

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Gentileschi Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 413/2015 del R.G.E.

promossa da

**** **Omissis** ****

contro

**** **Omissis** ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Villa ubicata a Roma (RM) - Via Antonio Lotti n.189, interno 1, piano T-1-S1	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Antonio Lotti n.189, piano S1	4
Lotto 1	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Bene N° 1 - Villa ubicata a Roma (RM) - Via Antonio Lotti n.189, interno 1, piano T-1-S1	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Antonio Lotti n.189, piano S1	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Villa ubicata a Roma (RM) - Via Antonio Lotti n.189, interno 1, piano T-1-S1	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Antonio Lotti n.189, piano S1	5
Confini	5
Bene N° 1 - Villa ubicata a Roma (RM) - Via Antonio Lotti n.189, interno 1, piano T-1-S1	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Antonio Lotti n.189, piano S1	6
Consistenza	6
Bene N° 1 - Villa ubicata a Roma (RM) - Via Antonio Lotti n.189, interno 1, piano T-1-S1	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Antonio Lotti n.189, piano S1	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Villa ubicata a Roma (RM) - Via Antonio Lotti n.189, interno 1, piano T-1-S1	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Antonio Lotti n.189, piano S1	7
Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Villa ubicata a Roma (RM) - Via Antonio Lotti n.189, interno 1, piano T-1-S1	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Antonio Lotti n.189, piano S1	8
Precisazioni.....	9
Bene N° 1 - Villa ubicata a Roma (RM) - Via Antonio Lotti n.189, interno 1, piano T-1-S1	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Antonio Lotti n.189, piano S1	9
Stato conservativo.....	9
Bene N° 1 - Villa ubicata a Roma (RM) - Via Antonio Lotti n.189, interno 1, piano T-1-S1	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Antonio Lotti n.189, piano S1	9
Caratteristiche costruttive prevalenti	9
Bene N° 1 - Villa ubicata a Roma (RM) - Via Antonio Lotti n.189, interno 1, piano T-1-S1	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Antonio Lotti n.189, piano S1	10
Stato di occupazione	10
Bene N° 1 - Villa ubicata a Roma (RM) - Via Antonio Lotti n.189, interno 1, piano T-1-S1	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Antonio Lotti n.189, piano S1	10
Provenienze Ventennali.....	10



Bene N° 1 - Villa ubicata a Roma (RM) - Via Antonio Lotti n.189, interno 1, piano T-1-S1.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Antonio Lotti n.189, piano S1	12
Formalità pregiudizievoli	13
Bene N° 1 - Villa ubicata a Roma (RM) - Via Antonio Lotti n.189, interno 1, piano T-1-S1.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Antonio Lotti n.189, piano S1	14
Normativa urbanistica	15
Bene N° 1 - Villa ubicata a Roma (RM) - Via Antonio Lotti n.189, interno 1, piano T-1-S1.....	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Antonio Lotti n.189, piano S1	15
Regolarità edilizia.....	16
Bene N° 1 - Villa ubicata a Roma (RM) - Via Antonio Lotti n.189, interno 1, piano T-1-S1.....	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Antonio Lotti n.189, piano S1	17
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Bene N° 1 - Villa ubicata a Roma (RM) - Via Antonio Lotti n.189, interno 1, piano T-1-S1.....	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Antonio Lotti n.189, piano S1	18
Stima / Formazione lotti	18
Riepilogo bando d'asta	21
Lotto 1	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 413/2015 del R.G.E.	22
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 255.613,74	22



INCARICO

All'udienza del _____, il sottoscritto Ing. Gentileschi Marco, con studio in Via Della Bulweria, 16 - 00040 - Ardea (RM), email marcogentileschi@gmail.com, PEC m.gentileschi@pec.ording.roma.it, Tel. 393 9663390, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/04/2016 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Roma (RM) - Via Antonio Lotti n.189, interno 1, piano T-1-S1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Antonio Lotti n.189, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ANTONIO LOTTI N.189, INTERNO 1, PIANO T-1-S1

