
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. De Angelis Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 864/2022 del R.G.E.

promossa da

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA

Codice fiscale: 09339391006

Roma (RM)

contro



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	6
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 864/2022 del R.G.E.	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 44.615,45	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	17



INCARICO

In data 23/02/2023, il sottoscritto Ing. De Angelis Marco, con studio in Via delle Benedettine, 27 - 00135 - Roma (RM), email mda@studiodea.org, PEC mda12107@pec.ording.roma.it, Tel. 0630601271, Fax 06 30601271, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/03/2023 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 Vigne di Colle Mattia, 190/192

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di esecuzione è un appartamento, posto al piano terra, in villino quadrifamiliare, con annessa corte esterna esclusiva, distinto con l'int. 4 sito a Roma in via Vigne di Colle Mattia ai civici 190 e 192, ed è costituito da un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, un bagno e una camera da letto. La superficie esterna è costituita dal camminamento pavimentato per raggiungere l'unità immobiliare e da un giardino sul quale sono state realizzate due piattaforme di cemento armato.

Via Vigne di Colle Mattia è nella zona Sud del Municipio VI, nella zona di Fontana Candida al confine con i comuni di Colonna e Monte Porzio Catone. Si tratta di una zona a forte destinazione agricola, dove però sono sorti numerosi fabbricati isolati in maniera completamente abusiva.

Non sono presenti servizi di alcun tipo nelle vicinanze.

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.

Via Vigne di Colle Mattia è nella zona Sud del Municipio VI, nella zona di Fontana Candida al confine con i comuni di Colonna e Monte Porzio Catone. Si tratta di una zona a forte destinazione agricola, dove però sono sorti numerosi fabbricati isolati in maniera completamente abusiva. Si può constatare infatti che le strade, ora denominate dalla toponomastica, erano prima delle strade sterrate che servivano a raggiungere i vari poderi. Tutt'ora è difficile raggiungere agevolmente il fabbricato, come si può vedere dall'ubicazione nella zona in all. 1. Nel villino sono state ricavate n. 4 unità immobiliari. Il villino è ubicato all'angolo tra Via Vigne di Colle Mattia e Via di Costamagna (v. all. 2 e 3). Ad esso si accede da un cancello sulla strada (v. foto 1) che introduce a un vasto piazzale comune (v. foto 2) dal quale si accede a tre delle quattro unità immobiliari, inclusa quella oggetto di stima. Di qui si accede tramite un cancelletto metallico posto all'estremità sinistra del muro di recinzione (v. foto 3) dal quale si diparte un camminamento pavimentato (v. foto 4) che conduce all'appartamento (v. foto 5). L'appartamento (v. all. 5) è costituito da un soggiorno con angolo cottura (v. foto 6), un disimpegno (v. foto 7), un bagno (v. foto 8) e una camera da letto (v. foto 9). Come evidente dalla fotografia, nel disimpegno sono



state realizzate delle scaffalature, ma in cartongesso. La corte esterna (v. foto 10) è parzialmente pavimentata e per il resto è ripartita come segue: sulla sinistra guardando dal fabbricato è stata realizzata una piattaforma di cemento armato (v. foto 11), accanto alla quale è stata gettata della ghiaia nella zona che copre il bombolone del gas metano (v. foto 12), ora inutilizzato. Sulla destra è stata realizzata un'altra piattaforma di cemento armato sulla quale è stato poggiato un casotto prefabbricato in legno adibito a deposito (v. foto da 13 a 16). Attualmente il riscaldamento è prodotto da un impianto di condizionamento e c'è una bombola di gas per alimentare il piano cottura.

