

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Giannini Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 646/2019 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	6
Precisazioni .....	6
Patti.....	6
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali .....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia .....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 646/2019 del R.G.E. ....	16
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 230.000,00</b> .....	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17



## INCARICO

---

In data 15/03/2021, il sottoscritto Arch. Giannini Roberto, con studio in Via Renzo Rossi, 21 - 00159 - Roma (RM), email studioarchgiannini@alice.it, PEC arch.roberto.giannini@pec.archrm.it, Tel. 06 43253349, Fax 06 43253349, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/03/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - via Varenna 155, interno 2, piano T-1-2

## DESCRIZIONE

---

Il compendio immobiliare in vendita è costituito dalla piena proprietà di una porzione autonoma di villino residenziale sito in Roma con accesso da Via Varenna civico 155.

Via Varenna è ubicata nella estrema periferia Nord di Roma, Località Valle Muricana, Pietra Pertusa.

La zona presenta le caratteristiche della periferia suburbana romana, situata a Nord del G.R.A. località Via della Valle Muricana proveniendo dalla Giustiniana, dopo Labaro, Prima Porta limitrofa alla via Sacrofanense. Per le caratteristiche estensive del territorio con presenza di lottizzazioni e costruzioni a tipologia puntiforme e di bassa altezza (palazzine/villini plurifamiliari), vi è una buona disponibilità di parcheggi urbani, oltre alla capacità di parcheggio privato all'interno dei lotti.

Lungo Via della Valle Muricana sono situati i principali trasporti urbani (autobus) e servizi commerciali di prima necessità quali bar tabaccherie, ecc..

La zona presenta ampie zone a verde alberate e servizi commerciali e di prima necessità concentrati in poli commerciali di piccola o media dimensione.

Si necessita l'uso del veicolo privato.

### DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il bene in esame è formato da una porzione di villino residenziale con un piano terra con accesso su Via Varenna 155, corte di pertinenza esclusiva (sub. 502), composto di due vani principali con camino, un bagno ed un piccolo locale ripostiglio. il detto piano è comunicante con i piani superiori (primo e secondo) mediante una scala interna.

Il primo piano del villino è ad uso abitativo con un ambiente principale a soggiorno/pranzo nel quale è stata ricavata in fondo mediante una parziale tramezzatura, una zona cucina a vista che immette a sua volta in un piccolo retrovano con bagno annesso. Esternamente al piano primo vi è un ballatoio di accesso comune con scala che disimpegna anche le altre unità immobiliari confinanti. Si accede a tale ballatoio sempre a terra dal civico 155 mediante una stretta corte pedonale. Il detto piano primo è corredato di un balcone/corte esclusiva retrostante la cucina e sul lato nord-est.

La scala interna dal piano primo conduce al secondo piano mansardato con tre camere letto, disimpegno, vano scala a giorno sul piano primo, un bagno ed una terrazza scoperta.

Il tutto per una superficie commerciale ragguagliata di 213,20mq.

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



Il valore di stima riportato nella presente perizia deve intendersi al netto della eventuale IVA ove applicabile, nei casi di legge e comunque in aggiunta al valore stimato in relazione alle caratteristiche fiscali del soggetto aggiudicatario.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - via Varenna 155, interno 2, piano T-1-2

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

La documentazione versata in atti ex art. 567 cpc è costituita dalla Certificazione notarile sostitutiva a firma del Notaio Avv. Sergio Cappelli dei distretti riuniti di Cosenza Rossano Castrovillari e Paola. Risulta completa ed indica la provenienza a copertura del ventennio dal pignoramento notificato in data 19.04.2019 e trascritto a Roma 1 il 15.05.2019 form. 56700/39722.

## 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.

Si evidenzia che i proprietari pignorati sono in regime di comunione legale dei beni. I titolari catastali corrispondono ai declinati proprietari.

## CONFINI

---

La porzione immobiliare confina con: Via Varenna, altra u.i.u distinta al sub. 2, sub. 501 e sub. 504, salvo altri.



