
TRIBUNALE DI ROMA

QUARTA SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Mastrodonato Nicolino, nell'Esecuzione Immobiliare **1414/2019** del R.G.E. riunita con la **1020/2022** del R.G.E. – Giudice dell'Esecuzione **Dott. Romolo Ciufolini**

promossa da

*** *Omissis* ***

contro

*** *Omissis* ***

*** *Omissis* ***

SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	6
Descrizione	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Vittore Ghiliani 54, edificio 5, interno B, piano T-1-S1	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Vittore Ghiliani 54, edificio 5, interno B, piano S1	8
Completezza documentazione ex art. 567	9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Vittore Ghiliani 54, edificio 5, interno B, piano T-1-S1	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Vittore Ghiliani 54, edificio 5, interno B, piano S1	9
Titolarità	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Vittore Ghiliani 54, edificio 5, interno B, piano T-1-S1	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Vittore Ghiliani 54, edificio 5, interno B, piano S1	10
Confini	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Vittore Ghiliani 54, edificio 5, interno B, piano T-1-S1	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Vittore Ghiliani 54, edificio 5, interno B, piano S1	11
Consistenza	12
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Vittore Ghiliani 54, edificio 5, interno B, piano T-1-S1	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Vittore Ghiliani 54, edificio 5, interno B, piano S1	13
Cronistoria Dati Catastali	14
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Vittore Ghiliani 54, edificio 5, interno B, piano T-1-S1	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Vittore Ghiliani 54, edificio 5, interno B, piano S1	15
Dati Catastali	15
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Vittore Ghiliani 54, edificio 5, interno B, piano T-1-S1	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Vittore Ghiliani 54, edificio 5, interno B, piano S1	18
Precisazioni	19
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Vittore Ghiliani 54, edificio 5, interno B, piano T-1-S1	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Vittore Ghiliani 54, edificio 5, interno B, piano S1	20
Stato conservativo	20
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Vittore Ghiliani 54, edificio 5, interno B, piano T-1-S1	20

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Vittore Ghiliani 54, edificio 5, interno B, piano S1	23
Parti Comuni	23
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Vittore Ghiliani 54, edificio 5, interno B, piano T-1-S1	23
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Vittore Ghiliani 54, edificio 5, interno B, piano S1	23
Servitù, censo, livello, usi civici	24
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Vittore Ghiliani 54, edificio 5, interno B, piano T-1-S1	24
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Vittore Ghiliani 54, edificio 5, interno B, piano S1	24
Caratteristiche costruttive prevalenti	24
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Vittore Ghiliani 54, edificio 5, interno B, piano T-1-S1	24
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Vittore Ghiliani 54, edificio 5, interno B, piano S1	28
Stato di occupazione	29
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Vittore Ghiliani 54, edificio 5, interno B, piano T-1-S1	29
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Vittore Ghiliani 54, edificio 5, interno B, piano S1	30
Provenienze Ventennali	30
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Vittore Ghiliani 54, edificio 5, interno B, piano T-1-S1	30
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Vittore Ghiliani 54, edificio 5, interno B, piano S1	31
Formalità pregiudizievoli	32
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Vittore Ghiliani 54, edificio 5, interno B, piano T-1-S1	32
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Vittore Ghiliani 54, edificio 5, interno B, piano S1	33
Normativa urbanistica	35
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Vittore Ghiliani 54, edificio 5, interno B, piano T-1-S1	35
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Vittore Ghiliani 54, edificio 5, interno B, piano S1	38
Regolarità edilizia	39
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Vittore Ghiliani 54, edificio 5, interno B, piano T-1-S1	39
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Vittore Ghiliani 54, edificio 5, interno B, piano S1	42
Vincoli od oneri condominiali	43
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Vittore Ghiliani 54, edificio 5, interno B, piano T-1-S1	43
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Vittore Ghiliani 54, edificio 5, interno B, piano S1	43
Stima / Formazione lotti	43
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi	47

Oneri per la regolarizzazione urbanistica _____	47
Stato d'uso e manutenzione dell'immobile _____	47
Stato di possesso _____	48
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili _____	48
Spese condominiali insolute _____	48
Conclusioni _____	48
Limiti dell'incarico _____	49

INCARICO

Con provvedimento del 17/08/2020, il sottoscritto Geom. Mastrodonato Nicolino, con studio in Via di Priscilla, 33 - 00199 - Roma (RM), email geometra@studiomastrodonato.it, PEC nicolino.mastrodonato@geopec.it, Tel. 06 39729831, Fax 06 62932382, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/08/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito per la procedura **RGE 1414/2019**. A seguito della riunione della suddetta procedura con quella **RGE 1020/2022**, nel corso dell'udienza del 11.04.2023 il GE disponeva l'aggiornamento della relazione di stima.

La presente perizia costituisce pertanto aggiornamento ed integrazione della perizia, depositata in data 23.06.2022, nell'ambito della procedura RGE 1414/2019, limitatamente ai beni compresi nel Lotto 1.

PREMESSA

I beni oggetto della presente relazione di stima sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Vittore Ghiliani 54, edificio 5, interno B, piano T-1-S1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Vittore Ghiliani 54, edificio 5, interno B, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VITTORE GHILIANI 54, EDIFICIO 5, INTERNO B, PIANO T-1-S1

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da una porzione di villino bifamiliare, facente parte di un compendio immobiliare, edificato nel 2007, costituito da n. 8 villini bifamiliari, avente accesso dal civico n. 54 di Via Vittore Ghiliani, appena al di fuori del Grande Raccordo Anulare (G.R.A.), in prossimità dell'uscita di Via Ardeatina.



Inquadramento territoriale

L'immobile è inserito in un comprensorio residenziale che, pur essendo adiacente ad una zona commerciale priva di servizi, è ben curato e dotato di aree verdi; ha un accesso principale (sia pedonale che carrabile), servito da cancello elettronico, da Via Vittore Ghiliani, civici 54 e 56, dove, attraverso una strada privata (attualmente denominata Via Edoardo Ruppel) si accede ai singoli villini ed alle aree comuni, quali parcheggi e aree verdi; tale strada termina sull'ingresso secondario posto su Via Edoardo Ruppel n. 100/102.

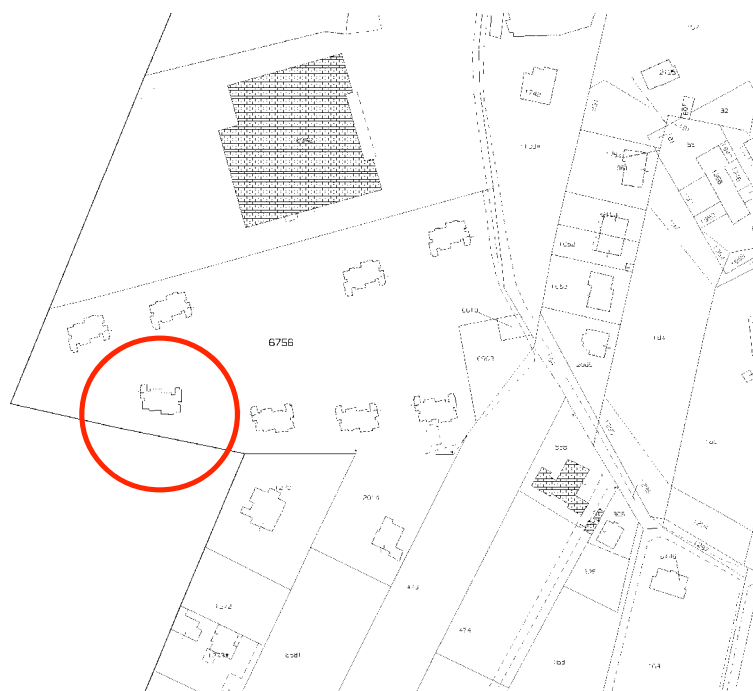
La zona, prevalentemente residenziale, ha una scarsa dotazione di infrastrutture e servizi pubblici pur se prossima al Grande Raccordo Anulare ad alla Via Ardeatina.



Inquadramento territoriale ingrandito



L'edificio nel quale è ubicato l'immobile oggetto di esecuzione ricade sulla Particella 6756 del Foglio 889 (di cui si riporta nel seguito lo stralcio).



Il villino oggetto di esecuzione, contraddistinto con il n. 5 interno B, si sviluppa su tre livelli collegati da una scala interna. Al piano terra è presente un ampio soggiorno / zona pranzo, la cucina, due camere e doppi servizi; vi è inoltre un portico nella parte anteriore dell'edificio ed un terrazzo scoperto nella parte posteriore. Al piano seminterrato attualmente è stato realizzato un appartamento semiautonomo costituito da una zona soggiorno e cucina a vista, due camere ed un bagno; come si vedrà in seguito la zona soggiorno / cucina rientra nella consistenza del bene n. 2 (garage). Al piano 1° / sottotetto è stata realizzata un'altra camera con annesso bagno; è presente altresì un terrazzo. Completa la consistenza dell'immobile un giardino di circa mq. 580.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA VITTORE GHILIANI 54, EDIFICIO 5, INTERNO B, PIANO S1

Trattasi di garage sito al piano seminterrato del medesimo villino sopra riportato, il cui accesso avviene dal cancello carrabile posto sulla strada condominiale (oggi denominata Via Edoardo Ruppel).