All. 1 - Ubicazione

All. 2 - Vista aerea

All. 3 - Roma NCT f 1056 p 512 estratto mappa

All. 4 - Elaborato fotografico

All. 5 - Roma NCEU f 1056 p 512 sub 10+ pianta Catasto

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vigne di Colle Mattia, 190/192

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:

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

CONFINI

L'appartamento posto al piano terra del villino, con annessa corte esclusiva, è distinto con l'interno 4 e confina con la corte comune, l'appartamento interno 1, l'appartamento interno 3, la particella 502, Via



di Costamagna salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	44,40 mq	52,60 mq	1	52,60 mq	2,88 m	Terra
Giardino - area pavimentata	92,50 mq	92,50 mq	0,15	13,88 mq	0,00 m	T
Giardino	46,50 mq	46,50 mq	0,10	4,65 mq	0,00 m	T
Giardino - piattaforme cemento	42,00 mq	42,00 mq	0,15	6,30 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				77,43 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				77,43 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/07/2002 al 15/05/2008		Catasto Terreni Fg. 1056, Part. 430 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 17 40 Reddito dominicale € 51,77 Reddito agrario € 17,97
Dal 15/05/2007 al 15/05/2008		Catasto Terreni Fg. 1056, Part. 430 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 17 40 Reddito dominicale € 51,77 Reddito agrario € 17,97
Dal 15/05/2008 al 10/06/2008		Catasto Terreni Fg. 1056, Part. 512 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 17 40
Dal 10/06/2008 al 17/12/2008		Catasto Fabbricati Fg. 1056, Part. 512, Sub. 10, Zc. 6 Categoria A7 Cl.4, Cons. 2,5 vani



		Superficie catastale 50 mq Rendita € 374,43 Piano T Graffato 11
Dal 17/12/2008 al 15/01/2024	(Catasto Fabbricati Fg. 1056, Part. 512, Sub. 10, Zc. 6 Categoria A7 Cl.4, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 50 mq Rendita € 374,43 Piano T Graffato 11

N.B. Gli intestatari catastali del periodo dal 24/07/2002 al 15/05/2008 non corrispondono a quello reale che era Codice (v. all. 5).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1056	512	10	6	A7	4	2,5 vani	50 mq	374,43 €	T	SUB 11

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
1056	512				Ente Urbano		17 40 mq			

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente perchè sono state chiuse due finestre e la porta d'ingresso sul lato del camminamento pedonale ed è stata aperta una finestra e il nuovo ingresso sul lato del giardino (v. stato attuale in all. 26). E' possibile sanare tali difformità catastali mediante la presentazione di una pratica S.C.I.A.



All. 10 - Roma NCEU f 1056 p 512 sub 10
All. 11 - Roma NCT f 1056 p 512 visura
All. 26 - Stato attuale

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in discreto stato di conservazione.

PARTI COMUNI

Fa parte del compendio immobiliare anche la quota di 1/4 indiviso delle corti comuni (v. foto 2) distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Roma (RM) al foglio 1056 part. 512 sub. 2 e 3 (v. all.ti 8 e 9) identificate come beni comuni non censibili e destinate a ingresso e spazio di manovra comune.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile ha esposizione prevalente a sud-ovest, l'immobile è di un solo piano con altezza interna utile di 2,88 m.

Le strutture verticali sono in muratura, la copertura è a falde con tetto in coppi. Le pareti esterne sono tinteggiate con tinta colorata.

L'immobile oggetto di esecuzione è dotato di uno spazio esterno con sistemazione a giardino. Il tutto è protetto da un muro perimetrale con altezze variabili.

Si accede all'immobile attraverso un cancello pedonale che immette in un percorso scoperto pavimentato in marmette, che conduce all'ingresso dell'abitazione.

L'unità immobiliare si compone di un vano di ingresso, soggiorno e pranzo con angolo cottura adiacente.

Dal soggiorno si accede su un piccolo disimpegno, separato da un tramezzo, su cui affacciano un piccolo bagno e una camera da letto.

Il pavimento è in maioliche di dimensioni 30x30 disposte a 45°. Le pareti del soggiorno sono ad intonaco e stucco romano così come una parete della camera da letto. Le finestre sono provviste di grate metalliche. Il bagno ha pavimento in maioliche 20x20 disposte diagonalmente, rivestimento in maioliche 20x20 per un'altezza di 2,00 m. Il bagno è provvisto di tutti i sanitari.

Il riscaldamento avviene con condizionatore, perchè la caldaia è stata scollegata dal bombolone interrato.