Trattasi di villa con annesso giardino, piscina, box auto; la villa è parte integrante di un edificio bifamiliare per civili abitazioni ubicato in Roma, Via Antonio Lotti n.189, CAP 00124, Municipio X, zona Infernetto; la villa è composta da piano Terra, piano Primo e piano Seminterrato, ed è distinta con l'interno 1. L'area, posta a breve distanza dalla Tenuta di Castel Porziano e dalla Via Cristoforo Colombo, è caratterizzata da edifici di tipologia simile, con edilizia prevalente di tipo residenziale. L'area consolidata negli anni, offre i servizi di prima necessità.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANTONIO LOTTI N.189, PIANO S1

Trattasi box auto parte integrante della villa.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Roma (RM) - Via Antonio Lotti n.189, interno 1, piano T-1-S1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Antonio Lotti n.189, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ANTONIO LOTTI N.189, INTERNO 1, PIANO T-1-S1

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANTONIO LOTTI N.189, PIANO S1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ANTONIO LOTTI N.189, INTERNO 1, PIANO T-1-S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

Dalle visure è emerso che **** Omissis **** è allo stato civile libero.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANTONIO LOTTI N.189, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

Dalle visure è emerso che **** Omissis **** è allo stato civile libero.

CONFINI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ANTONIO LOTTI N.189, INTERNO 1, PIANO T-1-S1

La villa int.1 confina con villa int.2, Via Antonio Lotti, Via Giacomo Orefice.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANTONIO LOTTI N.189, PIANO S1

Il box auto confina con la villa int.1 su due lati e rampa di accesso lato Via Giacomo Orefice.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ANTONIO LOTTI N.189, INTERNO 1, PIANO T-1-S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villa	116,80 mq	152,00 mq	1,00	152,00 mq	2,90 m	T
Terrazza	13,40 mq	13,40 mq	0,25	3,35 mq	0,00 m	T
Veranda	17,00 mq	17,00 mq	0,95	16,15 mq	2,90 m	T
Giardino	326,00 mq	326,00 mq	0,18	58,68 mq	0,00 m	T
Villa	90,08 mq	120,00 mq	1,00	120,00 mq	2,85 m	1
Balcone scoperto	21,60 mq	21,60 mq	0,25	5,40 mq	0,00 m	1
Villa	97,46 mq	130,00 mq	0,50	65,00 mq	2,65 m	S1
Totale superficie convenzionale:				420,58 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				420,58 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile pignorato ha una consistenza tale da poter essere suddivisibile nel rispetto delle normative vigenti.

Al fine di esplicitare la suddetta affermazione, il sottoscritto allega una ipotesi di frazionamento della villa in tre parti sufficientemente omogenee.

Precisa che l'ipotesi proposta è puramente indicativa.

Precisa infine che l'intervento in ipotesi risulterà oneroso in quanto sarà necessario realizzare le scale interne di due unità sulle tre previste; ovviamente sarà necessario realizzare gli impianti, elettrico-idraulico-riscaldamento, in funzione delle nuove necessità della casa; gli interventi dovranno rispettare le normative tecniche vigenti compresa la statica della struttura oggi in area sismica.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANTONIO LOTTI N.189, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	26,70 mq	32,00 mq	1,00	32,00 mq	2,65 m	S1
Totale superficie convenzionale:				32,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				32,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ANTONIO LOTTI N.189, INTERNO 1, PIANO T-1-S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/06/2000 al 03/04/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1115, Part. 1953, Sub. 501, Zc. 6 Categoria A7 Cl.7, Cons. 14 Rendita € 3.398,29 Piano T-1-S1
Dal 03/04/2001 al 11/10/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1115, Part. 1953, Sub. 504, Zc. 6 Categoria A7 Cl.7, Cons. 14 Superficie catastale 302 Rendita € 3.398,29 Piano T-1-S1 Graffato 505
Dal 11/10/2005 al 20/12/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1115, Part. 1953, Sub. 504, Zc. 6 Categoria A7 Cl.7, Cons. 14 Superficie catastale 302 Rendita € 3.398,29 Piano T-1-S1 Graffato 505
Dal 20/12/2007 al 31/05/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1115, Part. 1953, Sub. 504, Zc. 6 Categoria A7 Cl.7, Cons. 14 Superficie catastale 302 Rendita € 3.398,29 Piano T-1-S1 Graffato 505

