
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Carlone Enrico, nell'Esecuzione Immobiliare 199/2013 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

INCARICO

In data 30/10/2014, il sottoscritto Arch. Carlone Enrico, con studio in Via Acaia, 2 - 00100 - Roma (RM), email e.carlone@tiscali.it, PEC e.carlone@pec.archrm.it, Tel. 06 77 200 866, Fax 06 77 200 866, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. d'Ambrosio Federica presso il Tribunale di Roma.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via di Grottarossa, 1282
- **Bene N° 2** - Mini Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via di Grottarossa, 1282
- **Bene N° 3** - Area Urbana ubicata a Roma (RM) - Via di Grottarossa, 1282

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTAROSSA, 1282

L'immobile pignorato è costituito da un appartamento ad uso di abitazione situato al piano seminterrato di un villino ricadente all'interno di un comprensorio residenziale costituito da ville e villini.

L'appartamento è composto da salone, sei stanze, stanza di servizio senza finestra, cucina, quattro bagni, disimpegni e ripostigli; ad esso è annesso un giardino con accesso carrabile attraverso il quale si accede all'appartamento.

Il comprensorio residenziale è situato in località Grottarossa ed è prossimo alla Via Flaminia nel tratto compreso tra Via Due Ponti e il Grande Raccordo Anulare. La zona è poco urbanizzata e scarsamente dotata di servizi.

L'accesso all'immobile pignorato è stato eseguito congiuntamente all'Avv. Domenico Vizzone in qualità di rappresentante del Custode Giudiziario Avv. Monica Masala in data 16.12.2014.

BENE N° 2 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTAROSSA, 1282

L'immobile è costituito da un piccolo fabbricato ad uso di abitazione che ha le caratteristiche di edificio accessorio (alloggio custode - foresteria) dell'unità immobiliare di cui al Bene N° 1.

L'abitazione è composta da un piccolo soggiorno con angolo cottura, una stanza da letto e un bagno; ad essa si accede attraverso un giardino di pertinenza con cancello di ingresso in comune con l'appartamento di cui al Bene N°1.

L'immobile ricade all'interno di un comprensorio residenziale situato in località Grottarossa e prossimo alla Via Flaminia nel tratto compreso tra Via Due Ponti e il Grande Raccordo Anulare. La zona è poco urbanizzata e scarsamente dotata di servizi.

L'accesso all'immobile pignorato è stato eseguito congiuntamente all'Avv. Domenico Vizzone in qualità di rappresentante del Custode Giudiziario Avv. Monica Masala in data 16.12.2014.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI GROTTAROSSA, 1282

L'immobile pignorato è costituito da un'area urbana di circa mq 250 che consiste in una rampa carrabile di collegamento tra la strada consortile e le unità immobiliari di cui al Bene N° 1 e al Bene N° 2.

L'area urbana ricade all'interno di un comprensorio residenziale situato in località Grottarossa e prossimo alla Via Flaminia nel tratto compreso tra Via Due Ponti e il Grande Raccordo Anulare. La zona è poco urbanizzata e scarsamente dotata di servizi.

L'accesso all'immobile pignorato è stato eseguito congiuntamente all'Avv. Domenico Vizzone in qualità di rappresentante del Custode Giudiziario Avv. Monica Masala in data 16.12.2014.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via di Grottarossa, 1282
- **Bene N° 2** - Mini Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via di Grottarossa, 1282
- **Bene N° 3** - Area Urbana ubicata a Roma (RM) - Via di Grottarossa, 1282

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTAROSSA, 1282

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

BENE N° 2 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTAROSSA, 1282

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI GROTTAROSSA, 1282

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** 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

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTAROSSA, 1282

L'unità immobiliare confina con terrapieno, area urbana descritta in Catasto al Fg. 128, P.lla 418, sub 505, immobile descritto in Catasto al Fg. 128, P.lla 418, sub.506 e immobile descritto in Catasto al Fg. 128, P.lla 420.

BENE N° 2 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTAROSSA, 1282

L'unità immobiliare confina con area urbana descritta in Catasto al Fg. 128, P.lla 418, sub 505, immobile descritto in Catasto al Fg. 128, P.lla 275 e immobile descritto in Catasto al Fg. 128, P.lla 418, sub 503.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI GROTTAROSSA, 1282

L'area confina con strada consortile, immobile descritto in Catasto al Fg. 128, P.lla 275, immobile descritto in Catasto al Fg. 128, P.lla 418, sub.506 e immobile descritto in Catasto al Fg. 128, P.lla 418, sub.503

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTAROSSA, 1282

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	293,00 mq	360,00 mq	1,00	360,00 mq	3,00 m	
Giardino	790,00 mq	790,00 mq	0,10	79,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				439,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				439,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTAROSSA, 1282

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	29,00 mq	35,00 mq	1,00	35,00 mq	2,60 m	
Giardino	220,00 mq	220,00 mq	0,10	22,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				57,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				57,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI GROTTAROSSA, 1282

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area urbana	250,00 mq	250,00 mq	1,00	250,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				250,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				250,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTAROSSA, 1282**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/03/2005 al 08/05/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 128, Part. 418, Sub. 503, Zc. 6 Categoria A7 Cl.4, Cons. 14 vani Rendita € 2.096,82 Piano S1

L'unità immobiliare sopra descritta origina da variazione del 21/03/05 prot. n. RM0205524 (Frazionamento, Fusione, Cambio di destinazione d'uso da C6 ad A7, e Ampliamento) e deriva dalle seguenti u.i. soppresse:

- foglio 128, part. 418, sub.1 - foglio 128, part. 418, sub.2 - foglio 128, part. 418, sub.3 - foglio 128, part. 418, sub.4 - foglio 128, part. 418, sub.5.

I titolari catastali all'attualità corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTAROSSA, 1282

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/03/2005 al 08/05/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 128, Part. 418, Sub. 506, Zc. 6 Categoria A4 Cl.5, Cons. 1,5 vani Rendita € 143,32 Piano T

L'unità immobiliare sopra descritta origina da variazione del 21/03/05 prot. n. RM0205524 (Frazionamento, Fusione, Cambio di destinazione d'uso da C6 ad A7, e Ampliamento) e deriva dalle seguenti u.i. soppresse:

- foglio 128, part. 418, sub.1 - foglio 128, part. 418, sub.2 - foglio 128, part. 418, sub.3 - foglio 128, part. 418, sub.4 - foglio 128, part. 418, sub.5.

