
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Quattrucci Enzo, nell'Esecuzione Immobiliare 2009/2016 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	5
Consistenza	5
Dati Catastali	6
Precisazioni.....	7
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti	12
Riserve e particolarità da segnalare	13
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 2009/2016 del R.G.E.....	16
Lotto Unico	16



INCARICO

All'udienza del 06/09/2017, il sottoscritto Ing. Quattrucci Enzo, con studio in Via Francesco Brighindi, 37 - 03100 - Frosinone (FR), email e.quattrucci@stemstudio.it, PEC enzo.quattrucci@ingpec.it, Tel. 0775 210 925, Fax 0775 210 925, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Roma (RM) - Località Corcolle, con ingresso dalla strada podereale s.n.c., denominata via Lunano, dipartentesi da via Polense n. 472

DESCRIZIONE

IL COMPENDIO IMMOBILIARE CHE SARA' POSTO IN VENDITA COME LOTTO UNICO ED OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA RIGUARDA I SEGUENTI IMMOBILI:

1)-Porzione di villino bifamiliare realizzato con struttura in c.a..

Il villino di n. 3 piani(interrato, terra e primo piano sottotetto)è stato oggetto di pignoramento solo per il piano interrato e terra,in catasto al f.676, mapp. 180 sub. 2 e quindi la vendita esclude il primo piano sottotetto; il piano primo,sottotetto è unito catastalmente e forma un'unica unità con tutta la porzione di edificio connesso e confinante con quello esecutato, in catasto al F.676 mappale 180 sub 502.

La porzione di villino oggetto di pignoramento e che sarà posto in vendita pertanto riguarderà solo il piano interrato(cantina)ed il piano terra(abitazione)mappale 180 sub 2 ed esclude l'area posta al piano sottotetto(lavatoio), tutt'uno con il mappale 180 sub 502 appartenente ad altra ditta.

2)-Area esterna scoperta completamente pavimentata e recintata in catasto al F.676, mapp. 180 sub. 508 ex mappale 180 sub 501;

3)-locale magazzino in catasto al F.676, mapp. 180 sub. 509 ex mappale 180 sub 3.

N.B. I NUOVI RIFERIMENTI CATASTALI RISPETTO A QUELLI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO: MAPPALI E SUBALTERNI, SONO STATI OTTENUTI DALLE VARIAZIONI APPORTATE ALL'AGENZIA DEL TERRITORIO DAL CTU A SEGUITO DELL'ALLINEAMENTO E VARIAZIONI NECESSARIE PER LA VENDITA AUTORIZZATE DAL MAGISTRATO IN UDIENZA.

Allo stato attuale, il compendio immobiliare da porre in vendita come unico lotto necessita, da parte del futuro acquirente ed a carico dello stesso, delle seguenti attività:

1)-la superficie del piano terra del villino bifamiliare in catasto al F.676, mapp.180 sub. 2, facente parte del compendio immobiliare da porre in vendita, va separata fisicamente da tutta l'altra proprietà del piano terra: mapp. 180 sub.502(a cui attualmente risulta unita) con una tramezzatura fissa lunga circa 7 m e realizzata fin sopra il soffitto; allo stato non esiste tale separazione fisica ma a separazione dei due subalterni esiste catastalmente solo una linea tratteggiata. Il mappale 180 sub 2 andrà inoltre regolarizzato urbanisticamente.



2)-Il magazzino, mappale 180 sub.509, ex mappale 180 sub 3, allo stato risulta ampliato con un corpo aggiunto e variato nell'altezza utile rispetto a quello autorizzato. Il CTU ha previsto nella presente per tale manufatto il ripristino allo stato quo ante; il nuovo proprietario pertanto dovrà procedere alla demolizione del corpo aggiunto e riportare l'altezza utile dell'originario manufatto al primitivo stato (m 2,20).

L'elaborato planimetrico catastale che inizialmente riportava erroneamente invertiti i subalterni, allo stato è stato dal CTU regolarizzato; per cui anche in tale elaborato catastale attualmente il mappale 180 sub. 2 coincide con la porzione di villetta bifamiliare eseguita, al locale magazzino gli è stato attribuito invece il nuovo mappale 180 sub 509 ed alla corte il mappale 180 sub 508.

