

# TRIBUNALE DI ROMA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Antenucci Valentino Pietro, nell'Esecuzione Immobiliare 1732/2018 del R.G.E.

promossa da

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

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

contro

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



## SOMMARIO

Incarico .....	3
Premessa.....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	3
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	5
Precisazioni.....	5
Patti .....	5
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione .....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali .....	10
Stima / Formazione lotti .....	10
Riepilogo bando d'asta.....	15
<b>Lotto Unico</b> .....	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1732/2018 del R.G.E.....	16
<b>Lotto Unico</b> .....	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	17

## INCARICO

---

All'udienza del 05/07/2019, il sottoscritto Geom. Antenucci Valentino Pietro, con studio in Via del Casale Lumbroso, 28 - 00166 - Roma (RM), email [vantenucci@libero.it](mailto:vantenucci@libero.it), PEC [valeantenucci@pec.peritiagrarioroma.it](mailto:valeantenucci@pec.peritiagrarioroma.it), Tel. 06 661 823 31, Fax 06 661 823 31, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/07/2019 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 Vincenzo Visceglia n.20, interno 8, piano T-1-2-S1

## DESCRIZIONE

---

villino su quattro livelli, piano terra corte di accesso, cucina, bagno, scale e retrostante corte esclusiva; piano primo tre camere e bagno; piano secondo lavatoio, due stenditoi e terrazze a livello; piano seminterrato S1 cantina, Box, centrale termica e autonoma.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Vincenzo Visceglia n.20, interno 8, piano T-1-2-S1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà superficiaria 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà superficiaria 1/1)

la proprietà superficiaria deriva dalla convenzione con il Comune di Roma del 9/12/1993 per concessione del diritto di superficie sul terreno di mq.7.101 alla\*\*\*



## CONFINI

il villino interno 8 nel suo insieme confina con interno 7 e interno 9, corte comune, particella 1572 salvo altri

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	129,20 mq	144,80 mq	1,00	144,80 mq	2,70 m	T-1
Box	25,00 mq	25,00 mq	0,50	12,50 mq	2,70 m	S1
Balcone scoperto	63,50 mq	63,50 mq	0,25	15,88 mq	0,00 m	T-
Terrazza	57,50 mq	57,50 mq	0,15	8,63 mq	0,00 m	2
Cantina	42,30 mq	48,60 mq	0,20	9,72 mq	0,00 m	S1
Giardino	115,00 mq	115,00 mq	0,18	20,70 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>212,23 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>212,23 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'intero villino su 4 livelli( piano terra -1-2-S1) con il Box formano un unico lotto

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/02/2004 al 09/10/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1152, Part. 641, Sub. 18, Zc. 6 Categoria A7 Cl.6, Cons. 8 Superficie catastale 200 mq Rendita € 1.652,66 Piano T-1-2-S1 Graffato 40
Dal 09/02/2004 al 09/10/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1152, Part. 641, Sub. 62, Zc. 6 Categoria C6

		Cl.12, Cons. 25 Rendita € 100,71 Piano S1
Dal 09/10/2012 al 27/08/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1152, Part. 641, Sub. 18, Zc. 6 Categoria A7 Cl.6, Cons. 8 Rendita € 1.652,66 Piano T-1-2-S1 Graffato 40
Dal 09/10/2012 al 27/08/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1152, Part. 641, Sub. 62, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 25 Rendita € 100,71 Piano S1

I titoli corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1152	641	18	6	A7	6	8	200 mq	1652,66 €	T-1-2-S1	40
	1152	641	62	6	C6	12	25	29 mq	100,71 €	S1	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

le disformità del villino riguardano la posizione dei tramezzi, al piano Terra e S1, in modo difforme alla planimetria catastale, così dicasi per il Box al piano S1.

Tale difformità verranno analizzate successivamente nella stesura della stima.

## PRECISAZIONI

L'ATTO DI PIGNORAMENTO è RIFERITO A QUELLO DELL'ESECUTATO.