I titolari catastali all'attualità corrispondono a quelli reali.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI GROTTAROSSA, 1282

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/03/2005 al 08/05/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 128, Part. 418, Sub. 505, Zc. 6 Categoria F1, Cons. 250 mq Piano T

L'unità immobiliare sopra descritta origina da variazione del 21/03/05 prot. n. RM0205524 (Frazionamento, Fusione, Cambio di destinazione d'uso da C6 ad A7, e Ampliamento) e deriva dalle seguenti u.i. soppresse:

- foglio 128, part. 418, sub.1 - foglio 128, part. 418, sub.2 - foglio 128, part. 418, sub.3 - foglio 128, part. 418, sub.4 - foglio 128, part. 418, sub.5.

I titolari catastali all'attualità corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTAROSSA, 1282**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	128	418	503	6	A7	4	14 vani		2096,82	S1		

Corrispondenza catastale

Nel corso del sopralluogo si è constatata la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria depositata presso il Catasto Fabbricati (Variazione del 21.03.2005 n.25367/1) successivamente alla

Domanda di Sanatoria di cui al paragrafo "regolarità edilizia". Le difformità riscontrate sono le seguenti:

- all'interno della unità immobiliare si è constatata una diversa parziale distribuzione degli spazi interni con la presenza di due bagni in più oltre quelli riportati nella planimetria;
- all'esterno dell'appartamento, nel giardino di proprietà esclusiva, è presente un piccolo fabbricato autonomo in muratura utilizzato come deposito attrezzi non riportato sulla planimetria catastale.

Il sottoscritto ha provveduto all'aggiornamento della planimetria catastale relativamente alla diversa distribuzione degli spazi interni alla unità immobiliare senza riportare in planimetria il piccolo fabbricato realizzato nel giardino che, in quanto abusivo e non sanabile, va demolito (vedi paragrafo "regolarità edilizia").

A seguito della denuncia di variazione n. 80123.1/2015 (prot. RM0308115 del 08.05.15), nella planimetria catastale è attualmente rappresentata la situazione reale dell'appartamento escluso il manufatto abusivo ad uso di deposito attrezzi.

La planimetria catastale aggiornata è stata allegata alla presente.

BENE N° 2 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTAROSSA, 1282

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	128	418	506	6	A4	5	1,5 vani		143,32	T	

Corrispondenza catastale

Nel corso del sopralluogo si è constatata la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria depositata presso il Catasto Fabbricati (Variazione del 21.03.2005 n.25367/1) successivamente alla Domanda di Sanatoria di cui al paragrafo "regolarità urbanistica".

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI GROTTAROSSA, 1282

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	128	418	505	6	F1		250 mq			T	

Corrispondenza catastale

Nel corso del sopralluogo si è constatata la corrispondenza tra l'area urbana e l'elaborato planimetrico catastale in cui è rappresentata.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTAROSSA, 1282

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c.. In particolare è presente in atti la certificazione notarile di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c. che è stata redatta in data 30/05/2013 dall'Avv. Luca Imperiale, Notaio in Roma.

La descrizione del bene contenuta nel pignoramento è parziale (indica solo l'indirizzo, il numero civico e i dati catastali) e inesatta (descrive un appartamento su due livelli mentre nella realtà è su un solo livello) ma individua comunque l'immobile pignorato; sono state acquisite e allegate alla presente le mappe censuarie utili alla sua identificazione.

BENE N° 2 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTAROSSA, 1282

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c.. In particolare è presente in atti la certificazione notarile di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c. che è stata redatta in data 30/05/2013 dall'Avv. Luca Imperiale, Notaio in Roma.

La descrizione del bene contenuta nel pignoramento è parziale (indica solo l'indirizzo, il numero civico e i dati catastali) ma individua comunque l'immobile pignorato; sono state acquisite e allegate alla presente le mappe censuarie utili alla sua identificazione.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI GROTTAROSSA, 1282

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c.. In particolare è presente in atti la certificazione notarile di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c. che è stata redatta in data 30/05/2013 dall'Avv. Luca Imperiale, Notaio in Roma.

La descrizione del bene contenuta nel pignoramento è parziale (indica solo l'indirizzo, il numero civico e i dati catastali) e inesatta (descrive un fabbricato di 250 mq mentre nella realtà si tratta di un'area urbana di 250 mq) ma individua comunque l'immobile pignorato; sono state acquisite e allegate alla presente le mappe censuarie utili alla sua identificazione.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTAROSSA, 1282

Non risultano contratti di locazione in essere: l'immobile al momento del sopralluogo risultava utilizzato come abitazione dell'esecutato **** Omissis **** e dai suoi familiari.

BENE N° 2 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTAROSSA, 1282

Non risultano contratti di locazione in essere: l'immobile al momento del sopralluogo risultava a disposizione dell'esecutato **** Omissis ****.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI GROTTAROSSA, 1282

Non risultano contratti di locazione in essere: l'immobile al momento del sopralluogo risultava a disposizione dell'esecutato **** Omissis **** e del comproprietario.

CONDIZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTAROSSA, 1282

L'unità immobiliare presenta uno stato conservativo buono.

BENE N° 2 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTAROSSA, 1282

L'unità immobiliare presenta uno stato conservativo normale.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI GROTTAROSSA, 1282

L'area si presenta in condizioni normali.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTAROSSA, 1282

L'unità immobiliare è parte di un fabbricato costituito da n.4 unità immobiliari ad uso di abitazione; non risulta che il fabbricato sia organizzato in condominio e non è nota l'esistenza di un regolamento di condominio e di tabelle dei valori millesimali. Di fatto le parti comuni sono quelle usuali quali la struttura portante, la copertura, ecc..

Poiché l'edificio, di cui l'unità immobiliare pignorata è parte, ricade all'interno di un complesso immobiliare costituito da più edifici con aree ed impianti di uso comune, esiste un Condominio, denominato "Consorzio di Via di Grottarossa n. 1282", riferito al complesso immobiliare. Dal Regolamento risulta che il "Condominio ha soltanto il godimento delle opere di uso comune e deve provvedere alla loro manutenzione, sia ordinaria che straordinaria. Tali opere di uso comune sono costituite dalle strade, piazze, impianti e condutture d'acqua, impianti per linee di forza motrice e luce, per illuminazione di strade e piazze, degli impianti di fognatura e smaltimento delle acque meteoriche, acque luride, linee telefoniche, recinzioni esterne di confine, servizi antincendio, di portineria e guardiana". Dall'"Elenco condomini e millesimi" del Consorzio di Via di Grottarossa n.1282, risulta che le quote millesimali riferite agli immobili di proprietà **** Omissis **** (Bene N°1, Bene N°2 e 1/2 del Bene N° 3) sono pari a 6,2525/1000: la ripartizione dei millesimi, quindi, non è riferita alla singola unità immobiliare ma al complesso delle proprietà dell'esecutato ricadenti nel comprensorio.

