

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Marco Marcelli, nell'Esecuzione Immobiliare R.G.E. 986/2022

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

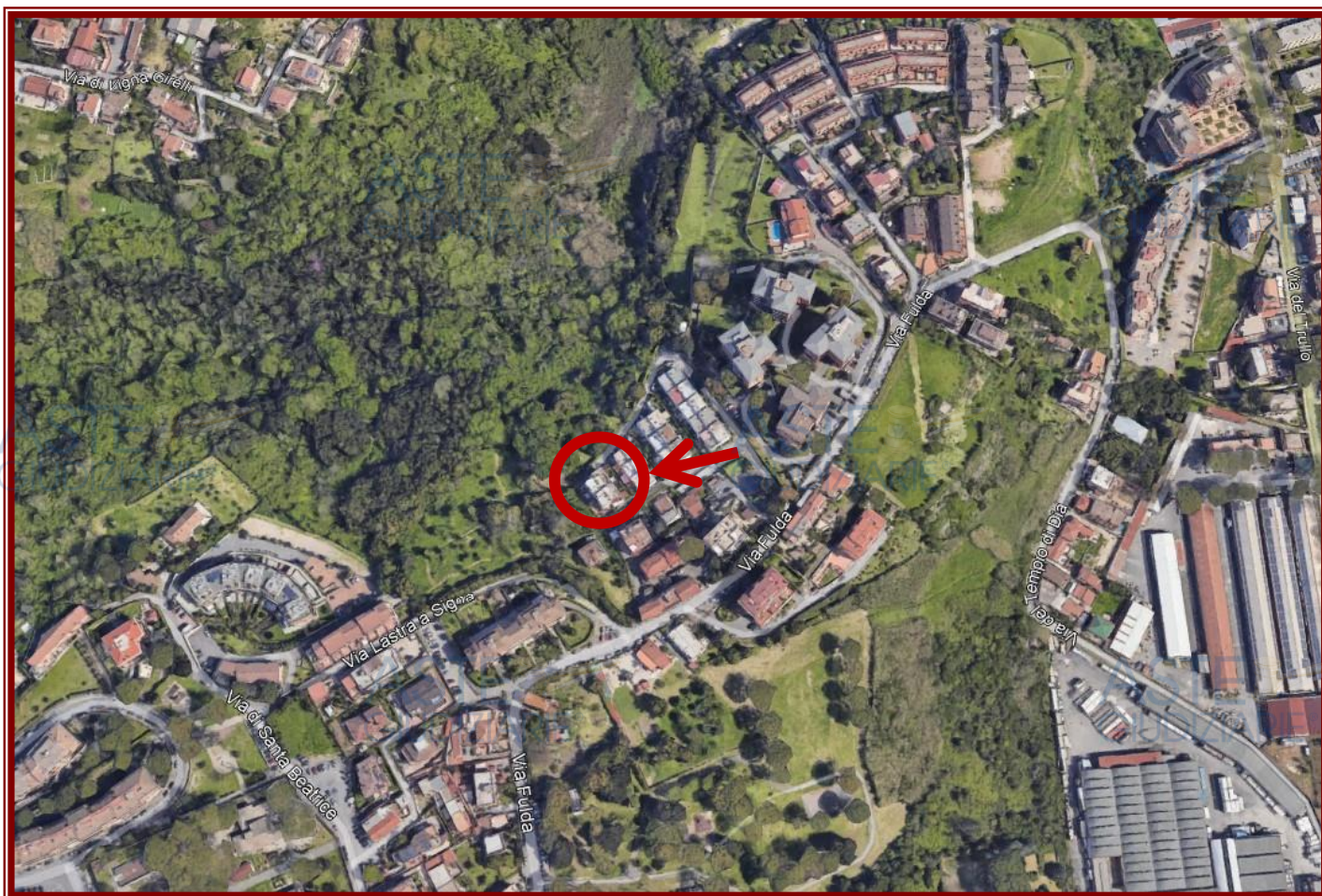
Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	4
Lotto Unico.....	13
Completezza documentazione ex art. 567	13
Titolarità.....	14
Confini	14
Consistenza.....	14
Cronistoria Dati Catastali.....	15
Dati Catastali.....	16
Patti.....	19
Stato conservativo	19
Parti Comuni	20
Caratteristiche costruttive prevalenti	21
Stato di occupazione	22
Provenienze Ventennali	22
Formalità pregiudizievoli	23
Normativa urbanistica	24
Regolarità edilizia	29
Vincoli od oneri condominiali.....	35
Stima / Formazione lotti	36
Riepilogo bando d'asta.....	40
Lotto Unico	40
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 986/2022 del R.G.E.	42
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 370.000,00	42
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	43

Con provvedimento del 29/07/2024, il sottoscritto Geom. Marco Marcelli, con studio in Via Erasmo Gattamelata, 54 - 00176 - Roma (RM), email: geom.marcellimarco@gmail.com, PEC: marco.marcelli@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/08/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villino ubicato a Roma (RM) - Via Fulda nn. 105-107, edificio A, interno 4, piano S1-T-1-2



Inquadramento del fabbricato nella zona - (Coordinate Geografiche: 41.83876, 12.43192)

Villino cielo terra con corte di proprietà esclusiva sito nel Comune di Roma, ubicato nel Suburbio S. VII "Portuense" - Municipio XI, più precisamente nella zona urbanistica 15D Trullo in Via Fulda n. 105-107, edificio A, piano S1-T-1-2, interno 4, piena proprietà degli esecutati Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****.

L'unità immobiliare in questione è parte di un comprensorio signorile a verde con ampi spazi condominiali avente accesso tramite cancello pedonale al civico 105 e cancello carrabile automatico al civico 107 della predetta Via Fulda. Dall'accesso si sviluppa un viale principale asfaltato, ad uso esclusivo condominiale, con parcheggi riservati situati ai margini dell'area e con diversi vialetti pedonali che si snodano tra gli edifici.

All'interno del comprensorio sono presenti complessivamente n. 4 edifici semi-indipendenti (A-B-C-D), che si sviluppano generalmente in tre piani fuori terra, un piano seminterrato e corti antistanti di proprietà esclusiva delle singole unità immobiliari.

In particolare l'edificio A cui l'unità immobiliare pignorata è parte risulta essere posizionato nella parte più interna del comprensorio, lontano dall'ingresso principale su strada, garantendo massima tranquillità e privacy ai suoi residenti, lontano da eventuali rumori esterni.

Esternamente l'edificio A è rifinito con intonaco tinteggiato in buone condizioni, caratterizzato da tonalità pastello di colore beige in buone condizioni, in linea con lo stile dell'intero complesso. Le finestre presentano persiane di tonalità bianca, così come le porte d'accesso.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, contraddistinto con l'interno 4, edificio A, è articolato su tre piani fuori terra e un seminterrato, internamente così composti:

- Piano terra: soggiorno con camino, corte di proprietà esclusiva (sub. 53 graffata) e due vani scala di collegamento con i piani S1/1;
- Piano seminterrato: cucina e bagno;
- Piano primo: due camere da letto, due bagni, disimpegno e vano scala di collegamento con i piano T/2;
- Piano secondo: disimpegno, camera e terrazzo a livello di uso esclusivo.

Internamente risulta essere in sufficienti condizioni manutentive, con pavimentazione in grès porcellanato nei piani terra e seminterrato, mentre risulta caratterizzato da parquet in legno tipo "wengé" nei piani primo e secondo; l'angolo cottura e i bagni presentano rivestimenti in ceramica. Tutte le pareti risultano intonacate e tinteggiate con colori acrilici vivaci, con controsoffitto e faretti incassati nel piano terra.

Gli infissi sono di vario tipo in legno e in pvc con doppio vetro, caratterizzati da persiane e grate in ferro antintrusione, mentre le porte interne risultano essere in legno tamburato.

L'immobile è dotato di un impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in alluminio nei vari ambienti, garantito da una caldaia murale a metano installata esternamente nel terrazzo di uso esclusivo al piano secondo.

Si segnala la presenza di accumuli di muffa e macchie nei solai al piano primo e secondo, più avanti dettagliatamente descritti (*vedi quesito "Stato conservativo"*).

Complessivamente gli impianti idrico, elettrico e gas non sono adeguati rispetto le normative vigenti.

La corte esterna di uso esclusivo risulta in buone condizioni manutentive, per la maggior consistenza pavimentata, intervallata da siepi ornamentali che delimitano l'area con la corte adiacente di altra proprietà e verso il distacco condominiale, ben integrate con l'ambiente circostante combinando funzionalità ed estetica.

Lo scrivente unitamente al Custode Giudiziario, in data 18/09/2024 si recava presso l'immobile oggetto di pignoramento ed eseguiva l'accesso, provvedendo alle dovute procedure di rito, quali rilievi fotografici e metrici. Si allega verbale di accesso (cfr. allegato 15).

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 780, Part. 410, Sub. 5-53 (graffati), Via Fulda nn. 105-107, edificio A, interno 4, piano S1-T-1-2, z.c. 5, cat. A/7, classe 5, consistenza 7 vani, sup. catastale 166 mq, rendita € 1.373,78 intestato ai Sig.ri **** Omissis **** (Proprietà per 1/2) e **** Omissis **** (Proprietà per 1/2).