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	70,00 mq	81,00 mq	0,50	40,50 mq	3,07 m	terra
Cortile	52,00 mq	60,00 mq	0,18	10,80 mq	0,00 m	terra
Abitazione	68,00 mq	89,00 mq	1,00	89,00 mq	2,94 m	primo
Balcone scoperto	26,00 mq	30,00 mq	0,25	7,50 mq	0,00 m	primo
Mansarda	81,00 mq	95,00 mq	0,60	57,00 mq	2,42 m	secondo
Terrazza	24,00 mq	28,00 mq	0,30	8,40 mq	0,00 m	secondo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>213,20 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>213,20 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Riscontrata la natura e conformazione dei luoghi, valutati gli aspetti amministrativi urbanistici dell'immobile e le norme vigenti in materia, considerati i costi di un eventuale frazionamento anche in relazione al valore immobiliare attuale del bene, il sottoscritto tecnico ha valutato l'immobile non comodamente divisibile.

In riepilogo:

Villino abitativo su tre livelli: livello terra cantinato con due vani con camino e accessori con annessa corte esclusiva esterna; livello primo abitabile con soggiorno, cucina, vani accessori e bagno oltre a piccola corte retrostante; piano secondo mansardato con tre vani, bagno, disimpegni e terrazza scoperta.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/10/1995 al 06/07/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 60, Part. 966, Sub. 4 Categoria A7, Cons. 9,5 vani Rendita € 2.305,98 Piano T-1-2 Graffato 7
Dal 06/07/2004 al 26/03/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 60, Part. 966, Sub. 501, Zc. 6 Categoria A7 Cl.7, Cons. 9,5 vani Rendita € 2.305,98 Piano T-1-2 Graffato 502-503



I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si evidenzia che i titolari proprietari sono in regime di comunione legale dei beni.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	60	966	501	6	A7	7	9,5 vani	249 mq	2305,98 €	T-1-2 interno 2	502 - 503

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Sussiste complessiva corrispondenza tra la planimetria catastale in atti e lo stato dei luoghi rilevato.

Tuttavia si sono rilevate alcune difformità distributive interne dovuta alla realizzazione di tramezzature di partizione al piano terra ad uso cantinato e al piano primo abitativo nella zona soggiorno-cucina e il piccolo vano esterno comunicante in cui è stato realizzato un bagno.

Per tali piccole varianti interne si riferisce in merito alla regolarizzazione nel paragrafo delle conformità urbanistiche.

## PRECISAZIONI

Si evidenzia che la nota di trascrizione del Pignoramento è stata trascritta sulle due quote separate di 1/2 a ciascuno dei coniugi ancorchè il bene è in comunione legale per l'intero tra i coniugi proprietari.

## PATTI

L'immobile è occupato dalla Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e la figlia maggiorenne.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile è stato edificato verso la fine degli anni settanta e presenta materiali in opera dell'epoca costruttiva o di remota installazione. Lo stato di conservazione è mediocre, vista la presenza di muffe per umidità da condensa nella zona mansarda sottotetto e di qualche infiltrazione. Gli intonaci esterni delle facciate esterne



presentano i segni di usura del tempo. Si necessitano opere di manutenzione ordinaria.

## PARTI COMUNI

---

Trattasi di porzione di un villino tri/quadrifamiliare per il quale non risulta costituito un condominio.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Si evidenzia la servitù di passaggio che grava sulla corte di accesso distinta al sub. 503 e ballatoio al sub. 8 in favore degli appartamenti confinanti distinti all'interno 3(sub. 5) e altri limitrofi.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'immobile in oggetto è una porzione autonoma di villino ad uso abitativo che si eleva per tre piani fuori terra (piano terra ad uso cantinato con corte annessa - piano primo abitativo con terrazza esclusiva - piano secondo mansardato con terrazza scoperta).

