

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Nicoli Lamberto, nell'Esecuzione Immobiliare 438/2023 del R.G.E.

promossa da

**GROGU SPV s.r.l.**

*Codice fiscale: 05197150260*

*Partita IVA: IT05197150260*

*Via Vittorio Alfieri, 1*

*31015 - Conegliano (TV)*

contro

\*\*\*\*\*



## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto 1.....	4
Titolarità .....	4
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	6
Dati Catastali .....	6
Stato conservativo .....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali .....	8
Normativa urbanistica .....	8
Regolarità edilizia .....	9
Vincoli od oneri condominiali .....	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
<b>Lotto 1</b> .....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 438/2023 del R.G.E. ....	14
<b>Lotto 1</b> .....	14



## INCARICO

---

All'udienza del 26/09/2023, il sottoscritto Arch. Nicoli Lamberto, con studio in Via Ferdinando Galiani, 68 - 00100 - Roma (RM), email lamberto.nicoli2@gmail.com, PEC arch.l.nicoli@pec.archrm.it, Tel. 3355654073, Fax 0636303961, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/10/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Fosso dei Grossi, 8, int. 1 – Roma - Cesano (RM), edificio 1, scala 1, interno 1, piano S1-T-1

## DESCRIZIONE

---

L'immobile oggetto del pignoramento di proprietà del Sig \*\*\*\*\* è porzione di un villino quadrifamiliare ubicato nel Comune di Roma, Via Fosso dei Grossi, 8, int.1 (Cesano), collocato in un'area che si estende a nord-ovest di Roma oltre il Grande Raccordo Anulare, in prossimità della Cassia-bis.

La zona a carattere prevalentemente residenziale, è servita pertanto da infrastrutture di tipo primario ma è ancora carente di esercizi pubblici e privati, istituti scolastici, linee di trasporto urbano ed extraurbano, nonché di attività di tipo commerciale in genere.

L'immobile, che sorge su un appezzamento di terreno inserito in una lottizzazione di tipo spontaneo, (risalente agli anni 2010-2012), è ubicato su una traversa di Via della Stazione di Cesano.

Trattasi di un fabbricato composto da tre livelli di cui due fuori terra ed un piano seminterrato (vedi grafico allegato 08), con tipologia a villino quadrifamiliare realizzata con titolo abilitativo edilizio, costruita con una struttura in c.a., tamponature tradizionali a cassetta di laterizi forati, rivestimento con intonaco e copertura a falde inclinate con manto a tegole (vedi foto allegato A).

Gli strumenti urbanistici del Comune di Roma, prevedono che il terreno distinto in Catasto al Foglio n. 14, Part. n. 2127, sub.1 ha, nei confronti del vigente P.R.G., la seguente destinazione urbanistica:

-Per quanto riguarda il nuovo P.R.G., adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 18 del 12.02.2008: sistema insediativo della "città della trasformazione", ambiti a pianificazione particolareggiata definita (tav.n.04);

-Per quanto riguarda il Piano Particolareggiato di esecuzione del Nucleo n.1 "Cesano", l'area ricade nella "Zona di Completamento residenziale semplice";

-Per quanto riguarda la Carta per la Qualità l'immobile non risulta inserito (Tav.G1\_4).

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

L'unità immobiliare risulta attualmente come segue:

- Piano Seminterrato S-1 (deposito);
- Piano Terra – T - (abitazione);



-Piano Primo - 1 - (soffitta).

Piano Seminterrato (S-1 deposito) di altezza di m. 2,80, situato a circa m.1,85 al di sotto del piano di campagna composto da:

- Scala a chiocciola di collegamento (diametro m.1,50)
- Bagno di m.1,75x2,00mq.3,50
- Disimpegno di m.2,82 x 1,68 = mq.7,05
- Camera di m.2,35x3,21=mq.9,50 con cabina armadio di m.1,20x1,42mq
- Camera di m.3,42x3,67=mq.13,70 con bagno di m.2,13x1,75 =mq.3,70
- Intercapedine di altezza di m.1,85 sui due lati contro terra di larghezza di m.1,23 per una superficie complessiva di mq.15,05.