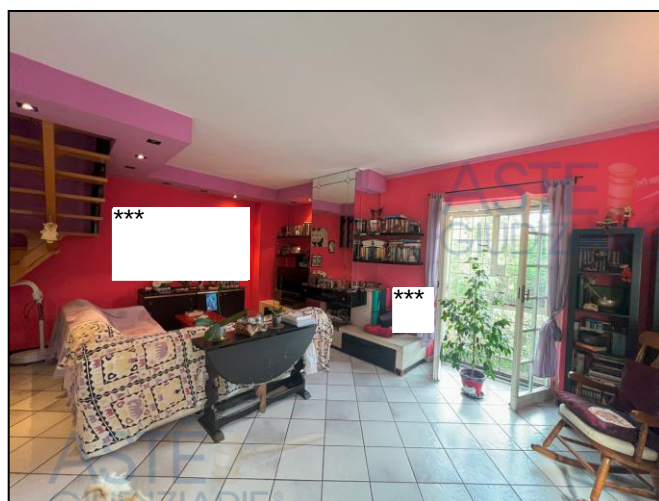
Vista esterna del fabbricato



Vista dell'ingresso all'immobile



Vista della corte esterna (sub. 53)



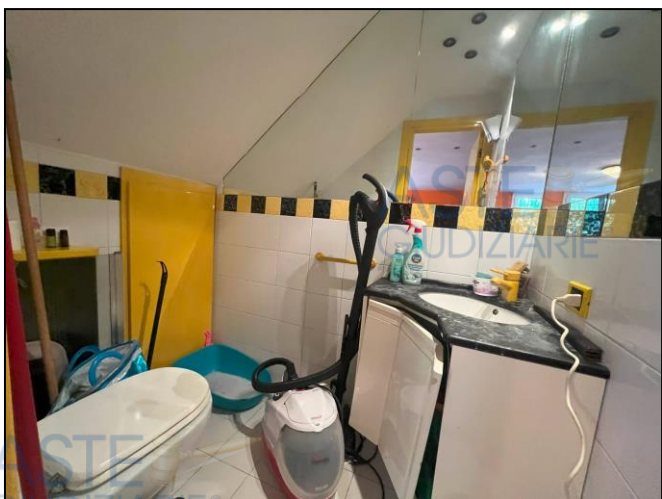
Piano T - Soggiorno



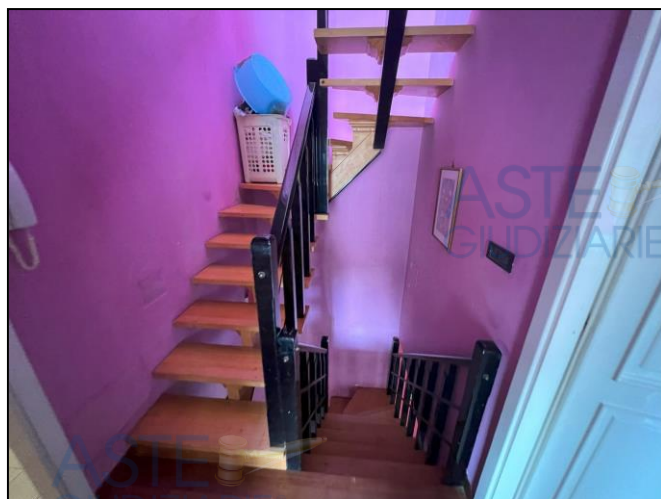
Piano S1 - Cucina



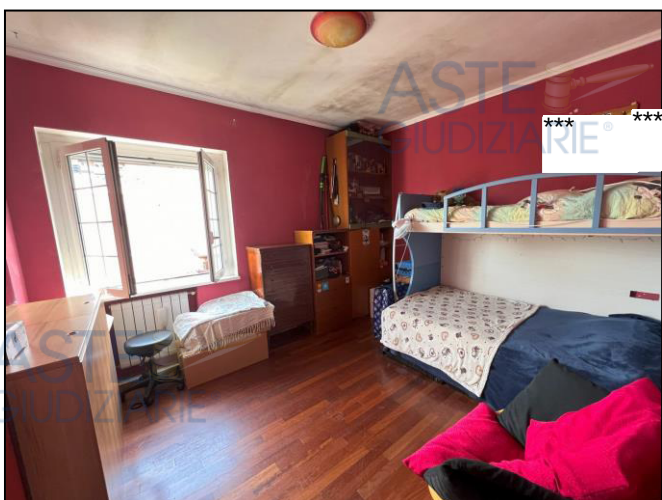
Piano S1 - Cucina



Piano S1 - Bagno



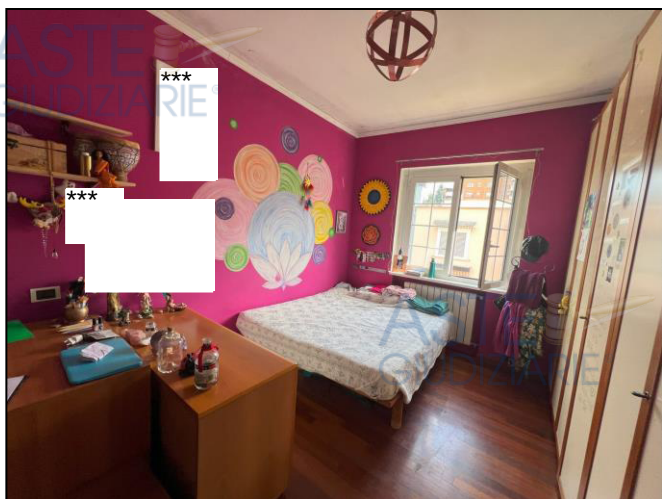
Piano 1 - Vano scala



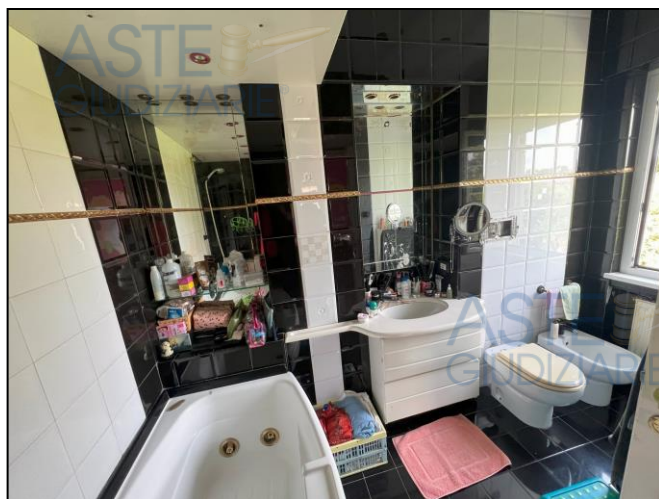
Piano 1 - Camera 1



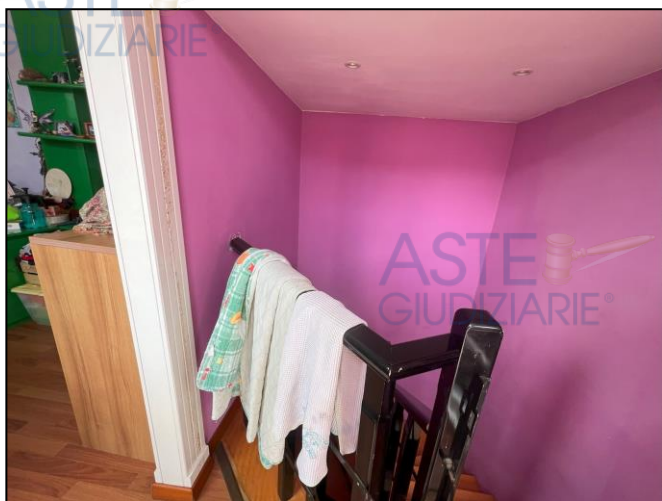
Piano 1 - Bagno 2



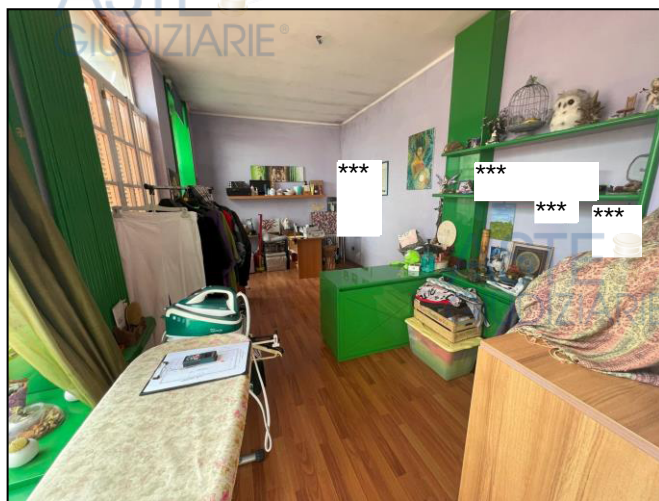
Piano 1 – Camera 2



Piano 1 – Bagno 3



Piano 2 – Vano scala



Piano 2 – Camera 3



Piano 2 – Terrazzo



Vista dal terrazzo

INQUADRAMENTO URBANISTICO DELLA ZONA:

Il bene oggetto della presente procedura esecutiva ricade nella zona urbanistica 15D "Trullo" del Municipio Roma XI di Roma Capitale, situato nel settimo Suburbio indicato con S. VII "Portuense", come l'omonimo quartiere che prende il nome dalla Via Portuense; è ubicato nell'area sud-ovest della città, fra la via Portuense a nord e il fiume Tevere a sud.

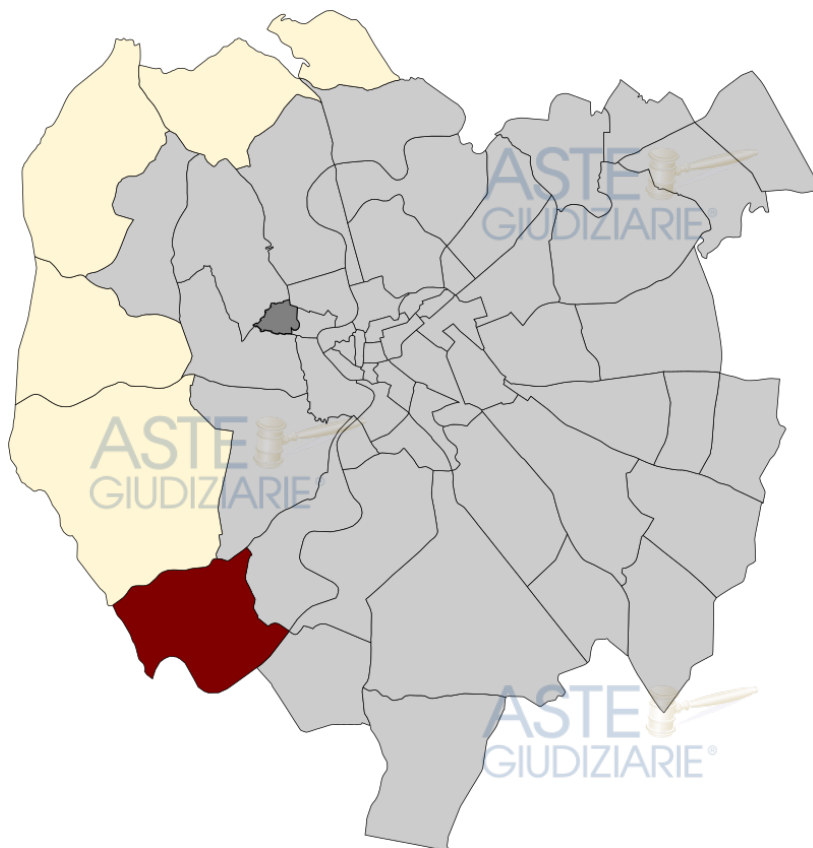
Il suburbio confina a nord con il suburbio S. VIII Gianicolense e il quartiere Q. XII Gianicolense, a est con il quartiere Q. XI Portuense, a sud-est con il quartiere Q. XXXII Europa e la zona Z. XXXIX Tor di Valle e ad ovest con la zona Z. XL Magliana Vecchia.

L'area è caratterizzata da costruzioni simili tra loro, con alta densità commerciale e residenziale, risalente prevalentemente agli anni 50' - 60', con altezze variabili da 3 a 6 piani fuori terra.