Attualmente, a mezzo di due distinte scale esterne, con partenza dalla corte (mappale 180 sub 508), si accede ai mappali 180 sub 502 e 180 sub 503. Di fatto pertanto resta a carico della corte (mappale 180 sub 508) una servitù di passaggio a beneficio dei predetti mappali 180 sub 502 e 180 sub 503.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Roma (RM) - Località Corcolle, con ingresso dalla strada podereale s.n.c., denominata via Lunano, dipartentesi da via Polense n. 472

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)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

DAL MAPPALE 180 SUB 501, CORTE ESTERNA AD USO DELL'IMMOBILE 180 SUB 2 E SUB 3, SI ACCEDE TRAMITE DUE SCALE SIA ALL'IMMOBILE MAPP. 180 SUB 503 CHE ALL'IMMOBILE 180 SUB 502 PRIMO PIANO. ESISTE PERTANTO UNA SERVITU' DI PASSAGGIO, DI FATTO, A FAVORE DEI DUE



IMMOBILI CONFINANTI.

CONFINI

confinante con:

- distacco da via Polense(strada cosiddetta via Lunano, in catasto strada poderale);
- la part. 180 sub 502;
- la part. 180 sub 505;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	30,60 mq	34,78 mq	0,20	6,96 mq	2,20 m	terra
Villino(piano terra, civile abitazione)	75,00 mq	88,00 mq	1,00	88,00 mq	2,70 m	terra
Villino(piano interrato, cantina)	12,00 mq	22,50 mq	0,20	4,50 mq	2,55 m	interrato
area esterna, corte	205,00 mq	205,00 mq	0,18	36,90 mq	0,00 m	piano terra, cortile a livello
Totale superficie convenzionale:				136,36 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				136,36 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

NOTE A CHIARIMENTO:

Il Sig. **** Omissis ****, procuratore speciale del fabbricato di via Lunano snc distinto in catasto al F. 676, mappale 180, nell'ambito della richiesta volta a realizzare più complessi lavori ha presentato regolare Denuncia di Inizio Attività in data 17.11.2005 prot. 73585; l'immobile oggetto di pignoramento è stato interessato dai lavori di cui alla precedente DIA solo per quanto concerne una sopraelevazione dello stesso (realizzazione del piano primo sottotetto destinato a lavatoio). La porzione di edificio connessa strutturalmente all'immobile pignorato, a cui sono annessi anche i locali sottotetto destinati a lavatoi e ricadenti sulla superficie dell'immobile pignorato è riportata in catasto al F. 676, mappale 180 sub 502 ed appartiene ad altra ditta.

Attualmente tutto l'immobile (l'intero isolato), oggetto di pignoramento e non, risulta essere strutturalmente in cemento armato, quando invece prima risultava essere stato realizzato in muratura, così come riportato nella relazione tecnica asseverata allegata alla DIA prima citata.

Al CTU non è stato possibile acquisire informazioni in merito alla struttura costituente l'immobile pignorato (mappale 180 sub 2), connesso strutturalmente al mappale 180 sub 502).

Il CTU non ha potuto reperire informazioni storiche certe in merito alla struttura dell'edificio e



all'epoca in cui sono avvenute le variazioni interne all'immobile esecutato che, allo stato, al piano terra, risulta essere connesso al mappale 180 sub 502 senza alcuna divisione fisica fra i due subalterni. Il CTU rileva inoltre, una servitù di passaggio di fatto esistente, a favore dei mappali 180 sub 502 e 180 sub 503 a carico dell'immobile esecutato (mappale 180 sub 508 ex sub 501).

Il magazzino/cantina è composto da un corpo originario di mq 15(catastali) e da un corpo aggiunto abusivamente per un totale in pianta, dei due, di mq 35(catastali); detto immobile, individuato catastalmente al F. 676, mappale 180 sub 509 ex 180 sub 3 è ubicato all'interno della corte: mappale 180 sub 508 ex mappale 180 sub 501 ed è attualmente destinato a locale di sgombro. L'originaria parte assentita di detto immobile aveva un'altezza interna pari a m 2,20, successivamente, con l'edificazione del corpo aggiunto, la proprietà ha realizzato anche l'innalzamento della falda dell'originario corpo, con un aumento dell'altezza utile senza alcun titolo abilitativo. L'abuso edilizio per tale manufatto consiste nell'aver aumentato l'altezza utile dell'originario corpo e nell'aver realizzato in aderenza allo stesso un corpo aggiunto. Le predette opere, abusivamente realizzate, riguardanti il corpo aggiunto andranno demolite; l'altezza utile dell'originario corpo invece, variata in assenza di titolo amministrativo, andrà riportata allo stato quo ante (altezza utile m 2,20).