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANTONIO LOTTI N.189, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 11/10/2005 al 20/12/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1115, Part. 1953, Sub. 9, Zc. 6 Categoria C6 Cl.4, Cons. 28 Superficie catastale 27 Rendita € 30,37 Piano S1
Dal 20/12/2007 al 31/05/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1115, Part. 1953, Sub. 9, Zc. 6 Categoria C6 Cl.4, Cons. 28 Superficie catastale 27 Rendita € 30,37 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLA UBIcata A ROMA (RM) - VIA ANTONIO LOTTI N.189, INTERNO 1, PIANO T-1-S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1115	1953	504	6	A7	7	14	302	3398,29	T-1-S1	505

Corrispondenza catastale

I dati catastali sono corrispondenti ai dati presenti nell'atto di pignoramento.

La planimetria catastale non è corrispondente allo stato dei luoghi:

come precisato più avanti nella presente relazione, l'immobile è stato oggetto di concessione in sanatoria; la planimetria catastale è corrispondente alla documentazione presente presso L'Ufficio Condono Edilizio, allegata alla domanda di concessione in sanatoria.

Successivamente sono state eseguite nuove istanze di modifica dell'immobile tramite DIA presso il Municipio X (ex XIII), la planimetria catastale non è stata aggiornata.

BENE N° 2 - GARAGE UBIcato A ROMA (RM) - VIA ANTONIO LOTTI N.189, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1115	1953	9	6	C6	4	28	27	30,37	S1	

Corrispondenza catastale

I dati catastali sono corrispondenti ai dati presenti nell'atto di pignoramento.
La planimetria catastale non è corrispondente allo stato dei luoghi:
come precisato più avanti nella presente relazione, l'immobile è stato oggetto di concessione in sanatoria; la planimetria catastale è corrispondente alla documentazione presente presso L'Ufficio Condonò Edilizio, allegata alla domanda di concessione in sanatoria.
Si precisa inoltre che il box auto ha accesso tramite rampa da Via Giacomo Orefice n.8.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ANTONIO LOTTI N.189, INTERNO 1, PIANO T-1-S1

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava utilizzato dal Sig. ***** così come
dichiarato dal Sig. ***** presente durante il sopralluogo stesso come delegato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANTONIO LOTTI N.189, PIANO S1

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava utilizzato dal Sig.***** così come
dichiarato dal Sig. ***** presente durante il sopralluogo stesso come delegato.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ANTONIO LOTTI N.189, INTERNO 1, PIANO T-1-S1

Lo stato conservativo dell'immobile è in buone condizioni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANTONIO LOTTI N.189, PIANO S1

Lo stato conservativo dell'immobile è in buone condizioni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ANTONIO LOTTI N.189, INTERNO 1, PIANO T-1-S1

Fabbricato con struttura in muratura, con solai laterocementizi, con copertura a terrazzo e a tetto
Facciate con rivestimento a intonaco tinteggiato
Esposizione dell'appartamento: Nord-Est, Nord-Ovest e Sud-Est
Altezza interna utile è variabile nei tre piani: Piano terra cm.290, Piano primo cm.285, piano S1 cm.265
Pareti esterne in muratura

Pavimentazione interna: di tipo cotto, marmo, parquet ceramica
Infissi esterni: in legno, alluminio con taglio termico e doppio vetro; con grate in ferro sagomato e/o persiane in metallo
Infissi interni: legno naturale e laccato bianco
Portoncino di ingresso di ferro lavorato e vetro
Impianto termico autonomo con caldaia alimentata a gas anche per produzione di acqua calda sanitaria
Ampio giardino ben tenuto con piscina di tipo sagomato
Tutto quanto sopra in buono stato di conservazione

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANTONIO LOTTI N.189, PIANO S1

Fabbricato con struttura in muratura, con solai laterocementizi, con copertura a terrazzo e a tetto
Facciate con rivestimento a intonaco tinteggiato
Esposizione del box auto: Sud-Est
Altezza interna utile: piano S1 cm.265
Pareti esterne in muratura
Pavimentazione interna: di tipo ceramica
Infissi esterni: serranda in metallo del tipo basculante
Tutto quanto sopra in buono stato di conservazione

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ANTONIO LOTTI N.189, INTERNO 1, PIANO T-1-S1

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava utilizzato dal debitore così come dichiarato dal padre presente durante il sopralluogo stesso come delegato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANTONIO LOTTI N.189, PIANO S1