Da un'analisi approfondita della zona delle infrastrutture e dei servizi, si può affermare che si identifica con una buona densità abitativa, commerciale e terziaria, avente:

- buon sistema viario compreso tra Via della Magliana, Via del Trullo e Via Portuense;
- buoni collegamenti con trasporti pubblici urbani con il resto del territorio comunale, con numerose fermate di linee bus lungo Via del Trullo e Via della Magliana, oltre alla vicinanza con la stazione ferroviaria di Roma Magliana;
- buoni servizi commerciali, terziari e artigianali.

La rete viaria, il buon collegamento dei mezzi pubblici, la numerosa presenza dei principali servizi (banche, ufficio postale, supermercati, scuole di ogni ordine e grado), in particolare la vicinanza con l'ospedale Israelitico distante soli 500 mt, nonché il buon collegamento con il centro, ne fanno un insediamento molto appetibile e di un certo interesse per ogni tipologia di ceto.



Mapa di localizzazione del Suburbio S. VII - Portuense all'interno dei suburbi di Roma

PLANIMETRIA STATO ATTUALE

LOTTO UNICO / Bene n. 1

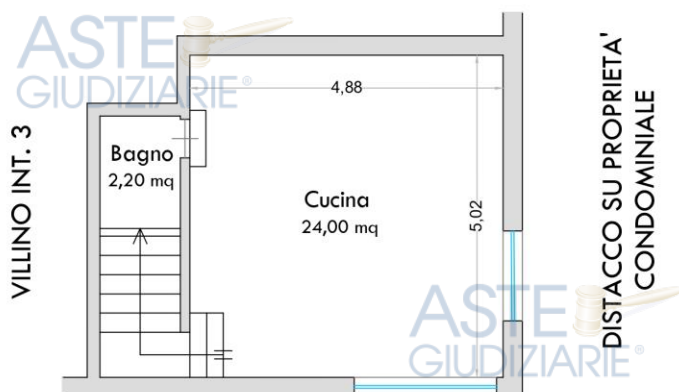
Via Fulda nn. 105-107 - 00133 ROMA (RM)

VILLINO

Edificio A / Interno 4 / S1-T-1-2

Piano SEMINTERRATO
h: 2,70 mt

VILLINO INT. 5



LOTTO UNICO / Bene n. 1

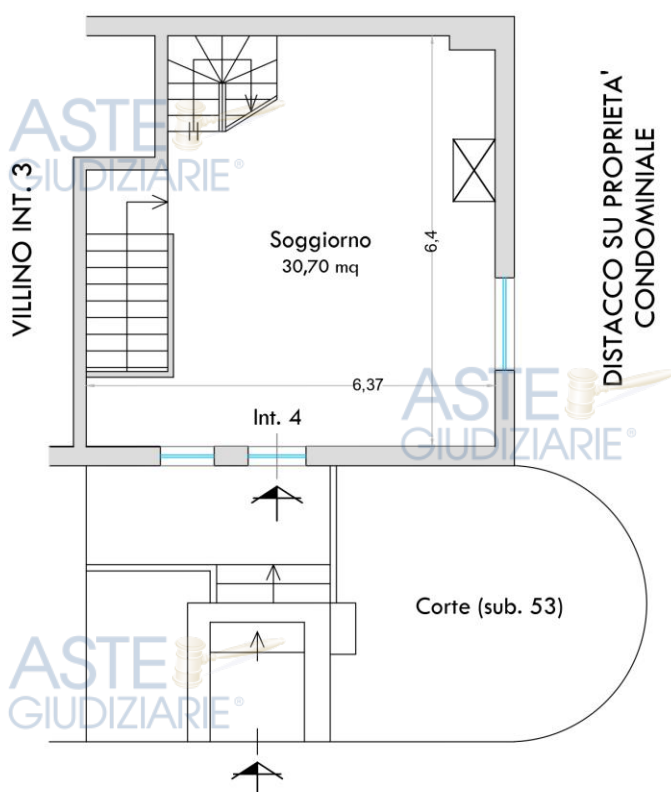
Via Fulda nn. 105-107 - 00133 ROMA (RM)

VILLINO

Edificio A / Interno 4 / S1-T-1-2

Piano TERRA
h: 2,80 mt

VILLINO INT. 5



PLANIMETRIA STATO ATTUALE

LOTTO UNICO / Bene n. 1

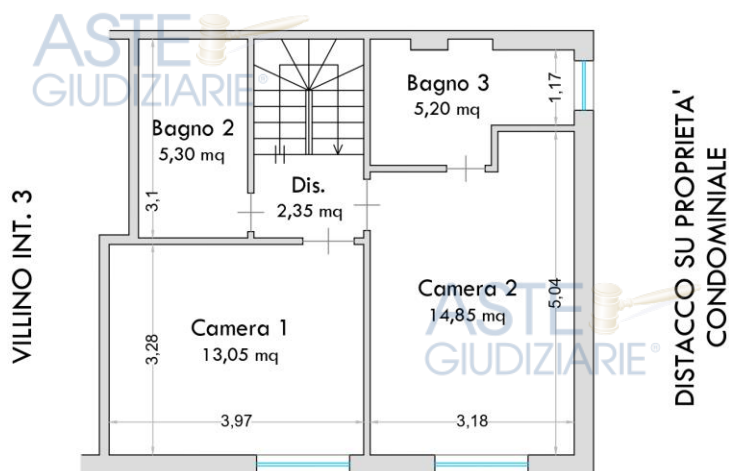
Via Fulda nn. 105-107 - 00133 ROMA (RM)

VILLINO

Edificio A / Interno 4 / S1-T-1-2

Piano PRIMO
h: 2,80 mt

VILLINO INT. 5



PLANIMETRIA STATO ATTUALE

LOTTO UNICO / Bene n. 1

Via Fulda nn. 105-107 - 00133 ROMA (RM)

VILLINO

Edificio A / Interno 4 / S1-T-1-2

Piano SECONDO
h: 2,95 mt

VILLINO INT. 5



VILLINO INT. 3

DISTACCO SU PROPRIETÀ
CONDOMINIALE

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villino ubicato a Roma (RM) - Via Fulda nn. 105-107, edificio A, interno 4, piano S1-T-1-2



Vista 3D da Google Earth – Vista dell'immobile con accesso su Via Fulda nn. 105-107

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 1/2)
Codice fiscale: **** Omissis ****
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: **** Omissis ****

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

I sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** risultano titolari dell'intera proprietà in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Angelo Falcone in Roma del 22/09/1999 rep. 13314 racc. 3837, trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Roma 1 in data 24/09/1999 reg. gen. 74962 reg. part. 46134 (cfr. allegato 8.1), con il quale gli esecutati acquistavano l'intera proprietà come celibe e nubile.

CONFINI

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva risulta confinante con: villino interno 3, villino interno 5, distacco verso edificio B, distacco su area condominiale, salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	30,70 mq	44,50 mq	1	44,50 mq	2,80 m	T
Vano scala	6,30 mq	6,60 mq	0,5	3,30 mq	2,80 m	T
Corte - Area pavimentata	7,00 mq	7,50 mq	0,2	1,50 mq	0,00 m	T
Corte - Giardino	28,00 mq	28,35 mq	0,18	5,10 mq	0,00 m	T
Villino - Cucina	26,20 mq	31,50 mq	1	31,50 mq	2,70 m	S1
Villino - Camere	40,70 mq	47,30 mq	1	47,30 mq	2,80 m	1
Vano scala	3,00 mq	3,20 mq	0,5	1,60 mq	2,80 m	1
Villino - Soggiorno	16,60 mq	20,00 mq	1	20,00 mq	2,95 m	2
Vano scala	2,50 mq	3,40 mq	0,5	1,70 mq	2,95 m	2
Terrazzo	46,00 mq	48,00 mq	0,25	12,00 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				168,50 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				168,50 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/07/1986 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 780, Part. 410, Sub. 5, Zc. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,5 vani Rendita € 1,69 Piano T-1-2 Graffato sub. 53
Dal 01/01/1992 al 09/05/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 780, Part. 410, Sub. 5, Zc. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,5 vani Rendita € 975,24 Piano T-1-2 Graffato sub. 53
Dal 09/05/1996 al 22/09/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 780, Part. 410, Sub. 5, Zc. 5 Categoria A7 Cl.6, Cons. 7 vani Rendita € 1.607,34 Piano S1-T-1-2 Graffato sub. 53
Dal 22/09/1999 al 07/09/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 780, Part. 410, Sub. 5, Zc. 5 Categoria A7 Cl.6, Cons. 7 vani Rendita € 1.607,34 Piano S1-T-1-2 Graffato sub. 53
Dal 07/09/2001 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 780, Part. 410, Sub. 5, Zc. 5 Categoria A7 Cl.5, Cons. 7 vani Rendita € 1.373,78 Piano S1-T-1-2 Graffato sub. 53
Dal 09/11/2015 al 13/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 780, Part. 410, Sub. 5, Zc. 5 Categoria A7 Cl.5, Cons. 7 vani Superficie catastale 166 mq Rendita € 1.373,78 Piano S1-T-1-2 Graffato sub. 53

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	780	410	5	5	A7	5	7 vani	166 mq	1373,78 €	S1-T-1-2	sub. 53	

Corrispondenza catastale: Non sussiste corrispondenza catastale.

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, nel quale si è accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici in quanto sono state rilevate le seguenti difformità:

Piano seminterrato:

- diverso posizionamento di un vano finestra;

Piano terra:

- diversa distribuzione dei gradini esterni nella corte di proprietà esclusiva;
- diverso posizionamento di un vano finestra;
- realizzazione di un camino;
- realizzazione di un muretto divisorio nel vano scala di accesso al piano seminterrato;

Piano primo:

- demolizione e ricostruzione di tramezzi nel bagno 3 ad ampliarne la superficie rispetto la camera 2;
- chiusura della finestra nella camera 2;
- apertura di una nuova finestra nella camera 2;

Piano secondo:

- realizzazione di una spalletta dal disimpegno alla camera 3.

Per una migliore comprensione si rimanda agli elaborati grafici sotto allegati.

Per le attività necessarie all'aggiornamento della planimetria catastale in atti, comprensiva della pratica urbanistico-edilizia e dei relativi costi, si riferisce al quesito della "Regolarità Edilizia".

MOD. AN (CEU)
LIRE 700

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

Planimetria di u.i.u. in Comune di ROMA via FULDA civ. 105/107

MODULARIO
F. rig. rend. 466

Data presentazione: 09/05/1996 - Data: 20/08/2024 - n. T143391 - Richiedente: ***
Data di acquisizione: A3(297X420) - Formato stampa richiesta: A4(210X297)

Interna planimetria in atti

FABBRICATO INTERNO 5

INTERNO 5

CAMERA

BAGNO

GIARDINO (SUB 53)

PASSAGGIO CONDOMINIALE

INTERNO 3

BAGNO

CUCINA

PIANTA PIANO SEMINTERATO H=2,95 m.