Come precedentemente esposto, una parte del bene in oggetto, è attualmente utilizzata con destinazione residenziale.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VITTORE GHILIANI 54, EDIFICIO 5, INTERNO B, PIANO T-1-S1

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

In merito alla verifica della documentazione si rileva che il creditore procedente, nell'ambito della procedura **RGE 1414/2019**, ha depositato in 13.12.2019, la certificazione notarile, redatta dalla Dott.ssa Maria Raffaella D'Ettore, Notaio in Roma, nella quale è stato descritto l'elenco delle trascrizioni, a favore e contro, succedutesi nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento.

A seguito della riunione della suddetta procedura, a carico della **Sig.ra *** Omissis *****, con la procedura **RGE 1020/2022**, a carico del **Sig. *** Omissis *****, il creditore procedente, in data 15.03.2023, ha depositato relazione notarile aggiornata, redatta dal Notaio Dott. Filippo Pinchi, Notaio in Civita Castellana, avente ad oggetto l'intera proprietà dei beni oggetto di esecuzione.

Dalle verifiche effettuate dallo scrivente non sono emerse difformità rispetto a quanto riportato nella suddetta certificazione notarile.

La certificazione catastale non è stata depositata dal creditore procedente; tuttavia gli accertamenti eseguiti dallo scrivente hanno evidenziato la coincidenza dei dati identificativi degli immobili pignorati.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA VITTORE GHILIANI 54, EDIFICIO 5, INTERNO B, PIANO S1

Vedi sopra.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VITTORE GHILIANI 54, EDIFICIO 5, INTERNO B, PIANO T-1-S1

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni in forza di convenzione matrimoniale sottoscritta in data 18.02.2008 davanti al Notaio Dott.ssa Marina Manzella (Rep. 163664 Racc. 14547), registrata presso l'Ufficio delle Entrate di Roma 6 il 26.02.2008 al n. 719-IT (cfr. **Allegato 1.14**).

- ***** Omissis ***** (Proprietà 1/2)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA VITTORE GHILIANI 54, EDIFICIO 5, INTERNO B, PIANO S1

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)

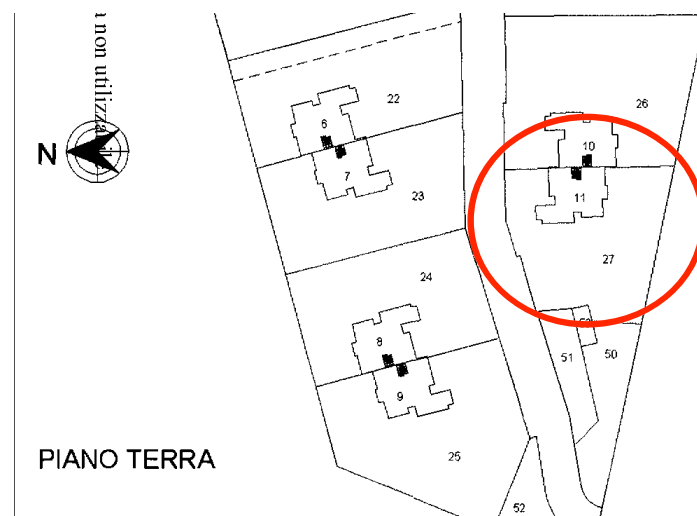
Regime patrimoniale di separazione legale dei beni in forza di convenzione matrimoniale sottoscritta in data 18.02.2008 davanti al Notaio Dott.ssa Marina Manzella (Rep. 163664 Racc. 14547), registrata presso l'Ufficio delle Entrate di Roma 6 il 26.02.2008 al n. 719-IT (cfr. **Allegato 1.14**).

- ***** Omissis ***** (Proprietà 1/2)

CONFINI

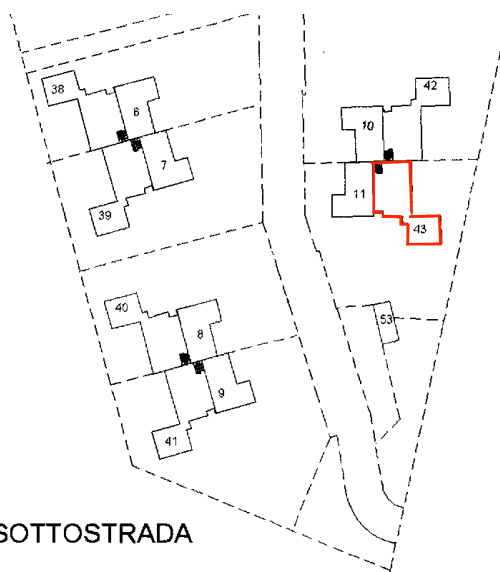
BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VITTORE GHILIANI 54, EDIFICIO 5, INTERNO B, PIANO T-1-S1

L'immobile confina con il Villino denominato 5/A, con strada condominiale (attualmente Via Edoardo Ruppel) e con area comune adibita a parcheggi ed a verde (contraddistinta con i sub. 50, 51 e 53), come da schema di seguito riportato (preso dall'elaborato planimetrico in catasto).



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA VITTORE GHILIANI 54, EDIFICIO 5, INTERNO B, PIANO S1

L'U.I.U. relativa al garage, confina per tre lati con il giardino di pertinenza della villa (sub. 27) e per un lato con la cantina della stessa, come da schema di seguito riportato (preso dall'elaborato planimetrico in catasto).

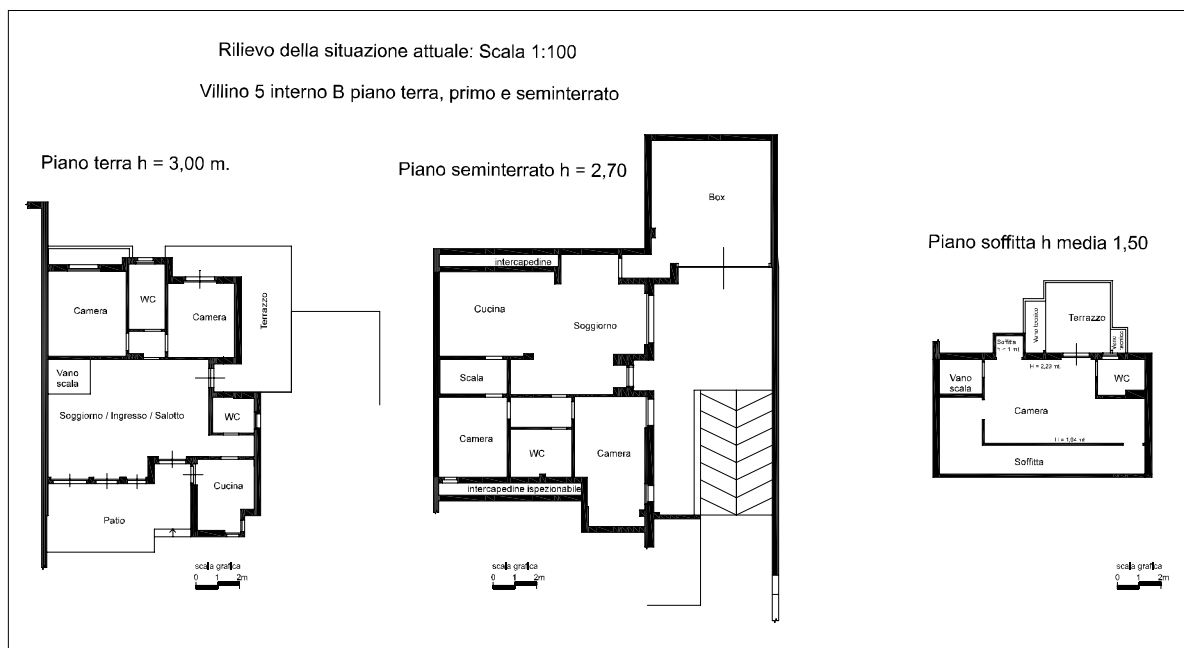


PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VITTORE GHILIANI 54, EDIFICIO 5, INTERNO B, PIANO T-1-S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	75,00 mq	89,00 mq	1,00	89,00 mq	3,00 m	T
Locale accessorio*	8,00 mq	8,00 mq	0,50	4,00 mq	3,00 m	T
Terrazza	22,00 mq	22,00 mq	0,30	6,60 mq	0,00 m	T
Patio	21,00 mq	21,00 mq	0,30	6,30 mq	3,00 m	T
Giardino	580,00 mq	580,00 mq	0,10 / 0,02	41,60 mq		
Cantina	40,00 mq	48,00 mq	0,50	24,00 mq	2,70 m	S1
Soffitta	31,00 mq	57,00 mq	0,50	28,50 mq	Media 1,50 m	1
Terrazza	10,00 mq	10,00 mq	0,30	3,00 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				203,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				203,00 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il calcolo della superficie convenzionale è stato eseguito sulla base dei criteri generali definiti dal D.P.R. 138/98 e dalle indicazioni OMI.