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava utilizzato dal debitore così come dichiarato dal padre presente durante il sopralluogo stesso come delegato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLA UBITATA A ROMA (RM) - VIA ANTONIO LOTTI N.189, INTERNO 1, PIANO T-1-S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/10/2005 al 20/12/2007	**** Omissis ****	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Flaminia Cantamaglia in Roma	20/12/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Registri Immobiliari Roma 1	18/10/2005		81872
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/12/2007 al 31/05/2016	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Salaris Paolo in Roma	20/12/2007	19542	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Registri Immobiliari Roma 1	28/12/2007	225373	103848
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/05/2015	**** Omissis ****	Pignoramento immobiliare			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			12/05/2015	46517	34383
		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.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANTONIO LOTTI N.189, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/10/2005 al 20/12/2007	**** Omissis ****	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Flaminia Cantamaglia in Roma	11/10/2005		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Registri Immobiliari Roma 1	18/10/2005		81872
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/12/2007 al 31/05/2016	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paolo Salaris in Roma	20/12/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Registri Immobiliari Roma 1	28/12/2007	225373	103848
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/05/2015	**** Omissis ****	Pignoramento immobiliare			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Conservatoria Registri Immobiliari Roma 1	12/05/2015	46517	34383
		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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ANTONIO LOTTI N.189, INTERNO 1, PIANO T-1-S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Agenzia del Territorio Roma aggiornate al 26/07/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Firenze il 25/10/2010
Reg. gen. 128503 - Reg. part. 29719
Importo: € 800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Firenze il 07/04/2011
Reg. gen. 37313 - Reg. part. 7575
Importo: € 56.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Roma il 13/09/2012
Reg. gen. 90366 - Reg. part. 12500
Importo: € 563.491,11
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Roma il 18/09/2012
Reg. gen. 91366 - Reg. part. 12687
Importo: € 563.491,11
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Roma il 18/09/2012
Reg. gen. 91365 - Reg. part. 12686
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Roma il 12/05/2015
Reg. gen. 46517 - Reg. part. 34383
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Si precisa che nella relazione notarile la iscrizione della ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del Tribunale di Roma formalità 12500 è riportata alla data del 18 settembre 2012, dalla visura eseguita presso la conservatoria è emerso che la data è 13 settembre 2012.

Si precisa inoltre che tutte le iscrizioni e trascrizioni sono gravanti sull'immobile pignorato per diritti pari a 1/3.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANTONIO LOTTI N.189, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Agenzia del Territorio Roma aggiornate al 26/07/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Firenze il 25/10/2010
Reg. gen. 128503 - Reg. part. 29719
Importo: € 800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Firenze il 07/04/2011
Reg. gen. 37313 - Reg. part. 7575
Importo: € 56.000,00

- A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Roma il 13/09/2012
Reg. gen. 90366 - Reg. part. 12500
Importo: € 563.491,11
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
 - **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Roma il 18/09/2012
Reg. gen. 91366 - Reg. part. 12687
Importo: € 563.491,11
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
 - **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Roma il 18/09/2012
Reg. gen. 91365 - Reg. part. 12686
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Roma il 12/05/2015
Reg. gen. 46517 - Reg. part. 34383
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Si precisa che nella relazione notarile la iscrizione della ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del Tribunale di Roma formalità 12500 è riportata alla data del 18 settembre 2012, dalla visura eseguita presso la conservatoria è emerso che la data è 13 settembre 2012.

Si precisa inoltre che tutte le iscrizioni e trascrizioni sono gravanti sull'immobile pignorato per diritti pari a 1/3.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ANTONIO LOTTI N.189, INTERNO 1, PIANO T-1-S1

Nel Nuovo Piano Regolatore vigente della città di Roma, approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n° 18 del 12/02/2008, l'immobile ricade:

SISTEMI e REGOLE, sistema insediativo - " Città da Ristrutturare" individuazione dei nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANTONIO LOTTI N.189, PIANO S1



Nel Nuovo Piano Regolatore vigente della città di Roma, approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n° 18 del 12/02/2008, l'immobile ricade:
SISTEMI e REGOLE, sistema insediativo - " Città da Ristrutturare" individuazione dei nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare.