Piano Terra (abitazione) posto a quota +1,36 dal piano campagna, di altezza di m.2,80 composto da:

- Scala a chiocciola di collegamento (diametro m.1,50)
- Ambiente unico ad "L" (ingresso, angolo cottura e salotto pranzo) di m.(3,28x5,25)+(3,74x3,90)=mq.26,55
- Terrazzo coperto di mq.7,80
- Terrazzo parzialmente coperto di mq.13,60
- Giardino di mq.90,60.

Piano Primo (soffitta- sottotetto)

- Scala a chiocciola di collegamento (diametro m.1,50)
- Superficie abitabile minima di m.1,55 e massima m.2,50, di dimensioni di m.3,55x3,22=mq.11,40
- Bagno di dimensioni di m.2,38x1,53 =mq.2,40 (superficie abitabile)
- Superficie non abitabile di altezza inferiore all'altezza minima di m.1,50.

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Fosso dei Grossi, 8, int. 1 – Roma - Cesano (RM), edificio 1, scala 1, interno 1, piano S1-T-1

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)  
\*\*\*\*\*

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

La proprietà è del sig. \*\*\*\*\* come da:

-Atto del 11.09.2017 repertorio n. 57879 a rogito Pubblico ufficiale dr. Scattoni Mario sede in Roma,



compravendita tra \*\*\*\*\*  
nato a \*\*\*\*\*

con sede in \*\*\*\*\*  
c.f. \*\*\*\*\*

e il Sig. \*\*\*\*\*  
(allegato 10).

## CONFINI

L'immobile oggetto del pignoramento è porzione di un villino quadrifamiliare ubicato nel Comune di Roma, Via Fosso dei Grossi, 8, int.1 (Cesano), collocato in un'area che si estende a nord-ovest di Roma oltre il Grande Raccordo Anulare, in prossimità della Cassia-bis. L'immobile, che sorge su un appezzamento di terreno inserito in una lottizzazione di tipo spontaneo, (risalente agli anni 2010-2012), è ubicato su una traversa di Via della Stazione di Cesano.

L'unità immobiliare è distinta con l'interno n.1 e confina con gli interni n.2 e n.4.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	48,20 mq	58,80 mq	0,50	29,40 mq	2,80 m	Seminterrato
Abitazione	30,60 mq	35,90 mq	1,00	35,90 mq	2,80 m	Terra
Soffitta	16,50 mq	18,80 mq	0,33	6,20 mq	2,00 m	Primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>71,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>71,50 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'unità immobiliare risulta attualmente come segue:

- Piano Seminterrato S-1 (deposito);
- Piano Terra - T - (abitazione);
- Piano Primo - 1 - (soffitta).

Piano Seminterrato (S-1 deposito) di altezza di m. 2,80, situato a circa m.1,85 al di sotto del piano di campagna composto da:

- Scala a chiocciola di collegamento (diametro m.1,50)
- Bagno di m.1,75x2,00mq.3,50
- Disimpegno di m.2,82 x 1,68 = mq.7,05
- Camera di m.2,35x3,21=mq.9,50 con cabina armadio di m.1,20x1,42mq
- Camera di m.3,42x3,67=mq.13,70 con bagno di m.2,13x1,75 =mq.3,70
- Intercapedine di altezza di m.1,85 sui due lati contro terra di larghezza di m.1,23 per una superficie complessiva di mq.15,05.

Piano Terra (abitazione) posto a quota +1,36 dal piano campagna, di altezza di m.2,80 composto da:



- Scala a chiocciola di collegamento (diametro m.1,50)
- Ambiente unico ad "L" (ingresso, angolo cottura e salotto pranzo) di m.(3,28x5,25)+(3,74x3,90)=mq.26,55
- Terrazzo coperto di mq.7,80
- Terrazzo parzialmente coperto di mq.13,60
- Giardino di mq.90,60.