Si precisa che le consistenze sopra riportate, che verranno utilizzate ai fini della stima del valore, sono quelle riferite allo stato legittimo dell'immobile posto che, come meglio rappresentato nel successivo capitolo "REGOLARITÀ EDILIZIA", la situazione attuale presenta numerose difformità non sanabili.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA VITTORE GHILIANI 54, EDIFICIO 5, INTERNO B, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	84,00 mq	89,00 mq	1,00	89,00 mq	2,70 m	S1
Totale superficie convenzionale:				89,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				89,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il calcolo della superficie convenzionale è stato eseguito sulla base dei criteri generali definiti dal D.P.R. 138/98 e dalle indicazioni OMI.

Si precisa che la consistenza sopra riportata, che verrà utilizzata ai fini della stima del valore, è quella riferita allo stato legittimo dell'immobile posto che, come meglio rappresentato nel successivo capitolo "REGOLARITÀ EDILIZIA", la situazione attuale presenta numerose difformità non sanabili.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VITTORE GHILIANI 54, EDIFICIO 5, INTERNO B, PIANO T-1-S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/05/2007 al 18/07/2007	*** Omissis *** proprietà per 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 889, Part. 6756, Sub. 11, Zc. 6 Categoria A7 Cl.4, Cons. 6 vani Rendita € 898,64 Piano T-1-S1 Graffato 27
Dal 18/07/2007 al 28/04/2008	*** Omissis *** , proprietà per 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 889, Part. 6756, Sub. 11, Zc. 6 Categoria A7 Cl.5, Cons. 6,5 Rendita € 1.141,37 Piano T-1-S1 Graffato 27
Dal 28/04/2008 al 09/11/2015	*** Omissis *** , proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni; *** Omissis *** proprietà per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 889, Part. 6756, Sub. 11, Zc. 6 Categoria A7 Cl.5, Cons. 6,5 Rendita € 1.141,37 Piano T-1-S1 Graffato 27
Dal 09/11/2015 al 05/05/2023	*** Omissis *** proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni; *** Omissis *** proprietà per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 889, Part. 6756, Sub. 11, Zc. 6 Categoria A7 Cl.5, Cons. 6,5 Superficie catastale 129 mq. Totale escluse aree scoperte 124 mq Rendita € 1.141,37 Piano T-1-S1 Graffato 27

L'intestazione catastale risulta coerente con gli atti rinvenuti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA VITTORE GHILIANI 54, EDIFICIO 5, INTERNO B, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/05/2007 al 28/04/2008	*** Omissis *** , proprietà per 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 889, Part. 6756, Sub. 43, Zc. 6 Categoria C6 Cl.10, Cons. 79 mq. Rendita € 232,56 Piano S1
Dal 28/04/2008 al 09/11/2015	*** Omissis *** proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni; *** Omissis *** proprietà per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 889, Part. 6756, Sub. 43, Zc. 6 Categoria C6 Cl.10, Cons. 79 mq. Rendita € 232,56 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 05/05/2023	*** Omissis *** proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni; *** Omissis *** proprietà per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 889, Part. 6756, Sub. 43, Zc. 6 Categoria C6 Cl.10, Cons. 79 mq. Superficie catastale 89 mq Rendita € 232,56 Piano S1

L'intestazione catastale risulta coerente con gli atti rinvenuti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VITTORE GHILIANI 54, EDIFICIO 5, INTERNO B, PIANO T-1-S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	889	6756	11	6	A7	5	6,5	129 mq. Totale escluse aree scoperte 124 mq	1141,37 €	T-1-S1	27

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato dei luoghi, come accertato nel corso dei sopralluoghi effettuati in data 18.03.2022, presenta numerose difformità rispetto alla planimetria catastale (di seguito riportata) ed in particolare:

- il locale accessorio, posto al piano terra, è stato accorpato al soggiorno;
- risulta inoltre modificata la destinazione d'uso del piano 1° sottotetto nel quale, al posto del lavatoio, è stato realizzato un bagno, e quello che originariamente era un ambiente destinato a soffitta, di fatto è diventato una camera;
- anche la destinazione d'uso del piano seminterrato è stata completamente modificata; risultano infatti realizzate due camere ed un servizio igienico.

Data: 22/08/2020 - n. T20388 - Richiedente:



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
889	6756				Ente Urbano		2 08 69 mq			

L'attuale particella catastale deriva dalla particella 1188 del foglio 889 acquistata dalla *** Omissis *** , sulla quale la stessa ha edificato; particella che, a seguito del frazionamento e dell'inserimento in mappa dei fabbricati, ha assunto l'attuale denominazione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA VITTORE GHILIANI 54, EDIFICIO 5, INTERNO B, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	889	6756	43	6	C6	10	79 mq.	89 mq	232,56 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Benché la conformazione del locale sia inalterata rispetto alla planimetria catastale (di seguito riportata) vi è difformità nella destinazione d'uso; infatti buona parte del garage è stato trasformato in residenziale; nello stesso attualmente si trova la cucina ed il soggiorno dell'appartamento realizzato al piano seminterrato.

Data: 22/08/2020 - n. T20387 - Richiedente:

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Roma	Dichiarazione protocollo n. RM0964466del 31/05/2007		
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma Via Vittore Ghiliani civ. 54		
Identificativi Catastali:		Compilata da: Gasta Giuseppe	
Sezione:		Isritto all'albo: Geometri	
Foglio: 889		Prov. Roma	N. 6306
Particella: 6756			
Subalterno: 43			

Scheda n. 1 Scala 1:200

GARAGE
PIANO PRIMO SOTTOSTRADA villino 5B

Ultima planimetria in atti
Data: 22/08/2020 - n. T20387 - Richiedente
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Manzella Rep. 137140 Racc. 10180 - Comune di ROMA (RM) - Foglio: 889 - Particella: 6756 - Subalterno: 43
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/08/2020 - Comune di ROMA (RM) - Foglio: 889 - Particella: 6756 - Subalterno: 43
VIA VITTORE GHILIANI n. 54 piano: S1 interno: B edificio: 5

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VITTORE GHILIANI 54, EDIFICIO 5, INTERNO B, PIANO T-1-S1

Si segnala che sussiste **Atto d'obbligo del 21 gennaio 2004, a rogito del Notaio Dott.ssa Marina Manzella Rep. 137140 Racc. 10180, trascritto il 3 febbraio 2004 al n. Reg. Gen. 9428 Reg. Part. 6431 (cfr. Allegato 1.12)**, con il quale la Ditta *** Omissis ***, si è impegnata per sé e per gli aventi causa, nei confronti del Comune di Roma "... .. a vincolare l'area occorrente di mq. 20.869,02 al

servizio della progettata costruzione di otto edifici residenziali sul terreno stesso, a destinare e mantenere permanentemente una superficie di mq. 606,72 al piano interrato ed una superficie di mq. 216 a raso, a parcheggio privato al servizio dell'edificio, assumendone a propria cura e spesa la ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione, a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato, nonché a porre a dimora n. 24 alberi di altezza non inferiore a metri 4,50 a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali posti al piano interrato e del piano sottotetto e la destinazione d'uso non residenziale degli accessori al piano terra al servizio dell'edificio, e a mantenere a giorno e libera la superficie a portico del piano terra per mq. 326,56".

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA VITTORE GHILIANI 54, EDIFICIO 5, INTERNO B, PIANO S1

Si rimanda a quanto sopra riportato.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VITTORE GHILIANI 54, EDIFICIO 5, INTERNO B, PIANO T-1-S1

Il villino in oggetto, di recente costruzione, nel complesso, si presenta in un buon stato di manutenzione sia per quanto riguarda i prospetti esterni che le aree a verde.





Sono tuttavia presenti, soprattutto nelle parti basse dell'edificio, alcuni segni di umidità.



Anche gli interni si trovano in uno stato di manutenzione accettabile.

Al piano terra si segnalano dei segni di condensa nella camera matrimoniale e delle macchie sul soffitto della camera singola e dell'adiacente bagno dovuti probabilmente a pregresse infiltrazioni dal terrazzino del piano sottotetto. La porta della camera da letto è rotta e nel bagno è stato aperta la muratura per mettere a vista il blocco del rubinetto della vasca (come da foto di seguito riportate).



Al piano seminterrato, il soffitto del vano ove attualmente è presente la cucina, è interessato da una grossa macchia di umidità. Al piano sottotetto, invece, si segnala la presenza di esfoliazioni del rivestimento murale sul terrazzo (come da foto di seguito riportate).