## PATTI

NON ERA POSSIBILE OTTENERE, DAL PROMITTENTE VENDITORE, APPOSITA DICHIARAZIONE RILASCIATA DAI COMPETENTI UFFICI DI ROMA CAPITALE ENTRO IL 30/09/2015, CHE ATTESTI L'INESISTENZA DEI VINCOLI NASCENTI DALLA CONVENZIONE PER ALIENAZIONE A TERZI DELL'IMMOBILE, PERCHÉ LA CONVENZIONE CON IL COMUNE DI ROMA DEL 09/12/1993- ATTO NOT. #LIPARI ANNA MARIA# REP.93507/14206- PREVEDE CHE L'ALIENAZIONE A TERZI DELL'IMMOBILE NON PUO' AVVENIRE PRIMA DI 5 ANNI DALLA DATA DI ASSEGNAZIONE AL PROMETTENTE VENDITORE " ATTO NOTARILE ASSEGNAZIONE SOCIO DEL 09/10/2012" SALVO CASI PARTICOLARI URGENTI IN BASE A UNA RICHIESTA ALL'UFFICIO COMPETENTE DI ROMA CAPITALE,

Come previsto dalla legge n.448 del 1998 art.31, comma da 45 a 50 e successive variazioni e aggiornamenti.

### STATO CONSERVATIVO

al momento del sopralluogo, sia l'abitazione che il Box si trovano in buon stato di conservazione.

### PARTI COMUNI

L'immobile è parte del Condominio di via Vincenzo Visceglia n.20.

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Come da visura catastale, il Comune di Roma è proprietario per l'area mentre l'esecutato è proprietario per il diritto di superficie, Scaturito dall'atto di Convenzione del 09/12/1993 nel quale il Comune di Roma a concesso alla Cooperativa Edilizia il diritto di superficie(livello) per la realizzazione del fabbricato di n.22 villini e n.22 box.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

l'intero complesso di 22 villini è stato costruito con strutture portante in cemento armato tamponato con forati e intonaci interni di tipo civile, esternamente rivestito con mattoncino, pavimenti in ceramica, il vano scala che congiunge i quattro livelli è di proprietà del singolo villino, i cui pianerottoli e scalini sono di marmo di Trani munito di protezione con corrimano, i bagni sono rivestiti con piastrelle di ceramica e sanitari bianchi, impianto elettrico sottotraccia a norma così dicasi per l'impianto idrico e termico. Gli infissi sono in legno e protette da grate di ferro, porte interne tamburate di colore mogano mentre il portone d'accesso è del tipo blindato.

Esposizione del villino a Nord- Est lato posteriore all'accesso e ad Ovest, lato accesso al villino.

Al Box si accede dalla saracinesca basculante e, da esso con la scala interna si sale al piano terra.

La copertura è a terrazzo di uso esclusivo al piano secondo, munito di lavatoio e stenditoio.

Posteriormente al villino si trova un giardino di uso esclusivo e un giardino sul lato anteriore si accede al medesimo tramite il giardino esclusivo, nonché una rampa accesso box come da piante catastali.

Il tutto è in buon stato di conservazione.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è in uso all'esecutato.



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/12/1993 al 09/10/2012	**** Omissis ****	CONVENZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		LIPARI ANNA MARIA	09/12/1993	93507	14206
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	05/01/1994		451
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/10/2012 al 27/08/2019	**** Omissis ****	ATTO DI ASSEGNAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		LIPARI ANNA MARIA	09/10/2012	138728	30249
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	25/10/2012	105008	76452
		Registrazione			
		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 invariata;

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

LA CONVENZIONE COL COMUNE DI ROMA PREVEDE LA CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN FAVORE DELLA "COOPERATIVA FAURO PRIMO" DELL'AREA DI MQ.7101 DI TERRENO COMPRESSE NEL PIANO DI ZONA B7, COMPARTO 3, AI SENSI DELL'ART.35 LEGGE 22/5/1971 N.865.

LA CONVENZIONE PREVEDA CHE, PRIMA DI 5 ANNI DAL PRIMO ATTO DI ASSEGNAZIONE(09/10/2012), NON PUO' ESSERE ALIENATO A TERZI IL DIRITTO DI SUPERFICIE SALVO CASI PARTICOLARI DI URGENZA, VALUTATI CASO PER CASO.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 27/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Roma 1 il 06/07/2015  
Reg. gen. 68476 - Reg. part. 11314  
Importo: € 237.507,80  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: MATTIA VALENTE  
Data: 30/06/2015  
N° repertorio: 30007  
N° raccolta: 16837  
Note: Il mutuo grava sull'intera proprietà superficiaria.