Allo stato attuale, il compendio immobiliare da porre in vendita come unico lotto necessita, da parte del futuro acquirente ed a carico dello stesso, di essere separato completamente dall'altra proprietà confinante: mappale 180 sub 502 e di essere regolarizzato urbanisticamente; pertanto le attività previste a carico del futuro acquirente saranno le seguenti:

1)-la superficie del piano terra del villino bifamiliare in catasto al F.676, mapp.180 sub. 2 e facente parte del compendio immobiliare da porre in vendita, va separata fisicamente dalla restante proprietà del piano terra(mappale 180 sub. 502) con una tramezzatura fissa lunga circa 7 m e realizzata fin sopra il soffitto; allo stato catastalmente, esiste solo una linea tratteggiata a separazione dei due subalterni.

La porzione di villino oggetto di pignoramento e da porre in vendita, necessita di essere regolarizzata urbanisticamente per tutte quelle variazioni avvenute internamente e non oggetto di autorizzazione amministrativa.

2)-Il magazzino: mappale 180 sub.509 ex mappale 180 sub 3, allo stato risulta ampliato con un corpo avanzato e variato nell'altezza utile rispetto a quello autorizzato. Il CTU prevede per tale manufatto il ripristino allo stato quo ante; il nuovo proprietario pertanto dovrà procedere alla demolizione del corpo aggiunto e riportare l'altezza utile dell'originario manufatto al primitivo stato (m 2,20).

L'elaborato planimetrico catastale che inizialmente riportava erroneamente invertiti i subalterni, allo stato è stato dal CTU regolarizzato; per cui anche in tale elaborato catastale attualmente il mappale 180 sub. 2 coincide con la porzione di villetta bifamiliare eseguita.

Attualmente, a mezzo di due distinte scale, con partenza dalla corte: mappale 180 sub 508, si accede ai mappali 180 sub 502 e 180 sub 503. Di fatto pertanto resta a carico della corte: mappale 180 sub 508 una servitù di passaggio a beneficio dei predetti mappali 180 sub 502 e 180 sub 503.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	



	676	180	2	6	A4	7	4,5	98	604,25		
	676	180	508		EU						
	676	180	509	6	C2	7	33 mq	35 mq	97,15		

Corrispondenza catastale

I cespiti eseguiti, dopo le variazioni apportate in catasto dal CTU autorizzate dal Giudice dell'Esecuzione, risultano attualmente individuati come di seguito:

1)-Catasto Urbano Foglio n. 676, mappale n. 180 sub 2, Zona Censuaria 6, Categoria A/4, Classe 7, Consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale totale 98 mq, Rendita € 604,25(porzione di villino bifamiliare posto al piano terra ed al piano interrato);

2)-Catasto Urbano Foglio n. 676, mappale n. 180 sub 509 ex 180 sub 3, Zona Censuaria 6, Categoria C/2, Classe 7, Consistenza 33 mq, Superficie Catastale totale 35 mq, Rendita € 97,15(locale deposito posto al piano terra);

3)-Catasto Urbano Foglio n. 676, mappale n. 180 sub 508 ex 180 sub 501(corte comune agli immobili di cui ai mappali 180 sub 2 e 180 sub 509, non censita, di mq 205).

PRECISAZIONI

Il complesso di immobili eseguiti e da porre in vendita come lotto unico è costituito da:

-Porzione di villetta plurifamiliare in catasto mappale 676 particella 180 subalterno 2, costituita da un piano interrato e da un piano terra; la superficie del piano terra va separata fisicamente da tutta l'altra proprietà del piano terra appartenente ad altro mappale(mapp. 180 sub.502), a cui è unita, con una tramezzatura allo stato non esistente ma solo tratteggiata sulla planimetria catastale che si allega in copia.