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA VITTORE GHILIANI 54, EDIFICIO 5, INTERNO B, PIANO S1

Lo stato conservativo del locale può ritenersi buono in rapporto alla destinazione d'uso dello stesso.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VITTORE GHILIANI 54, EDIFICIO 5, INTERNO B, PIANO T-1-S1

L'Unità immobiliare è inserita in un contesto condominiale avente parti comuni con altre proprietà il cui Regolamento di Condominio, fornito dalla parte debitrice, risulta depositato presso il Notaio Adriana Schioppa di Roma con verbale Rep. 149309 Racc. 10067 del 16.10.2007, registrato a Roma II il 18.10.2007 al n. 34851 serie 15 (cfr. **Allegato 1.21**).

Riguardo alla ripartizione millesimale delle parti comuni, sulla base delle tabelle allegato al suddetto Regolamento di Condominio, le quote in millesimi pertinenti all'unità immobiliare, indicata Villino 5B, sono pari a 59,517.

Secondo le indicazioni fornite dall'Amministratore pro-tempore (cfr. **Allegato 1.22**) l'entità degli oneri condominiali per la gestione ordinaria è pari a circa € 2.500,00 annui, divisi in quattro rate trimestrali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA VITTORE GHILIANI 54, EDIFICIO 5, INTERNO B, PIANO S1

Si rimanda a quanto sopra riportato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VITTORE GHILIANI 54, EDIFICIO 5, INTERNO B, PIANO T-1-S1

Durante il sopralluogo effettuato in data 18.03.2022 non sono state rilevate servitù attive e/o passive, tantomeno censi, livelli o usi civici che possano gravare sull'immobile in argomento. Si precisa che non sono state rinvenute tracce di tali diritti né dalle risultanze delle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR. II. di Roma 1 che nell'atto di compravendita a rogito del Notaio Dott. Claudio Cerini del 28 aprile 2008, Rep. 209118 Racc. 60157. Pur tuttavia non si può escludere la presenza delle ordinarie servitù presenti negli edifici inseriti in un comprensorio residenziale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA VITTORE GHILIANI 54, EDIFICIO 5, INTERNO B, PIANO S1

Si rimanda a quanto sopra riportato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VITTORE GHILIANI 54, EDIFICIO 5, INTERNO B, PIANO T-1-S1

Il villino, articolato su n. 3 livelli, piano seminterrato (nel quale erano previste cantine e autorimesse), terra (con abitazione) e primo (con locali soffitta e lavatoio), ha una struttura portante in cemento armato e tamponature in laterizio; le facciate hanno una finitura ad intonaco tinteggiato con inserti e zoccolatura in materiale lapideo.

Le finiture interne dell'immobile oggetto di esecuzione sono con materiali di media qualità.

In particolare al **piano terra** le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile; la pavimentazione è con mattonelle di ceramica posate a rombo; gli infissi esterni, dotati di grate di sicurezza, sono in legno con avvolgibile in plastica automatizzati; le porte sono in legno tamburate. La scala di collegamento dei piani è in legno.



cucina



soggiorno/pranzo



Camera da letto matrimoniale



Camera singola



Bagno principale zona notte



Bagno di servizio

I servizi, bagni e cucina, sono rivestiti in ceramica di media qualità; il bagno principale, oltre ad essere fornito di lavabo, bidet e vaso, è dotato di vasca; il bagno di servizio invece è dotato di doccia.

L'impianto termico è di tipo autonomo con caldaia alimentata a metano (collocata all'esterno); gli elementi radianti sono in alluminio. L'acqua calda sanitaria viene prodotta dalla medesima caldaia del riscaldamento. Il villino è inoltre dotato di videocitofono. È presente inoltre l'impianto di condizionamento a servizio del piano terra e del piano mansardato.

L'area esterna è in parte pavimentata (come da foto di seguito riportate).



Terrazzo nella zona posteriore



Viale di ingresso al villino dal cancello carrabile e pedonale

Le medesime finiture vi sono al **piano 1° / soffitta** nel quale, come detto, è stata realizzata una camera ed un bagno.



Piano mansardato



Servizio igienico



Terrazzo

Il servizio igienico è dotato di doccia. La finestra prospiciente il terrazzo è dotata di grate di sicurezza. Le finiture del **piano seminterrato** nel quale, come già evidenziato, è stato realizzato un appartamento semiautonoma, sono simili a quelle di tutto il villino (pavimenti in ceramica, tinteggiatura sulle pareti, ecc.).



Camera matrimoniale al piano seminterrato



Camera singola al piano seminterrato (con ingresso su intercapedine ispezionabile)



Il bagno, benché privo di finestra, è dotato di vasca idromassaggio.



Bagno al piano seminterrato (senza finestra)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA VITTORE GHILIANI 54, EDIFICIO 5, INTERNO B, PIANO S1

Come già rappresentato nei precedenti capitoli al seminterrato è stata, in parte, modificata la destinazione d'uso; infatti parte del garage attualmente è occupato dal soggiorno / cucina dell'appartamento realizzato (come da foto di seguito riportate).



Zona cucina / pranzo



Soggiorno

La restante parte dell'U.I.U. è rimasta destinata a garage (anche se attualmente viene utilizzato come un deposito) il cui accesso avviene attraverso una rampa carrabile dotata di cancello metallico. Il garage è dotato di serranda basculante.



Garage



Ingresso del garage



Ingresso dell'appartamento al piano seminterrato

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VITTORE GHILIANI 54, EDIFICIO 5, INTERNO B, PIANO T-1-S1

All'atto del sopralluogo, effettuato in data 18.03.2022, l'immobile risultava occupato dalla Sig.ra *** Omissis ***, debitrice esecutata, e dai suoi figli *** Omissis ***, oltre alla compagna di quest'ultimo.

La Sig.ra *** Omissis *** ha inoltre comunicato che il figlio *** Omissis *** è agli arresti domiciliari presso l'immobile in oggetto.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA VITTORE GHILIANI 54, EDIFICIO 5, INTERNO B, PIANO S1

Si rimanda a quanto sopra riportato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VITTORE GHILIANI 54, EDIFICIO 5, INTERNO B, PIANO T-1-S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/02/1990 al 28/04/2008	*** Omissis *** , proprietaria per 1/1 del terreno sul quale ha edificato la porzione immobiliare	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Alessandro Marini	06/02/1990	88674	17194
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	22/02/1990	19143	11396
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Roma 1	23/02/1990	9798	1/V		
Dal 28/04/2008	*** Omissis ***, , proprietaria per 1/2 in regime di separazione dei beni. *** Omissis ***, , proprietario per 1/2 in regime di separazione dei beni.	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Claudio Cerini	28/04/2008	209118	60157
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Roma 1	05/05/2008	56251	30942
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	30/04/2008	17671	1T		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

La **Società *** Omissis ***** ha costruito la suddetta unità immobiliare a sua cura e spese su area ad essa pervenuta per averla acquistata dalla **SOCIETA' *** Omissis *****, con sede in Roma, con atto a Rogito del Notaio Alessandro Marini di Roma, in data 06.02.1990 Rep. n. 88674/17194, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. Roma 1 il 22.02.1990 al Reg. Gen. n. 19143 e Reg.Part. n. 11396.

L'atto di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato, non essendo stato depositato agli atti, è stato acquisito dallo scrivente in via integrale ed allegato alla presente (**Allegato 1.13**).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA VITTORE GHILIANI 54, EDIFICIO 5, INTERNO B, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/02/1990 al 28/04/2008	*** Omissis *** , proprietaria per 1/1 del terreno sul quale ha edificato la porzione immobiliare	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Alessandro Marini	06/02/1990	88674	17194
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	22/02/1990	19143	11396
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Roma 1	23/02/1990	9798	1/V		
Dal 28/04/2008	*** Omissis ***, , proprietaria per 1/2 in regime di separazione dei beni. *** Omissis ***, , proprietario per 1/2 in regime di separazione dei beni.	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Claudio Cerini	28/04/2008	209118	60157
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	05/05/2008	56251	30942
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	30/04/2008	17671	1T		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

La **Società *** Omissis ***** ha costruito la suddetta unità immobiliare a sua cura e spese su area ad essa pervenuta per averla acquistata dalla **SOCIETA' *** Omissis *****, con sede in Roma, con atto a Rogito del Notaio Alessandro Marini di Roma, in data 06.02.1990 Rep. n. 88674/17194, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. Roma 1 il 22.02.1990 al Reg. Gen. n. 19143 e Reg.Part. n. 11396.