La costruzione (realizzata abusiva poi condonata) risale verso la fine degli anni settanta con struttura mista in cemento armato murature e tamponature solai in laterocemento e solette cementizie dei tetti a falde rivestite in coppi alla romana o tegole similari.

Esternamente presenta una semplice intonacatura a tinta bianca.

Si accede mediante un doppio ingresso su cancello stradale che immette nella corte pavimentata con lastre di porfido a spacco. Il cancello più grande a doppia anta carrabile accede direttamente nella corte esclusiva (sub. 502) del piano terra cantinato; mentre il cancelletto pedonale adiacente conduce ad un percorso/ballatoio pedonale (sub. 503 e sub. 8) che sono gravati da servitù di passaggio promiscuo a servizio anche alle adiacenti unità abitative. Tale passaggio è pavimentato in porfido e la scala in lastre di travertino.

Internamente l'immobile presenta materiali di epoca remota con vari rimaneggiamenti occorsi nel tempo.

Al piano terra vi sono due locali principali ad uso deposito/cantina comunicanti fra loro mediante una finta volta ad arco e pareti rivestite con paramenti similmattoni. Vi è la presenza nel vano principale di un camino in muratura di ampie dimensioni. Le pareti e i soffitti sono imbiancati e i pavimenti rifiniti con piastrelle di Klinker/gres varie pezzature e colori nelle terre. Vi disimpegno verso l'ingresso al piano terra sulla corte, un bagno e ricavato con tramezzature divisorie un piccolo ripostiglio. Una rampa di scala interna rifinita con lastre di granito rosso, collega direttamente il piano terra cantinato con il piano primo abitativo.

Al piano primo ad uso abitativo vi è un'ampia sala a giorno con annessa zona pranzo antistante la cucina. Il pavimento della sala presenta un disegno ricercato piastrelle di ceramiche/gres porcellanato 40x40 posate a rombo con fascia perimetrale di decoro in tozzetti colorati. Le pareti sono rifinite in tinte chiare. E' presente nella sala la scala a giorno rifinita con gradini in granito rosso e parati in muratura, con porzione di solaio a doppia altezza che conduce al piano secondo mansardato dove sono allocate le tre camere e il bagno.

Al piano secondo i materiali sono analoghi con pavimenti in piastrelle ceramiche 33x33 beige sfumate. Sono presenti a soffitto in attacco con le pareti del piano mansardato fenomeni di umidità con muffe da condensa per presumibile presenza di ponti termici nelle zone strutturali delle solette inclinate dei tetti; inoltre si ravvisa anche quale infiltrazione dovuta ad una prevedibile usura delle guaine d'impermeabilizzazione.

Gli infissi esterni sono di vario tipo alcuni in legno douglas con vetro semplice ed altri in legno verniciato bianco. Sono presenti delle grate in ferro pesante antieffrazione. La terrazza al piano secondo mansardato è di forma quadrata e ampie dimensioni con pavimento in piastrelle in gres 33x33 e parapetti in muratura



intonacata a tinata chiara in cattivo stato di conservazione. E' presente nella terrazza una piccola scaletta metallica a chiocciola che porta alla copertura del piano.

L'immobile è corredto di impianti elettrici e di riscaldamento con termosifoni in ghisa termoautonomo con caldaia a gas posta esternamente nella corte/terrazza dietro la cucina.

Gli infissi esterni sono in legno douglas con vetro semplice e altri in legno verniciato, sono dotati di griglie e cancelli esterni in ferro pesante antieffrazione.

E' presente nella piccola corte retrostante la cucina un piccolo deposito esterno in lamiera pressopiegate prefabbricato di tipo smontabile, ad uso deposito.