-La corte del fabbricato(mappale 180 sub 508 ex mapp. 180 sub. 501) risulta pavimentata, tutta recintata e ben rifinita.

-Il magazzino(mappale 180 sub 509 ex mapp.mapp. 180 sub.3) allo stato risulta abusivamente ampliato e sopraelevato rispetto a quello assentito; lo stesso va riportato allo stato quo ante risultando più conveniente(urbanisticamente) il ripristino al primitivo stato.

DAL MAPPALE 180 SUB 508, EX MAPPALE 180 SUB 501, CORTE ESTERNA AD USO DELL'IMMOBILE 180 SUB 2 E SUB 509, SI ACCEDE TRAMITE DUE SCALE SIA ALL'IMMOBILE MAPP. 180 SUB 503 CHE ALL'IMMOBILE 180 SUB 502 PRIMO PIANO. ESISTE PERTANTO, DI FATTO, UNA SERVITU' DI PASSAGGIO A FAVORE DEI DUE IMMOBILI CONFINANTI.



STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione di tutto il compendio immobiliare da porre in vendita e costituente un lotto unico risulta buono. La superficie del piano terra dell'immobile (porzione di villetta plurifamiliare in catasto mappale 676 particella 180 subalterno 2) risulta un tutt'uno, senza alcuna separazione, con tutta l'altra superficie del piano terra appartenente ad altra proprietà (mapp. 180 sub. 502); pertanto da quest'ultima va separata fisicamente con una tramezzatura a tutt'altezza, allo stato non esistente ma solo tratteggiata sulla planimetria catastale che si allega in copia.

La corte del fabbricato(subalterno 508) risulta pavimentata e ben rifinita.

Il magazzino(mapp.180 sub.509) allo stato risulta ampliato e sopraelevato. Lo stesso va riportato allo stato quo ante perché l'ampliamento è stato realizzato abusivamente e risulta più conveniente(urbanisticamente) il ripristino al primitivo stato.

PARTI COMUNI

La porzione del piano sottotetto(primo) insistente sulla porzione di villino esecutato (mapp.180 sub. 2) è stato annesso catastalmente al mappale 180 sub 502, non oggetto di pignoramento ed appartenente ad altra ditta, è escluso dalla vendita.

Dal mappale 180 sub 508, corte esterna ad uso dell'immobile 180 sub 2 e sub 509, si accede tramite due scale sia all'immobile mappali 180 sub. 503 che all'immobile 180 sub 502 primo piano; si configura pertanto di fatto, una servitù di passaggio a favore dei due immobili confinanti ed a carico del sub 508.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dal mappale 180 sub 508, ex sub 501, corte comune agli immobili 180 sub 2 e 180 sub 509, ex sub 3, si accede tramite due distinte scale sia all'immobile mapp. 180 sub 503 che all'immobile 180 sub 502 primo piano appartenenti ad altre ditte. Si configura pertanto, di fatto, a carico del mapp. 180 sub 508, una servitù di passaggio a favore dei mappali 180 sub 502 e 180 sub 503.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il villino bifamiliare è stato strutturalmente realizzato in c.a.; con tamponature esterne a volte posticce e non ben coibentate facenti parte eventualmente dell'originario abuso edilizio.

Manca l'impianto di riscaldamento e la fogna pubblica.

La copertura a tetto insiste sul piano primo destinato a lavatoio (annesso al mapp.180 sub 502) e non facente parte del compendio immobiliare posto in vendita.

Esiste una corte esterna di circa 205 mq completamente pavimentata su cui esiste di fatto una servitù di passaggio, tramite due scale, a favore dei mappali 180 sub. 503 e del mapp. 180 sub 502.

Buono lo stato di manutenzione generale.