L'atto di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato, non essendo stato depositato agli atti, è stato acquisito dallo scrivente in via integrale ed allegato alla presente (**Allegato 1.13**).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VITTORE GHILIANI 54, EDIFICIO 5, INTERNO B, PIANO T-1-S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1, aggiornate al 05/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Conc.Amministrativa /Riscossione** derivante da Ruolo e Avviso di Accertamento Esecutivo
Iscritto a Roma il 03/11/2016
Reg. gen. 122484 - Reg. part. 21540
Quota: 1/2
Importo: € 959.404,80
A favore di ***** Omissis *****
Contro ***** Omissis *****
Capitale: € 479.702,40
Rogante: Equitalia Servizi di Riscossione S.p.a.
Data: 02/11/2016
N° repertorio: 7006
N° raccolta: 9716
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Roma il 01/08/2018
Reg. gen. 93895 - Reg. part. 17233
Quota: 1/2
Importo: € 9.000,00
A favore di ***** Omissis *****
Contro ***** Omissis *****
Capitale: € 7.385,00

Spese: € 875,50
Interessi: € 739,50
Rogante: Tribunale Civile di Roma
Data: 30/05/2016
N° repertorio: 33148

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Roma il 05/08/2022
Reg. gen. 110863 - Reg. part. 22480
Quota: 1/2
Importo: € 40.000,00
A favore di *** **Omissis** ***
Contro *** **Omissis** ***
Capitale: € 31.049,46
Spese: € 1.305,00
Interessi: €
Rogante: Tribunale Civile di Roma
Data: 26/02/2022
N° repertorio: 3458

Trascrizioni

- **Domanda giudiziale - Accertamento simulazione atti**
Trascritto a Roma il 10/12/2013
Reg. gen. 119789 - Reg. part. 85548
Quota: 1/2
A favore di *** **Omissis** ***
Contro *** **Omissis** ***
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 11/12/2019
Reg. gen. 147490 - Reg. part. 103324
Quota: 1/2
A favore di *** **Omissis** ***
Contro *** **Omissis** ***
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 28/11/2022
Reg. gen. 153749 - Reg. part. 108909
Quota: 1/2
A favore di *** **Omissis** ***
Contro *** **Omissis** ***

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA VITTORE GHILIANI 54,
EDIFICIO 5, INTERNO B, PIANO S1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1, aggiornate al 05/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Conc. Amministrativa / Riscossione** derivante da Ruolo e Avviso di Accertamento Esecutivo
Iscritto a Roma il 03/11/2016
Reg. gen. 122484 - Reg. part. 21540
Quota: 1/2
Importo: € 959.404,80
A favore di *** **Omissis** ***
Contro *** **Omissis** ***
Capitale: € 479.702,40
Rogante: Equitalia Servizi di Riscossione S.p.a.
Data: 02/11/2016
N° repertorio: 7006
N° raccolta: 9716
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Roma il 01/08/2018
Reg. gen. 93895 - Reg. part. 17233
Quota: 1/2
Importo: € 9.000,00
A favore di *** **Omissis** ***
Contro *** **Omissis** ***
Capitale: € 7.385,00
Spese: € 875,50
Interessi: € 739,50
Rogante: Tribunale Civile di Roma
Data: 30/05/2016
N° repertorio: 33148
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Roma il 05/08/2022
Reg. gen. 110863 - Reg. part. 22480
Quota: 1/2
Importo: € 40.000,00
A favore di *** **Omissis** ***
Contro *** **Omissis** ***
Capitale: € 31.049,46
Spese: € 1.305,00
Interessi: €
Rogante: Tribunale Civile di Roma
Data: 26/02/2022
N° repertorio: 3458

Trascrizioni

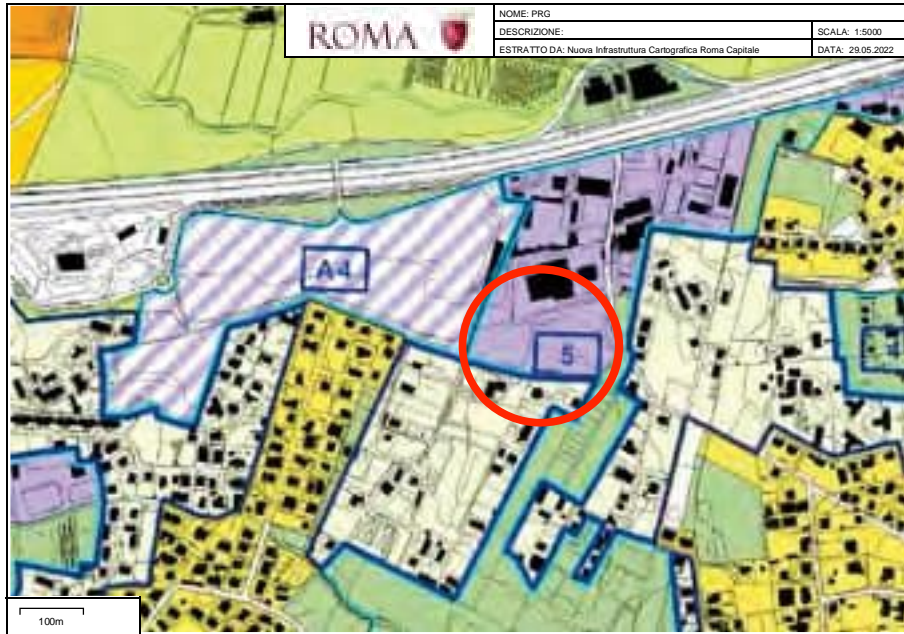
- **Domanda giudiziale - Accertamento simulazione atti**
Trascritto a Roma il 10/12/2013
Reg. gen. 119789 - Reg. part. 85548
Quota: 1/2
A favore di *** **Omissis** ***
Contro *** **Omissis** ***
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 11/12/2019
Reg. gen. 147490 - Reg. part. 103324
Quota: 1/2
A favore di *** **Omissis** ***
Contro *** **Omissis** ***
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 28/11/2022
Reg. gen. 153749 - Reg. part. 108909
Quota: 1/2
A favore di *** **Omissis** ***
Contro *** **Omissis** ***

NORMATIVA URBANISTICA

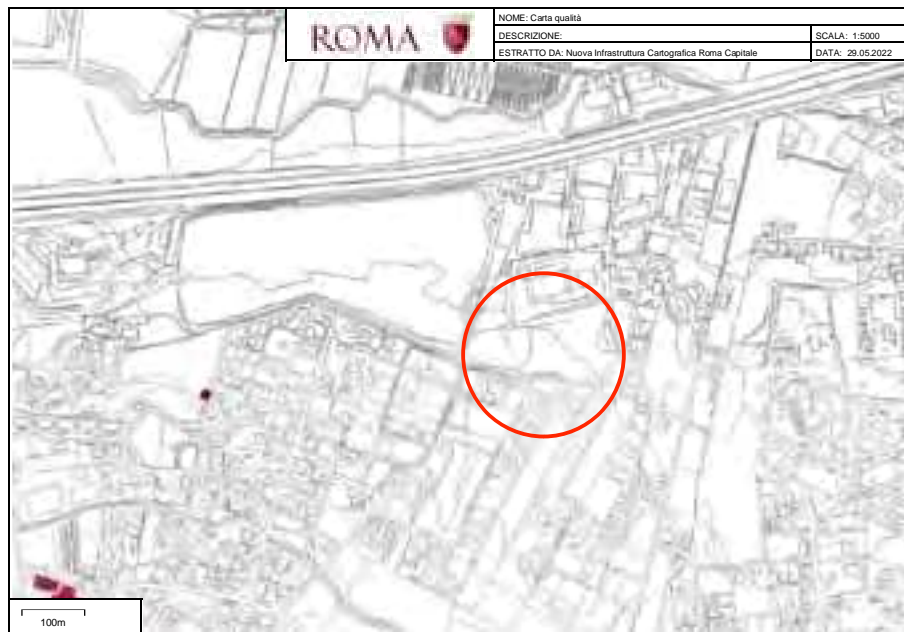
BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VITTORE GHILIANI 54, EDIFICIO 5, INTERNO B, PIANO T-1-S1

Dagli accertamenti effettuati presso il Dipartimento di Attuazione e Programmazione Urbanistica di Roma Capitale, e con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole urbanistiche ivi depositate, sulla base della documentazione esibitami, secondo le previsioni del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Roma, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008 nonché della successiva Delibera del Commissario Straordinario con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 48 del 7 giugno 2016 l'immobile di che trattasi ricade:

1. Sistemi e regole (1:10.000): **Città da ristrutturare - Tessuti nei programmi integrati prevalentemente per attività. L'immobile risulta altresì ricompreso nel Programma Integrato PRINT att. mun. XII Castel di Leva Nord - Città da ristrutturare.**



2. Carta della qualità: nessuna prescrizione



3. Rete ecologica: nessuna prescrizione



Inoltre, secondo le indicazioni degli strumenti urbanistici sovraordinati, risulta soggetto a: Piano Territoriale Paesistico Regionale, approvato con deliberazione di Consiglio regionale n. 5 del 21 aprile 2021 (pubblicato sul Bollettino ufficiale della Regione Lazio n. 56 del 10/06/2021, Supplemento n. 2).