INTERNO 5

BAGNO

CAMERA

PIANTA PIANO I° H=2,80 m.

INTERNO 5

SOGGIORNO

TERRAZZO

PIANTA PIANO SECONDO H=2,80

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:100

Distanza verso FABBRICATO B

Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒

Identificativi catastali
F. 180
n. 110 sub. 5-53

Compilata dal ARCH. PIZZOLA ANTONIO
(nome, cognome e nome)

ARCHITETTI

Iscritto all'albo de AR n. 13140
della provincia di RM
data 19/12/1996 Firma ANTONIO PIZZOLA

PROVINCIA DI LAQUILA

RESERVATO ALL'UFFICIO

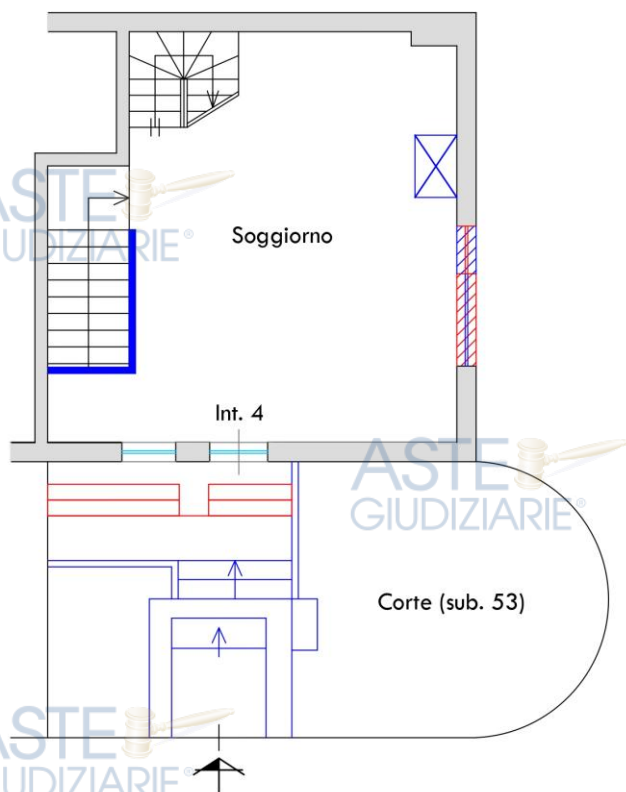
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/08/2024 - Comune di ROMA (RM107) - Foglio 500 - Particella 410 - Subalunno 53 - U.i.u. 105/107

LOTTO UNICO / Bene 1

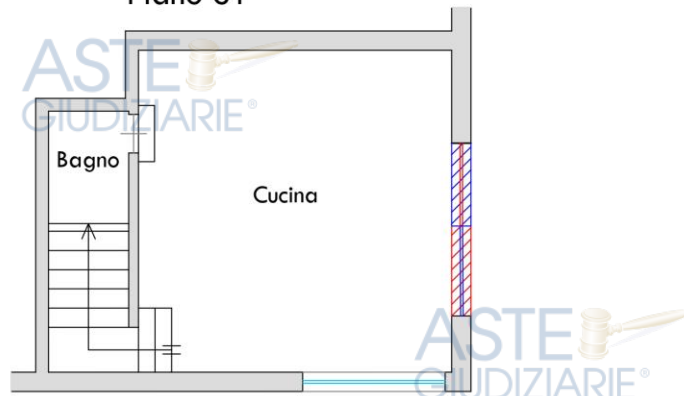
 Demolizioni

 Ricostruzioni

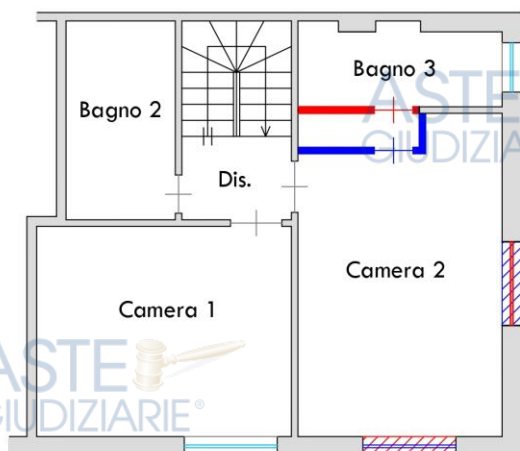
Piano TERRA



Piano S1



Piano PRIMO



Piano SECONDO



PATTI

Lo scrivente ritiene opportuno segnalare la presenza del seguente patto edilizio rinvenuto a seguito di ricerche ventennali ed ultraventennali eseguite presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Roma 1 e Roma 3, vincolata al rilascio della concessione edilizia per la realizzazione della cantina al piano interrato:

- Atto d'obbligo a rogito Notaio Marco Papi del 7 aprile 1989 rep. 32169 racc. 7435, trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Roma 1 il 14/04/1989 al n. 35246 reg. gen. e n. 19462 reg. part., mediante il quale la sig.ra **** Omissis **** (dante causa degli attuali esecutati), desiderando aderire a quanto richiesto dal Comune di Roma per il rilascio dei titoli autorizzativi alla realizzazione della cantina al piano interrato, si impegnava a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano interrato a cantina al servizio dell'edificio.

L'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma (cfr. allegato 13).

Si precisa che in caso di eventuale futura rivendita del bene da parte dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, sarà onere dello stesso provvedere alla cancellazione di tale atto previa autorizzazione da parte del Comune di Roma.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare pignorata, come già evidenziato nella descrizione, alla data di accesso versava internamente in uno stato conservativo sufficiente. In particolare, lo scrivente ha rilevato la presenza di accumuli di muffe e macchie sui solai delle camere da letto ubicate al primo piano, con sovrastante il terrazzo al piano secondo di uso esclusivo e sul solaio della camera al piano secondo, con sovrastante copertura piana.

Alla data del sopralluogo gli ambienti apparivano asciutti, causata presumibilmente da ponti termici o microfessurazioni dai calpestii superiori, localizzati in corrispondenza di maggiore dispersione termica. Tale problematica oltre a rappresentare un problema estetico, potrebbe influire sulla salubrità degli ambienti interni se non trattato tempestivamente.

Si allegano alcuni scatti fotografici per una migliore comprensione.



Piano 1 – Camera 1



Piano 1 – Camera 1



Piano 1 - Camera 2



Piano 1 - Camera 2



Piano 2 - Camera 3



Piano 2 - Camera 3

PARTI COMUNI

Come stabilito nel regolamento del condominio fornito dall'Amministratore relativo al complesso edilizio di Via Fulda nn. 105-107, in merito agli spazi e cose comuni, viene stabilito come segue:

- [...]
- Articolo 3 - Costituiscono proprietà comune ed indivisibile dei soli proprietari di appartamenti compresi nel compendio immobiliare in oggetto:*
- a) l'impianto citofonico;
 - b) l'area destinata a stenditoio condominiale;
 - c) l'impianto centralizzato TV;
 - d) l'impianto in conduzione a gas sino ai singoli contatori;
 - e) l'impianto di distribuzione acqua sino ai contatori a difalco e la fontanella condominiale;

f) le aiuole e le fioriere;

g) i marciapiedi siti lungo il viale di accesso;

h) i viali pedonali di accesso ai fabbricati;

i) la rete fognante sino alle derivazioni dei singoli appartamento.

La quota di comproprietà spettante a ciascun condomino sulle cose condominiali suddette e sulle eventuali altre è espressa in millesimi nella allegata tabella 2.

Le zone condominiali suddette sono individuate nella planimetria allegata in colore verde.

Nella stessa proporzione di cui alla tabella 2 vengono ripartite le spese di ordinaria e straordinaria manutenzione delle cose suddette.

Articolo 4 - Costituiscono proprietà comune ed indivisibile dei soli proprietari di appartamenti del fabbricato individuato nella planimetria allegata con la lettera A:

a) il suolo su cui sorge il fabbricato;

b) le fondazioni ed ogni struttura di cemento armato costituenti l'ossatura del fabbricato;

c) il solaio di copertura.

La quota di comproprietà spettante a ciascun condomino sulle cose condominiali suddette e sulle eventuali altre è espressa in millesimi nella allegata tabella 3 nella quale vengono ripartite le spese di ordinaria e straordinaria amministrazione delle cose suddette ed in particolare le spese relative alla conservazione della facciata del fabbricato.

[...]

Il tutto come meglio descritto nel Regolamento di Condominio, a cui si fa riferimento (cfr. allegato 9.1).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio cui l'unità immobiliare pignorata è parte risulta essere stato edificato nel 1983, si presenta in discreto stato di conservazione e di finiture interne ed esterne. La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna utile - Piano S1: H 2,70 mt;

Altezza interna utile - Piano T: H 2,80 mt;

Altezza interna utile - Piano 1: H 2,80 mt;

Altezza interna utile - Piano 2: H 2,95 mt;

Str. verticali: Struttura mista c.a;

Solai: laterocemento;

Pareti esterne: intonaco tinteggiato color beige;

Pareti interne: intonaco civile tinteggiato con colori acrilici vivaci e rivestimenti in ceramica;

Pavimentazione interna: grès porcellanato e parquet;

Infissi esterni ed interni: in pvc con doppio vetro e in legno, persiane in legno e grate antintrusione in ferro;

Impianto elettrico, idrico e gas: non adeguati alle normative vigenti;

Impianto termico: impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in alluminio.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile in oggetto risulta occupato dalla debitrice esecutata sig.ra **** Omissis **** e dai suoi figli, come evidenziato nel verbale di accesso eseguito unitamente al Custode Giudiziario in data 18/09/2024, di cui si allega copia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/1988 al 22/09/1999	**** Omissis ****	Atto di compravendita (cfr. allegato 8.2)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Marco Papi	28/12/1988	28468	7073
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	19/01/1989	7341	4748
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/09/1999 al 20/10/2022	**** Omissis ****	Atto di compravendita (cfr. allegato 8.1)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Angelo Falcone	22/09/1999	13314	3837
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	20/10/1999	135829	95693
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Roma 1 il 24/09/1999
Reg. gen. 74963 - Reg. part. 25545
Importo: € 227.040,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 113.520,00
Rogante: Angelo Falcone
Data: 22/09/1999
N° repertorio: 13315
- **Ipoteca volontaria in rinnovazione** derivante da Mutuo
Iscritto a Roma 1 il 03/07/2019
Reg. gen. 79620 - Reg. part. 14721
Importo: € 227.241,04
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 113.620,52
Rogante: Angelo Falcone
Data: 22/09/1999
N° repertorio: 13315

Trascrizioni

- **Atto d'obbligo**
Trascritto a Roma 1 il 14/04/1989
Reg. gen. 35246 - Reg. part. 19462
A favore di Comune di Roma
Contro **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 1 il 20/10/2022
Reg. gen. 135829 - Reg. part. 95693
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica:
Sistemi e Regole: **"Sistema Insediativo" - Città da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali**

Programma Integrato: PRINT n. 4 Trullo - Magliana / Municipio XI.