Attualmente viene utilizzata una bombola esterna del gas per alimentare il piano cottura.

L'acqua calda sanitaria è prodotta tramite uno scaldabagno elettrico.

L'alimentazione idrica avviene tramite un pozzo dal quale viene riempito un serbatoio idrico esterno comune a tutti e 4 gli appartamenti del villino e ubicato in un gabbiotto esterno all'angolo dello spazio comune di manovra (v. foto 17 e 18) e di qui l'acqua viene portata all'appartamento.

Il sistema di scarico dei liquami avviene in un fossa biologica di tipo Imhoff che necessita di essere svuotata periodicamente.

Il sistema di smaltimento dei liquami non rispetta il Piano Regionale di Tutela delle Acque (Delibera Consiglio Regionale n. 42 del 27/12/2007 che prevede all'art. 22 - Misure per gli scarichi di piccole insediamenti, case sparse, edifici isolati e di agglomerati urbani inferiori a 2.000 a.e., comma 1a che "gli scarichi, nuovi o esistenti, di acque reflue domestiche originate da case sparse ... se non allacciabili a reti fognarie, devono recapitare sul suolo o negli strati superficiali del suolo; devono essere depurati attraverso sistemi biologici di tipo vasca Imhoff con successiva subirrigazione o evapotraspirazione fitoassistita dei reflui trattati").



Va inoltre evidenziata una criticità igienica. Lungo il muro di confine del lotto dove è ubicato il villino è stata realizzata una canale a cielo aperto per raccogliere e allontanare le acque di pioggia provenienti da monte, essendo Via Vigne di Colle Mattia a mezza costa, in una zona con pendenza significativa. Purtroppo in questa canale vengono convogliati anche gli scarichi abusivi di liquame dalle abitazioni più a monte, rendendo così l'aria maleodorante. Il muro di confine è quello che si vede sulla destra nella foto 6 e a sinistra nella foto 10, e perciò questa criticità igienica interessa proprio le parti esterne dell'appartamento oggetto di stima.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato e dalla madre che vi risiedono.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/07/2001 al 17/12/2008		Deposito di documento portante compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Cordasco Pasquale	15/05/2007	110538	37992
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	12/06/2007	108002	39162
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/12/2008 al 15/01/2024		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tavassi Giorgio	17/12/2008	123160	25872
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	19/12/2008	168036	103633
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

All. 5 - T 2007 RG 108002 RP 39162 compravendita

All. 6 - T 2008 RG 168036 RP 103633 compravendita

All. 7 - 2008.12.17 Atto compravendita rep 123160 racc 25872

Si precisa che con l'atto di cui alla trascrizione in all. 5 è stata data pubblicità a un documento portante una scrittura privata non registrata recante la data del 18 luglio 2001 avente ad oggetto la vendita del terreno, a suo tempo ancora non edificato.

Con l'atto in all. 7 viene compravenduto non solo l'appartamento (sub. 10 l'appartamento e sub 11 la corte) ma anche la quota di 1/4 indiviso delle corti comuni sub 2 e 3, per quanto siano catastalmente dei beni comuni non censibili.

Si vedano a tal fine i seguenti allegati:

All. 8 - Roma NCEU f 1056 p 512 Elaborato Planimetrico

All. 9 - Roma NCEU f 1056 p 512 elenco subalterni

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 15/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA**
Trascritto a Roma 1 il 19/12/2008
Reg. gen. 168037 - Reg. part. 34088
Quota: 1/1
A favore di BNP PARIBAS PERSONAL FINANCE S.P.A.
Contro Formalità a carico della
procedura Note: Nota in all. 12
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 1 il 03/08/2022
Reg. gen. 108768 - Reg. part. 76971
Quota: 1/1
A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA
Contro Formalità a carico della
procedura Note: Nota in all. 13

La visura in Conservatoria sull'immobile (v. all. 14) ha dato come risultati quelli riportati in questa sezione oltre all'atto di compravendita.