Tavola A - Sistemi e ambiti del paesaggio: Paesaggio degli insediamenti in evoluzione

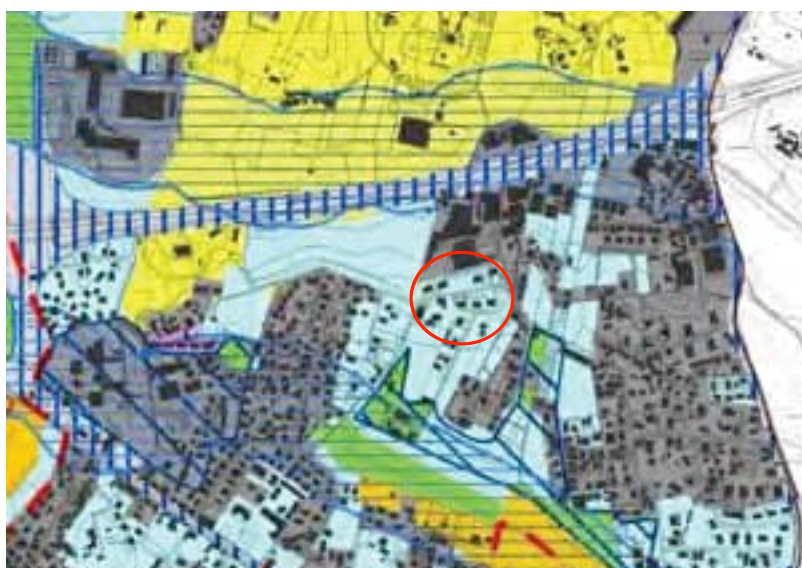


Tavola B - Beni Paesaggistici: Aree urbanizzate del PTPR - Protezione delle aree di interesse archeologico.



Tavola C - Beni del Patrimonio Naturale e Culturale: Beni del patrimonio archeologico - Fascia di rispetto



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA VITTORE GHILIANI 54, EDIFICIO 5, INTERNO B, PIANO S1

Si rimanda a quanto sopra riportato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VITTORE GHILIANI 54, EDIFICIO 5, INTERNO B, PIANO T-1-S1

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 risulta agibile.

Sulla base di quanto riportato nell'atto di provenienza l'immobile è stato edificato in forza di **Permesso di Costruire n. 291 (protocollo 15164)** rilasciato dal Comune di Roma, Dipartimento IX°, in data **04.03.2004** e successiva **D.I.A. per variante in corso d'opera**, presentata presso il XII° Municipio in data **02.08.2005 prot. 45895** ed in data **10.05.2007 prot. 29261**; tali lavori sono stati dichiarati ultimati con comunicazione del 28.06.2007 acquisita al prot. 40891 del Municipio XII° del Comune di Roma.

Il fabbricato inoltre, sulla base di quanto riportato nel citato atto, è stato **dichiarato agibile con certificato n. 77325** rilasciato dal Comune di Roma, Dipartimento IX in data **17.12.2007**.

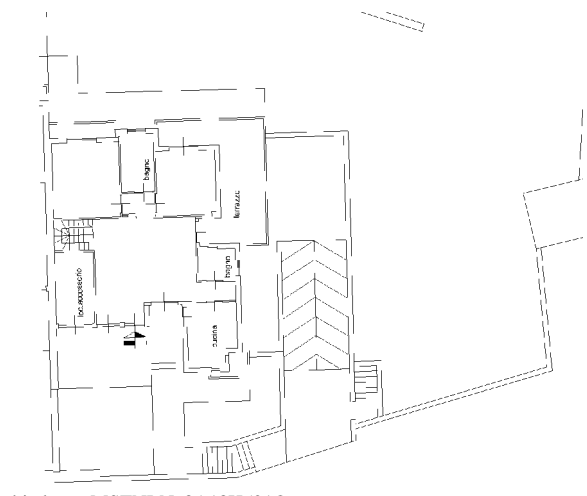
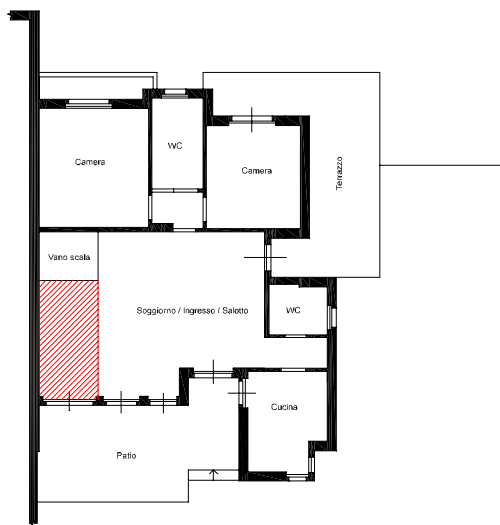
Lo scrivente, sulla base dei dati sopra riportati, in data 11.09.2020, tramite la piattaforma SIPRE, ha inoltrato richiesta di accesso agli atti relativamente al fascicolo del progetto edilizio, acquisita dal Comune di Roma al prot. 98290 (cfr. **Allegato 1.15**), e dell'agibilità, acquisita al prot. 98291 (cfr. **Allegato 1.16**); tali richieste venivano riscontrate dal Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica – Direzione Edilizia – Ufficio Archivio il quale, con email del 27.11.2020, comunicava che, sia il fascicolo del progetto che quello d'agibilità, "*non è stato reperito*" (cfr. **Allegato 1.17**). Lo scrivente quindi inoltrava via PEC all'Ufficio formale richiesta di attestazione di irreperibilità; richiesta acquisita dal Comune in data 23.12.2020 con prot. QI/2020/0156002, per quanto concerne il progetto edilizio, e prot. QI/2020/155989 per l'agibilità (cfr. **Allegati 1.18 e 1.19**). Vista l'inerzia del Comune in data 17.11.2021 veniva inoltrata nuova PEC di sollecito (cfr. **Allegato 1.20**) a cui ad oggi non si è avuto riscontro.

Pertanto, in carenza del progetto edilizio originario, lo scrivente ha effettuato la verifica della legittimità urbanistica sulla base delle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio di Roma.

Dal raffronto tra le suddette planimetrie e la situazione di fatto dell'immobile sono state riscontrate numerose difformità, ed in particolare:

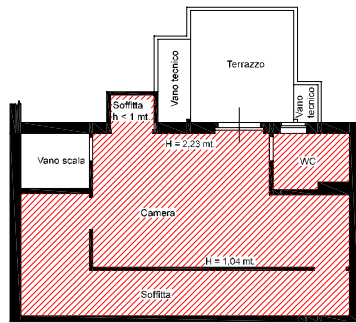
- 1) Al **piano terra** è stato soppresso il locale accessorio e la relativa superficie (riportata in tratteggio rosso nella figura di seguito riportata) è stata inglobata nel soggiorno (nel seguito è riportata la situazione attuale e lo stralcio della planimetria catastale);

Piano terra h = 3,00 m.

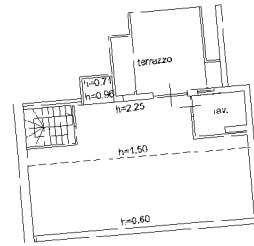


- 2) Al **piano sottotetto** è stata di fatto modificata la destinazione d'uso; attraverso la realizzazione di una tramezzatura, quello che originariamente era un ambiente destinato soffitta, è diventato una camera; mentre il lavatoio è stato trasformato in un bagno (nel seguito è riportata la situazione attuale e lo stralcio della planimetria catastale);

Piano soffitta

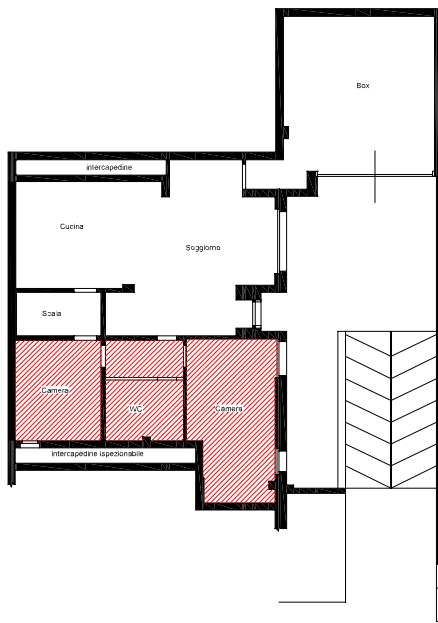


PIANO PRIMO
SOFFITTA

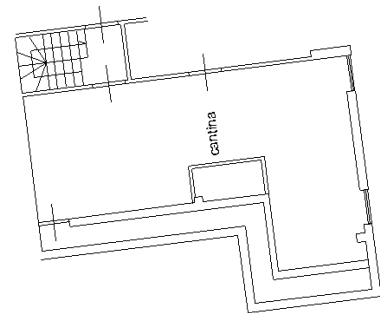


- 3) Anche la destinazione d'uso del **piano seminterrato** è stata completamente modificata; risultano infatti realizzate due camere ed un servizio igienico (nel seguito è riportata la situazione attuale e lo stralcio della planimetria catastale).