BENE N° 2 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTAROSSA, 1282

L'unità immobiliare è costituita da un piccolo fabbricato autonomo ad uso di abitazione e non è parte di un fabbricato condominiale con parti comuni.

Il fabbricato, tuttavia, ricade all'interno di un complesso immobiliare costituito da più edifici con aree ed impianti di uso comune, per cui esiste un Condominio, denominato "Consorzio di Via di Grottarossa n. 1282", riferito al complesso immobiliare. Dal Regolamento risulta che il "Condominio ha soltanto il godimento delle opere di uso comune e deve provvedere alla loro manutenzione, sia ordinaria che straordinaria. Tali opere di uso comune sono costituite dalle strade, piazze, impianti e condutture d'acqua, impianti per linee di forza motrice e luce, per illuminazione di strade e piazze, degli impianti di fognatura e smaltimento delle acque meteoriche, acque luride, linee telefoniche, recinzioni esterne di confine, servizi antincendio, di portineria e guardiana". Dall'"Elenco condomini e millesimi" del Consorzio di Via di Grottarossa n.1282, risulta che le quote millesimali riferite agli immobili di proprietà **** Omissis **** (Bene N°1, Bene N°2 e 1/2 del Bene N° 3) sono pari a 6,2525/1000; la ripartizione dei millesimi, quindi, non è riferita alla singola unità immobiliare ma al complesso delle proprietà dell'esecutato ricadenti nel comprensorio.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI GROTTAROSSA, 1282

L'area ricade all'interno di un complesso immobiliare costituito da più edifici con aree ed impianti di uso comune per cui esiste un Condominio, denominato "Consorzio di Via di Grottarossa n. 1282", riferito al complesso immobiliare. Dal Regolamento risulta che il "Condominio ha soltanto il godimento delle opere di uso comune e deve provvedere alla loro manutenzione, sia ordinaria che straordinaria. Tali opere di uso comune sono costituite dalle strade, piazze, impianti e condutture d'acqua, impianti per linee di forza motrice e luce, per illuminazione di strade e piazze, degli impianti di fognatura e smaltimento delle acque meteoriche, acque luride, linee telefoniche, recinzioni esterne di confine, servizi antincendio, di portineria e guardiania". Dall'"Elenco condomini e millesimi" del Consorzio di Via di Grottarossa n.1282, risulta che le quote millesimali riferite agli immobili di proprietà **** Omissis **** (Bene N°1, Bene N°2 e 1/2 del Bene N° 3) sono pari a 6,2525/1000; la ripartizione dei millesimi, quindi, non è riferita alla singola unità immobiliare ma al complesso delle proprietà dell'esecutato ricadenti nel comprensorio.

SERVITÙ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTAROSSA, 1282

Non si ha notizia di servitù gravanti sul bene pignorato oltre a quelle proprie di ogni unità immobiliare che ricade in un fabbricato di tipo condominiale.

BENE N° 2 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTAROSSA, 1282

Non si ha notizia di servitù gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI GROTTAROSSA, 1282

Non si ha notizia di servitù gravanti su questa area.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTAROSSA, 1282

L'appartamento - cui si accede attraverso un giardino ad uso esclusivo - si presenta in buono stato di manutenzione e ha un grado di finitura di tipo elevato. Il salone, la stanza da pranzo e lo studio hanno pavimenti in travertino lucido; le stanze da letto e i disimpegni hanno pavimenti in parquet; i servizi igienici, la cucina e l'annessa stanza ad uso di tinello sono pavimentati in piastrelle di ceramica. Le pareti dei bagni e della cucina sono rivestite in materiale ceramico mentre quelle degli altri ambienti sono rivestite ad intonaco e tinteggiate. Due dei quattro bagni sono dotati di lavandino, vaso, bidet, piatto doccia e vasca. Il terzo bagno è dotato di lavandino, vaso, bidet e piatto doccia e il quarto è dotato solo di lavandino e vaso. Tutti i bagni sono privi di finestra mentre gli ambienti principali (salone, stanze, cucina ecc.)posti su un unico fronte hanno affaccio sul giardino ad uso esclusivo. Gli infissi interni sono in legno laccato; le finestre, complete di cancelletti di metallo, sono anch'esse in legno tipo noce e vetrocamera.

L'unità è servita da tutti gli impianti di uso comune compreso l'impianto di riscaldamento di tipo autonomo dotato di due caldaie poste all'esterno.

Come dall'allegato Attestato di prestazione Energetica (A.P.E.), l'unità immobiliare di cui si tratta rientra nella Classe Energetica "G".

All'appartamento è annesso un giardino a livello che si estende solo su di un lato dell'abitazione ed è costituito da un prato pianeggiante con alberi di alto fusto e cespugli di varie essenze; in buono stato di

manutenzione, è arredato con un "gazebo" in metallo. Nel giardino è presente anche un piccolo fabbricato in muratura utilizzato come deposito per attrezzi; tale accessorio, in quanto opera abusiva non sanata e non sanabile, è da demolire. Il giardino è solo parzialmente recintato poiché nel lato confinante con la unità immobiliare di cui al Bene n° 2 della presente relazione è privo di recinzione e di fatto è unito al giardino di pertinenza di detta unità immobiliare.

Il fabbricato di appartenenza - che ricade all'interno di un complesso immobiliare costituito da villini con giardino - è stato realizzato nella seconda metà degli anni '70 del secolo scorso. Ha struttura in cemento armato, copertura a tetto e si compone di un piano seminterrato e di due piani fuori terra tutti ad uso abitativo per complessive n. 4 abitazioni; le facciate, rivestite con intonaco tinteggiato, si presentano in stato di manutenzione buono. Il complesso immobiliare di cui fa parte l'edificio è dotato di strade private con annessi servizi, compreso il servizio di portierato e l'impianto di citofono.

BENE N° 2 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTAROSSA, 1282

Il fabbricato - di un solo piano fuori terra e di piccole dimensioni (mq 35,00 circa) - presenta uno stato di manutenzione normale e un grado di finitura modesto. La struttura portante è costituita da un telaio metallico posto su basamento in calcestruzzo; le tamponature perimetrali sono in laterizio a cassavuota rivestito ad intonaco e la copertura è a quattro falde con tavolato di legno sormontato da tegole. All'interno i tre ambienti in cui è suddivisa l'unità immobiliare hanno soffitti inclinati in legno con un'altezza massima di ml 3,00 e una minima di ml 2,20, pavimenti in piastrelle di ceramica e pareti intonacate e tinteggiate; il bagno e l'angolo cottura sono rivestiti in materiale ceramico. Il bagno è dotato di lavandino, vaso, bidet e piatto doccia. Gli infissi interni sono in legno tamburato tinteggiato; le finestre, complete di cancelletti di metallo, sono in alluminio con vetrocamera.