I bagni sono rifiniti con ceramiche sia a pavimento che pareti (parzialmente poi pareti e soffitti a tinta chiara) e arredati con sanitari bianchi in vitreus china; si segnala la presenza nel bagno principale al primo piano di una vasca d'angolo con idromassaggio.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dalla Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e la figlia maggiorenne.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/07/1975 al 06/07/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Marcello Di Fabio	22/07/1975	18032	----
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		c	26/07/1975	27293	20406
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 06/07/2004 al 26/03/2021	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Floridi Giuliano di Roma	06/07/2004	22735	10879
		<b>Trascrizione</b>			





		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. ROMA 1	09/07/2004	75221	48373
<b>Registrazione</b>					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA MUTUO  
Iscritto a ROMA 1 il 09/07/2004  
Reg. gen. 75222 - Reg. part. 19173  
Quota: 1/1  
Importo: € 400.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**  
Trascritto a ROMA 1 il 15/05/2019  
Reg. gen. 56700 - Reg. part. 39722  
Quota: 1/2+1/2  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Si evidenzia che la nota di trascrizione del Pignoramento è stata trascritta sulle due quote separate di 1/2 a ciascuno dei coniugi ancorchè il bene è in comunione legale per l'intero tra i coniugi.

## NORMATIVA URBANISTICA

L'area dove insiste il bene in esame, sita al foglio catastale 60 particella 966, ricade all'interno del foglio n. dell'elaborato "Sistemi e regole in scala 1:10.000" del P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato con D.C.C.



n. 18 del 12/02/2008, le cui indicazioni sono: "CITTA' DA RISTRUTTURARE - ART.55 NUCLEI DI EDILIZIA EX ABUSIVA DA RECUPERARE".

L'area è ricompresa nel Piano particolareggiato di Zona "O" n. 5 - "Sacrofanese km. 5" con destinazione "Conservazione, completamento e nuova edificazione residenziale, non residenziale mista".

Per la rete ecologica non risultano prescrizioni.

Per la Carta della Qualità non risultano prescrizioni.

Per la ex carta storica dell'agroromano si segnala che il sedime è lambito dall'area di frammenti fittili.

L'area non risulta ricompresa nel perimetro del limitrofo Parco di Veio.

Per il P.T.P.R. adottato dalla Giunta Regionale con atti n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007, ai sensi dell'art. 21, 22, 23 della legge regionale sul paesaggio n. 24/98:

l'area è inserita alla Tav. A - paesaggio degli insediamenti urbani;

Tav. B - aree urbanizzate del P.T.P.R.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

L'immobile è porzione di un villino edificato senza titolo edilizio. Per esso è stata presentata istanza di sanatoria edilizia al Comune di Roma ai sensi della L.47/85 prot. 87/14289 sott. 1-2-3 per i quali sono state rilasciate le concessioni in sanatoria n. 317187 - 317191 - 317192 in data 19 maggio 2004.

Successivamente per opere di ampliamento/frazionamento è stata presentata al Comune di Roma ulteriore domanda di condono ai sensi della L. 724/94 prot. 0/52373 sott. 2-3 e successiva istanza di rettifica in data 5 agosto 2003.

Che risultano interamente versati gli oneri relativi all'oblazione per euro 5.536,56 e quelli relativi all'anticipo degli oneri concessori pari ad euro 10.501,83.

Il sottoscritto tecnico ha avanzato presso l'UCE/RISORSE PER ROMA SPA, domanda di accesso agli atti per visura ed acquisizione della documentazione dei fascicoli di condono in itinere istruttorio prot. 0/52373 sott. 2-3 con domande (di cui si rimette copia allegata) prot. QI/137828 - 137835 - 137838 del 27.07.2021.

Allo stato attuale vista la situazione pandemica in atto e conseguente rallentamento delle attività degli uffici, nonché lo spostamento in attuale fase della sede dell'UCE, nonostante i solleciti effettuati, non è stato possibile al momento della redazione della perizia, acquisire la detta documentazione.

Pertanto si può esprimere una valutazione di conformità dello stato dei luoghi alle planimetrie ultime catastali in riferimento alla ultima istanza di rettifica del 5 agosto 2003, depositate con protocollo n. RM0356198 del 10.05.2004.