Piano Primo (soffitta- sottotetto)

- Scala a chiocciola di collegamento (diametro m.1,50)
- Superficie abitabile minima di m.1,55 e massima m.2,50, di dimensioni di m.3,55x3,22=mq.11,40
- Bagno di dimensioni di m.2,38x1,53 =mq.2,40 (superficie abitabile)
- Superficie non abitabile di altezza inferiore all'altezza minima di m.1,50.

N.B.: l'immobile risulta diverso da quanto riportato nel Permesso di Costruire n. 50 rilasciato dal Comune di Roma in data 16.01.2009 e nella successiva DIA - Piano Casa- del 25.03.2014, protocollo.n.23477.-

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### Riferimenti catastali

L'unità immobiliare confina con gli interni 2 e 4 e risulta:

-Piena proprietà per 1/1 del Sig. \*\*\*\*\* : abitazione in villini in Comune di Roma (fraz. Cesano), Via Fosso dei Grossi 8, censita al N.C.E.U. di detto Comune, al Foglio 14; Part. 2127; Sub. 1; Z.C. 6; Cat. A/7.

-Piena proprietà per 1/1 del Sig. \*\*\*\*\* : stalle, scuderie, rimesse, autorimesse in Comune di Roma (fraz. Cesano), Via Fosso dei Grossi 8, censita al N.C.E.U. di detto Comune, al Foglio 14; Part. 2127; Sub. 9; Z.C. 6; Cat. C/6; Cl. 4; Cons. 3,5 vani; piano n.T, consistenza mq.13,00;

-Piena proprietà per 1/1 del Sig. \*\*\*\*\* : stalle, scuderie, rimesse, autorimesse in Comune di Roma (fraz. Cesano), Via Fosso dei Grossi 8, censita al N.C.E.U. di detto Comune, al Foglio 14; Part. 2127; Sub. 507; Z.C. 6; Cat. C/6; Cl. 4; Cons. 3,5 vani; piano n.T, consistenza mq.10,00.

Come da denuncia di variazione pratica n.° RM 0465927 in atti dal 14.07.2014, variazione di classamento (n.82225.1/2014), notifica effettuata con protocollo n. RM0476977 del 17.07.2014.

I subalterni 9 e 507, non sono mai stati costruiti e non esistono.

Il titolare catastale corrisponde a quello reale: Sig. \*\*\*\*\* .

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	14	2127	1		A7	4		51 mq				

Catasto terreni (CT)												
Dati identificativi				Dati di classamento								



Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
14	2127	9		6		4				
14	2127	507		6		4				

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Come da denuncia di variazione pratica n.° RM 0465927 in atti dal 14.07.2014, variazione di classamento (n.82225.1/2014), notifica effettuata con protocollo n. RM0476977 del 17.07.2014.

Ubicazione dell'unità immobiliare: Comune di Roma (fraz. Cesano), Via Fosso dei Grossi n.° 8, interno 1, piani S1 - T - 1.

Intestazione: \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\* ,  
c.f. \*\*\*\*\*

La non corrispondenza catastale è riferita sia alla diversa distribuzione interna, alla diversa destinazione d'uso degli ambienti della residenza che ai subalterni n. 9 e 507, che non sono stati costruiti, quindi in realtà non esistono.

### STATO CONSERVATIVO

Qualità, stato di conservazione e caratteristiche esterne dell'unità immobiliare.

- tipologia costruttiva: abitazione in villino quadrifamiliare (Categoria A/7);
- struttura: telaio in c.a.;
- muratura di tamponamento: tradizionale a cassetta di laterizi forati;
- finitura esterna: intonaco tinteggiato bianco;
- copertura: tetto a falde inclinate, con manto a tegole;
- balconi: pavimenti in gres, ringhiere in ferro.

STATO COMPLESSIVO NORMALE

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, ai sensi della Legge n.302/1998 (art.18 DPR 115/2002) del 11.05.2023 a firma Notaio Niccolò Tiecco (Allegato 11), risultano:

- Ipoteca volontaria n.7324 del 21.03.2008;
- Ipoteca della riscossione n.20572 del 19.09.2019;
- Ipoteca della riscossione n.25864 del 20.11.2019;
- Pignoramento immobiliare n.39143 del 20.05.2023.