E' stata esperita anche la visura sul terreno con la precedente denominazione di particella 430 (v. all. 15) rilevando solamente il precedente atto di compravendita del solo terreno (v. all. 5).

NORMATIVA URBANISTICA



L'area nella quale è ubicato il villino ricade nella zona di PRG Agro Romano - Aree agricole. L'Agro romano comprende le parti del territorio extraurbano prevalentemente utilizzate per attività produttive agricole o comunque destinate al miglioramento delle attività di conduzione agricola del fondo e che presentano valori ambientali essenziali per il mantenimento dei cicli ecologici, per la tutela del paesaggio agrario, del patrimonio storico e del suo contesto e per un giusto proporzionamento tra le aree edificate e non edificate al fine di garantire condizioni equilibrate di naturalità, salubrità e produttività del territorio.

Nell'Agro romano sono ammessi interventi di recupero edilizio e di nuova costruzione, come definiti dall'art. 9 delle NTA, finalizzati al mantenimento e al miglioramento della produzione agricola, allo svolgimento delle attività connesse (conservazione, lavorazione e commercializzazione dei prodotti del fondo), complementari e compatibili (agriturismo, ricreazione e tempo libero, educazione ambientale, tutela e valorizzazione di beni di interesse culturale e ambientale), secondo le modalità e i limiti di cui sopra.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il villino nel quale è ubicato l'appartamento è stato realizzato abusivamente.

Ai sensi della Legge n. 326 del 24/11/2003 integrata dalla legge regionale n. 12 del 8/11/2004, è stata presentata all'USCE in data 20 aprile 2005 istanza di condono con n. 43548 di protocollo (v. all. 16).

L'istanza è stata presentata (v. all. 17) per un edificio residenziale ultimato al rustico prima del 31/3/2003. Nella descrizione il manufatto era composto da un piano terra con sovrastante solaio di copertura per una superficie utile residenziale di circa 180 mq e un portico di circa 70 mq.

La dichiarazione sulla data di ultimazione dei lavori riporta l'anno 2002 (v. all. 18).

Ho verificato perciò la veridicità di queste dichiarazioni, riscontrando sulle foto satellitari disponibili in Rete che a Aprile 2002 il fabbricato già esisteva (v. all. 19).

Nell'effettuare questa verifica ho riscontrato però quanto già era evidente nel corso del sopralluogo, e cioè che l'aggetto del tetto è stato ampliato con una tettoia (v. foto 5, 21 e 22), come si può constatare anche dalle caratteristiche costruttive.

La tettoia va a completare uno spazio a risega che era stato lasciato vuoto al tempo della costruzione (v. foto di aprile 2002 in all. 19) sul lato Sud Est del fabbricato. Questo spazio è anche visibile nella fotografia n. 4 (v. all. 20, vista da quella che sarà l'area comune) e nello schema statico della Relazione Statica (v. all. 21) allegate alla domanda di sanatoria. Nel 2012 questo spazio è stato chiuso con materiale non definibile dalla definizione della foto (v. all. 19) per poi essere completato nel 2013 con le caratteristiche attuali (v. all. 19).

Ho misurato la tettoia e corrisponde a poco più del 3% della superficie del tetto e pertanto, superando la tolleranza del 2% ammessa per le costruzioni, rappresenta un abuso non sanabile.

Infatti per essa sarebbe stato necessario presentare una Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) in alternativa al Permesso di Costruire, rientrando la tettoia fissa fra gli interventi edilizi di cui all'art. 22 comma 3, art. 23 ed art. 137 del D.P.R. 380/01; nonché all'art. 5, comma 2, lett. b) e lett. c) del D.L. 70/11 convertito nella Legge 106 del 12/07/2011.

Per la tettoia non è prevista la possibilità di sanatoria ma solamente la demolizione e il pagamento di sanzioni pecuniarie così come regolamentate dalla delibera A. C. n. 44/2011, in base alla tipologia dell'abuso.