P.R.G. del Comune di Roma – Scala 1:10.00

In particolare, l'Art. 52 delle NTA del Comune di Roma, dispone come segue:

Art. 52. Tessuti della Città da ristrutturare

1. Si intende per Tessuti della città da ristrutturare un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi viarie.

2. I Tessuti della Città da ristrutturare si articolano in:

a) Tessuti prevalentemente residenziali;

b) Tessuti prevalentemente per attività.

3. Nei Tessuti della Città da ristrutturare sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9. Nelle aree destinate dal precedente PRG, o sue varianti anche solo adottate, a zona agricola o a verde pubblico e servizi pubblici, è prescritto il ricorso al Programma integrato, di cui all'art. 53; per intervento diretto sono consentiti esclusivamente gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE.

4. Per gli interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, valgono le seguenti prescrizioni particolari:

a) non devono prevedere aumenti di SUL che comportino il superamento dell'indice EF di cui al comma 5;

b) se comportano aumenti di SUL, non sono ammessi su lotti liberi gravati da vincolo di asservimento o cessione a favore del Comune, né su lotti liberi frazionati successivamente all'adozione del PRG in modo

che l'edificazione preesistente superi l'indice EF stabilito dalle presenti norme; l'edificabilità generata dall'applicazione dell'indice EF su tali aree può essere comunque utilizzata dal Comune, per proprie finalità, in sede di Programma integrato, di cui all'art. 53;

c) se comportano aumento di SUL, sono condizionati all'obbligo di realizzare i parcheggi privati per l'intero edificio;

d) non sono ammessi su lotti interessati da edificazione abusiva non condonata, né su lotti liberi frazionati a seguito di edificazione abusiva non condonata;

e) possono prevedere frazionamenti delle unità immobiliari, a condizione che la dimensione di ogni singola unità abitativa, non sia inferiore a 45 mq di SUL.

5. Ai Tessuti prevalentemente residenziali è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq; nei tessuti con destinazione G3 e G4 di PRG pre-vigente e nei tessuti compresi negli Ambiti per Programmi integrati: n. 1 del Municipio IV, n. 3 del Municipio XII, n. 3 del Municipio V, si applica l'indice EF di 0,1 mq/mq.

6. Nei tessuti di cui al precedente comma 5, per gli interventi di categoria DR, AMP e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni:

H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti;

IC max = 60% SF;

IP = 30% SF;

DA = 1 albero ogni mq 250 di SF;

DAR = 1 arbusto ogni mq 100 di SF;

DS = 5 m;

i locali interrati dovranno essere destinati ad autorimessa per una quota non inferiore all'80% della loro superficie preesistente e di nuova realizzazione.

7. Nei tessuti di cui al precedente comma 5 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso:

a) Abitative;

b) Commerciali a CU/b;

c) Servizi a CU/b; a CU/m, limitatamente alle destinazioni "servizi alle persone" e "attrezzature collettive";

d) Turistico-ricettive a CU/b.

e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";

f) Parcheggi non pertinenziali.

8. Ai Tessuti prevalentemente per attività è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq. Nelle aree destinate dal precedente PRG o da Piani attuativi, anche decaduti, a zona agricola, a verde pubblico e servizi pubblici, a zona G3 o G4, tale indice è assentibile, per intervento diretto, solo nei lotti interclusi inferiori a 1.500 mq, e con l'applicazione del contributo straordinario calcolato, per le stesse aree, ai sensi dell'art. 53.

9. Nei tessuti di cui al comma 8, per gli interventi di categoria AMP, DR e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni:

H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti;

IC max = 50% SF;

IP = 25% SF;

DA = 1 albero ogni mq 200 di SF;

DS = m. 5;

10. Nei tessuti di cui al comma 8, qualora l'intervento di categoria NE riguardi aree maggiori di 1 Ha e fino a 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al progetto unitario convenzionato; per aree maggiori di 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al Piano di lottizzazione convenzionata, ovvero al Programma integrato di

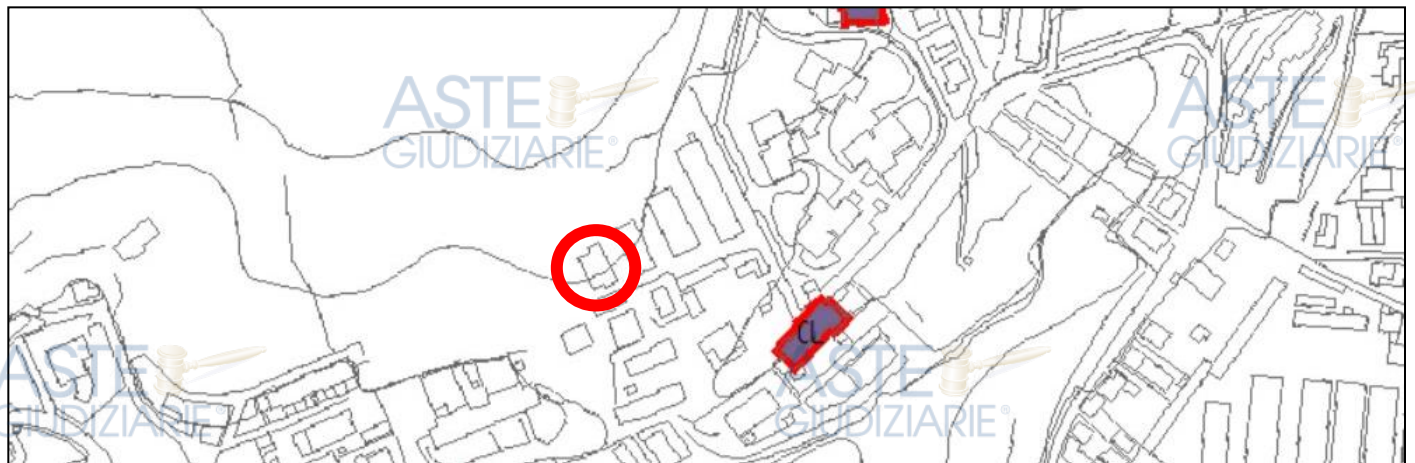
intervento secondo quanto previsto al successivo art. 53; nel caso di Progetto unitario convenzionato o di Piano di lottizzazione, si applica l'indice di edificabilità ET pari a 0,35 mq/mq, nonché il contributo straordinario come previsto dall'art. 53, calcolato in base alla destinazione urbanistica pre-vigente.

11. Nei Tessuti di cui al comma 8 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso:

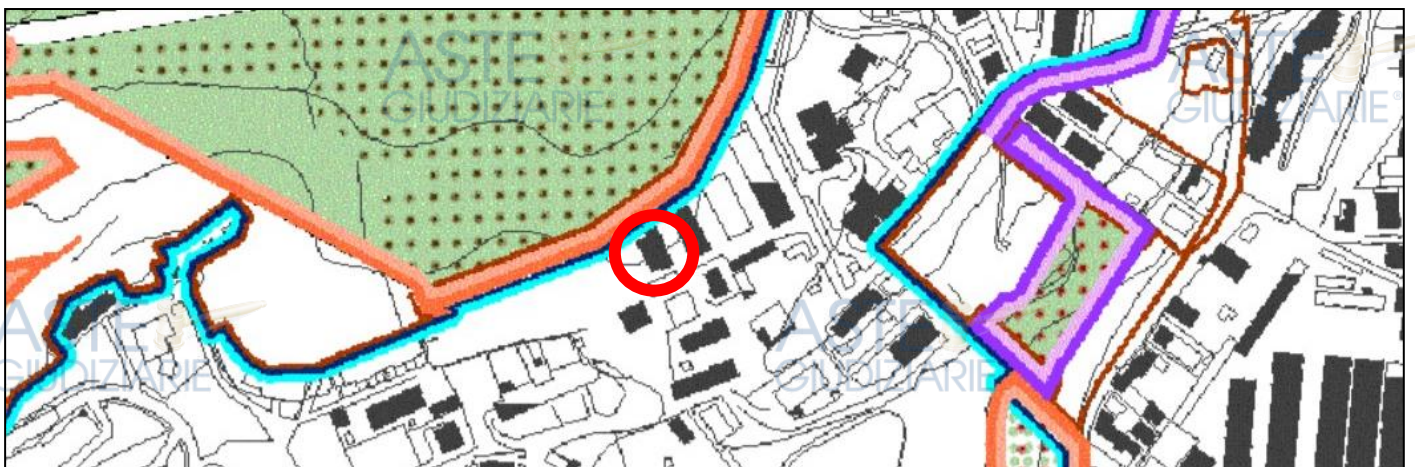
- a) Abitative: limitatamente ad un alloggio per ogni complesso produttivo comprendente almeno una unità edilizia, e comunque fino al 10% della SUL complessiva; nei Piani di lottizzazione di cui al comma 10, tale destinazione è ammessa fino al 20% della SUL complessiva, ma con l'applicazione del contributo straordinario di cui all'art. 20;
- b) Commerciali a CU/b;
- c) Servizi a CU/b;
- d) Turistico-ricettive a CU/b;
- e) Produttive;
- f) Agricole, limitatamente a "attrezzature per la produzione agricola e zootecnica";
- g) Parcheggi non pertinenziali.

Non è consentito, per intervento diretto, il cambio di destinazione da funzioni "produttive" ad altre funzioni, salvo che per consentire quanto previsto dalla lett. a).

Carta per la Qualità: - Nulla.



Rete ecologica: - Nulla.