L'unità è servita da tutti gli impianti di uso comune con l'esclusione dell'impianto di riscaldamento.

Come dall'allegato Attestato di prestazione Energetica (A.P.E.), l'unità immobiliare di cui si tratta rientra nella Classe Energetica "G".

Al fabbricato è annesso un giardino a livello costituito da un prato pianeggiante con alberi di ulivo e cespugli di varie essenze; Il giardino, in buono stato di manutenzione, è solo parzialmente recintato poiché nel lato confinante con la unità immobiliare di cui al Bene n° 1 della presente relazione è privo di recinzione e di fatto è unito al giardino di pertinenza di detta unità immobiliare.

Il fabbricato di appartenenza - che ricade all'interno di un complesso immobiliare costituito da villini con giardino - è stato realizzato nella seconda metà degli anni '70 del secolo scorso. Il complesso immobiliare di cui fa parte l'edificio è dotato di strade private con annessi servizi, compreso il servizio di portierato.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI GROTTAROSSA, 1282

Si tratta di un'area urbana utilizzata come rampa carrabile di accesso alle unità immobiliari di cui ai Beni N° 1 e N° 2; l'area è pavimentata, recintata e dotata di cancello posto in corrispondenza della strada consortile. Nella parte antistante il cancello di accesso alle unità immobiliari di cui sopra l'area si allarga e ospita una tettoia con struttura metallica per copertura autoveicoli. Tale tettoia, in quanto realizzata abusivamente, è da demolire.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTAROSSA, 1282

L'immobile al momento del sopralluogo è risultato occupato dal debitore e dai suoi familiari come indicati nel verbale di accesso e sotto riportati:

- **** Omissis **** nato a ***** il ***** (debitore esecutato);
- **** Omissis **** (coniuge);
- **** Omissis **** (figlio);
- **** Omissis **** (figlia).

BENE N° 2 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTAROSSA, 1282

L'immobile al momento del sopralluogo è risultato a disposizione del debitore.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI GROTTAROSSA, 1282

L'area al momento del sopralluogo è risultata a disposizione del debitore **** Omissis **** e del comproprietario.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTAROSSA, 1282

Si rimanda alla certificazione notarile di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c., redatta in data 30/05/2013 dall'Avv. Luca Imperiale, Notaio in Roma.

Dall'allegata visura ipotecaria aggiornata al 07.05.2015 non risultano atti successivi al pignoramento.

BENE N° 2 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTAROSSA, 1282

Si rimanda alla certificazione notarile di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c., redatta in data 30/05/2013 dall'Avv. Luca Imperiale, Notaio in Roma.

Dall'allegata visura ipotecaria aggiornata al 07.05.2015 non risultano atti successivi al pignoramento.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI GROTTAROSSA, 1282

Si rimanda alla certificazione notarile di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c., redatta in data 30/05/2013 dall'Avv. Luca Imperiale, Notaio in Roma.

Dall'allegata visura ipotecaria aggiornata al 07.05.2015 non risultano atti successivi al pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTAROSSA, 1282

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Roma 1 aggiornate al 07/05/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 30/05/2008
Reg. gen. 68168 - Reg. part. 13599
Importo: € 900.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Roma 1 il 27/02/2013
Reg. gen. 20051 - Reg. part. 15162

BENE N° 2 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTAROSSA, 1282

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Roma 1 aggiornate al 07/05/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Roma 1 il 27/02/2013
Reg. gen. 20051 - Reg. part. 15162

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI GROTTAROSSA, 1282

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Roma 1 aggiornate al 07/05/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Roma 1 il 27/02/2013
Reg. gen. 20051 - Reg. part. 15162
Quota: 1/2

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTAROSSA, 1282

L'area su cui si trova il fabbricato di cui l'unità immobiliare pignorata è parte rientra - sulla base del Nuovo P.R.G. approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 18 del 12.02.08 - nella "Città Consolidata - Verde privato".

Sulla base della Tavola A (Sistemi ed ambiti del paesaggio) del Piano Territoriale Paesistico della Regione Lazio, l'area ricade nei seguenti sistemi ed ambiti:

- parchi, ville e giardini storici;
- ambiti di recupero e valorizzazione paesistica;

- aree o punti di visuale;
- proposte comunali di modifica dei P.T.P. vigenti.

Sulla base della Tavola B (Beni paesaggistici) del Piano Territoriale Paesistico della Regione Lazio, l'area è sottoposta ai seguenti vincoli:

- vincolo beni d'insieme decreti archeologici D.M. 24.02.86 cdm 058_133 (art. 8 P.T.P.R);
- vincolo beni singoli D.M. 11.11.1953 (art. 8 P.T.P.R);
- vincolo beni d'insieme - bellezze panoramiche D.G.R. Lazio 31.12.1989 cd 058_146 (art. 8 P.T.P.R).

Oltre a quanto sopra l'area ricade nel Piano Territoriale Paesistico 15/7 - Veio Cesano

BENE N° 2 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTAROSSA, 1282

L'area su cui sorge il fabbricato pignorato rientra - sulla base del Nuovo P.R.G. approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 18 del 12.02.08 - nella "Città Consolidata - Verde privato".

Sulla base della Tavola A (Sistemi ed ambiti del paesaggio) del Piano Territoriale Paesistico della Regione Lazio, l'area ricade nei seguenti sistemi ed ambiti:

- parchi, ville e giardini storici;
- ambiti di recupero e valorizzazione paesistica;
- aree o punti di visuale;
- proposte comunali di modifica dei P.T.P. vigenti.

Sulla base della Tavola B (Beni paesaggistici) del Piano Territoriale Paesistico della Regione Lazio, l'area è sottoposta ai seguenti vincoli:

- vincolo beni d'insieme decreti archeologici D.M. 24.02.86 cdm 058_133 (art. 8 P.T.P.R);
- vincolo beni singoli D.M. 11.11.1953 (art. 8 P.T.P.R);
- vincolo beni d'insieme - bellezze panoramiche D.G.R. Lazio 31.12.1989 cd 058_146 (art. 8 P.T.P.R).

Oltre a quanto sopra l'area ricade nel Piano Territoriale Paesistico 15/7 - Veio Cesano

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI GROTTAROSSA, 1282

L'area pignorata rientra - sulla base del Nuovo P.R.G. approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 18 del 12.02.08 - nella "Città Consolidata - Verde privato".