- Fondazioni in c.a.
- esposizione sud-est
- solai laterocemento
- copertura a falda inclinata su solai con tegole in cotto
- impianti non certificati, mancanza di fognatura pubblica, mancanza di termosifoni
- corte di proprietà completamente pavimentata con posti auto scoperti su suolo privato

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile esecutato attualmente abitato dal Sig.**** Omissis **** unitamente alla di lui consorte e nello stesso risultano essere entrambi residenti; gli stessi inoltre,occupano anche la porzione d'immobile sita al piano terra (parte del mappale 180 sub 502), annessa senza separazione fisica alcuna al piano terra dell'immobile esecutato mappale 180 sub 2.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/03/1981 al 11/04/2001	**** Omissis ****	atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Nicola Ruffolo di Roma	30/03/1981	354190	13205
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Registri Immobiliari di Roma 1	09/04/1981	27481	21044
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/04/2001 al 09/05/2005	**** Omissis ****	atto pubblico di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Luigi La Gioia di Roma 1	11/04/2001	46583	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria Registri Immobiliari	13/04/2001	32088	21087		



		di Roma 1			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/05/2005 al 16/07/2018	**** Omissis ****	atto pubblico di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Vicini di Roma	09/05/2005	205272	17541
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Registri Immobiliari di Roma 1	13/05/2005	60846	36793
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

Non risultano atti ulteriori rispetto a quanto riportato nel certificato notarile: art. 567, 2° comma c.p.c.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

Gli immobili pignorati: porzione di villino bifamiliare e locale deposito al piano terra, sono stati realizzati in assenza di concessione edilizia e per tale motivo furono presentate c/o l'Uff. Urbanistica del Comune di Roma domande di condono in data 4.12. 1985 al n. 106768 di protocollo per l'abitazione ed in data 28.2.1995 protocollo n. 78897 per l'ampliamento dello stesso e costruzione del locale magazzino. A seguito delle predette domande di condono in data 05.01.2001 il comune di Roma, Uff. speciale Condono, rilasciava ai Sigg. **** Omissis **** le concessioni a sanatoria nn. 251670 e 251671.

La sopraelevazione dell'immobile mapp. 180 sub 2, è stata effettuata con Denuncia Inizio Attività del



17.11.2005 prot. N. 73585 e la porzione di superficie ricadente sullo stesso ma annessa al mappale 180 sub 502 ed intestata ad altra ditta non rientra fra i cespiti eseguiti e pignorati.

Resta in capo al futuro acquirente la regolarizzazione degli immobili eseguiti come descritto in altra parte della presente CTU

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.

A seguito della DIA del 17.11.2005 prot.73585 è avvenuta una sopraelevazione dell'immobile eseguito(mapp. 180 sub.2) e di quello adiacente(mapp. 180 sub. 502). La superficie realizzata a seguito della predetta DIA, anche se parzialmente insiste sull'immobile eseguito, è stata inglobata ed ha assunto lo stesso subalterno dell'immobile a cui è stata incorporata ed appartiene ad altra ditta(mapp. 180 sub.502); detta superficie destinata a sottotetto lavatoio resta esclusa dalla vendita.

Il mapp. 180 sub 509, ex sub. 3, non è corrispondente a quanto autorizzato perchè ampliato con un corpo edilizio aggiunto ed ha subito una variazione dell'altezza utile.

Pertanto a chiarimento, per quanto concerne il lavatoio, porzione realizzata al primo piano del villino bifamiliare eseguito (mappale 180 sub 2), confermiamo che non è compreso fra i cespiti eseguiti.

Il locale rimessa su cui sono stati commessi degli abusi edilizi non sanabili: mappale 180 sub 509 ex sub 3, va ripristinato lo stato quo ante anche perchè meno oneroso e più conveniente.

Per gli ulteriori abusi edilizi effettuati sul corpo principale eseguito e che verrà posto in vendita(mappale 180 sub 2) saranno sanati a cura e spese del futuro acquirente.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non è dato sapere se esistono vincoli di natura condominiale.

Dal mappale 180 sub 508, corte esterna ad uso dell'immobile 180 sub 2 e sub 509, si accede tramite due distinte scale sia all'immobile mapp. 180 sub 503 che all'immobile 180 sub 502 primo piano.