Sono state eseguite ricerche presso il P.T.P.R. della Regione Lazio:

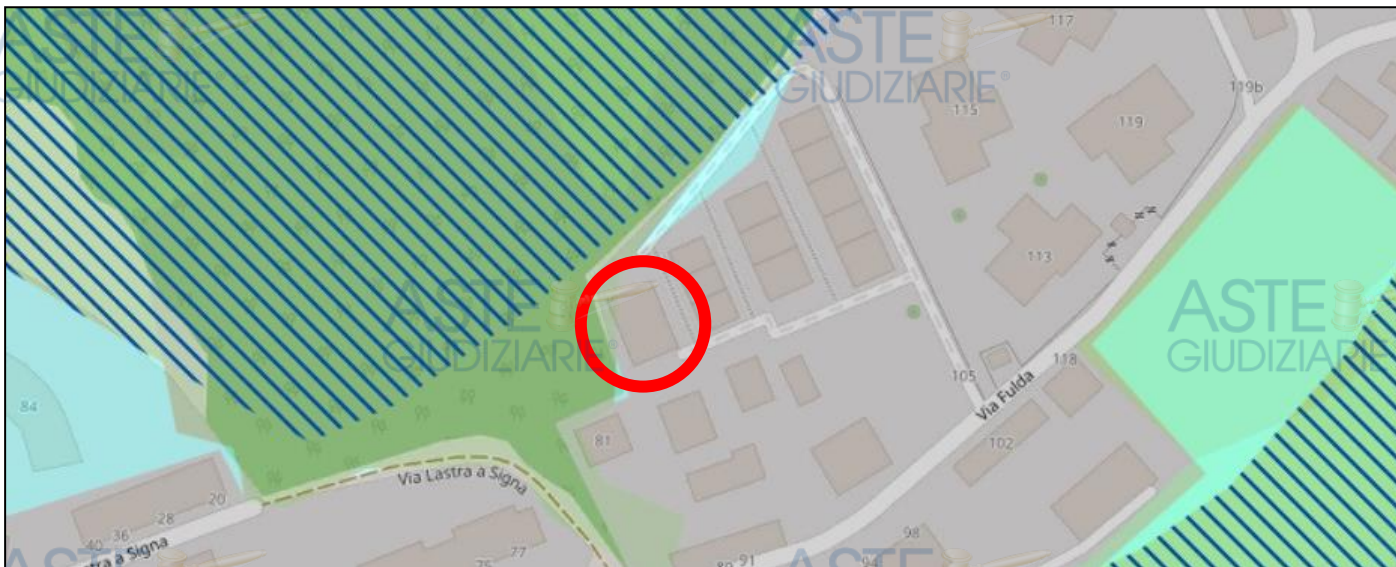
P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale / Tavola A:

SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO:

- Sistema del Paesaggio insediativo: Paesaggio degli Insediamenti Urbani.



P.T.P.R. Regione Lazio - Tavola A / Foglio 24



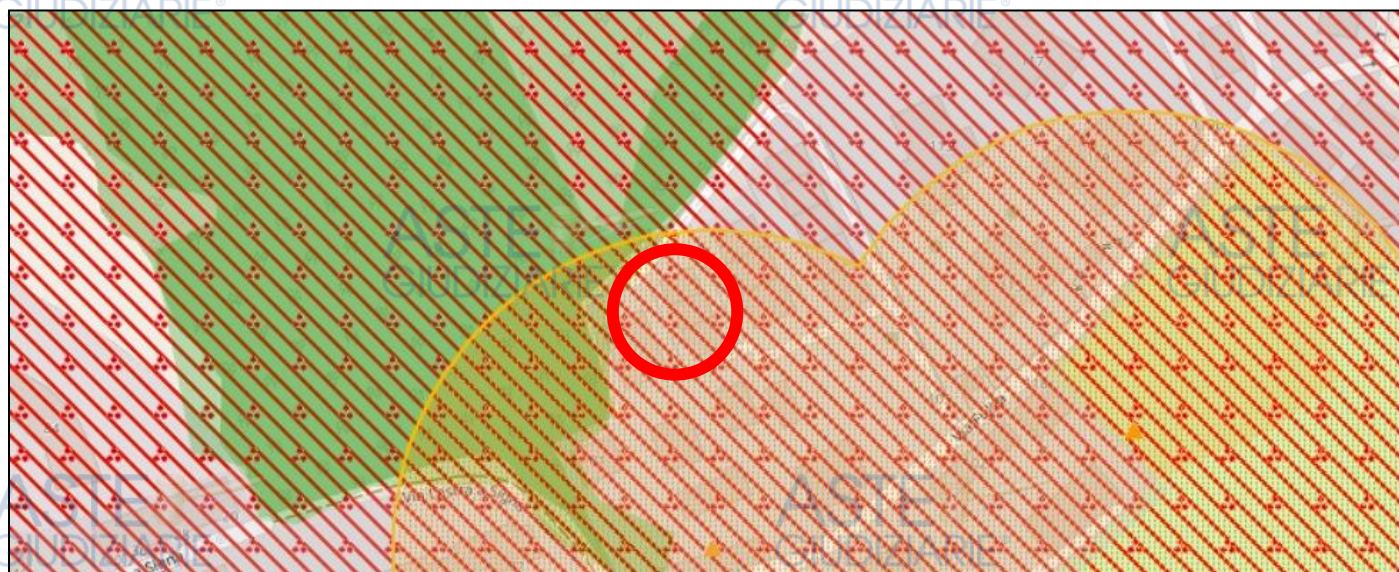
Zoom dell'immobile nell'area di interesse estratto sul "Sistema Informativo Geografico - WEBGIS"

BENI PAESAGGISTICI:

- Aree Urbanizzate: Paesaggio degli Insediamenti Urbani;
- Vincoli ricognitivi di piano: Fascia di rispetto beni singoli identitari architettura rurale;
- Vincoli dichiarativi: Beni d'insieme zone di interesse archeologico - Villa Doria Pamphili, Villa Carpegna e Valle dei Casali;
- Vincoli dichiarativi: Valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche - Valle dei Casali;



P.T.P.R. Regione Lazio - Tavola B / Foglio 24



Zoom dell'immobile nell'area di interesse estratto sul "Sistema Informativo Geografico - WEBGIS"

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è parte di un comprensorio per civile abitazione di n. 4 edifici (A-B-C-D) realizzati dalla società **** Omissis **** ex **** Omissis ****, **con progetto prot. n. 4119 del 1983 e successiva variante prot. n. 41327 del 1985.**

Terminati i lavori, a seguito di domanda prot. 157632/19869, **viene rilasciato Certificato di Agibilità n. 186 in data 18/07/1989** (cfr. allegato 12).

Successivamente, nel marzo del 1993 furono eseguite delle opere abusive dall'allora proprietaria sig.ra **** Omissis **** (dante causa degli attuali esecutati) consistenti in:

- 1) realizzazione di un vano di mq 16,60 per un volume lordo di mc 49, destinato ad abitazione ed utilizzato come camera, ottenuto mediante la copertura e chiusura di una parte di terrazzo afferente all'immobile;
- 2) la variazione di destinazione d'uso del locale cantina seminterrato con la realizzazione di una cucina con annesso bagno di servizio, per un totale di mq 32 di superficie e mc 85 di volume.

Tali opere sono state eseguite in difformità della licenza originaria e in assenza di regolari titoli urbanistico-edilizi, sono state oggetto di richiesta di concessione in sanatoria ai sensi della L. 724/1994, più precisamente:

- **Domanda di condono prot. 0/4401 (sot. 0)** registrata il 29/12/1994, per nuova costruzione/ampliamento avente destinazione d'uso residenziale pari a mq 48,65 di superficie utile (S.U.).

Visti i nulla osta positivi e i pagamenti delle oblazioni, il procedimento risulta concluso con il rilascio della **Concessione in sanatoria n. 176956 del 01/06/1999**, ad autorizzare l'ampliamento della superficie utile residenziale pari a mq 48,65 (cfr. allegato 11.2).

Si precisa che nulla è stato reperito all'interno del fascicolo di condono ai sensi della Legge 724/94, per quanto concerne l'aggiornamento del certificato di agibilità.

Alla luce di quanto detto si può affermare che l'edificio risulta realizzato con regolari titoli urbanistico-edilizi; successivamente l'immobile de-quo è stato oggetto di opere realizzate abusivamente per le quali risulta correttamente presentata una richiesta di concessione in sanatoria, regolarmente rilasciata.

Lo scrivente ritiene opportuno precisare le seguenti attività di ricerca dei titoli urbanistico-edilizi del fabbricato:

- **Dipartimento IX - Programmazione e Attuazione Urbanistica P.A.U.:**

Sono state eseguite operazioni di ricerca presso il Dipartimento IX - Programmazione ed Attuazione Urbanistica PAU, che hanno portato al reperimento dei dati progettuali con variante sopra indicati. Ciò nonostante, dopo formale richiesta di accesso ai documenti amministrativi d'archivio, l'ufficio inviava allo scrivente comunicazione d'irreperibilità del progetto richiesto, con nota prot. 175766 del 11/09/2024 che si allega (cfr. allegato 11.1); diversamente, il certificato di agibilità è stato regolarmente reperito.

- **Municipio XI - Ufficio direzione tecnica:**

Considerate le difformità riscontrate tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti (*vedi quesito "Dati catastali"*), lo scrivente ha ritenuto opportuno eseguire ricerche di eventuali titoli urbanistico-edilizi presentati per l'immobile de-quo, presso il Municipio XI di competenza, con domanda di accesso agli atti prot. CP/2024/113477 del 03/10/2024; in seguito, l'ufficio tecnico rispondeva negativamente riferendo che a seguito di ricerca eseguita non si è reperita alcuna documentazione, con nota prot. CP/2024/125073 del 31/10/2024 (*cfr. allegato 10*);

- **Ufficio Condono Edilizio di Roma:**

Dopo ricerche eseguite presso l'Ufficio Condono Edilizio di Roma, si è reperita la domanda di condono presentata dalla sig.ra*** ai sensi della L. 724/94, in particolare la domanda prot. 0/4401 (sot. 0) relativa all'immobile de-quo comprensiva della concessione edilizia in sanatoria, atto notorio dell'epoca abuso, certificato catastale, copie versamenti, documentazione fotografica, planimetria catastale e relazione descrittiva, che si allega integralmente (*cfr. allegato 11.2*).

Infine, non è stato possibile redigere l'Attestato di Prestazione Energetica A.P.E., in quanto non sono stati forniti al sottoscritto i documenti necessari ed obbligatori della caldaia.

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.

REGOLARIZZAZIONI/RIPRISTINI E QUANTIFICAZIONI DEI COSTI:

Dal confronto tra la planimetria catastale d'impianto con la planimetria catastale allegata alla domanda di condono reperita (anno 1996) e l'attuale stato dei luoghi, sussistono le seguenti difformità urbanistiche:

Piano seminterrato:

- diverso posizionamento di un vano finestra;

Piano terra:

- diversa distribuzione dei gradini esterni nella corte di proprietà esclusiva;

- diverso posizionamento di un vano finestra;

- realizzazione di un camino;

- realizzazione di un muretto divisorio nel vano scala di accesso al piano seminterrato;

Piano primo:

- demolizione e ricostruzione di tramezzi nel bagno 3 ad ampliarne la superficie rispetto la camera 2;

- chiusura della finestra nella camera 2;

- apertura di una nuova finestra nella camera 2;

Piano secondo:

- realizzazione di una spalletta dal disimpegno alla camera 3.

Visto il Decreto salva-casa n. 69 del 29 maggio 2024 convertito in Legge con provvedimento pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 175/2024 in vigore dal 28/07/2024, in modifica al Testo Unico dell'Edilizia D.P.R. 380/2001, considerato che nelle difformità riscontrate sono presenti modifiche su muratura di tamponatura con diverso posizionamento degli infissi, le difformità urbanistiche sopra rilevate possono essere assimilate alla casistica regolamentata dall'art. 36-bis "Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità" della citata legge n. 69/2024, attraverso la presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria.