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ANTONIO LOTTI N.189, INTERNO 1, PIANO T-1-S1

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.

Il fabbricato bifamiliare, del quale la villa pignorata è parte integrante, risulta regolare per la legge n° 47/1985 in quanto è stata rilasciata concessione in sanatoria n.329239 del 26/09/2005.

Successivamente la villa pignorata è stata oggetto di istanza di DIA per Ristrutturazione Edilizia Protocollo n.29048 del 29/03/2007 e successive varianti.

La suddetta DIA è stata portata a termine regolarmente con comunicazione di fine lavori protocollo 6415 del 22/01/2008 con allegato collaudo a firma del Geom. **** Omissis **** in Roma.

Nella comunicazione di fine lavori non è stata allegata la variazione catastale.

Pertanto la planimetria catastale dovrà essere aggiornata.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Si precisa che durante il sopralluogo sono stati eseguiti i rilievi metrici e fotografici; dai rilievi è emerso che lo stato dei luoghi non è corrispondente alla rappresentazione grafica di progetto della suddetta DIA.

Le difformità tra lo stato dei luoghi ed il progetto DIA sono le seguenti:

piano terra: scala esterna di ingresso con sagoma diversa; veranda completamente chiusa da infissi; balcone del salone chiuso con infissi tipo bow-window;

piano primo: realizzazione di un ripostiglio su area terrazzo; modifica della sagoma del terrazzo;

piano seminterrato: modifica delle partizioni interne sia negli spazi di servizio, cantine e box auto;

realizzazione di un bagno nella zona lavatoio; realizzazione di un wc nell'area della intercapedine;

utilizzo improprio di tutti i vani di servizio trasformati in camere e cucina; ampliamento del vano più grande con realizzazione di un bow-window nell'area intercapedine.



Il sottoscritto afferma che si potrà regolarizzare la posizione tecnico amministrativa con la ipotesi di domanda di concessione in sanatoria entro giorni 120 dalla assegnazione (DPR 380/01 art.46, L. 47/85 art.40 e L.R. n.12/2004); data la presenza di una situazione composita sarà opportuno verificare il costo della procedura con il tecnico preposto dell'UCE. Si precisa che la regolarizzazione delle modifiche dovrà ottemperare anche alle normative simiche vigenti.

Il sottoscritto afferma inoltre che, in alternativa alla regolarizzazione di cui sopra, si può ricondurre lo stato dei luoghi a quanto descritto nel progetto DIA; il costo di tale ripristino, valutato forfettariamente è pari a Euro 14.000,00.

Naturalmente, tutte le valutazioni di cui sopra sono state descritte fatto salvo il diverso parere degli uffici tecnico amministrativi competenti ai quali il sottoscritto certamente non può sostituirsi.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANTONIO LOTTI N.189, PIANO S1

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.

Il fabbricato bifamiliare, del quale il box auto è parte integrante, risulta regolare per la legge n° 47/1985 in quanto è stata rilasciata concessione in sanatoria n.329239 del 26/09/2005.

Successivamente la villa pignorata è stata oggetto di istanza di DIA per Ristrutturazione Edilizia Protocollo n.29048 del 29/03/2007 e successive varianti; il box auto non era inserito nella DIA in quanto non era stato oggetto modifiche progettuali.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Si precisa che durante il sopralluogo sono stati eseguiti i rilievi metrici e fotografici; dai rilievi è emerso che il box auto, allo stato attuale, non è corrispondente alla rappresentazione grafica depositata presso l'Ufficio Condono Edilizio relativa alla concessione edilizia dell'intera villa.

Le difformità tra lo stato dei luoghi ed il progetto dell'UCE sono le seguenti:

modifica della sagoma delle pareti poste a confine tra il box auto e il vano adiacente attualmente utilizzato come cucina

ed il vano attualmente utilizzato come camera (nella planimetria di rilievo allegata alla presente perizia la camera è individuata con il numero 2).

Il sottoscritto afferma che si potrà regolarizzare la posizione tecnico amministrativa con la ipotesi di domanda di concessione in sanatoria entro giorni 120 dalla assegnazione (DPR 380/01 art.46, L. 47/85 art.40 e L.R. n.12/2004); data la presenza di una situazione composita, che riguarda l'intera villa, sarà opportuno verificare il costo della procedura con il tecnico preposto dell'UCE. Si precisa che la regolarizzazione delle modifiche dovrà ottemperare anche alle normative simiche vigenti.