### Trascrizioni

- **assegnazione a socio di cooperativa edilizia**  
Trascritto a Roma 1 il 25/10/2012  
Reg. gen. 105008 - Reg. part. 76452  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: atto di assegnazione al socio di cooperativa edilizia, per l'intera proprietà superficiaria, con atto notarile del 09/10/2012 Rep. n.138728/30249.
- **preliminare di compravendita**  
Trascritto a Roma 1 il 04/08/2015  
Reg. gen. 83343 - Reg. part. 61267  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Contratto preliminare di compravendita " efficace del contratto preliminare è subordinato all'ottenimento, da parte del promittente venditore entro il 30/09/2015 di apposita dichiarazione rilasciata dai componenti Uffici di Roma Capitale, che attesti l'esistenza di vincoli nascenti dalla convenzione per all'alienazione a terzi dell'immobile"



- **pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 04/08/2016

Reg. gen. 94180 - Reg. part. 65079

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: atto esecutivo cautelare verbale di pignoramento immobiliare

- **atto esecutivo cautelare-verbale di pignoramento immobile**

Trascritto a Roma 1 il 11/12/2018

Reg. gen. 142673 - Reg. part. 98937

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: pignoramento gravante sull'intera proprietà superficiaria



## NORMATIVA URBANISTICA

---

Secondo il P.R.G. di Roma il fabbricato ricade nella Città Consolidata T3 Edilizia Tessuti di espansione Novecentesca Tipologia Libera- Piano di Zona B7- Comparto C3

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

Licenza n.196/C del 24/03/1994; variante licenza n.985/C del 25/03/1998.

Su richiesta di accesso agli atti in data 26/08/2019 protocollo 136578 presso il Dipartimento IX di Roma Capitale per il controllo del progetto fabbricato, non è stato possibile perché irreperibile e, in data 14/11/2019 con protocollo 174901 di Roma Capitale- Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, mi ha comunicato via Pec. "Richiesta di dichiarazione di irreperibilità di documentazione del fascicolo prg.40141/1998(QI/136578 del 26/08/2019) che si allega

Non è stata rilasciata la Licenza di Agibilità, ma in data 21/03/2011 con protocollo 22163 è stata presentata richiesta di Agibilità.

Con successiva visura presso il Dipartimento IX del Comune di Roma, previo appuntamento e pagamento dei diritti di ufficio, in data 05/09/2019 ho avuto accesso al fascicolo n. 22163 del 21/03/2011 ed ho visionato:

-richiesta da parte del Comune di Roma protocollo 51081 del 27/06/2011 il pagamento della Sanzione Pecuniaria di € 464,00 più spese di notifica € 5,88, essendo passato più di 60 giorni fra ultimazione dei lavori

"24/11/2001" e richiesta agibilità "21/03/2011.

Pagamento effettuato con quietanza 61634 del 04/08/2011 allegato al fascicolo medesimo.

Il medesimo fascicolo non è stato più visionato, fino alla data della mia visura 05/09/2019, da un Tecnico del Comune, occorre sollecitare e seguire la pratica da parte del Condominio Interessato.



### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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



APE è fornito dall'esecutato che si allega.

Le dichiarazioni di conformità per gli impianti elettrici, idrici e termici si trova allegato le rispettive dichiarazioni di conformità cumulative per i 22 villini e 22 Box di cui è composto il Condominio nella richiesta di Agibilità del 21/03/2011 protocollo n.22163.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 420,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.100,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 420,00

l'interno 8 dall'anno 2016 compreso non ha pagato le spese di condominio pari a € 420,00x 4 anni = € 1680. Sommate le spese di manutenzione straordinaria per manutenzione giardino condominiale, più spese di manutenzione straordinaria per pompa pozzo di irrigazione corte esclusive di € 420,00.

Totale spesa da pagare l'interno 8 al condominio di € 2.100,00 fino alla data del 23/11/2019 che ho avuto colloquio con il sig. \*\*\* , proprietario dell'alloggio n.1, nonché ha le funzioni di amministratore, inoltre fino a tale data non sono state deliberati lavori straordinari condominiali.

Il sig. \*\*\* mi ha informato che la \*\*\* dal 2015, data di assegnazione dell'ultimo alloggio, non è stato sciolto e fino a oggi non è stato depositato e trascritto il Regolamento di Condominio di via Vincenzo Visceglia n.20.