Con riferimento alla Relazione statica del 10 novembre 2004 a firma dell'ing. Dino Di Nunzio (v. all. 21), è risultato che la struttura dell'edificio in oggetto non è staticamente idonea e dovranno essere eseguiti interventi di consolidamento sulle travi di copertura mediante la presentazione di una pratica press oil Genio Civile, a carico di tutti e quattro i proprietari del villino.



Con riferimento alla istanza di condono, è stata presentata anche la dichiarazione sulla destinazione urbana e i vincoli (v. all. 22) nella quale viene riportata la destinazione a Agro Romano (H2) e il vincolo del Piano Territoriale Paesistico 15/11 "Pendici dei Castelli" TP b/5. Pertanto, ai fini del rilascio della concessione edilizia in sanatoria, sarà necessario acquisire il Nulla Osta della Regione Lazio essendo il PTP richiamato parte del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR).

Con riferimento all'appartamento oggetto di vendita, sussistono le difformità catastali già descritte.

Per quello che riguarda le somme ancora da versare per concludere la pratica di condono, dalla domanda risulta quanto segue:

oblazione: € 4.950,00

anticipo oneri concessori: € 8.010,00

Manca poi il saldo degli oneri concessori, che si prevede possa ammontare a circa € 5.000,00.

Il totale diventa perciò di € 17.960,00.

All'Ufficio risultano versati € 7.041,50 (v. all. 23) per cui restano da saldare € 10.918,50.

Inoltre, a completamento della pratica di sanatoria, dovrà essere aggiornata la planimetria catastale tramite una S.C.I.A., con un costo che si prevede di € 1.200,00 tra oneri amministrativi e compenso per il tecnico.

Inoltre ancora, con riferimento alla statica dell'edificio, dovranno esser sostenuti costi per la somma prevedibile di € 15.000,00, da dividersi tra i quattro proprietari, inclusa la pratica presso il Genio Civile e gli oneri del tecnico abilitato

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sussistono oneri condominiali nè tabelle millesimali perchè non è stato costituito il condominio.

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 Vigne di Colle Mattia, 190/192

L'immobile oggetto di esecuzione è un appartamento, posto al piano terra, in villino quadrifamiliare, con annessa corte esterna esclusiva, distinto con l'int. 4 sito a Roma in via Vigne di Colle Mattia ai civici 190 e 192, ed è costituito da un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, un bagno e una camera da letto. La superficie esterna è costituita dal camminamento pavimentato per raggiungere l'unità immobiliare e da un giardino sul quale sono state realizzate due piattaforme di cemento armato. Via Vigne di Colle Mattia è nella zona Sud del Municipio VI, nella zona di Fontana Candida al confine con i comuni di Colonna e Monte Porzio Catone. Si tratta di una zona a forte destinazione agricola, dove però sono sorti numerosi fabbricati isolati in maniera completamente abusiva. Non sono presenti servizi di alcun tipo nelle vicinanze.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1056, Part. 512, Sub. 10, Zc. 6, Categoria A7, Graffato SUB 11 al catasto Terreni - Fg. 1056, Part. 512, Qualità Ente Urbano

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

Valore di stima del bene: € 69.687,00

Il metodo di stima utilizzato è quello dell'analisi di mercato, con lo scopo di confrontare le offerte di mercato con i valori della banca dati OMI. Da una ricerca in Rete è emerso che non ci sono offerte di mercato in zona, se non lungo le vie principali che la costeggiano (Via di Fontana Candida e Via Casilina) con caratteristiche (mezzi pubblici, presenza di esercizi commerciali, ecc.) talmente



differenti da non poter essere confrontati con la situazione nella quale si trova l'appartamento oggetto di stima, ubicato in aperta campagna e priva dei servizi essenziali (acqua, fognature, gas). Ho preso in considerazione perciò solamente i valori della banca dati OMI che (v. all. 24) che sono compresi tra 1.100 e 1.600 €/mq.

Per il fatto che l'appartamento si trova in una zona molto degradata e le finiture non sono di particolare pregio, considero il valore minimo.