Il sottoscritto afferma inoltre che, in alternativa alla regolarizzazione di cui sopra, si può ricondurre lo

stato dei luoghi a quanto descritto nel progetto della concessione in sanatoria; il costo di tale ripristino, valutato forfettariamente, è pari a Euro 4.000,00.

Naturalmente, tutte le valutazioni di cui sopra sono state descritte fatto salvo il diverso parere degli uffici tecnico amministrativi competenti ai quali il sottoscritto certamente non può sostituirsi.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ANTONIO LOTTI N.189, INTERNO 1, PIANO T-1-S1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANTONIO LOTTI N.189, PIANO S1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Roma (RM) - Via Antonio Lotti n.189, interno 1, piano T-1-S1
Trattasi di villa con annesso giardino, piscina, box auto; la villa è parte integrante di un edificio bifamiliare per civili abitazioni ubicato in Roma, Via Antonio Lotti n.189, CAP 00124, Municipio X, zona Infernetto; la villa è composta da piano Terra, piano Primo e piano Seminterrato, ed è distinta con l'interno 1. L'area, posta a breve distanza dalla Tenuta di Castel Porziano e dalla Via Cristoforo Colombo, è caratterizzata da edifici di tipologia simile, con edilizia prevalente di tipo residenziale. L'area consolidata negli anni, offre i servizi di prima necessità.



Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1115, Part. 1953, Sub. 504, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 505

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)

Valore di stima del bene: € 246.014,70

Il sottoscritto precisa di aver eseguito una approfondita ricerca al fine di ottenere il più probabile valore di mercato; la valutazione che segue è stata determinata da una mediazione dei valori ottenuti dalla COMPARAZIONE con le indicazioni di mercato per beni simili; sono stati verificati i parametri delle tabelle ufficiali dell'OMI; si è tenuto conto dell'orientamento delle compravendite del mercato immobiliare che al momento manifesta un lieve aumento delle trattative portate a buon fine e di contro un decremento del valore dei beni venduti; anche la regolarizzazione tecnico-amministrativa dell'immobile pignorato è stata inserita nella valutazione finale.

Il valore unitario ottenuto è pari a Euro/mq 1.950,00; il valore suddetto è stato ridotto del 10% in funzione dell'alea per l'assenza della garanzia per vizi; quindi, applicando un coefficiente correttivo pari a 0,9, si ottiene il valore unitario finale pari a Euro/mq 1.755,00. Il più probabile valore di mercato è pari a mq.420,58 x Euro/mq 1.755,00 = Euro 738.117,90.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Antonio Lotti n.189, piano S1

Trattasi box auto parte integrante della villa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1115, Part. 1953, Sub. 9, Zc. 6, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)

Valore di stima del bene: € 9.599,04

Il sottoscritto precisa di aver eseguito una approfondita ricerca al fine di ottenere il più probabile valore di mercato; la valutazione che segue è stata determinata da una mediazione dei valori ottenuti dalla COMPARAZIONE con le indicazioni di mercato per beni simili; sono stati verificati i parametri delle tabelle ufficiali dell'OMI; si è tenuto conto dell'orientamento delle compravendite del mercato immobiliare che al momento manifesta un lieve aumento delle trattative portate a buon fine e di contro un decremento del valore dei beni venduti; anche la regolarizzazione tecnico-amministrativa dell'immobile pignorato è stata inserita nella valutazione finale.

Il valore unitario ottenuto è pari a Euro/mq 1.000,00; il valore suddetto è stato ridotto del 10% in funzione dell'alea per l'assenza della garanzia per vizi; quindi, applicando un coefficiente correttivo pari a 0,9, si ottiene il valore unitario finale pari a Euro/mq 900,00. Il più probabile valore di mercato è pari a mq.32 x Euro/mq 900,00 = Euro 28.800,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Roma (RM) - Via Antonio Lotti n.189, interno 1, piano T-1-S1	420,58 mq	1.755,00 €/mq	€ 738.117,90	33,33	€ 246.014,70
Bene N° 2 - Garage Roma (RM) - Via Antonio Lotti n.189, piano S1	32,00 mq	900,00 €/mq	€ 28.800,00	33,33	€ 9.599,04
Valore di stima:					€ 255.613,74

Valore finale di stima: € 255.613,74



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.