Piano seminterrato h = 2,70



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA
H = 2.70 m



Le difformità sopra riportate non sono regolarizzabili e pertanto in sede di stima del valore finale verranno decurtate le opere di **ripristino dello stato dei luoghi**.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

La parte esecutata ha fornito la **dichiarazione di conformità** dell'impianto idrico sanitario, termico e gas per alimentazione piano cottura e caldaia, della Ditta C.C.G. Impianti del 04.07.2007 (cfr. **Allegato 1.23**); ha altresì fornito **dichiarazione di conformità** dell'impianto elettrico della Ditta . del 08.06.2007 (cfr. **Allegato 1.24**).

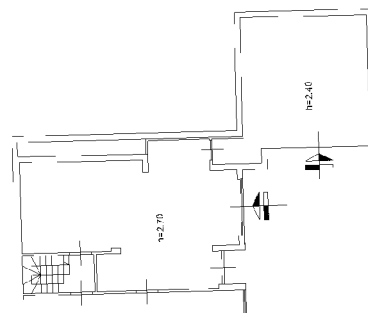
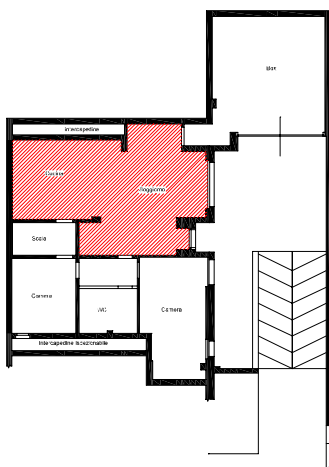
L'immobile è altresì dotato di **Attestato di Qualificazione Energetica** da cui risulta una **Classe B** (cfr. **Allegato 1.25**).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA VITTORE GHILIANI 54, EDIFICIO 5, INTERNO B, PIANO S1

Anche in questo caso la verifica della legittimità urbanistica è stata eseguita sulla base della planimetria catastale.

Dai riscontri effettuati si è rilevato che è stata modificata la destinazione d'uso di parte del locale garage nel quale attualmente si trova la cucina ed il soggiorno dell'appartamento realizzato al piano seminterrato (nel seguito è riportata la situazione attuale e lo stralcio della planimetria catastale).

Piano seminterrato h = 2,70



Le difformità sopra riportate non sono regolarizzabili e pertanto in sede di stima del valore finale verranno decurtate le opere di **ripristino dello stato dei luoghi**.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VITTORE GHILIANI 54, EDIFICIO 5, INTERNO B, PIANO T-1-S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Sulla base delle indicazioni fornite dall'Amministratore pro-tempore, relativamente all'immobile in oggetto, risulta un debito per rate condominiali scadute e non pagate pari a complessive **€ 33.964,07**, di cui:

- Gestione ordinaria 2022	€ 2.415,42
- Conguaglio esercizio precedente	€ 30.660,65
- Gestione ordinaria 2023	€ 888,00

Di tale importo **i contributi condominiali relativi all'anno in corso e a quello precedente**, ammontano a complessive **€ 3.303,42**

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA VITTORE GHILIANI 54, EDIFICIO 5, INTERNO B, PIANO S1

Si rimanda a quanto sopra riportato.

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 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Vittore Ghiliani 54, edificio 5, interno B, piano T-1-S1**
Il bene oggetto di pignoramento è costituito da una porzione di villino bifamiliare, facente parte di un compendio immobiliare edificato nel 2007, costituito da n. 8 villini bifamiliari, avente accesso dal civico n. 54 di Via Vittore Ghiliani, appena al di fuori del Grande Raccordo Anulare (G.R.A.), in prossimità dell'uscita di Via Ardeatina. L'immobile è inserito in un comprensorio residenziale che, pur essendo adiacente ad una zona commerciale priva di servizi, è ben curato e dotato di aree verdi; ha un accesso principale (sia pedonale che carrabile), servito da cancello elettronico, da Via Vittore Ghiliani, civici 54 e 56, dove, attraverso una strada privata (attualmente denominata Via Edoardo Ruppel) si accedere ai singoli villini ed alle aree comuni, quali parcheggi e aree verdi; tale strada termina sull'ingresso secondario posto su Via Edoardo Ruppel n. 100/102. La zona, prevalentemente residenziale, ha una scarsa dotazione di infrastrutture e servizi pubblici per se prossima al Grande Raccordo Anulare ad alla Via Ardeatina. L'edificio nel quale è ubicato l'immobile oggetto di esecuzione ricade sulla Particella 6756 del Foglio 889 (di cui si riporta nel seguito lo stralcio).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 889, Part. 6756, Sub. 11, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 27 al catasto Terreni - Fg. 889, Part. 6756, Qualità Ente Urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Vittore Ghiliani 54, edificio 5, interno B, piano S1**
Trattasi di garage sito al piano seminterrato del medesimo villino sopra riportato, il cui accesso avviene dal cancello carrabile posto sulla strada condominiale (oggi denominata Via Edoardo Ruppel).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 889, Part. 6756, Sub. 43, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Per la stima del compendio immobiliare in oggetto, intesa come determinazione del più probabile valore di mercato che l'operatore ordinario potrebbe attribuire allo specifico bene, si è scelto il cosiddetto procedimento sintetico di stima, con coefficienti di merito, con metodo moltiplicativo.

Il parametro impiegato per la valutazione degli immobili, con tale metodo, è il prezzo al mq. di superficie commerciale, da cui si desume il valore dell'immobile ordinario, $V_{imm} = Sc \times V_{mq}$ (ove, Sc indica la superficie commerciale e V_{mq} il valore a medio unitario a mq); da tale valore si ottiene il valore specifico, dell'immobile oggetto di stima, $V_a = (k_1 \times k_2 \dots k_n) \times V_{imm}$, ove $k_1 \dots k_n$ sono coefficienti che tengono conto delle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile. Tale metodo consta di tre fasi. La prima consiste nel determinare, attraverso una opportuna indagine di mercato, quale è il valore medio unitario di mercato, per beni con caratteristiche prossime a quello da stimare, da prendere a base di riferimento per il calcolo di stima. La seconda fase consiste nel determinare quali sono i coefficienti moltiplicatori del suddetto valore unitario da applicare all'immobile in oggetto. La terza fase, invece, consiste nella determinazione del valore di stima, attraverso l'applicazione del valore medio unitario, corretto con i relativi coefficienti moltiplicatori, alla superficie commerciale dell'unità immobiliare.

Determinazione del valore medio unitario

Il valore medio unitario, espresso in euro/mq. relativamente a beni analoghi a quello in oggetto, è stato ricavato a seguito di una indagine di mercato svolta presso i principali operatori del settore immobiliare presenti in zona, ed in base alle quotazioni riportate dai sottostanti listini immobiliari:

1 - Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Roma

2 - Listino Ufficiale Borsa Immobiliare di Roma

3 - Borsino Immobiliare

Sono stati inoltre reperiti alcuni atti di compravendita da cui è stato possibile desumere l'effettivo valore di vendita di beni simili.

Operando per analogia con l'immobile da stimare, in funzione del suo stato manutentivo, della sua epoca di costruzione, della sua tipologia edilizia (signorile, medio, economico) e del suo taglio, emerge quale congruo da prendere a base per il successivo calcolo un valore medio unitario di 2.300 euro/mq.

Determinazione dei coefficienti moltiplicatori di merito

Confrontando il bene da stimare con il bene ordinario, cui i sopracitati valori medi fanno riferimento, possiamo, in relazione alle sue caratteristiche, determinare i coefficienti moltiplicatori. Tali prerogative vengono suddivise in caratteristiche posizionali estrinseche, riferite alla qualificazione infrastrutturale, all'accessibilità ed alla qualificazione ambientale dell'area in cui insiste l'immobile, caratteristiche posizionali intrinseche, riferite cioè alla panoramicità, al soleggiamento ed

all'orientamento dell'unità immobiliare da valutare, caratteristiche intrinseche (o tecnologiche) relative alla qualità edilizia, alla tipologia ed allo stato conservativo dell'unità immobiliare in oggetto, ed in caratteristiche produttive, relative alla capacità reddituale dell'immobile ed al suo stato (libero o occupato).