Sulla base della Tavola A (Sistemi ed ambiti del paesaggio) del Piano Territoriale Paesistico della Regione Lazio, l'area ricade nei seguenti sistemi ed ambiti:

- parchi, ville e giardini storici;
- ambiti di recupero e valorizzazione paesistica;
- aree o punti di visuale;

- proposte comunali di modifica dei P.T.P. vigenti.

Sulla base della Tavola B (Beni paesaggistici) del Piano Territoriale Paesistico della Regione Lazio, l'area è sottoposta ai seguenti vincoli:

- vincolo beni d'insieme decreti archeologici D.M. 24.02.86 cdm 058_133 (art. 8 P.T.P.R);

- vincolo beni singoli D.M. 11.11.1953 (art. 8 P.T.P.R);

- vincolo beni d'insieme - bellezze panoramiche D.G.R. Lazio 31.12.1989 cd 058_146 (art. 8 P.T.P.R).

Oltre a quanto sopra l'area ricade nel Piano Territoriale Paesistico 15/7 - Veio Cesano

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTAROSSA, 1282

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Il fabbricato in cui ricade l'unità immobiliare pignorata è stato realizzato con Licenza Edilizia n.1953 del 15.11.1971 e successiva Variante di Licenza Edilizia n. 555 del 19/05/1975.

Il fascicolo contenente il progetto riferito alla Variante è risultato irreperibile presso l'Ufficio Archivio del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale per cui non è stato possibile prenderne visione.

Dagli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Roma è risultato che per il fabbricato di cui l'appartamento pignorato è parte è stata presentata - con protocollo n. 86/134045 del 26.06.86 - Domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria. Detta Domanda è suddivisa in 5 distinte istanze di cui quattro (progressivi 0584833903/1,2,3,4) relative al fabbricato e riguardanti più tipologie di abuso relative a superfici localizzate in diverse parti del fabbricato stesso e una (progressivo 0584833903/5) relativa all'immobile di cui al Bene N° 2 della presente relazione.

Dalla analisi della documentazione contenuta nel fascicolo relativa ai progressivi riguardanti il fabbricato (progressivi 0584833903/1,2,3,4) si evince quanto segue:

- l'edificio è stato ampliato e parzialmente modificato nella sue destinazioni d'uso originarie; le tipologie di abuso dichiarate sono la n.1 (opere realizzate in assenza di titolo abilitativo) e la n.4 (opere realizzate in assenza di titolo abilitativo che non comportino aumenti della s.u. o del volume assentito - opere che abbiano determinato mutamento di destinazione d'uso);

- relativamente alla tipologia di abuso n.1 è stato richiesto il condono per una superficie utile abitabile di complessivi mq 243,63 e per una superficie non residenziale di mq 61,17; relativamente alla tipologia di abuso n.4 è stato richiesto il condono per una superficie utile abitabile di complessivi mq 172,00 e per una superficie non residenziale di mq 6,00);

- sono state versate complessive £. 8.332.000 a titolo di oblazione;

- nel fascicolo non è presente il parere dell'Amministrazione preposta alla tutela del vincolo anche se in una comunicazione dell'U.S.C.E alla Pretura Circondariale di Roma risalente al 23.03.2001 in merito ai vincoli si dichiara che "il manufatto abusivo è soggetto a tutela di vincolo per il quale è stato reso parere favorevole dell'Amministrazione preposta alla tutela del vincolo stesso".

La documentazione allegata alle istanze di sanatoria di cui sopra è incompleta e lacunosa (mancano i riferimenti catastali delle unità immobiliari oggetto di sanatoria, le planimetrie, una descrizione delle opere abusivamente realizzate, il parere dell'Amministrazione preposta alla tutela del vincolo) e non consente di individuare con esattezza a quali unità immobiliari, tra quelle che attualmente costituiscono il fabbricato, sono riferite le singole istanze di sanatoria.

Fermo restando, quindi, che per il fabbricato in cui ricade l'appartamento di cui trattasi è stata presentata Domanda di Sanatoria, non è possibile per il sottoscritto esprimere un parere circa l'esito che detta domanda potrebbe avere relativamente all'unità immobiliare pignorata.

L'ottenimento della Concessione Edilizia in Sanatoria, in ogni caso, è subordinato alla presentazione della documentazione mancante, al pagamento di eventuali somme a conguaglio e di ulteriori somme (diritti di segreteria, bolli ecc.) attualmente non quantificate dall'Ufficio Condono e non quantificabili dal sottoscritto.

Successivamente alla Domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria di cui sopra per il fabbricato di cui l'unità immobiliare pignorata è parte è stata presentata - con protocollo 80182 del 18.05.95 - una ulteriore Domanda di Concessione edilizia in Sanatoria ai sensi della L.724/94 per la realizzazione di un ampliamento di mq 35,00 ad uso abitativo. Dalla documentazione aggiuntiva depositata successivamente a detta Domanda di Sanatoria risulterebbe che l'abuso sia riferito all'unità immobiliare distinta in Catasto al Fg.128, N.418, sub 504 ricadente nello stesso fabbricato ma diversa da quella pignorata.

Oltre a quanto sopra nel corso del sopralluogo è stato possibile accertare la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria depositata presso il Catasto Fabbricati (Variazione del 21.03.2005 n.25367/1) successivamente alla Domanda di Sanatoria prot. n. 86/134045 e presumibilmente a quella relazionata.

Le difformità riscontrate sono state le seguenti:

- all'interno della unità immobiliare si è constatata una diversa parziale distribuzione degli spazi interni con la presenza di due bagni in più oltre quelli riportati nella planimetria;
- all'esterno dell'appartamento, nel giardino di proprietà esclusiva, si è constatata la presenza di un piccolo fabbricato in muratura di circa mq. 25,00 utilizzato come deposito di attrezzi.

La diversa distribuzione degli spazi interni, realizzata senza presentare la necessaria Denuncia d'Inizio Attività presso il Municipio di competenza, costituisce un'illecito che - successivamente all'ottenimento della Concessione Edilizia in Sanatoria - può essere sanato in base all'art. 37, comma 4° del D.P.R. 380/01 (C.I.L.A. in sanatoria). Il costo di questa sanatoria - comprendente i diritti comunali di istruttoria, la sanzione, le spese tecniche presunte nonché l'I.V.A. - può essere approssimativamente quantificato in ragione di complessivi € 4.000,00.

La costruzione del piccolo fabbricato in muratura posto nel giardino di proprietà esclusiva avvenuta presumibilmente in tempi recenti costituisce, invece, un illecito edilizio non sanato e non sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5° del D.P.R 6 Giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della Legge 28 Febbraio 1985, n. 47; l'opera abusiva - infatti - risulta realizzata posteriormente all'ultima legge sulla sanatoria edilizia (L. 326/03) e le ragioni del credito non sono anteriori all'entrata in vigore della stessa legge.