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Trattasi di un fabbricato composto da tre livelli di cui due fuori terra ed un piano seminterrato (vedi grafico allegato 08), con tipologia a villino quadrifamiliare realizzata con titolo abilitativo edilizio, costruita con una struttura in c.a., tamponature tradizionali a cassetta di laterizi forati, rivestimento con intonaco e copertura a falde inclinate con manto a tegole, in dettaglio:

Fondazioni, strutture verticali, solai e falde di copertura in calcestruzzo armato; altezze utili: m.2,80 per il piano seminterrato e terra, mentre il primo (soffitta) da m.1,55 a m.2,50. Manto di Copertura in tegole. Tamponature esterne a cassetta spessore cm.40 ca. Pareti esterne ed interne rifinite con intonaci. Pavimenti interni in pasquette su tutti i piani ed in maioliche nei bagni e nell'intercapedine al piano seminterrato. Gli infissi esterni sono in legno di spessore mm.70, con doppio vetro e persiane in acciaio verniciato. L'impianto elettrico è con corrugati sotto traccia; l'impianto idrico appare in buono stato; ci sono i termosifoni in pressofusione di alluminio; caldaia a gas da 24 Cal del 2022; condizionatori da 12.000 btu con compressore esterno ed unità interna (2017). L'unità immobiliare è circondata da un piccolo giardino di mq.90,60.

Il posto auto non è stato mai costruito dalla ditta esecutrice.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato dal debitore Sig. \*\*\*\*\* , da Sua moglie Sig. \*\*\*\*\* e la loro figlia \*\*\*\*\*

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

La proprietà risulta del Sig. \*\*\*\*\* , come da:

-Atto di Provenienza n.94342 del 19.10.2015, di repertorio n. 28673 di raccolta, a rogito Notaio in Roma dr. Giovanni Parmeggiani iscritto nel ruolo dei Distretti Notarili Di Roma, Velletri e Civitavecchia; compravendita tra il Sig. \*\*\*\*\* quale rappresentante della \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* il Sig. \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\* , in \*\*\*\*\* qualità e a nome della \*\*\*\*\* (allegato 09).

-Atto del 11.09.2017 repertorio n. 57879 a rogito Pubblico ufficiale dr. Scattono Mario sede in Roma, compravendita tra \*\*\*\*\* con sede in \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* (allegato 10).

## NORMATIVA URBANISTICA

---





Gli strumenti urbanistici del Comune di Roma, prevedono che il terreno distinto in Catasto al Foglio n. 14, Part. n. 21271 ha, nei confronti del vigente P.R.G., la seguente destinazione urbanistica:

-Per quanto riguarda il nuovo P.R.G., adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 18 del 12.02.2008: sistema insediativo della "città della trasformazione", ambiti a pianificazione particolareggiata definita (tav.n.04);

-Per quanto riguarda il Piano Particolareggiato di esecuzione del Nucleo n.1 "Cesano", l'area ricade nella "Zona di Completamento residenziale semplice";

-Per quanto riguarda la Carta per la Qualità l'immobile non risulta inserito (Tav.G1\_4).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

L'immobile, oggetto della presente Procedura, è stato costruito con il seguente titolo abilitativo edilizio:

-Permesso di Costruire n. 50 rilasciato dal Comune di Roma in data 16.01.2009.

A norma del DPR 380/01 è stata rappresentata al Comune di Roma – Municipio XV, una Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.), con istanza in data 25.03.2014, prot. n. 23477, per "ampliamento ai sensi della L.R.21/09 S.M.I./PIANO CASA della Regione Lazio (allegato 07a);

Non risulta sia stata rilasciata la dichiarazione di agibilità.

L'immobile non corrisponde ai titoli edilizi sia per diversa distribuzione interna che destinazione d'uso degli ambienti; in particolare nel piano seminterrato per una diversa superficie utile come da verifica con gli strumenti edilizi approvati:

- Permesso di costruire n. 50 rilasciato dal Comune di Roma in data 16.01.2009.