La conformazione e consistenza dei luoghi è conforme alla rappresentazione dell'immobile nella detta planimetria catastale. Si eccettuano la presenza di alcune variazioni interne distributive, quali la realizzazione di partizioni interne al piano interrato cantinato per la realizzazione di un disimpegno e vano ripostiglio nel locale frontistante di accesso alla corte esclusiva (sub. 502); partizioni interne al piano terra abitativo nella zona cucina/vano retrocucina.

Atteso dunque lo stato ancora istruttorio delle dette domande di sanatoria prot. 0/52373 sott. 2-3 e constatate le piccole variazioni interne distributive, si indicano ai fini della regolarizzazione del bene i seguenti costi da sostenere presumibili e presuntivi, che potranno nel merito della chiusura del condono aperto essere definiti



da parte dell'ufficio solo al momento del rilascio della bozza di concessione in sanatoria.

Per quanto sopra si stimano i seguenti costi:

1) - Nel merito della chiusura del secondo condono ancora aperto (prot. 0/52373 sott. 2-3 e rettifica del 5 agosto 2003) si sono registrati oneri concessori in anticipo già pagati per euro 10.501,83, che mediamente rappresentano secondo i conteggi finali a saldo da determinare dall'UCE al momento del rilascio della concessione, circa un quota parte (valutabile mediamente tra il 25% - 33%) dell'importo finale da corrispondere. Pertanto ad oggi si stimano ancora da versare a saldo oneri concessori un importo presuntivo (con ogni riserva della cifra esatta indicata dall'UCE al momento dei conteggi finali di rilascio sanatoria) per circa euro 28.000,00. A tale cifra vanno aggiunti i diritti di istruttoria/segreteria dell'ufficio, le marche da bollo e gli onorari professionali per le pratiche amministrative e relazioni tecniche necessarie, che si indicano forfettariamente in euro 3.000,00.

Inoltre per la regolarizzazione delle opere interne di varianti distributive occorre presentare una CILA/SCIA a sanatoria postuma e relativo aggiornamento catastale per le quali pratiche si indica un costo forfettario compreso delle spese sanzioni e compensi professionali in euro 4.000,00.

In totale si stimano costi di regolarizzazione per euro 35.000,00 da detrarre al valore di stima del bene.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

Trattasi di porzione di un villino per il quale non risulta costituito un condominio. Non risultano oneri di natura condominiale.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - via Varenna 155, interno 2, piano T-1-2  
Il compendio immobiliare in vendita è costituito dalla piena proprietà di una porzione autonoma di villino residenziale sito in Roma con accesso da Via Varenna civico 155. Via Varenna è ubicata nella estrema periferia Nord di Roma, Località Valle Muricana, Pietra Pertusa. La zona presenta le caratteristiche della periferia suburbana romana, situata a Nord del G.R.A. località Via della Valle Muricana proveniendo dalla Giustiniana, dopo Labaro, Prima Porta limitrofa alla via Sacrofanense. Per le caratteristiche estensive del territorio con presenza di lottizzazioni e costruzioni a tipologia puntiforme e di bassa altezza (palazzine/villini plurifamiliari), vi è una buona disponibilità di parcheggi urbani, oltre alla capacità di parcheggio privato all'interno dei lotti. Lungo Via della Valle Muricana sono situati i principali trasporti urbani (autobus) e servizi commerciali di prima necessità quali bar tabaccherie, ecc.. La zona presenta ampie zone a verde alberate e servizi commerciali e di prima necessità concentrati in poli commerciali di piccola o media dimensione. Si necessita l'uso del veicolo privato. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE Il bene in esame è formato da una porzione di villino