Per quanto sopra il piccolo fabbricato in muratura deve essere demolito e deve essere ripristinato lo stato del giardino come precedente alla costruzione abusiva.

Il costo per l'eliminazione dell'opera abusiva - comprendente la demolizione del manufatto, il trasporto a discarica dei materiali di risulta, il ripristino dello stato precedente del giardino, gli oneri per la presentazione di una S.C.I.A. presso il Municipio competente, le spese tecniche e l'I.V.A. - può essere valutato approssimativamente in ragione di complessivi € 14.000,00.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 2 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTAROSSA, 1282

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Trattandosi di piccolo fabbricato accessorio distinto dal fabbricato principale cui appartiene l'unità immobiliare di cui al Bene N° 1 si presume che questo fabbricato - privo di certificato di agibilità - sia stato realizzato tra il 1967 e il 1977 senza la prescritta autorizzazione amministrativa (licenza edilizia).

Dagli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Condono Edilizio di Roma Capitale è risultato - infatti - che l'istanza di condono di cui al progressivo 0584833903/5 della Domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria protocollo n. 86/134045 del 26.06.86 è riferita a questo fabbricato accessorio.

Dalla analisi della documentazione contenuta nel fascicolo dell'Ufficio Condono relativa al progressivo di cui sopra si evince quanto segue:

- la tipologia di abuso dichiarata è la n.1 (opere realizzate in assenza di titolo abilitativo);
- è stato richiesto il condono per una superficie utile abitabile di complessivi mq 29,00,
- sono state versate complessive £.725.000 a titolo di oblazione;
- nel fascicolo non è presente il parere dell'Amministrazione preposta alla tutela del vincolo anche se in una comunicazione dell'U.S.C.E alla Pretura Circondariale di Roma risalente al 23.03.2001 in merito ai vincoli si dichiara che "il manufatto abusivo è soggetto a tutela di vincolo per il quale è stato reso parere favorevole dell'Amministrazione preposta alla tutela del vincolo stesso".

Anche in questo caso, poiché la documentazione allegata alla domanda di sanatoria di cui sopra è incompleta e lacunosa (mancano i riferimenti catastali dell'immobile oggetto di sanatoria, la planimetria, una descrizione delle opere abusivamente realizzate e il parere dell'Amministrazione preposta alla tutela del vincolo), non è possibile per il sottoscritto esprimere un parere circa l'esito che detta domanda potrebbe avere.

L'ottenimento della Concessione Edilizia in Sanatoria, in ogni caso, è subordinato alla presentazione della documentazione mancante, al pagamento di eventuali somme a conguaglio e di ulteriori somme (diritti di segreteria, bolli ecc.) attualmente non quantificate dall'Ufficio Condonò e non quantificabili dal sottoscritto.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Nel corso del sopralluogo è stato possibile accertare che esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria depositata presso il Catasto Fabbricati (Variazione del 21.03.2005 n.25367/1) successivamente alla Domanda di Sanatoria prot. n. 86/134045 e presumibilmente a quella relazionata.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI GROTTAROSSA, 1282

Nel corso del sopralluogo è stato possibile accertare che sull'area, nella parte più larga antistante il cancello di accesso all'immobile di cui al Bene N°1, è stata posta una tettoia prefabbricata per il ricovero di autoveicoli. Non risulta che detta tettoia sia stata realizzata nel rispetto delle norme urbanistiche ed edilizie per cui - in quanto opera non sanata e non sanabile - deve essere rimossa.

Il costo per l'eliminazione dell'opera abusiva - comprendente la demolizione del manufatto, il trasporto a discarica dei materiali di risulta, il ripristino dello stato precedente dell'area, gli oneri per la presentazione di una S.C.I.A. presso il Municipio competente, le spese tecniche e l'I.V.A. - può essere valutato approssimativamente in ragione di complessivi € 4.000,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTAROSSA, 1282

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

I vincoli sono quelli previsti dal Regolamento di Condominio del Consorzio di Via di Grottarossa n.1282.

In merito agli oneri di natura condominiale si è rilevato quanto di seguito:

-l'estratto conto del 02.04.15 rilasciato dall'Amministrazione del Condominio Consorzio di Via di Grottarossa, 1282 certifica che a carico dell'esecutato risulta un debito nei confronti del Condominio pari a € 2.235,46 (duemiladuecentotrentacinque/46); tale debito è riferito a tutte le proprietà dell'esecutato ricadenti nell'ambito del Consorzio (Bene N°1, Bene N°2 e 1/2 del Bene N° 3);

-trattandosi di oneri di natura condominiale la somma, ove non saldata dall'esecutato, rimarrà a carico dell'acquirente.

Non si ha notizia di spese condominiali preventivabili oltre quelle ordinarie.

BENE N° 2 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTAROSSA, 1282

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

I vincoli sono quelli previsti dal Regolamento di Condominio del Consorzio di Via di Grottarossa n.1282.

In merito agli oneri di natura condominiale si è rilevato quanto di seguito:

-l'estratto conto del 02.04.15 rilasciato dall'Amministrazione del Condominio Consorzio di Via di Grottarossa, 1282 certifica che a carico dell'esecutato risulta un debito nei confronti del Condominio pari a € 2.235,46 (duemiladuecentotrentacinque/46); tale debito è riferito a tutte le proprietà dell'esecutato ricadenti nell'ambito del Consorzio (Bene N°1, Bene N°2 e 1/2 del Bene N° 3;

-trattandosi di oneri di natura condominiale la somma, ove non saldata dall'esecutato, rimarrà a carico dell'acquirente.

Non si ha notizia di spese condominiali preventivabili oltre quelle ordinarie.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI GROTTAROSSA, 1282

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

I vincoli sono quelli previsti dal Regolamento di Condominio del Consorzio di Via di Grottarossa n.1282.

In merito agli oneri di natura condominiale si è rilevato quanto di seguito:

-l'estratto conto del 02.04.15 rilasciato dall'Amministrazione del Condominio Consorzio di Via di Grottarossa, 1282 certifica che a carico dell'esecutato risulta un debito nei confronti del Condominio pari a € 2.235,46 (duemiladuecentotrentacinque/46); tale debito è riferito a tutte le proprietà dell'esecutato ricadenti nell'ambito del Consorzio (Bene N°1, Bene N°2 e 1/2 del Bene N° 3)

-trattandosi di oneri di natura condominiale la somma, ove non saldata dall'esecutato, rimarrà a carico dell'acquirente.