- D.I.A. del 25.03.2014, prot. n. 23477 – (allegati 07a - 07b).

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

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risulta vi siano vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Fosso dei Grossi, 8, int. 1 – Roma - Cesano (RM), edificio 1, scala 1, interno 1, piano S1-T-1

L'immobile oggetto del pignoramento di proprietà del Sig<sup>\*\*\*\*\*</sup> è porzione di un villino quadrifamiliare ubicato nel Comune di Roma, Via Fosso dei Grossi, 8, int.1 (Cesano), collocato in un'area che si estende a nord-ovest di Roma oltre il Grande Raccordo Anulare, in prossimità della Cassia-bis. La zona a carattere prevalentemente residenziale, è servita pertanto da infrastrutture di tipo primario ma è ancora carente di esercizi pubblici e privati, istituti scolastici, linee di trasporto urbano ed extraurbano, nonché di attività di tipo commerciale in genere. L'immobile, che sorge su un appezzamento di terreno inserito in una lottizzazione di tipo spontaneo, (risalente agli anni 2010-2012), è ubicato su una traversa di Via della Stazione di Cesano. Trattasi di un fabbricato composto da tre livelli di cui due fuori terra ed un piano seminterrato (vedi grafico allegato 08), con tipologia a villino quadrifamiliare realizzata con titolo abilitativo edilizio, costruita con una struttura in c.a., tamponature tradizionali a cassetta di laterizi forati, rivestimento con intonaco e copertura a falde inclinate con manto a tegole (vedi foto allegato A). Gli strumenti urbanistici del Comune di Roma, prevedono che il terreno distinto in Catasto al Foglio n. 14, Part. n. 2127, sub.1 ha, nei confronti del vigente P.R.G., la seguente destinazione urbanistica: -Per quanto riguarda il nuovo P.R.G., adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 18 del 12.02.2008: sistema insediativo della "città della trasformazione", ambiti a pianificazione particolareggiata definita (tav.n.04); -Per quanto riguarda il Piano Particolareggiato di esecuzione del Nucleo n.1 "Cesano", l'area ricade nella "Zona di Completamento residenziale semplice"; -Per quanto riguarda la Carta per la Qualità l'immobile non risulta inserito (Tav.G1\_4).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 2127, Sub. 1, Categoria A7 al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 2127, Sub. 9, Zc. 6 - Fg. 14, Part. 2127, Sub. 507, Zc. 6 Valore di stima del bene: € 81.657,29

Valore di mercato di riferimento VM

Il valore di riferimento per la stima, o valore di mercato (VM) è pari alla quotazione media dei valori di mercato (VM) in €/mq., ricavati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, anno 2023, semestre 1, provincia Roma, Comune Roma, fascia/zona suburbana/Cesano (Via di Baccanello), codice zona E77, microzona catastale, n. 187, abitazione prevalente di tipo economico, tipologia ville e villini.

VM = €/mq. (min.1.150,00 + max.1.700,00) / 2 = €/mq. 1.425,00 (media) per il quale corrisponde un valore di €.101.887,50

### Decurtazioni e svalutazioni

Al momento del sopralluogo si sono riscontrate notevoli difformità rispetto all'ultimo titolo abitativo approvato e precisamente:

-Nel Piano S1 (seminterrato) ad uso "cantina", come si evince dal grafico (allegato 11), è stata realizzata una superficie maggiore rispetto all'ultimo titolo edilizio approvato (vedi D.I.A. del 25.03.2014, prot. n. 23477 – allegati 07a - 07b) per la realizzazione di due camere e due bagni.

-Nel Piano T (terra), risultano difformi: la suddivisione interna con l'eliminazione del bagno al piano e



l'apertura di una porta-finestra.

-Nel piano 1 (primo) destinato a "soffitta" è stata realizzata una superficie maggiore rispetto all'ultimo titolo edilizio approvato (vedi D.I.A. del 25.03.2014, prot. n. 23477) e realizzato n. 1 vano ed un bagno.