residenziale con un piano terra con accesso su Via Varenna 155, corte di pertinenza esclusiva (sub. 502), composto di due vani principali con camino, un bagno ed un piccolo locale ripostiglio. il detto piano è comunicante con i piani superiori (primo e secondo) mediante una scala interna. Il primo piano del villino è ad uso abitativo con un ambiente principale a soggiorno/pranzo nel quale è stata ricavata in fondo mediante una parziale tramezzatura, una zona cucina a vista che immette a sua volta in un piccolo retrovano con bagno annesso. Esternamente al piano primo vi è un ballatoio di accesso comune con scala che disimpegna anche le altre unità immobiliari confinanti. Si accede a tale ballatoio sempre a terra dal civico 155 mediante una stretta corte pedonale. Il detto piano primo è corredato di un balcone/corte esclusiva retrostante la cucina e sul lato nord-est. La scala interna dal piano primo conduce al secondo piano mansardato con tre camere letto, disimpegno, vano scala a giorno sul piano primo, un bagno ed una terrazza scoperta. Il tutto per una superficie commerciale ragguagliata di 213,20mq.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 966, Sub. 501, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 502 - 503

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

Valore di stima del bene: € 230.000,00

Scopo della presente perizia è quello di ricercare il valore venale dell'immobile, all'attualità. tra i criteri indicati dalla moderna dottrina estimativa, appare il più consono e diffusamente adottato nell'ambito delle stime immobiliari, il metodo diretto cosiddetto del "Valore di Mercato".

Tale metodologia individua determinati parametri, utilizzando una serie di dati elementi omogenei, forniti dal mercato e desunti da esperienze analoghe e recenti e da indagini e sopralluoghi esperiti in loco.

Trattasi di determinare il "valore di mercato" che in una libera contrattazione di compravendita, si potrebbe realizzare per il bene in oggetto.

Il parametro impiegato per la valutazione dell'immobile con tale criterio, è il prezzo in Euro al mq di superficie commerciale. Dalla nota formula generale si ottiene:

$$V_{imm} = S_c \times V_{mq}$$

dove:

$V_{imm}$  = valore medio dell'immobile ordinario;

$S_c$  = sup. commerciale;

$V_{mq}$  = prezzo medio al mq. per zona commerciale.

Mediante l'applicazione di questa formula generale, si considera il valore  $V_a = (k_1, \dots, k_n) \times V_{imm}$ , dove:  $V_a$  = valore specifico dell'immobile in stima e  $k_1, \dots, k_n$  = coefficienti correttivi di scostamento che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche specifiche dell'immobile.

Dalle ricerche di mercato effettuate dal sottoscritto e dalle pubblicazioni specializzate del settore e della zona, per immobili residenziali di tipo analogo a quello in stima, si sono estrapolati i seguenti valore medi ordinari e attuali di mercato:

PER LA RICERCA DEL VALORE DI MERCATO UNITARIO (EURO/MQ) CORRENTE PER LA ZONA OGGETTO DI STIMA SI E' FATTO RICORSO AI PRINCIPALI OSSERVATORI IMMOBILIARI USUALMENTE ADOTTATI (O.M.I. DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DATI DISPONIBILI 2° SEM. 2020 (Nella classificazione O.M.I. fascia/zona suburbana VALLE MURICANA/PIETRAPERUSA codice zona E162 microzona 190 inoltre i valori del BORSINO IMMOBILIARE. IMMOBILIARE.IT, ecc..

SI RIPORTANO INOLTRE IN ALLEGATO LE FONTI CITATE E GLI ANNUNCI ECONOMICI.

INTERPOLANDO I DATI ACQUISITI HO POTUTO ESTRAPOLARE UN PIU' PROBABILE VALORE MEDIO ATTUALE UNITARIO DI MERCATO PARI AD EURO 1.700,00/MQ.

SI OTTIENE PERTANTO LA SEGUENTE STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE MERCATO ALL'ATTUALITÀ:



Si è valutata una superficie commerciale ragguagliata S.C.V. pari a mq 213,20.

In linea con i principali autori nel campo dell'estimo urbano (Forte De Rossi, Prestinenzza Puglisi, ecc..) si esprimono i seguenti coefficienti di scostamento:

K1 = livello di piano/esposizione (porzione di villino a schiera pluripiano con corte annessa) = 0% (1,00);

K2 = stato di manutenzione = -20% (0,80) l'immobile necessita di opere di manutenzione generale per vetustà dei materiali e intonaci esterni e presenza di umidità nelle zone sottotetto.