Ritengo poi di abbassarlo ulteriormente, per i seguenti motivi già esposti nei capitoli precedenti:

- l'alimentazione idrica avviene tramite un pozzo che rifornisce un serbatoio esterno comune ai quattro appartamenti del villino; per quanto sigillato, il serbatoio non garantisce la potabilità dell'acqua che può essere perciò utilizzata solamente per i servizi;
- il sistema di smaltimento dei liquami non rispetta il Piano Regionale di Tutela delle Acque;
- il riscaldamento avviene solamente tramite i condizionatori;
- l'acqua calda viene fornita tramite uno scaldabagno elettrico esterno;
- immediatamente dietro al muro di recinzione lato Sud corre una canale di scolo a cielo aperto che raccoglie gli scarichi abusivi di liquami delle abitazioni più a monte;
- la mancata idoneità statica.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Vigne di Colle Mattia, 190/192	77,43 mq	900,00 €/mq	€ 69.687,00	100,00%	€ 69.687,00
				Valore di stima:	€ 69.687,00

Valore di stima: € 69.687,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica (sanatoria edilizia)	12118,50	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica (demolizione tettoia)	2500,00	€
Altro - Rinforzo statico tetto (importo complessivo 15.000,00 € da dividere per le 4 unità immobiliari)	3500,00	€

Valore finale di stima: € 44.599,80

LIMITI DELL'INCARICO

Ai fini dello svolgimento del presente incarico non sono stati eseguiti accertamenti sulle strutture, se non quelli desumibili a vista al momento del sopralluogo effettuato, né sulla conformità delle dotazioni impiantistiche delle porzioni immobiliari. Le verifiche circa la legittimità edilizia hanno riguardato



esclusivamente i manufatti e non anche il posizionamento degli stessi sul lotto di terreno, i distacchi rispetto al filo stradale e ai fabbricati limitrofi, la sagoma, ecc.

Gli oneri per la regolarizzazione urbanistica sono stati individuati sulla base del citato prezzario regionale i cui costi possono discostarsi da quelli praticati sul mercato: la valutazione effettiva di detti costi è rimessa all'interessato al momento della formulazione dell'offerta; analogo discorso può essere fatto per gli onorari professionali previsti.

Non sono stati eseguiti accertamenti circa la presenza di sostanze inquinanti o nocive nel sottosuolo dell'area annessa alle porzioni immobiliari in argomento.

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 13/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. De Angelis Marco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Google maps - Ubicazione
- ✓ N° 2 Google maps - Vista aerea
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - Roma NCT f 1056 p 512 estratto mappa
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Roma NCEU f 1056 p 512 sub 10 pianta Catasto
- ✓ N° 5 Atto di provenienza - T 2007 RG 108002 RP 39162 compravendita
- ✓ N° 6 Atto di provenienza - T 2008 RG 168036 RP 103633 compravendita
- ✓ N° 7 Atto di provenienza - 2008.12.17 Atto compravendita rep 123160 racc 25872
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - Roma NCEU f 1056 p 512 Elaborato Planimetrico
- ✓ N° 9 Visure e schede catastali - Roma NCEU f 1056 p 512 elenco subalterni
- ✓ N° 10 Visure e schede catastali - Roma NCEU f 1056 p 512 sub 10 visura catastale
- ✓ N° 11 Visure e schede catastali - Roma NCT f 1056 p 512 visura catastale
- ✓ N° 12 Altri allegati - I 2008 rp 34088 rg 168037 ipoteca BNP
- ✓ N° 13 Altri allegati - T 2022 RG 108768 RP 76971 pignoramento
- ✓ N° 14 Altri allegati - Roma NCEU f 1056 p 512 sub 10 visura Conservatoria
- ✓ N° 15 Altri allegati - Roma NCT f 1056 p 430 visura Conservatoria
- ✓ N° 16 Altri allegati - Domanda condono



- ✓ N° 17 Altri allegati - Atto notorio
- ✓ N° 18 Altri allegati - Dichiarazione data lavori
- ✓ N° 19 Altri allegati - Cronologia tettoia
- ✓ N° 20 Foto - Documentazione fotografica domanda sanatoria
- ✓ N° 21 Altri allegati - Relazione statica
- ✓ N° 22 Altri allegati - Destinazione urbanistica e vincolo
- ✓ N° 23 Altri allegati - Bollettini pagamento
- ✓ N° 24 Altri allegati - Dati OMI 1 sem 2023
- ✓ N° 25 Foto - Elaborato fotografico
- ✓ N° 26 Altri allegati - Stato attuale