Alla luce di quanto sopra esposto l'eventuale aggiudicatario dell'immobile, tramite un tecnico incaricato di sua fiducia, potrà sanare le difformità rilevate attraverso la presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria presso il Municipio di competenza.

I costi dell'oblazione da calcolarsi secondo la vigente normativa, la sanzione per le opere di variazione degli spazi interni già eseguite e la parcella del tecnico, possono essere quantificati a corpo in € 10.000,00 che saranno decurtati dal prezzo finale di stima.

Irreperibilità del progetto prot. 4119/1983 e variante prot. 41327/1985:

ROMA

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Edilizia
Archivio UrbanisticaASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Oggetto: Istanza di accesso agli atti prot. 167168/2024.
Attestazione di non disponibilità e/o irreperibilità della documentazione relativa al fascicolo progettuale n. 41327/1985.
Art. 9-bis del d.p.r. 6 giugno 2001 n. 380.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

In riferimento alla richiesta di accesso agli atti presentata dal Sig. *** pervenuta con nota prot. QI/167168 del 25/08/2024 si comunica che, in esito alle ricerche e verifiche d'ufficio espletate presso l'archivio esterno, la documentazione relativa all'immobile sito in Via Fulda, 105 dell'istanza in oggetto è irreperibile, in quanto il fascicolo progettuale risulta non presente negli archivi; di seguito il/i protocollo/i di suo interesse: 4119/1983, 41327/1985.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Non essendo stato possibile accertare in via definitiva i motivi di tale irreperibilità, si comunica che in caso di eventuale rinvenimento del fascicolo progettuale e/o della documentazione richiesta, sarà cura di questo Ufficio informare tempestivamente la S.V., al fine di consentire l'accesso agli atti.

Ad ogni buon conto si rappresenta che, nelle more delle ulteriori attività di ricerca e verifica, ferme restando le valutazioni di questo Ufficio riguardo la sussistenza dei presupposti per denunciare all'Autorità Giudiziaria lo smarrimento e/o irreperibilità degli atti di cui trattasi, la presente è comunicata anche a valere quale attestazione ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 9-bis, comma I bis del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®Roma Capitale
Archivio Urbanistica
Viale della Civiltà del Lavoro 10, 00144 - Roma
Telefono +39 06 6710.6488
E-mail: archivio.urbanistica@comune.roma.itASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

32 di 43

UFFICIO II *Amministrativo*

Rip, XV - Mod. 164

itarie 27 luglio 934, N. 12

21 del Testo Unico delle

Elenco A-B-C-D autorizzato con progetto N. 41491/83 di tipo meschio

Indice 105 (107 passo cavabile)

Versato in c/c N. 63269005 L. 976.500 per Conc. Com. bolletta N. 849 Uff. Post 18-2-87

ASTE GIUDIZIARIE®
ne permette l'uso come

MENTI DI:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
regolamento
GIUDIZIARIE®

atto del ri-

ASTE GIUDIZIARIE® Roma

GIUDIZIARIE® Roma 1

18 LUG. 1989

Concessione in sanatoria n. 176956 del 1 giugno 1999:

ister ogdann odari soaele

Prot. n° 000004401

COMUNE DI ROMA
UFFICIO SPECIALE CONDONO EDILIZIO

Conc. n° 176956

IL DIRETTORE

Vista la domanda presentata da

Registrata il 29/12/1994

al n° di Prot. 000004401/000 della Ripartizione XV, diretta ad ottenere
con./aut. in sanatoria per nuova costruzione/ampliamento ***
con destinazione d'uso ***
sull'immobile sito i

Visto il nulla osta degli enti tutori ai vincoli ove richiesto e nel rispetto delle eventuali condizioni ivi apposte

Visti i pagamenti sul c/c n° 255000 per L. 7.881.000 a titolo di oblazione
Visti i pagamenti sul c/c n° 60841004 per L. 6.595.000 a titolo di oneri concessori
Visti i pagamenti sul c/c n° 49754005 per L. 134.000 a titolo di diritti di segreteria

Visto lo Statuto del Comune di Roma approvato con Deliberazione Consiglio Comunale 26/09/1991 n° 316

Viste le Leggi 17 Agosto 1942 n° 1150 e 6 Agosto 1967 n° 765 e successive modificazioni ed integrazioni

Vista la legge 28 Gennaio 1977 n° 10;

Vista la legge 28 Febbraio 1985 n° 47;

Vista la legge 724 del 23 Dicembre 1994;

Visto il Decreto legge 30 del 24/01/1996;

Visto l'art. 6 quater del D.L. 6 12/1/91 così come modificato in sede di conversione legge 80 15/3/91

Preso atto che il richiedente dichiara di possedere il titolo per il rilascio della concessione/autorizzazione Edilizia a sanatoria ai sensi dello
art. 31 della legge 47/85 e di non essere nelle condizioni previste dall'ultimo periodo del comma 1 art. 39 Legge 724/94 :

RILASCIATA

la sanatoria di quanto realizzato abusivamente così come risulta dalla
istanza presentata e dall'accatastamento effettuato e depositato
con il n° 51438/96

La presente autorizza le seguenti destinazioni d'uso :

- Residenziale mq 48,65

La presente concessione/autorizzazione è rilasciata ai soli fini di sanatoria edilizia e pertanto l'abitabilità è subordinata allo
ottenimento del prescritto certificato nell'osservanza delle norme stabilite in materia dalla legge 47/85.

La concessione viene rilasciata fatti salvi ed integri i diritti dei terzi,
senza alcuna responsabilità del Comune di Roma, per eventuali lesioni dei
diritti dei proprietari confinanti o di chiunque altro.

Il sottoscritto reso edotti
tutte le norme di legge e

cui può andare incontro in caso di dichiarazione mendace si obbliga alla osservanza di
resente atto originale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

A seguito di contatti intercorsi con l'amministratrice pro tempore di Via Fulda nn. 105-107, è emerso che alla data del 15 novembre 2024 sono presenti oneri condominiali insoluti a carico dell'unità immobiliare pignorata "A04" per un totale di € 5.134,82 come da estratto conto inviato al sottoscritto (cfr allegato 9.2).

Premesso che:

- non è possibile stabilire la data dell'eventuale aggiudicazione dell'immobile;
- non è possibile prevedere la cifra esatta degli oneri al momento dell'eventuale aggiudicazione dell'immobile, i quali potrebbero continuare ad aumentare;
- ai sensi dell'art. 63 comma 4 del C.C., colui che subentra nei diritti di un condominio è obbligato "solidamente" al pagamento dell'annualità in corso e di quella precedente;

Per quanto premesso, nel caso in cui al momento dell'eventuale aggiudicazione dell'immobile dovessero ancora insistere oneri condominiali insoluti, sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario il pagamento delle ultime due annualità.

Inoltre l'amministratore riferisce che con delibera condominiale del 16 aprile 2024 sono state approvate opere di manutenzione straordinaria per un totale di circa € 6.500 (da ripartire tra i condomini) e che la quota di spettanza dell'unità immobiliare de-quo è pari a 34,48 millesimi.

Si precisa, infine, che dall'estratto conto ricevuto, si evince come la gestione ordinaria condominiale Es. 2024 a carico dell'unità immobiliare staggita int. 4 sia suddiviso in n. 4 rate trimestrali per circa € 420,00 cadauna.

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

- **Bene N° 1** - Villino ubicato a Roma (RM) - Via Fulda nn. 105-107, edificio A, interno 4, piano S1-T-1-2, identificato al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 780, Part. 410, Sub. 5-53 (graffati), Via Fulda nn. 105-107, edificio A, interno 4, piano S1-T-1-2, z.c. 5, cat. A/7, classe 5, consistenza 7 vani, sup. catastale 166 mq, rendita € 1.373,78 intestato ai Sig.ri **** Omissis **** (Proprietà per 1/2) e **** Omissis **** (Proprietà per 1/2).

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

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

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

1) B.I.R. (Borsino Immobiliare di Roma);

2) OMI (Osservatorio dei Valori Immobiliari);

3) Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

- **Valore di riferimento 1:** Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Zona Trullo - Bosco degli Arvali / Via di Generosa:

Ville e villini: **2.300,00 €/mq**

(Borsino immobiliare di Roma - Trullo - anno 2024).

- **Valore di riferimento 2:** Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Periferica/BOSCO DEGLI ARVALI (VIA DI GENEROSA):

Abitazioni civili: **2.500,00 €/mq**

(Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale II semestre 2023).

- **Valore di riferimento 3:** Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Villino paragonabile n. 1: € 379.000,00 / 117,00 mq = 3.239,31 €/mq;

- Villino paragonabile n. 2: € 450.000,00 / 125,00 mq = 3.600,00 €/mq;

- Villino paragonabile n. 3: € 379.000,00 / 280,00 mq = 1.353,57 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

$(3.239,31 \text{ €/mq} + 3.600,00 \text{ €/mq} + 1.353,57 \text{ €/mq}) / 3 = 8.192,88 \text{ €/mq} / 3 = 2.730,96 \text{ €/mq}$
arrotondato a **2.700,00 €/mq**

* * * *

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è:

Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

$(2.300,00 \text{ €/mq} + 2.500,00 \text{ €/mq} + 2.700,00 \text{ €/mq}) / 3 = 7.500,00 \text{ €/mq} / 3 = \mathbf{2.500,00 \text{ €/mq}}$

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

$168,50 \text{ mq} \times 2.500,00 \text{ €/mq} = \mathbf{€ 421.250,00}$ (valore da decurtare)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Roma (RM) - Via Fulda nn. 105-107, edificio A, interno 4, piano S1-T-1-2	168,50 mq	2.500,00 €/mq	€ 421.250,00	100,00%	€ 421.250,00
Valore di stima:					€ 421.250,00

DEPREZZAMENTI DEL VALORE DI STIMA:

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Regolarizzazione urbanistico edilizia tramite S.C.I.A. art. 36 bis	10000,00	€
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti - art. 568 comma primo c.p.c.	10,00	%

Dal prezzo di stima sono da decurtare a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, sul totale:

- i costi per la regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'immobile tramite SCIA (art. 36 bis decreto legge n. 69/2024) comprensiva di oblazione/parcella tecnico, quantificati in € **10.000,00;**

Pertanto, avremo:

$€ 421.250,00 - € 10.000,00 = € 411.250,00$



Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10 %.

$€ 411.250,00 - 10 \% = € 370.125,00$ arrotondato a € 370.000,00.