K3 = 0% (1,00) stato di occupazione: il bene è occupato dal coniuge esecutato, si valuta libero nel mercato.

K4 = regolarità urbanistica. Si sono stimati oneri per la regolarizzazione amministrativa per la chiusura dei condoni ancora aperti e regolarizzazione delle varianti distributive interne per complessivi euro 35.000,00 da portare in detrazione al valore di stima.

1) - STIMA DEL VALORE COMMERCIALE IN REGIME DI PIENO MERCATO (LOTTO UNICO porzione di villino e pertinenze descritte)

$V_a = 213,20\text{mq} \times \text{euro } 1.700/\text{mq} \times 1,00 \times 0,80 \times 1,00 - \text{euro } 35.000,00 = \text{euro } 254.952,00$

A tale cifra si detrae la percentuale del 10% per la garanzia di vizi occulti indicata dalle disposizioni del Tribunale.

Per un valore di stima nell'ipotesi di libero mercato pari ad € 229.432,50.

In cifra tonda si stima un più probabile valore di mercato dell'immobile pari ad euro 230.000,00 (euro duecentotrentamila/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Roma (RM) - via Varenna 155, interno 2, piano T-1-2	213,20 mq	0,00 €/mq	€ 230.000,00	100,00%	€ 230.000,00
				Valore di stima:	€ 230.000,00

Valore di stima: € 230.000,00

**Valore finale di stima: € 230.000,00**



## RIEPILOGO SINTETICO DESCRITTIVO DELL'UNICO LOTTO DI VENDITA

### DESCRIZIONE:

Piena proprietà di una porzione autonoma di villino residenziale in Roma Via Varenna civico 155.  
Via Varenna è ubicata nella estrema periferia Nord di Roma, Località Valle Muricana, Pietra Pertusa.

### DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Villino abitativo su tre livelli: livello terra cantinato con due vani con camino e accessori con annessa corte esclusiva esterna; livello primo abitabile con soggiorno, cucina, vani accessori e bagno oltre a piccola corte retrostante; piano secondo mansardato con tre vani, bagno, disimpegni e terrazza scoperta.

CONSISTENZA: Il tutto per una superficie commerciale ragguagliata di 213,20mq.

CONFINI con: Via Varenna, altra u.i.u distinta al sub. 2, sub. 501 e sub. 504, salvo altri.

### DATI CATASTALI:

Il compendio immobiliare è censito al NCF di Roma al foglio 60, particella 966 sub.501 graffati 502 e 503, zona censuaria 6, categ. A/7, classe 7, consistenza 9,5 vani, superficie catastale 249mq, rendita euro 2.305,98. Toponomastica Via Varenna 155 pino T-1-2- interno 2.

STATO CONSERVATIVO: mediocre stato. Si necessitano opere di manutenzione ordinaria.

STATO OCCUPAZIONE: L'immobile è occupato dalla coniuge esecutata e la figlia maggiorenne.

REGOLARITA' EDILIZIA: L'immobile è stato edificato senza titolo edilizio. Per esso è stata presentata istanza di sanatoria edilizia al Comune di Roma ai sensi della L.47/85 prot. 87/14289 sott. 1-2-3 per i quali sono state rilasciate le concessioni in sanatoria n. 317187 - 317191 - 317192 in data 19 maggio 2004.

Successivamente per opere di ampliamento/frazionamento è stata presentata al Comune di Roma ulteriore domanda di condono ai sensi della L. 724/94 prot. 0/52373 sott. 2-3 e successiva istanza di rettifica in data 5 agosto 2003.

Per la chiusura dei condoni ancora aperti e la regolarizzazione di alcune varianti distributive interne si sono stimati costi portati in detrazione al valore di stima.

