioni ipotecarie del 2.11.2021
7. Modulo verifica esperto
8. Atto compravendita 24.4.1990 notaio Giglio rep 21333
9. Perizia versione privacy