Le modifiche riscontrate "non sono regolarizzabili" con alcun titolo edilizio come "C.I.L.A. o S.C.I.A. per opere già eseguite (in sanatoria)"; pertanto il valore dell'unità immobiliare risulterà quello al quale verrà detratto l'importo delle opere necessarie per il ripristino della situazione relativa all'ultimo titolo abitativo.

Nel caso specifico per riportare l'immobile allo stato dell'ultimo titolo abitativo approvato occorre eseguire le lavorazioni riportate nei grafici (allegato 08) e di seguito descritte:

-Nel Piano S1 (seminterrato) ad uso "cantina", demolizione di tutte le tramezzature formanti le due camere e i due bagni e murare cioè "tombare" il volume non approvato (la cui superficie è stata individuata nella misura di mq. 5,80), ricostruzione parziale dei limiti murari della intercapedine ove necessario come risultava nell'ultimo titolo approvato.

-Nel Piano T (terra), realizzazione di un bagno e chiusura porta-finestra.

-Nel piano 1 (primo) destinato a "soffitta", demolizione del bagno e chiusura vano finestra.

Ricerca del valore della svalutazione VS

Tutte le lavorazioni di cui al punto precedente sono state quantificate nel Computo Metrico Estimativo redatto con prezzario DEI 2023 (allegato 12).

Il costo delle opere necessarie per il ripristino della situazione relativa all'ultimo titolo abitativo, valore di svalutazione VS, inteso come svalutazione del VMI, è pari a €11.161,25. Detto importo incide percentualmente il 10,95% che si applica in detrazione sul valore unitario medio di €/mq 1.425 che diventa €/mq 1.268,96, al quale va ulteriormente applicata una detrazione del 10% in considerazione dell'assenza della garanzia per vizi, per cui il valore unitario diventa di €/mq.1.142,06.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Fosso dei Grossi, 8, int. 1 - Roma - Cesano (RM), edificio 1, scala 1, interno 1, piano S1-T- 1	71,50 mq	1.142,06 €/mq	€ 81.657,29	100,00%	€ 81.657,29
Valore di stima:					€ 81.657,29

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 19/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Nicoli Lamberto



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Fosso dei Grossi, 8, int. 1 - Roma - Cesano (RM), edificio 1, scala 1, interno 1, piano S1-T-1

L'immobile oggetto del pignoramento di proprietà del Sig \*\*\*\*\* è porzione di un villino quadrifamiliare ubicato nel Comune di Roma, Via Fosso dei Grossi, 8, int.1 (Cesano), collocato in un'area che si estende a nord-ovest di Roma oltre il Grande Raccordo Anulare, in prossimità della Cassia-bis. La zona a carattere prevalentemente residenziale, è servita pertanto da infrastrutture di tipo primario ma è ancora carente di esercizi pubblici e privati, istituti scolastici, linee di trasporto urbano ed extraurbano, nonché di attività di tipo commerciale in genere. L'immobile, che sorge su un appezzamento di terreno inserito in una lottizzazione di tipo spontaneo, (risalente agli anni 2010-2012), è ubicato su una traversa di Via della Stazione di Cesano. Trattasi di un fabbricato composto da tre livelli di cui due fuori terra ed un piano seminterrato (vedi grafico allegato 08), con tipologia a villino quadrifamiliare realizzata con titolo abilitativo edilizio, costruita con una struttura in c.a., tamponature tradizionali a cassetta di laterizi forati, rivestimento con intonaco e copertura a falde inclinate con manto a tegole (vedi foto allegato A). Gli strumenti urbanistici del Comune di Roma, prevedono che il terreno distinto in Catasto al Foglio n. 14, Part. n. 2127, sub.1 ha, nei confronti del vigente P.R.G., la seguente destinazione urbanistica: -Per quanto riguarda il nuovo P.R.G., adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 18 del 12.02.2008: sistema insediativo della "città della trasformazione", ambiti a pianificazione particolareggiata definita (tav.n.04); -Per quanto riguarda il Piano Particolareggiato di esecuzione del Nucleo n.1 "Cesano", l'area ricade nella "Zona di Completamento residenziale semplice"; -Per quanto riguarda la Carta per la Qualità l'immobile non risulta inserito (Tav.G1\_4).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 2127, Sub. 1, Categoria A7 al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 2127, Sub. 9, Zc. 6 - Fg. 14, Part. 2127, Sub. 507, Zc. 6  
Destinazione urbanistica: Gli strumenti urbanistici del Comune di Roma, prevedono che il terreno distinto in Catasto al Foglio n. 14, Part. n. 21271 ha, nei confronti del vigente P.R.G., la seguente destinazione urbanistica: -Per quanto riguarda il nuovo P.R.G., adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 18 del 12.02.2008: sistema insediativo della "città della trasformazione", ambiti a pianificazione particolareggiata definita (tav.n.04); -Per quanto riguarda il Piano Particolareggiato di esecuzione del Nucleo n.1 "Cesano", l'area ricade nella "Zona di Completamento residenziale semplice"; -Per quanto riguarda la Carta per la Qualità l'immobile non risulta inserito (Tav.G1\_4).