Non si ha notizia di spese condominiali preventivabili oltre quelle ordinarie.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato a valore di mercato e con procedimento diretto o sintetico tenendo conto delle seguenti variabili: ubicazione degli immobili, caratteristiche e peculiarità della zona, stato di manutenzione, conservazione, finitura, consistenza, regolarità geometrica della forma, 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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. In particolare si è fatto riferimento ai valori di zona pubblicati dai più qualificati prezzari immobiliari (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma, ecc.) adeguandoli alla specificità dei beni da stimare con l'applicazione di opportuni coefficienti di differenziazione.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via di Grottarossa, 1282

L'immobile pignorato è costituito da un appartamento ad uso di abitazione situato al piano

seminterrato di un villino ricadente all'interno di un comprensorio residenziale costituito da ville e villini. L'appartamento è composto da salone, sei stanze, stanza di servizio senza finestra, cucina, quattro bagni, disimpegni e ripostigli; ad esso è annesso un giardino con accesso carrabile attraverso il quale si accede all'appartamento. Il comprensorio residenziale è situato in località Grottarossa ed è prossimo alla Via Flaminia nel tratto compreso tra Via Due Ponti e il Grande Raccordo Anulare. La zona è poco urbanizzata e scarsamente dotata di servizi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 128, Part. 418, Sub. 503, Zc. 6, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 746.300,00 Il valore di stima di cui sopra tiene conto della detrazione di € 18.000,00 per le spese di sanatoria di quanto sanabile e per le spese di demolizione delle opere abusivamente realizzate di cui al paragrafo relativo alla regolarità urbanistica.

- **Bene N° 2** - Mini Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via di Grottarossa, 1282

L'immobile è costituito da un piccolo fabbricato ad uso di abitazione che ha le caratteristiche di edificio accessorio (alloggio custode - foresteria) dell'unità immobiliare di cui al Bene N° 1. L'abitazione è composta da un piccolo soggiorno con angolo cottura, una stanza da letto e un bagno; ad essa si accede attraverso un giardino di pertinenza con cancello di ingresso in comune con l'appartamento di cui al Bene N°1. L'immobile ricade all'interno di un comprensorio residenziale situato in località Grottarossa e prossimo alla Via Flaminia nel tratto compreso tra Via Due Ponti e il Grande Raccordo Anulare. La zona è poco urbanizzata e scarsamente dotata di servizi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 128, Part. 418, Sub. 506, Zc. 6, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 114.000,00

- **Bene N° 3** - Area Urbana ubicata a Roma (RM) - Via di Grottarossa, 1282

L'immobile pignorato è costituito da un'area urbana di circa mq 250 che consiste in una rampa carrabile di collegamento tra la strada consortile e le unità immobiliari di cui al Bene N° 1 e al Bene N° 2. L'area urbana ricade all'interno di un comprensorio residenziale situato in località Grottarossa e prossimo alla Via Flaminia nel tratto compreso tra Via Due Ponti e il Grande Raccordo Anulare. La zona è poco urbanizzata e scarsamente dotata di servizi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 128, Part. 418, Sub. 505, Zc. 6, Categoria F1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) Valore di stima del bene: € 21.250,00 Il valore di stima di cui sopra tiene conto della detrazione di € 4.000,00 per le spese di demolizione delle opere abusivamente realizzate di cui al paragrafo relativo alla regolarità urbanistica.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via di Grottarossa, 1282	439,00 mq	1.700,00 €/mq	€ 746.300,00	100,00	€ 746.300,00
Bene N° 2 - Mini Appartamento Roma (RM) - Via di Grottarossa, 1282	57,00 mq	2.000,00 €/mq	€ 114.000,00	100,00	€ 114.000,00

Bene N° 3 - Area Urbana Roma (RM) - Via di Grottarossa, 1282	250,00 mq	170,00 €/mq	€ 42.500,00	50,00	€ 21.250,00
Totale lotto:					€ 881.550,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, li 08/06/2015

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Carlone Enrico

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa catastale
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale Bene N°1
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale Bene N° 2
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Elaborato planimetrico Bene N° 3
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura attuale per immobile Bene N° 1
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura attuale per immobile Bene N° 2
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura attuale per immobile Bene N° 3
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile Bene N° 1
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile Bene N° 2
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile Bene N° 3
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Ricevuta di avvenuta denuncia di variazione Bene N° 1
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Variante di Licenza edilizia n.555/75
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Domanda di sanatoria edilizia n.134045 /86 progressivi 1-5
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Domanda di sanatoria edilizia n.80182 /95
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione ipotecaria
- ✓ N° 1 Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) Bene N° 1
- ✓ N° 1 Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) Bene N° 2
- ✓ N° 1 Altri allegati - Regolamento Condominio del Consorzio di Via di Grottarossa 1282, Roma
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estrattoconto Condominio
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di accesso e di immissione in possesso
- ✓ N° 18 Foto - Fotografie dell'esterno e dell'interno degli immobili

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via di Grottarossa, 1282

L'immobile pignorato è costituito da un appartamento ad uso di abitazione situato al piano seminterrato di un villino ricadente all'interno di un comprensorio residenziale costituito da ville e villini. L'appartamento è composto da salone, sei stanze, stanza di servizio senza finestra, cucina, quattro bagni, disimpegni e ripostigli; ad esso è annesso un giardino con accesso carrabile attraverso il quale si accede all'appartamento. Il comprensorio residenziale è situato in località Grottarossa ed è prossimo alla Via Flaminia nel tratto compreso tra Via Due Ponti e il Grande Raccordo Anulare. La zona è poco urbanizzata e scarsamente dotata di servizi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 128, Part. 418, Sub. 503, Zc. 6, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'area su cui si trova il fabbricato di cui l'unità immobiliare pignorata è parte rientra - sulla base del Nuovo P.R.G. approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 18 del 12.02.08 - nella "Città Consolidata - Verde privato". Sulla base della Tavola A (Sistemi ed ambiti del paesaggio) del Piano Territoriale Paesistico della Regione Lazio, l'area ricade nei seguenti sistemi ed ambiti: - parchi, ville e giardini storici; - ambiti di recupero e valorizzazione paesistica; - aree o punti di visuale; - proposte comunali di modifica dei P.T.P. vigenti. Sulla base della Tavola B (Beni paesaggistici) del Piano Territoriale Paesistico della Regione Lazio, l'area è sottoposta ai seguenti vincoli: - vincolo beni d'insieme decreti archeologici D.M. 24.02.86 cdm 058_133 (art. 8 P.T.P.R); - vincolo beni singoli D.M. 11.11.1953 (art. 8 P.T.P.R); - vincolo beni d'insieme - bellezze panoramiche D.G.R. Lazio 31.12.1989 cd 058_146 (art. 8 P.T.P.R). Oltre a quanto sopra l'area ricade nel Piano Territoriale Paesistico 15/7 - Veio Cesano