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vigne di Colle Mattia, 190/192
L'immobile oggetto di esecuzione è un appartamento, posto al piano terra, in villino quadrifamiliare, con annessa corte esterna esclusiva, distinto con l'int. 4 sito a Roma in via Vigne di Colle Mattia ai civici 190 e 192, ed è costituito da un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, un bagno e una camera da letto. La superficie esterna è costituita dal camminamento pavimentato per raggiungere l'unità immobiliare e da un giardino sul quale sono state realizzate due piattaforme di cemento armato. Via Vigne di Colle Mattia è nella zona Sud del Municipio VI, nella zona di Fontana Candida al confine con i comuni di Colonna e Monte Porzio Catone. Si tratta di una zona a forte destinazione agricola, dove però sono sorti numerosi fabbricati isolati in maniera completamente abusiva. Non sono presenti servizi di alcun tipo nelle vicinanze.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1056, Part. 512, Sub. 10, Zc. 6, Categoria A7, Graffato SUB 11 al catasto Terreni - Fg. 1056, Part. 512, Qualità Ente Urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'area nella quale è ubicato il villino ricade nella zona di PRG Agro Romano - Aree agricole. L'Agro romano comprende le parti del territorio extraurbano prevalentemente utilizzate per attività produttive agricole o comunque destinate al miglioramento delle attività di conduzione agricola del fondo e che presentano valori ambientali essenziali per il mantenimento dei cicli ecologici, per la tutela del paesaggio agrario, del patrimonio storico e del suo contesto e per un giusto proporzionamento tra le aree edificate e non edificate al fine di garantire condizioni equilibrate di naturalità, salubrità e produttività del territorio. Nell'Agro romano sono ammessi interventi di recupero edilizio e di nuova costruzione, come definiti dall'art. 9 delle NTA, finalizzati al mantenimento e al miglioramento della produzione agricola, allo svolgimento delle attività connesse (conservazione, lavorazione e commercializzazione dei prodotti del fondo), complementari e compatibili (agriturismo, ricreazione e tempo libero, educazione ambientale, tutela e valorizzazione di beni di interesse culturale e ambientale), secondo le modalità e i limiti di cui sopra.

Prezzo base d'asta: € 44.599,80



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 864/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 44.599,80

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Vigne di Colle Mattia, 190/192		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1056, Part. 512, Sub. 10, Zc. 6, Categoria A7, Graffato SUB 11 Identificato al catasto Terreni - Fg. 1056, Part. 512, Qualità Ente Urbano	Superficie	77,43 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in discreto stato di conservazione.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di esecuzione è un appartamento, posto al piano terra, in villino quadrifamiliare, con annessa corte esterna esclusiva, distinto con l'int. 4 sito a Roma in via Vigne di Colle Mattia ai civici 190 e 192, ed è costituito da un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, un bagno e una camera da letto. La superficie esterna è costituita dal camminamento pavimentato per raggiungere l'unità immobiliare e da un giardino sul quale sono state realizzate due piattaforme di cemento armato. Via Vigne di Colle Mattia è nella zona Sud del Municipio VI, nella zona di Fontana Candida al confine con i comuni di Colonna e Monte Porzio Catone. Si tratta di una zona a forte destinazione agricola, dove però sono sorti numerosi fabbricati isolati in maniera completamente abusiva. Non sono presenti servizi di alcun tipo nelle vicinanze.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato e dalla madre che vi risiedono.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA**

Trascritto a Roma 1 il 19/12/2008

Reg. gen. 168037 - Reg. part. 34088

Quota: 1/1

A favore di BNP PARIBAS PERSONAL FINANCE S.P.A.

Contro

Formalità a carico della procedura

Note: Nota in all. 12