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 438/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Fosso dei Grossi, 8, int. 1 - Roma - Cesano (RM), edificio 1, scala 1, interno 1, piano S1-T-1		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 14, Part. 2127, Sub. 1, Categoria A7 Identificato al catasto Terreni - Fig. 14, Part. 2127, Sub. 9, Zc. 6 - Fig. 14, Part. 2127, Sub. 507, Zc. 6	<b>Superficie</b>	71,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Qualità, stato di conservazione e caratteristiche esterne dell'unità immobiliare. - tipologia costruttiva: abitazione in villino quadrifamiliare (Categoria A/7); - struttura: telaio in c.a.; - muratura di tamponamento: tradizionale a cassetta di laterizi forati; - finitura esterna: intonaco tintecciato bianco; - copertura: tetto a falde inclinate, con manto a tegole; - balconi: pavimenti in gres, ringhiere in ferro. STATO COMPLESSIVO NORMALE		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile oggetto del pignoramento di proprietà del Sig***** è porzione di un villino quadrifamiliare ubicato nel Comune di Roma, Via Fosso dei Grossi, 8, int.1 (Cesano), collocato in un'area che si estende a nord-ovest di Roma oltre il Grande Raccordo Anulare, in prossimità della Cassia-bis. La zona a carattere prevalentemente residenziale, è servita pertanto da infrastrutture di tipo primario ma è ancora carente di esercizi pubblici e privati, istituti scolastici, linee di trasporto urbano ed extraurbano, nonché di attività di tipo commerciale in genere. L'immobile, che sorge su un appezzamento di terreno inserito in una lottizzazione di tipo spontaneo, (risalente agli anni 2010-2012), è ubicato su una traversa di Via della Stazione di Cesano. Trattasi di un fabbricato composto da tre livelli di cui due fuori terra ed un piano seminterrato (vedi grafico allegato 08), con tipologia a villino quadrifamiliare realizzata con titolo abilitativo edilizio, costruita con una struttura in c.a., tamponature tradizionali a cassetta di laterizi forati, rivestimento con intonaco e copertura a falde inclinate con manto a tegole (vedi foto allegato A). Gli strumenti urbanistici del Comune di Roma, prevedono che il terreno distinto in Catasto al Foglio n. 14, Part. n. 2127, sub.1 ha, nei confronti del vigente P.R.G., la seguente destinazione urbanistica: -Per quanto riguarda il nuovo P.R.G., adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 18 del 12.02.2008: sistema insediativo della "città della trasformazione", ambiti a pianificazione particolareggiata definita (tav.n.04); - Per quanto riguarda il Piano Particolareggiato di esecuzione del Nucleo n.1 "Cesano", l'area ricade nella "Zona di Completamento residenziale semplice"; -Per quanto riguarda la Carta per la Qualità l'immobile non risulta inserito (Tav.G1_4).		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dal debitore Sig***** , da Sua moglie Sig***** e la loro figli*****		