### **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 Vincenzo Visceglia n.20, interno 8, piano T-1-2-S1

villino su quattro livelli, piano terra corte di accesso, cucina, bagno, scale e retrostante corte esclusiva; piano primo tre camere e bagno; piano secondo lavatoio, due stenditoi e terrazze a livello; piano seminterrato S1 cantina, Box, centrale termica e autonoma.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1152, Part. 641, Sub. 18, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 40 - Fg. 1152, Part. 641, Sub. 62, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 336.000,00

L'immobile pignorato è gravato dal diritto di proprietà dell'area da parte del Comune di Roma come risulta dal citato atto di convenzione del 09/12/1993 per concessione del diritto di superficie per 99 anni e, successivo atto di ASSEGNAZIONE DEL BENE PIGNARO ALL'ESECUTATO del 09/10/2012.

Il Comune di Roma DIPARTIMENTO IX mi ha informato che è possibile chiedere l'affrancazione di tale diritto del Comune medesimo a norma della legge n.136 del 17/12/2018 di cui all'art.25-undecies " Disposizioni in materia di determinazione del prezzo massimo di cessione".

Si trascrive parte dell'articolo 31 della legge 448 del 23/12/1998 dal comma 45 e fino al 50, precisamente il comma 49-bis individua:

la rimozione del vincolo relativo alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse, contenuti nelle convenzioni di cui all'art.35 legge 865/1971, e successive modificazioni, per la cessione del diritto di proprietà e per la cessione del diritto di superficie possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con atto pubblico o scrittura privata autenticata, stipulati a richiesta delle persone fisiche che vi abbiano interesse, anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile, e soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari, per un corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale, determinato, anche per le unità in diritto di superficie, in misura pari ad una percentuale del corrispettivo risultante dall'applicazione del comma 48 del presente articolo.

1. all'art.31 della legge 23/12/1998 n.448, sono apportate le seguenti modificazioni:il comma 49 bis è sostituito dal seguente:

<<49- bis. I vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse, contenuti nelle varie convenzioni di cui all'articolo 35 della legge 22/10/171 n.865 e successive modificazioni, per la cessione del diritto di proprietà o per la cessione del diritto di superficie, possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con atto pubblico o scrittura privata autenticata, stipulati o richiesta delle persone fisiche che vi abbiano interesse, anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile, e soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari, per un corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale, determinato, anche per unità in diritto di superficie, in misura pari ad una percentuale del corrispettivo risultante dall'applicazione del comma 48 del presente articolo. La percentuale di cui al presente comma è stabilito, anche con l'applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo, con decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze, previa intesa in sede di Conferenza unificata ai sensi dell'articolo 9 del decreto legislativo del 28/08/1997 n.281.....

Il Ministero dell'Economia e delle Finanze fino ad oggi non ha emanato nessun decreto attuativo per il calcolo del prezzo massimo di cessione.

Il Comune di Roma Capitale ha risolto tale problema con Deliberazione 116/2018 la quale prevede ai fini del corrispettivo di affrancazione, viene fissata nella misura dell'80% la predetta percentuale sul corrispettivo di trasformazione a cui viene applicata una riduzione commisurata al periodo trascorso dalla stipula della convenzione nella misura massima

dell'1% annuo per gli immobili insistenti su aree concesse in diritto di superficie ed al 5% annuo per gli immobili insistenti su aree cedute in diritto di proprietà, come da tabelle allegate A e B. Il corrispettivo di affrancazione, in ambo i casi, è prevista una soglia minima di € 2.500,00 da versarsi a titolo di corrispettivo di trasformazione e/o affrancazione in tutti i casi lo stesso dovesse risultare inferiore a tale soglia, e precisamente:

$C. \text{ affr.} = C. \text{ trasf. unit.} \times 80\% \times X$

C. affr. = Corrispettivo di affrancazione; C. trasf. unit. = Corrispettivo unitario di trasformazione calcolato ai sensi del comma 48 dell'art.31 della legge 448/1998, 80% percentuale stabilita dal Comune di Roma ed X= è l'ulteriore riduzione, in funzione del periodo trascorso dalla stipula della convenzione, il cui valore è determinato dalle tabelle allegate sotto la lettera "A" e "B".

C. trasf. unit. =  $C. \text{ trasf. tot.} \times q / mr$ ; C. trasf. tot. = corrispettivo totale di trasformazione, q= quota millesimale di proprietà generale dell'unità edilizia, mr = base millesimali al netto dei millesimi non residenziali nel caso di condomini misti.