Esiste pertanto una servitù di passaggio, di fatto, a favore dei due immobili confinanti ed a carico del mappale 180 sub 508.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Roma (RM) - Località Corcolle, con ingresso dalla strada podereale s.n.c., denominata via Lunano, dipartentesi da via Polense n. 472

IL COMPENDIO IMMOBILIARE CHE SARA' POSTO IN VENDITA COME LOTTO UNICO ED OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA RIGUARDA I SEGUENTI IMMOBILI: 1)-Porzione di villino bifamiliare realizzato con struttura in c.a.. Il villino di n. 3 piani(interrato, terra e primo piano sottotetto)è stato oggetto di pignoramento solo per il piano interrato e terra,in catasto al f.676, mapp. 180 sub. 2 e quindi la vendita esclude il primo piano sottotetto; il piano primo,sottotetto è unito catastalmente e forma un'unica unità con tutta la porzione di edificio connesso e confinante con quello esecutato, in catasto al F.676 mappale 180 sub 502. La porzione di villino oggetto di pignoramento e che sarà posto in vendita pertanto riguarderà solo il piano interrato(cantina)ed il piano terra(abitazione)mappale 180 sub 2 ed esclude l'area posta al piano sottotetto(lavatoio), tutt'uno con il mappale 180 sub 502 appartenente ad altra ditta. 2)-Area esterna scoperta completamente pavimentata e recintata in catasto al F.676, mapp. 180 sub. 508 ex mappale 180 sub 501; 3)-locale magazzino in catasto al F.676, mapp. 180 sub. 509 ex mappale 180 sub 3. N.B. I NUOVI RIFERIMENTI CATASTALI RISPETTO A QUELLI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO: MAPPALI E SUBALTERNI, SONO STATI OTTENUTI DALLE VARIAZIONI APPORTATE ALL'AGENZIA DEL TERRITORIO DAL CTU A SEGUITO DELL'ALLINEAMENTO E VARIAZIONI NECESSARIE PER LA VENDITA AUTORIZZATE DAL MAGISTRATO IN UDIENZA.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 676, Part. 180, Sub. 2, Zc. 6, Categoria A4 - Fg. 676, Part. 180, Sub. 508, Categoria EU - Fg. 676, Part. 180, Sub. 509, Zc. 6, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 164.450,00

Il metodo di stima comparativa utilizzato ha beneficiato dei valori OMI dell'Agenzia delle Entrate in quanto, data la zona con scarsa dinamica di compravendite, risulta difficile acquisire una casistica di valori medi di mercato su cui fare affidamento, in autonomia, rispetto alla banca dati fornita dall'Agenzia delle Entrate. I valori suggeriti dalle tabelle OMI vanno da un minimo di 1250,00€/mq ad un massimo di 1750,00€/mq. In considerazione del fatto che la zona è carente di servizi essenziali: fogna, gas idonea strada asfaltata di accesso, notevole distanza da fermate dei mezzi del servizio di trasporto pubblico; visto altresì, che l'immobile risulta privo di riscaldamento, assenza di conformità degli impianti e che sul mappale 180 sub 501 esiste di fatto una servitù di passaggio a favore dei mappali: 180 sub. 503, e sub. 502, si applica una ulteriore riduzione sul valore unitario minimo riportato dalle tabelle OMI e si assume il valore unitario pari a 1.100,00€/mq.

N.B.,l'acquirente si dovrà onerare di realizzare a proprie spese i seguenti lavori:



1)realizzazione di tramezzatura interna al piano terra di divisione con l'immobile in catasto mapp. 180 sub. 502, lungo la linea tratteggiata riportata sulle planimetrie catastali per una lunghezza di circa 7,00 m a tutt'altezza, fino sotto il soffitto, con un costo totale a corpo, incluso gli intonaci su ambo i lati e la tineggiatura;

2)tutti gli oneri(spese tecniche, lavori di demolizione e smaltimento materiale, ripristini, costo autorizzazioni comunali e altri enti), nessuno escluso, relativi al ripristino dello stato quo ante del magazzino: mapp. 180 sub 509 ex sub.3(abbassamento altezza del magazzino fino a raggiungere un'altezza utile pari a m 2,20 e demolizione del manufatto realizzato in ampliamento al magazzino senza autorizzazione), per una spesa complessiva a corpo;

3) gli oneri di regolarizzazione edilizia dell'immobile di cui al mappale 180 sub 2 per quanto riguarda ogni possibile coinvolgimento con gli abusi gravanti sull'immobile mappale 180 sub 502 con lo stesso confinante e per gli abusi gravanti sullo stesso a corpo.