- **Bene N° 2** - Mini Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via di Grottarossa, 1282

L'immobile è costituito da un piccolo fabbricato ad uso di abitazione che ha le caratteristiche di edificio accessorio (alloggio custode - foresteria) dell'unità immobiliare di cui al Bene N° 1. L'abitazione è composta da un piccolo soggiorno con angolo cottura, una stanza da letto e un bagno; ad essa si accede attraverso un giardino di pertinenza con cancello di ingresso in comune con l'appartamento di cui al Bene N°1. L'immobile ricade all'interno di un comprensorio residenziale situato in località Grottarossa e prossimo alla Via Flaminia nel tratto compreso tra Via Due Ponti e il Grande Raccordo Anulare. La zona è poco urbanizzata e scarsamente dotata di servizi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 128, Part. 418, Sub. 506, Zc. 6, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'area su cui sorge il fabbricato pignorato rientra - sulla base del Nuovo P.R.G. approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 18 del 12.02.08 - nella "Città Consolidata - Verde privato". Sulla base della Tavola A (Sistemi ed ambiti del paesaggio) del Piano Territoriale Paesistico della Regione Lazio, l'area ricade nei seguenti sistemi ed ambiti: - parchi, ville e giardini storici; - ambiti di recupero e valorizzazione paesistica; - aree o punti di visuale; - proposte comunali di modifica dei P.T.P. vigenti. Sulla base della Tavola B (Beni paesaggistici) del Piano Territoriale Paesistico della Regione Lazio, l'area è sottoposta ai seguenti vincoli: - vincolo beni d'insieme decreti archeologici D.M. 24.02.86 cdm 058_133 (art. 8 P.T.P.R); - vincolo beni singoli D.M. 11.11.1953 (art. 8 P.T.P.R); - vincolo beni d'insieme - bellezze panoramiche D.G.R. Lazio 31.12.1989 cd 058_146 (art. 8 P.T.P.R). Oltre a quanto sopra l'area ricade nel Piano Territoriale Paesistico 15/7 - Veio Cesano

- **Bene N° 3** - Area Urbana ubicata a Roma (RM) - Via di Grottarossa, 1282

L'immobile pignorato è costituito da un'area urbana di circa mq 250 che consiste in una rampa carrabile di collegamento tra la strada consortile e le unità immobiliari di cui al Bene N° 1 e al Bene N° 2. L'area urbana ricade all'interno di un comprensorio residenziale situato in località Grottarossa e prossimo alla Via Flaminia nel tratto compreso tra Via Due Ponti e il Grande Raccordo Anulare. La zona è poco urbanizzata e scarsamente dotata di servizi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 128, Part. 418, Sub. 505, Zc. 6, Categoria F1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Destinazione urbanistica: L'area pignorata rientra - sulla base del Nuovo P.R.G. approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 18 del 12.02.08 - nella "Città Consolidata - Verde privato". Sulla base della Tavola A (Sistemi ed ambiti del paesaggio) del Piano Territoriale Paesistico della Regione Lazio, l'area ricade nei seguenti sistemi ed ambiti: - parchi, ville e giardini storici; - ambiti di recupero e valorizzazione paesistica; - aree o punti di visuale; - proposte comunali di modifica dei P.T.P. vigenti. Sulla base della Tavola B (Beni paesaggistici) del Piano Territoriale Paesistico della Regione Lazio, l'area è sottoposta ai seguenti vincoli: - vincolo beni d'insieme decreti archeologici D.M. 24.02.86 cdm 058_133 (art. 8 P.T.P.R); - vincolo beni singoli D.M. 11.11.1953 (art. 8 P.T.P.R); - vincolo beni d'insieme - bellezze panoramiche D.G.R. Lazio 31.12.1989 cd 058_146 (art. 8 P.T.P.R). Oltre a quanto sopra l'area ricade nel Piano Territoriale Paesistico 15/7 - Veio Cesano

**SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ
ESECUZIONE IMMOBILIARE 199/2013 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via di Grottarossa, 1282		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 128, Part. 418, Sub. 503, Zc. 6, Categoria A7	Superficie	439,00 mq
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:	L'unità immobiliare presenta uno stato conservativo buono.		
Descrizione:	L'immobile pignorato è costituito da un appartamento ad uso di abitazione situato al piano seminterrato di un villino ricadente all'interno di un comprensorio residenziale costituito da ville e villini. L'appartamento è composto da salone, sei stanze, stanza di servizio senza finestra, cucina, quattro bagni, disimpegni e ripostigli; ad esso è annesso un giardino con accesso carrabile attraverso il quale si accede all'appartamento. Il comprensorio residenziale è situato in località Grottarossa ed è prossimo alla Via Flaminia nel tratto compreso tra Via Due Ponti e il Grande Raccordo Anulare. La zona è poco urbanizzata e scarsamente dotata di servizi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Bene N° 2 - Mini Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via di Grottarossa, 1282		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Mini Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 128, Part. 418, Sub. 506, Zc. 6, Categoria A4	Superficie	57,00 mq
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:	L'unità immobiliare presenta uno stato conservativo normale.		
Descrizione:	L'immobile è costituito da un piccolo fabbricato ad uso di abitazione che ha le caratteristiche di edificio accessorio (alloggio custode - foresteria) dell'unità immobiliare di cui al Bene N° 1. L'abitazione è composta da un piccolo soggiorno con angolo cottura, una stanza da letto e un bagno; ad essa si accede attraverso un giardino di pertinenza con cancello di ingresso in comune con l'appartamento di cui al Bene N°1. L'immobile ricade all'interno di un comprensorio residenziale situato in località Grottarossa e prossimo alla Via Flaminia nel tratto compreso tra Via Due Ponti e il Grande Raccordo Anulare. La zona è poco urbanizzata e scarsamente dotata di servizi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Bene N° 3 - Area Urbana			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via di Grottarossa, 1282		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Area Urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 128, Part. 418, Sub. 505, Zc. 6, Categoria F1	Superficie	250,00 mq
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:	L'area si presenta in condizioni normali.		
Descrizione:	L'immobile pignorato è costituito da un'area urbana di circa mq 250 che consiste in una rampa carrabile di collegamento tra la strada consortile e le unità immobiliari di cui al Bene N° 1 e al Bene N° 2. L'area urbana ricade all'interno di un comprensorio residenziale situato in località Grottarossa e prossimo alla Via Flaminia nel tratto compreso tra Via Due Ponti e il Grande Raccordo Anulare. La zona è poco urbanizzata e scarsamente dotata di servizi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		