Nella fattispecie, tenendo presente che il valore medio da correggere è riferito ad un bene ordinario, situato in un contesto prossimo a quello da stimare, si assumono i seguenti coefficienti correttivi, in rapporto alle peculiarità dell'immobile oggetto di stima:

- caratteristiche posizionali estrinseche Kpe 1,10
- caratteristiche posizionali intrinseche Kpi 1,10
- caratteristiche intrinseche o tecnologiche Ki 0,85
- caratteristiche produttive Ke 0,90

Ne consegue pertanto un coefficiente $K = Kpe \times Kpi \times Ki \times Ke = 0,9257$

Il valore medio unitario si riduce quindi ad euro/mq. 2.129,11 (euro/mq. 2.300 x 0,9257) che si arrotonda ad **euro/mq. 2.100,00**

Calcolo del valore di stima

Superficie convenzionale: mq. 203,00 villino e mq. 89 box auto (**come evidenziato nel capitolo "CONSISTENZA" La superficie è quella legittimata**);

Valore unitario: 2.100 euro/mq.

Valore di stima dell'immobile: [mq. 203,00 + (mq. 89 x 0,5)] x 2.100 euro/mq. = 519.750,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Roma (RM) - Via Vittore Ghiliani 54, edificio 5, interno B, piano T-1-S1	203,00 mq				
Bene N° 2 - Garage Roma (RM) - Via Vittore Ghiliani 54, edificio 5, interno B, piano S1	89,00 mq x 0,5 = 44,5				
	247,50 mq	2.200,00 €/mq	€ 519.750,00	100,00%	€ 519.750,00
Valore di stima:					€ 519.750,00

Valore di stima: € 519.750,00

Detto valore è riconducibile all'immobile in oggetto in condizioni di ordinarietà: è pertanto opportuno operare le aggiunte e detrazioni del caso. Dette correzioni, in ottemperanza al disposto dell'art. 568 CPC, così come modificato dalla Legge n. 132 del 2015, sono di seguito analiticamente esposte.

RIDUZIONE PER L'ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI

Pur considerando che l'immobile è stato edificato in virtù di una regolare licenza edilizia ed è dotato del certificato di abitabilità, e che lo stesso non presenti segni di evidenti lesioni, cedimenti o deformazioni della struttura, per tener conto dell'irreperibilità del progetto edilizio, ai fini della riduzione per l'assenza di garanzia per vizi, si ritiene di operare una riduzione del 15% del valore di mercato. Pertanto, la detrazione da operare al valore precedentemente individuato è pari ad € **77.962,50** (€ 519.750,00 x 15%).

ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Come esposto nel precedente paragrafo "REGOLARITA' EDILIZIA", le difformità riscontrate nell'immobile non sono regolarizzabili; si dovrà pertanto prevedere il ripristino dello stato dei luoghi ed in particolare:

- la ricostruzione delle tramezzature al **piano terra** per ripristinare il locale accessorio;
- la demolizione della compartimentazione al **piano sottotetto** per il ripristino della originaria destinazione a soffitta; lo smontaggio dei sanitari ed il ripristino del locale lavatoio;
- ripristino della originaria destinazione del **piano seminterrato** (cantina e garage), attraverso lo smontaggio della cucina, la demolizione dei tramezzi realizzati, smontaggio della finestra e rimontaggio della serranda basculante.

Per tali interventi si stima prudenzialmente un costo complessivo pari a € 20.000,00, comprensivo delle spese tecniche.

Pertanto, sulla base di quanto fin qui esposto, la detrazione da operare al valore precedentemente individuato in merito agli oneri per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile è pari ad € **20.000,00**.

STATO D'USO E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE

Lo stato di manutenzione dell'immobile è stato già valutato nella stima sopra esposta. Pertanto non si ritiene di effettuare ulteriori detrazioni a tal fine.

STATO DI POSSESSO

Sulla base delle considerazioni sopra esposte non si ritiene opportuno operare aggiunte o detrazioni al valore in precedenza individuato circa lo stato di possesso.

VINCOLI E ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI

Poiché, a seguito delle ricerche effettuate, non sono stati rinvenuti vincoli od oneri giuridici non eliminabili, non si ritiene opportuno operare detrazioni in tal senso al valore precedentemente individuato.

SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Sulla base della comunicazione ricevuta dall'Amministratore del Condominio, come già rappresentato nel capitolo "VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI", l'esecutata ha un debito nei confronti del Condominio pari a complessive € 33.964,07 per rate condominiali scadute. Di tale importo quanto ad € 3.303,42 sono oneri relativi all'anno in corso ed a quello precedente che, a norma dell'art. 63 delle disp.att.c.c., rimangono a carico dell'aggiudicatario. Pertanto, la detrazione da operare al valore precedentemente individuato in merito alle spese condominiali insolute risulta pari ad **€ 3.303,42**.

CONCLUSIONI

Sulla base di quanto fin qui esposto, il più probabile valore di mercato del **diritto di proprietà del villino e dell'annesso giardino**, facente parte dell'edificio, accessibile dal **civico 54 di Via Vittore Ghiliani**, posto al **piano terra, primo e S1** distinto dal numero **interno B dell'edificio 5**, ricompreso tra gli immobili identificati presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Fabbricati di Roma al **foglio 889, particella 6756, subalterno 11 e 27**, e del **box auto** posto nello stesso edificio ed avente accesso dal **civico 54 di Via Vittore Ghiliani**, posto al **piano S1**, distinto dal numero **interno B dell'edificio 5**, ricompreso tra gli immobili identificati presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Fabbricati di Roma al **foglio 889, particella 6756, subalterno 43**, può essere così quantificato:

Valore di mercato individuato	€ 519.750,00
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi	€ 77.962,50
Oneri per la regolarizzazione urbanistica	€ 20.000,00
Stato d'uso e manutenzione	€ 0,00

Stato di possesso	€	0,00
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	€	0,00
Spese condominiali insolute	€	<u>3.303,42</u>
Valore di mercato		€ 418.484,08

Valore finale di stima: € 418.484,08

Valore finale di stima arrotondato € 420.000,00

Pertanto, operate le dovute approssimazioni, in quanto l'unità immobiliare viene venduta a corpo e non a misura, il più probabile valore di mercato del **Lotto Unico**, costituito dal **100% del diritto di proprietà del villino, con annesso giardino esclusivo, e del box** come descritti, è stimabile in **€ 420.000,00**, ivi compresa la riduzione del valore di mercato del 15%, praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

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 dell'abitazione. Le verifiche circa la legittimità edilizia hanno riguardato esclusivamente la porzione immobiliare in oggetto e non l'intero edificio, le sue parti comuni, ivi compreso il posizionamento dell'edificio sul lotto di terreno e i distacchi rispetto al filo stradale e ai fabbricati limitrofi.

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 05/05/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Mastrodonato Nicolino

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1.1 Foto - Documentazione fotografica Villino Via Ghiliani (Aggiornamento al 15/03/2022)
- ✓ N° 1.2 Foto - Documentazione fotografica garage Via Ghiliani (Aggiornamento al 15/03/2022)
- ✓ N° 1.3 Altri allegati - Rilievo della situazione attuale Villino Via Ghiliani
- ✓ N° 1.4 Estratti di mappa - Estratto di mappa
- ✓ N° 1.5 Planimetrie catastali - Planimetria catastale Villino Via Ghiliani (Aggiornamento al 22/08/2020)
- ✓ N° 1.6 Planimetrie catastali - Planimetria catastale garage Via Ghiliani (Aggiornamento al 22/08/2020)
- ✓ N° 1.7 Visure e schede catastali - Visura storica Villino Via Ghiliani (Aggiornamento al 05/05/2023)
- ✓ N° 1.8 Visure e schede catastali - Visura storica Garage Via Ghiliani (Aggiornamento al 05/05/2023)
- ✓ N° 1.9 Visure e schede catastali - Visura storica Terreno Via Ghiliani (Aggiornamento al 10/09/2020)
- ✓ N° 1.10 Visure e schede catastali - Elaborato planimetrico ed elenco subalterni
- ✓ N° 1.11 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie fabbricati (Aggiornamento al 05/05/2023)
- ✓ N° 1.12 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie terreno (Aggiornamento al 10/09/2020)
- ✓ N° 1.13 Atto di provenienza - Atto di compravendita del 28.04.2008 Rep 209118/60157
- ✓ N° 1.14 Altri allegati - Convenzione matrimoniale di separazione dei beni (Rep. 163664)
- ✓ N° 1.15 Altri allegati - Richiesta fascicolo progetto
- ✓ N° 1.16 Altri allegati - Richiesta fascicolo agibilità
- ✓ N° 1.17 Altri allegati - Riscontro Comune di Roma
- ✓ N° 1.18 Altri allegati - Istanza irreperibilità progetto
- ✓ N° 1.19 Altri allegati - Istanza irreperibilità abilità
- ✓ N° 1.20 Altri allegati - Sollecito istanze irreperibilità
- ✓ N° 1.21 Altri allegati - Regolamento di Condominio
- ✓ N° 1.22 Altri allegati - Comunicazione debiti condominiali
- ✓ N° 1.23 Altri allegati - Dichiarazione conformità impianto idrico sanitario
- ✓ N° 1.24 Altri allegati - Dichiarazione conformità impianto elettrico
- ✓ N° 1.25 Altri allegati - Attestato Qualificazione Energetica