In totale resta da scorporare al valore complessivo dei cespiti da porre in vendita come lotto unico la somma di € 25000,00 comprensiva di tutte le attività previste nei punti 1, 2, 3 che precedono e resteranno a carico del futuro acquirente.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Roma (RM) - Località Corcolle, con ingresso dalla strada podereale s.n.c., denominata via Lunano, dipartentesi da via Polense n. 472	136,36 mq	1.100,00 €/mq	€ 164.450,00	100,00	€ 164.450,00
Valore di stima:					€ 164.450,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Allo stato attuale, il compendio immobiliare da porre in vendita come unico lotto risulta recintato ed abbisogna delle seguenti opere da parte del futuro acquirente, per essere separato completamente dalle altre proprietà confinanti e per essere regolarizzato dal punto di vista urbanistico:

1)-la superficie del piano terra (del villino bifamiliare in catasto al F.676, mapp.180 sub. 2,appartenente al compendio immobiliare da porre in vendita) va separata fisicamente da tutta l'altra proprietà del piano terra(mapp. 180 sub.502)a cui è unita, con una tramezzatura fissa lunga circa 7 m e realizzata fin sopra il soffitto, allo stato non esistente ma solo tratteggiata sulla planimetria catastale;

2)-Il magazzino(mapp. 180 sub.3) allo stato risulta ampliato con un corpo avanzato e variato nell'altezza utile rispetto a quello autorizzato. Per quanto concerne l'ampliamento e l'innalzamento dell'altezza utile, abusivamente realizzate, vanno riportate al primitivo stato in quanto risulta più conveniente dal punto di vista urbanistico.



La porzione del piano sottotetto(primo) insistente sulla porzione di villino esecutato (mapp.180 sub. 2) è stato annesso catastalmente al mappale 180 sub 502. Pertanto, pur essendo stato realizzato sul mappale 180 sub 2 risulta nel possesso ed accatastato ad altra ditta e viene escluso dai cespiti posti in vendita.

Dal mappale 180 sub 501, corte esterna ad uso dell'immobile 180 sub 2 e sub 3, si accede tramite due scale sia all'immobile mappali 180 sub. 505 e sub. 503 che all'immobile 180 sub 502 primo piano. Esiste pertanto una servitù di passaggio, di fatto, a favore dei due immobili confinanti.

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.