Valore finale di stima – LOTTO UNICO: € 370.000,00



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

Roma, li 06/12/2024





L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Marco Marcelli













- ✓ 01_Rilievo fotografico
- ✓ 02_Visura storica catastale
- ✓ 03_Planimetrie catastali in atti
- ✓ 04_Estratto di mappa
- ✓ 05_Elaborato planimetrico
- ✓ 06_Planimetrie stato attuale

✓ 07_Ispezione ipotecaria

✓ 08_Atti di provenienza

✓ 09_Documenti condominiali

✓ 10_Accesso agli atti - Municipio 11

✓ 11_Documenti urbanistici

✓ 12_Certificato di Agibilità

✓ 13_Patti

✓ 14_Quotazioni immobiliari

✓ 15_Verbale di accesso

✓ 16_Scheda riassuntiva

✓ 17_Perizia versione privacy

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villino cielo terra con corte di proprietà esclusiva sito nel Comune di Roma, ubicato nel Suburbio S. VII "Portuense" - Municipio XI, più precisamente nella zona urbanistica 15D Trullo in Via Fulda n. 105-107, edificio A, piano S1-T-1-2, interno 4, piena proprietà degli esecutati Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****. L'unità immobiliare in questione è parte di un comprensorio signorile a verde con ampi spazi condominiali avente accesso tramite cancello pedonale al civico 105 e cancello carrabile automatico al civico 107 della predetta Via Fulda. Dall'accesso si sviluppa un viale principale asfaltato, ad uso esclusivo condominiale, con parcheggi riservati situati ai margini dell'area e con diversi vialetti pedonali che si snodano tra gli edifici. All'interno del comprensorio sono presenti complessivamente n. 4 edifici semi-indipendenti (A-B-C-D), che si sviluppano generalmente in tre piani fuori terra, un piano seminterrato e corti antistanti di proprietà esclusiva delle singole unità immobiliari. In particolare l'edificio A cui l'unità immobiliare pignorata è parte risulta essere posizionato nella parte più interna del comprensorio, lontano dall'ingresso principale su strada, garantendo massima tranquillità e privacy ai suoi residenti, lontano da eventuali rumori esterni. Esternamente l'edificio A è rifinito con intonaco tintecciato in buone condizioni, caratterizzato da tonalità pastello di colore beige in buone condizioni, in linea con lo stile dell'intero complesso. Le finestre presentano persiane di tonalità bianca, così come le porte d'accesso. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, contraddistinto con l'interno 4, edificio A, è articolato su tre piani fuori terra e un seminterrato, internamente così composti:
 - Piano terra: soggiorno con camino, corte di proprietà esclusiva (sub. 53 graffata) e due vani scala di collegamento con i piani S1/1;
 - Piano seminterrato: cucina e bagno;
 - Piano primo: due camere da letto, due bagni, disimpegno e vano scala di collegamento con il piano T/2;
 - Piano secondo: disimpegno, camera e terrazzo a livello di uso esclusivo.Internamente risulta essere in sufficienti condizioni manutentive, con pavimentazione in grès porcellanato nei piani terra e seminterrato, mentre risulta caratterizzato da parquet in legno tipo "wengé" nei piani primo e secondo; l'angolo cottura e i bagni presentano rivestimenti in ceramica. Tutte le pareti risultano intonacate e tintecciato con colori acrilici vivaci, con controsoffitto e faretto incassati nel piano terra. Gli infissi sono di vario tipo in legno e in pvc con doppio vetro, caratterizzati da persiane e grate in ferro antintrusione, mentre le porte interne risultano essere in legno tamburato. L'immobile è dotato di un impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in alluminio nei vari ambienti, garantito da una caldaia murale a metano installata esternamente nel terrazzo di uso esclusivo al piano secondo. Si segnala la presenza di accumuli di muffa e macchie nei solai al piano primo e secondo, più avanti dettagliatamente descritti (vedi quesito "Stato conservativo"). Complessivamente gli impianti idrico, elettrico e gas non sono adeguati rispetto le normative vigenti. La corte esterna di uso esclusivo risulta in buone condizioni manutentive, per la maggior consistenza pavimentata, intervallata da siepi ornamentali che delimitano l'area con la corte adiacente di altra proprietà e verso il distacco condominiale, ben integrate con l'ambiente circostante combinando funzionalità ed estetica. L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 780, Part. 410, Sub. 5-53 (graffati), Via Fulda nn. 105-107, edificio A, interno 4, piano S1-T-1-2, z.c. 5, cat. A/7, classe 5, consistenza 7 vani, sup. catastale 166 mq, rendita € 1.373,78 intestato ai Sig.ri **** Omissis **** (Proprietà per 1/2) e **** Omissis **** (Proprietà per 1/2).

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

Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistemi e Regole: "Sistema Insediativo" - Città da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali Programma Integrato: PRINT n. 4 Trullo - Magliana / Municipio XI.

Carta per la Qualità: - Nulla.

Rete ecologica: - Nulla.

Sono state eseguite ricerche presso il P.T.P.R. della Regione Lazio:

P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale / Tavola A:

SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO:

- Sistema del Paesaggio insediativo: Paesaggio degli Insediamenti Urbani.

P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale / Tavola B:

BENI PAESAGGISTICI:

- Aree Urbanizzate: Paesaggio degli Insediamenti Urbani;

- Vincoli ricognitivi di piano: Fascia di rispetto beni singoli identitari architettura rurale;

- Vincoli dichiarativi: Beni d'insieme zone di interesse archeologico - Villa Doria Pamphili, Villa Carpegna e Valle dei Casali;

- Vincoli dichiarativi: Valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche - Valle dei Casali;

Prezzo base d'asta: € 370.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 986/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 370.000,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Fulda nn. 105-107, edificio A, interno 4, piano S1-T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 780, Part. 410, Sub. 5, Zc. 5, Categoria A7, Graffato sub. 53	Superficie	168,50 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare pignorata, come già evidenziato nella descrizione, alla data di accesso versava internamente in uno stato conservativo sufficiente. In particolare, lo scrivente ha rilevato la presenza di accumuli di muffe e macchie sui solai delle camere da letto ubicate al primo piano, con sovrastante il terrazzo al piano secondo di uso esclusivo e sul solaio della camera al piano secondo, con sovrastante copertura piana. Considerato che alla data del sopralluogo gli ambienti apparivano asciutti, causata presumibilmente da ponti termici o microfessurazioni dai calpestii superiori, localizzati in corrispondenza di maggiore dispersione termica. Tale problematica oltre a rappresentare un problema estetico, potrebbe influire sulla salubrità degli ambienti interni se non trattato tempestivamente. Si allegano alcuni scatti fotografici per una migliore comprensione.		
Descrizione:	Villino cielo terra con corte di proprietà esclusiva sito nel Comune di Roma, ubicato nel Suburbio S. VII "Portuense" - Municipio XI, più precisamente nella zona urbanistica 15D Trullo in Via Fulda n. 105-107, edificio A, piano S1-T-1-2, interno 4, piena proprietà degli esecutati Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****. L'unità immobiliare in questione è parte di un comprensorio signorile a verde con ampi spazi condominiali avente accesso tramite cancello pedonale al civico 105 e cancello carrabile automatico al civico 107 della predetta Via Fulda. Dall'accesso si sviluppa un viale principale asfaltato, ad uso esclusivo condominiale, con parcheggi riservati situati ai margini dell'area e con diversi vialetti pedonali che si snodano tra gli edifici. All'interno del comprensorio sono presenti complessivamente n. 4 edifici semi-indipendenti (A-B-C-D), che si sviluppano generalmente in tre piani fuori terra, un piano seminterrato e corti antistanti di proprietà esclusiva delle singole unità immobiliari. In particolare l'edificio A cui l'unità immobiliare pignorata è parte risulta essere posizionato nella parte più interna del comprensorio, lontano dall'ingresso principale su strada, garantendo massima tranquillità e privacy ai suoi residenti, lontano da eventuali rumori esterni. Esternamente l'edificio A è rifinito con intonaco tinteggiato in buone condizioni, caratterizzato da tonalità pastello di colore beige in buone condizioni, in linea con lo stile dell'intero complesso. Le finestre presentano persiane di tonalità bianca, così come le porte d'accesso. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, contraddistinto con l'interno 4, edificio A, è articolato su tre piani fuori terra e un seminterrato, internamente così composti: - Piano terra: soggiorno con camino, corte di proprietà esclusiva (sub. 53 graffata) e due vani scala di collegamento con i piani S1/1; - Piano seminterrato: cucina e bagno; - Piano primo: due camere da letto, due bagni, disimpegno e vano scala di collegamento con il piano T/2; - Piano secondo: disimpegno, camera e terrazzo a livello di uso esclusivo. Internamente risulta essere in sufficienti condizioni manutentive, con pavimentazione in grès porcellanato nei piani terra e seminterrato, mentre risulta caratterizzato da parquet in legno tipo "wengé" nei piani primo e secondo; l'angolo cottura e i bagni presentano rivestimenti in ceramica. Tutte le pareti risultano intonacate e tinteggiate con colori acrilici vivaci, con controsoffitto e faretti incassati nel piano terra. Gli infissi sono di vario tipo in legno e in pvc con doppio vetro, caratterizzati da persiane e grate in ferro antintrusione, mentre le porte interne risultano essere in legno tamburato. L'immobile è dotato di un impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in alluminio nei vari ambienti, garantito da una caldaia murale a metano installata esternamente nel terrazzo di uso esclusivo al piano secondo. Si segnala la presenza di accumuli di muffa e macchie nei solai al piano primo e secondo, più avanti dettagliatamente descritti (vedi quesito "Stato conservativo"). Complessivamente gli impianti idrico, elettrico e gas non sono adeguati rispetto le normative vigenti. La corte esterna di uso esclusivo risulta in buone condizioni manutentive, per la maggior consistenza pavimentata, intervallata da siepi ornamentali che delimitano l'area con la corte adiacente di altra proprietà e verso il distacco condominiale, ben integrate con l'ambiente circostante combinando funzionalità ed estetica. L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 780, Part. 410, Sub. 5-53 (graffati), Via Fulda nn. 105-107, edificio A, interno 4, piano S1-T-1-2, z.c. 5, cat. A/7, classe 5, consistenza 7 vani, sup. catastale 166 mq, rendita € 1.373,78 intestato ai Sig.ri **** Omissis **** (Proprietà per 1/2) e **** Omissis **** (Proprietà per 1/2).		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Roma 1 il 24/09/1999
Reg. gen. 74963 - Reg. part. 25545
Importo: € 227.040,00
A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.
Contro ***
Capitale: € 113.520,00
Rogante: Angelo Falcone
Data: 22/09/1999
N° repertorio: 13315
- **Ipoteca volontaria in rinnovazione** derivante da Mutuo
Iscritto a Roma 1 il 03/07/2019
Reg. gen. 79620 - Reg. part. 14721
Importo: € 227.241,04
A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.
Contro ***
Capitale: € 113.620,52
Rogante: Angelo Falcone
Data: 22/09/1999
N° repertorio: 13315

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 1 il 20/10/2022
Reg. gen. 135829 - Reg. part. 95693
A favore di ***