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 05/10/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Giannini Roberto

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - documentazione catastale aggiornata - visura pianta catastale
- ✓ N° 2 Altri allegati - documentazione fotografica
- ✓ N° 3 Altri allegati - documentazione amministrativa urbanistica edilizia
- ✓ N° 4 Altri allegati - valori di riferimento del mercato immobiliare
- ✓ N° 5 Altri allegati - atto di provenienza in capo agli odierni esecutati



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 646/2019 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 230.000,00**

<b>Bene N° 1 - Villetta</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - via Varenna 155, interno 2, piano T-1-2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 966, Sub. 501, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 502 - 503	<b>Superficie</b>	213,20 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile è stato edificato verso la fine degli anni settanta e presenta materiali in opera dell'epoca costruttiva o di remota installazione. Lo stato di conservazione è mediocre, vista la presenza di muffe per umidità da condensa nella zona mansarda sottotetto e di qualche infiltrazione. Gli intonaci esterni delle facciate esterne presentano i segni di usura del tempo. Si necessitano opere di manutenzione ordinaria.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Il compendio immobiliare in vendita è costituito dalla piena proprietà di una porzione autonoma di villino residenziale sito in Roma con accesso da Via Varenna civico 155. Via Varenna è ubicata nella estrema periferia Nord di Roma, Località Valle Muricana, Pietra Pertusa. La zona presenta le caratteristiche della periferia suburbana romana, situata a Nord del G.R.A. località Via della Valle Muricana proveniendo dalla Giustiniana, dopo Labaro, Prima Porta limitrofa alla via Sacrofanense. Per le caratteristiche estensive del territorio con presenza di lottizzazioni e costruzioni a tipologia puntiforme e di bassa altezza (palazzine/villini plurifamiliari), vi è una buona disponibilità di parcheggi urbani, oltre alla capacità di parcheggio privato all'interno dei lotti. Lungo Via della Valle Muricana sono situati i principali trasporti urbani (autobus) e servizi commerciali di prima necessità quali bar tabaccherie, ecc.. La zona presenta ampie zone a verde alberate e servizi commerciali e di prima necessità concentrati in poli commerciali di piccola o media dimensione. Si necessita l'uso del veicolo privato. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE Il bene in esame è formato da una porzione di villino residenziale con un piano terra con accesso su Via Varenna 155, corte di pertinenza esclusiva (sub. 502), composto di due vani principali con camino, un bagno ed un piccolo locale ripostiglio. il detto piano è comunicante con i piani superiori (primo e secondo) mediante una scala interna. Il primo piano del villino è ad uso abitativo con un ambiente principale a soggiorno/pranzo nel quale è stata ricavata in fondo mediante una parziale tramezzatura, una zona cucina a vista che immette a sua volta in un piccolo retrovano con bagno annesso. Esternamente al piano primo vi è un ballatoio di accesso comune con scala che disimpegna anche le altre unità immobiliari confinanti. Si accede a tale ballatoio sempre a terra dal civico 155 mediante una stretta corte pedonale. Il detto piano primo è corredato di un balcone/corte esclusiva retrostante la cucina e sul lato nord-est. La scala interna dal piano primo conduce al secondo piano mansardato con tre camere letto, disimpegno, vano scala a giorno sul piano primo, un bagno ed una terrazza scoperta. Il tutto per una superficie commerciale ragguagliata di 213,20mq.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile è occupato dalla Signora **** Omissis **** e la figlia maggiorenne.		





## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### **Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA MUTUO  
Iscritto a ROMA 1 il 09/07/2004  
Reg. gen. 75222 - Reg. part. 19173  
Quota: 1/1  
Importo: € 400.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Trascrizioni**

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**  
Trascritto a ROMA 1 il 15/05/2019  
Reg. gen. 56700 - Reg. part. 39722  
Quota: 1/2+1/2  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Si evidenzia che la nota di trascrizione del Pignoramento è stata trascritta sulle due quote separate di 1/2 a ciascuno dei coniugi ancorchè il bene è in comunione legale per l'intero tra i coniugi.