$C. \text{ trasf. tot.} = (V \text{ ven. area} \times 0,60) \times \text{Vol. ass.} - (\text{Oneri Concessione} \times \text{Istat.})$

V. ven. area = valore venale area, Vol. ass. = volume assentito su intera area, Oneri Concessione = Importi convenzionali relativi a corrispettivo area (occupazione ad urgenza ed indennità di esproprio) ed oneri di urbanizzazione, Istat = Indice FOI (Indice nazionale dei prezzi al consumo per famiglie di operai e impiegati).

In base alla deliberazione n.40 del 2015 del Commissario Straordinario con i poteri dell'Assemblea Capitolina sono approvati i seguenti "valori venali" delle aree relative ai 118 Piani di Zona, allegati sotto la lettera "A". Nel nostro caso TRIGORIA I e III pari a € 136,36/mq. per i fabbricati residenziali.

Da visura presso il P.R.G. la Zona Trigatoria del Piano Piano si Zona B7 prevede che la superficie interessata da esso è di mq.16.959 con volume realizzabile di mc.20.000. Dalla convenzione del 9/12/1993 la superficie del comparto assegnato è di mq.7.101 pari a mc.8.374,31.

$C \text{ trasf.tot.} = € 136,36 \times 0,6 \times mc.8.374,31 - (\text{Oneri Concessione} \times \text{Istat}) = € 685.152,55 - (€ 537.500.000 \times 1,622) =$

$= € 685.152,55 - € 450.260,04 = € 234.892,51$  (costo trasformazione totale Fabbricato)

$C \text{ trasf.unit.} = C \text{ trasf. tot.} \times q$  (millesimi di proprietà) e, nel nostro caso, millesimo =  $44,842 / 1000$

$C \text{ trasf. unit.} = € 234.892,51 \times 0,044842 = € 10.533,05$  (costo trasformazione riferito all'interno 8)

$C. \text{ affr.} = C. \text{ trasf unit.} \times 80\% \times X$  (ulteriore riduzione Tabella A anni 26 dalla Convenzione = 79%)

$C \text{ affr.} = € 10.533,05 \times 0,80 \times 0,79 = € 6.656,89$ .

Le spese di affrancazione da versare a Roma Capitale è di € 6.656,89 in base alle normative vigenti attuali.

Dal riscontro delle misure rilevate sul posto e le misure prese graficamente sulle planimetrie catastali, ho riscontrato delle difformità di m.0,80 di profondità e m.0,40 di larghezza, graficizzate sulle piante con una linea tratteggiata. Dal calcolo delle disformità a piano TERRA, abbiamo una superficie utile in eccesso di mq.9,16 più mq.15,63 di superficie non residenziale. Al Piano Primo la superficie utile in eccesso è di mq. 9,16 e una superficie non residenziale in eccesso è di mq. 4,50.

Al secondo piano si ha una superficie non residenziale in eccesso di mq. 13,66.

Al piano S1 si trova il bagno di mq.3,39 (non può essere sanato perché interrato oltre il 50% e privo di aerazione); il locale cantina attualmente è stato fatto una grande sala con angolo cottura di mq.46,16 e una superficie di illuminazione  $0,30 \times 2,20 = mq.0,66$  insufficiente per la norma di 1/8, pari a mq.5,77, come tale non agibile e calcolato come cantina, più altro locale e CT., per una superficie non residenziale in eccesso si mq. 25,65. Per ultimo il Box risulta graficamente più lungo di m.0,30 rispetto alla pianta catastale con una superficie non residenziale di  $m.0,30 \times 3,30 = mq.0,99$  in eccesso.

Dalla visura presso l'Ufficio Condono di Roma non risulta presentata nessuna domanda di Condono per abusi sopra descritti, per il villino interno 8, si allega risposta del 4/12/2019.

Dato che gli abusi descritti non sono sanabili perché difforme alle norme urbanistiche

"Tolleranza maggiore del 2% della superficie utile eccesso(mq.18,32) rispetto alla superficie coperta(mq.144,80) ", riscontrate analizzando il rilievo e la sola lettura grafica delle piante catastali e, per avere la certezza assoluta delle difformità, occorre controllare il progetto concessione 196/C del 1994 e concessione 985/C del 1998, dato la irreperibilità del medesimo, come da lettera del Dipartimento IX Comune di Roma protocollo 174901 del 14/11/2019, successiva lettera prot. 185146 del 3/12/2019 allegata, non si rilascia la regolarità edilizia dell'immobile e, da tale ragione e vizi occulti, si ritiene equo ridurre il prezzo di mercato del 25%.