Frosinone, li 10/04/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Quattrucci Enzo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - SI ALLEGANO N. 7 FOGLI - VISURE, ESTRATTO DI MAPPA, PLANIMETRIE CATASTALI, ELABORATO PLANIMETRICO (Aggiornamento al 17/07/2018)
- ✓ N° 2 Foto - SI ALLEGANO N. 5 FOTO DEGLI IMMOBILI DA PORRE IN VENDITA (Aggiornamento al 18/07/2018)
- ✓ N° 3 Altri allegati - VISURE IPOTECARIE (Aggiornamento al 18/07/2018)
- ✓ N° 4 Altri allegati - PLANIMETRIE DEI BENI DA PORRE IN VENDITA (Aggiornamento al 18/07/2018)
- ✓ N° 5 Altri allegati - CALCOLO ONORARI E SPESE (Aggiornamento al 18/07/2018)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Roma (RM) - Località Corcolle, con ingresso dalla strada poderale s.n.c., denominata via Lunano, dipartentesi da via Polense n. 472
IL COMPENDIO IMMOBILIARE CHE SARA' POSTO IN VENDITA COME LOTTO UNICO ED OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA RIGUARDA I SEGUENTI IMMOBILI: 1)-Porzione di villino bifamiliare realizzato con struttura in c.a.. Il villino di n. 3 piani(interrato, terra e primo piano sottotetto)è stato oggetto di pignoramento solo per il piano interrato e terra,in catasto al f.676, mapp. 180 sub. 2 e quindi la vendita esclude il primo piano sottotetto; il piano primo,sottotetto è unito catastalmente e forma un'unica unità con tutta la porzione di edificio connesso e confinante con quello esecutato, in catasto al F.676 mappale 180 sub 502. La porzione di villino oggetto di pignoramento e che sarà posto in vendita pertanto riguarderà solo il piano interrato(cantina)ed il piano terra(abitazione)mappale 180 sub 2 ed esclude l'area posta al piano sottotetto(lavatoio), tutt'uno con il mappale 180 sub 502 appartenente ad altra ditta. 2)-Area esterna scoperta completamente pavimentata e recintata in catasto al F.676, mapp. 180 sub. 508 ex mappale 180 sub 501; 3)-locale magazzino in catasto al F.676, mapp. 180 sub. 509 ex mappale 180 sub 3. N.B. I NUOVI RIFERIMENTI CATASTALI RISPETTO A QUELLI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO: MAPPALI E SUBALTERNI, SONO STATI OTTENUTI DALLE VARIAZIONI APPORTATE ALL'AGENZIA DEL TERRITORIO DAL CTU A SEGUITO DELL'ALLINEAMENTO E VARIAZIONI NECESSARIE PER LA VENDITA AUTORIZZATE DAL
MAGISTRATO
IN
UDIENZA.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 676, Part. 180, Sub. 2, Zc. 6, Categoria A4 - Fg. 676, Part. 180, Sub. 508, Categoria EU - Fg. 676, Part. 180, Sub. 509, Zc. 6, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 2009/2016 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Villa			
Ubicazione:	Roma (RM) - Località Corcolle, con ingresso dalla strada poderal e s.n.c., denominata via Lunano, dipartentesi da via Polense n. 472		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 676, Part. 180, Sub. 2, Zc. 6, Categoria A4 - Fg. 676, Part. 180, Sub. 508, Categoria EU - Fg. 676, Part. 180, Sub. 509, Zc. 6, Categoria C2	Superficie	136,36 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione di tutto il compendio immobiliare da porre in vendita e costituente un lotto unico risulta buono. La superficie del piano terra dell'immobile (porzione di villetta plurifamiliare in catasto mappale 676 particella 180 subalterno 2) risulta un tutt'uno, senza alcuna separazione, con tutta l'altra superficie del piano terra appartenente ad altra proprietà (mapp. 180 sub. 502); pertanto da quest'ultima va separata fisicamente con una tramezzatura a tutt'altezza, allo stato non esistente ma solo tratteggiata sulla planimetria catastale che si allega in copia. La corte del fabbricato(subalterno 508) risulta pavimentata e ben rifinita. Il magazzino(mapp.180 sub.509) allo stato risulta ampliato e sopraelevato. Lo stesso va riportato allo stato quo ante perché l'ampliamento è stato realizzato abusivamente e risulta più conveniente(urbanisticamente) il ripristino al primitivo stato.		
Descrizione:	IL COMPENDIO IMMOBILIARE CHE SARA' POSTO IN VENDITA COME LOTTO UNICO ED OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA RIGUARDA I SEGUENTI IMMOBILI: 1)-Porzione di villino bifamiliare realizzato con struttura in c.a.. Il villino di n. 3 piani(interrato, terra e primo piano sottotetto)è stato oggetto di pignoramento solo per il piano interrato e terra,in catasto al f.676, mapp. 180 sub. 2 e quindi la vendita esclude il primo piano sottotetto; il piano primo,sottotetto è unito catastalmente e forma un'unica unità con tutta la porzione di edificio connesso e confinante con quello esecutato, in catasto al F.676 mappale 180 sub 502. La porzione di villino oggetto di pignoramento e che sarà posto in vendita pertanto riguarderà solo il piano interrato(cantina)ed il piano terra(abitazione)mappale 180 sub 2 ed esclude l'area posta al piano sottotetto(lavatoio), tutt'uno con il mappale 180 sub 502 appartenente ad altra ditta. 2)-Area esterna scoperta completamente pavimentata e recintata in catasto al F.676, mapp. 180 sub. 508 ex mappale 180 sub 501; 3)-locale magazzino in catasto al F.676, mapp. 180 sub. 509 ex mappale 180 sub 3. N.B. I NUOVI RIFERIMENTI CATASTALI RISPETTO A QUELLI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO: MAPPALI E SUBALTERNI, SONO STATI OTTENUTI DALLE VARIAZIONI APPORTATE ALL'AGENZIA DEL TERRITORIO DAL CTU A SEGUITO DELL'ALLINEAMENTO E VARIAZIONI NECESSARIE PER LA VENDITA AUTORIZZATE DAL MAGISTRATO IN UDIENZA.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