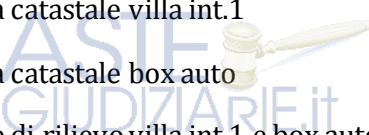
Ardea, li 16/11/2017



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Gentileschi Marco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di accesso
- ✓ N° 2 Altri allegati - Estratto di mappa
- ✓ N° 3 Altri allegati - Visura storica catastale villa int.1
- ✓ N° 4 Altri allegati - Visura storica catastale box auto
- ✓ N° 5 Altri allegati - Planimetria catastale villa int.1
- ✓ N° 6 Altri allegati - Planimetria catastale box auto
- ✓ N° 7 Altri allegati - Planimetrie di rilievo villa int.1 e box auto
- ✓ N° 8 Foto
- ✓ N° 9 Altri allegati - Concessione in sanatoria
- ✓ N° 10 Altri allegati - Comunicazione fine lavori e collaudo DIA
- ✓ N° 11 Altri allegati - Schema ipotesi di frazionamento della villa
- ✓ N° 12 Altri allegati - APE (Attestato di Prestazione Energetica)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Roma (RM) - Via Antonio Lotti n.189, interno 1, piano T-1-S1.
Trattasi di villa con annesso giardino, piscina, box auto; la villa è parte integrante di un edificio bifamiliare per civili abitazioni ubicato in Roma, Via Antonio Lotti n.189, CAP 00124, Municipio X, zona Infernetto; la villa è composta da piano Terra, piano Primo e piano Seminterrato, ed è distinta con l'interno 1. L'area, posta a breve distanza dalla Tenuta di Castel Porziano e dalla Via Cristoforo Colombo, è caratterizzata da edifici di tipologia simile, con edilizia prevalente di tipo residenziale. L'area consolidata negli anni, offre i servizi di prima necessità. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1115, Part. 1953, Sub. 504, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 505.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)
Destinazione urbanistica: Nel Nuovo Piano Regolatore vigente della città di Roma, approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n° 18 del 12/02/2008, l'immobile ricade: SISTEMI e REGOLE, sistema insediativo - " Città da Ristrutturare" individuazione dei nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Antonio Lotti n.189, piano S1.
Trattasi box auto parte integrante della villa.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1115, Part. 1953, Sub. 9, Zc. 6, Categoria C6.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)
Destinazione urbanistica: Nel Nuovo Piano Regolatore vigente della città di Roma, approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n° 18 del 12/02/2008, l'immobile ricade: SISTEMI e REGOLE, sistema insediativo - " Città da Ristrutturare" individuazione dei nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare.

Prezzo base d'asta: € 255.613,74

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 413/2015 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 255.613,74



Bene N° 1 - Villa			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Antonio Lotti n.189, interno 1, piano T-1-S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/3
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1115, Part. 1953, Sub. 504, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 505	Superficie	420,58 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile è in buone condizioni.		
Descrizione:	Trattasi di villa con annesso giardino, piscina, box auto; la villa è parte integrante di un edificio bifamiliare per civili abitazioni ubicato in Roma, Via Antonio Lotti n.189, CAP 00124, Municipio X, zona Infernetto; la villa è composta da piano Terra, piano Primo e piano Seminterrato, ed è distinta con l'interno 1. L'area, posta a breve distanza dalla Tenuta di Castel Porziano e dalla Via Cristoforo Colombo, è caratterizzata da edifici di tipologia simile, con edilizia prevalente di tipo residenziale. L'area consolidata negli anni, offre i servizi di prima necessità.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Al momento del sopralluogo l'immobile risultava utilizzato dal debitore così come dichiarato dal padre presente durante il sopralluogo stesso come delegato.		



Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Antonio Lotti n.189, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/3
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1115, Part. 1953, Sub. 9, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	32,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile è in buone condizioni.		
Descrizione:	Trattasi box auto parte integrante della villa.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Al momento del sopralluogo l'immobile risultava utilizzato dal debitore così come dichiarato dal padre presente durante il sopralluogo stesso come delegato.		