Spese condominio € 2.100,00

Spesa Affrancazione € 6.656,89

Somma in Detrazione € 8.756,89

Valore stimato € 456.294,50-

Detrazioni somma € 8.756,89

VALORE NETTO € 447.537,61 RIDUZIONE DEL 25% COME SOPRA DETTO SI OTTIENE UN VALORE DEL

VILLINO INTERNO 8 DI € 335.653,20 ARROTONDATO A € 336.000,00.

Lascio al Giudice dell'Esecuzione ogni decisione in merito.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Villetta Roma (RM) - Via Vincenzo Visceglia n.20, interno 8, piano T-1-2-S1	212,23 mq	2.150,00 €/mq	€ 456.294,50	100,00%	€ 336.000,00
				Valore di stima:	€ 336.000,00

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 09/12/2019

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Antenucci Valentino Pietro

#### ELENCO ALLEGATI:

✓ N° 14 Foto - fotografie

- ✓ N° 4 Concessione edilizia - concessione edilizia-accesso atti
- ✓ N° 1 Altri allegati - APE
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - piante catasto
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - visure storiche cattasto
- ✓ N° 1 Altri allegati - Visura RM1
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia Privacy



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Vincenzo Visceglia n.20, interno 8, piano T-1-2-S1  
villino su quattro livelli, piano terra corte di accesso, cucina, bagno, scale e retrostante corte esclusiva; piano primo tre camere e bagno; piano secondo lavatoio, due stenditoi e terrazze a livello; piano seminterrato S1 cantina, Box, centrale termica e autonoma. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1152, Part. 641, Sub. 18, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 40 - Fg. 1152, Part. 641, Sub. 62, Zc. 6, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)  
Destinazione urbanistica: Secondo il P.R.G. di Roma il fabbricato ricade nella Città Consolidata T3 Edilizia Tessuti di espansione Novecentesca Tipologia Libera- Piano di Zona B7- Comparto C3

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE 1732/2018 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO**



Bene N° 1 - Villetta			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Vincenzo Visceglia n.20, interno 8, piano T-1-2-S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà superficiaria	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1152, Part. 641, Sub. 18, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 40 - Fg. 1152, Part. 641, Sub. 62, Zc. 6, Categoria C6	<b>Superficie</b>	212,23 mq
<b>Stato conservativo:</b>	al momento del sopralluogo, sia l'abitazione che il Box si trovano in buon stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	villino su quattro livelli, piano terra corte di accesso, cucina, bagno, scale e retrostante corte esclusiva; piano primo tre camere e bagno; piano secondo lavatoio, due stenditoi e terrazze a livello; piano seminterrato S1 cantina, Box, centrale termica e autonoma.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile è in uso all'esecutato.		





## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Roma 1 il 06/07/2015  
Reg. gen. 68476 - Reg. part. 11314  
Importo: € 237.507,80  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: MATTIA VALENTE  
Data: 30/06/2015  
N° repertorio: 30007  
N° raccolta: 16837  
Note: Il mutuo grava sull'intera proprietà superficiaria.
- **preliminare di compravendita**  
Trascritto a Roma 1 il 04/08/2015  
Reg. gen. 83343 - Reg. part. 61267  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Contratto preliminare di compravendita " efficacia del contratto preliminare è subordinato all'ottenimento, da parte del promittente venditore entro il 30/09/2015 di apposita dichiarazione rilasciata dai componente Uffici di Roma Capitale, che attesti l'esistenza di vincoli nascenti dalla convenzione per all'alienazione a terzi dell'immobile"
- **pignoramento**  
Trascritto a Roma 1 il 04/08/2016  
Reg. gen. 94180 - Reg. part. 65079  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: atto esecutivo cautelare verbale di pignoramento immobili
- **atto esecutivo cautelare-verbale di pignoramento immobile**  
Trascritto a Roma 1 il 11/12/2018  
Reg. gen. 142673 - Reg. part. 98937  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: pignoramento gravante sull'intera proprietà superficiaria