

TRIBUNALE DI ROMA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Costanzo Renato, nell'Esecuzione Immobiliare 1132/2018 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Miglianico 29/B, interno 2, piano T-1-S1.....	4
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Miglianico 29/B bis, interno 2, piano T	5
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Miglianico 29/B, interno 2, piano T-1-S1	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Miglianico 29/B bis, interno 2, piano T.....	5
Titolarità	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Miglianico 29/B, interno 2, piano T-1-S1	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Miglianico 29/B bis, interno 2, piano T.....	6
Confini	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Miglianico 29/B, interno 2, piano T-1-S1	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Miglianico 29/B bis, interno 2, piano T.....	6
Consistenza	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Miglianico 29/B, interno 2, piano T-1-S1	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Miglianico 29/B bis, interno 2, piano T.....	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Miglianico 29/B, interno 2, piano T-1-S1	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Miglianico 29/B bis, interno 2, piano T.....	8
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Miglianico 29/B, interno 2, piano T-1-S1	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Miglianico 29/B bis, interno 2, piano T.....	10
Precisazioni.....	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Miglianico 29/B, interno 2, piano T-1-S1	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Miglianico 29/B bis, interno 2, piano T.....	10
Patti	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Miglianico 29/B, interno 2, piano T-1-S1	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Miglianico 29/B bis, interno 2, piano T.....	11
Stato conservativo.....	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Miglianico 29/B, interno 2, piano T-1-S1	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Miglianico 29/B bis, interno 2, piano T.....	11
Parti Comuni.....	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Miglianico 29/B, interno 2, piano T-1-S1	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Miglianico 29/B bis, interno 2, piano T.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11

Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Miglianico 29/B, interno 2, piano T-1-S1	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Miglianico 29/B bis, interno 2, piano T.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Miglianico 29/B, interno 2, piano T-1-S1	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Miglianico 29/B bis, interno 2, piano T.....	12
Stato di occupazione	12
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Miglianico 29/B, interno 2, piano T-1-S1	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Miglianico 29/B bis, interno 2, piano T.....	13
Provenienze Ventennali.....	13
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Miglianico 29/B, interno 2, piano T-1-S1	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Miglianico 29/B bis, interno 2, piano T.....	14
Formalità pregiudizievoli.....	15
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Miglianico 29/B, interno 2, piano T-1-S1	15
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Miglianico 29/B bis, interno 2, piano T.....	16
Normativa urbanistica.....	17
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Miglianico 29/B, interno 2, piano T-1-S1	17
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Miglianico 29/B bis, interno 2, piano T.....	17
Regolarità edilizia.....	18
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Miglianico 29/B, interno 2, piano T-1-S1	18
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Miglianico 29/B bis, interno 2, piano T.....	19
Vincoli od oneri condominiali	19
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Miglianico 29/B, interno 2, piano T-1-S1	19
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Miglianico 29/B bis, interno 2, piano T.....	19
Stima / Formazione lotti	20
Riepilogo bando d'asta.....	23
Lotto Unico	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1132/2018 del R.G.E.....	24
Lotto Unico	24
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	25
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Miglianico 29/B, interno 2, piano T-1-S1	25
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Miglianico 29/B bis, interno 2, piano T.....	25

INCARICO

In data 24/01/2019, il sottoscritto Geom. Costanzo Renato, con studio in Via della Brianza, 2 - 00161 - Roma (RM), email r.costanzo@progettocinque.net, PEC renato.costanzo@geopec.it, Tel. 06 442 38 145, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/04/2019 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 Miglianico 29/B, interno 2, piano T-1-S1
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Miglianico 29/B bis, interno 2, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA MIGLIANICO 29/B, INTERNO 2, PIANO T-1-S1

Porzione di villino quadrifamiliare sita al piano terra, primo e seminterrato, distinta con l'interno 2, con annessa piccola corte pertinenziale di proprietà di **** Omissis **** e **** Omissis **** per la quota di 1/2 ciascuno (cfr. all.ta mappa ubicativa).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per una porzione del bene in questione (piano S1) è stato effettuato un accesso forzoso in data 26/02/2020.

Custode delle chiavi: Avv. Valeria Tonini

Si precisa che in occasione del primo sopralluogo eseguito il 18/09/2019 unitamente al Custode Giudiziario Avv. Valeria Tonini, l'immobile non è risultato accessibile. Successivamente in data 24/10/2019, in occasione del secondo sopralluogo, si è potuto accertare che l'immobile oggetto di pignoramento è stato frazionato, senza titolo abilitativo, in n.2 porzioni immobiliari, aventi entrambi destinazione d'uso "residenziale". Durante il sopralluogo la porzione di immobile ubicata al piano seminterrato non è risultata accessibile, in quanto non in possesso della signora **** Omissis ****, la quale ha dichiarato di occupare con il proprio nucleo familiare la sola porzione di immobile sita al piano terra e primo, con un contratto d'affitto registrato, ma scaduto e mai rinnovato. Non potendo accedere al piano seminterrato, previa autorizzazione richiesta dal Custode Avv. Valeria Tonini all'Ill.mo G.E., in data 26/02/2020, in occasione del terzo sopralluogo, il Sig. **** Omissis ****, fabbro incaricato dal custode, ha provveduto ad aprire la porzione di immobile ubicata a piano seminterrato, consentendo allo scrivente l'accesso anche in questa porzione di immobile (cfr. all.ti verbali di sopralluogo).

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MIGLIANICO 29/B BIS, INTERNO 2, PIANO T

Posto auto scoperto distinto con il numero 2, sito al piano terra di proprietà di **** Omissis **** e **** Omissis **** per la quota di 1/2 ciascuno (cfr. alla mappa ubicativa).

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 Miglianico 29/B, interno 2, piano T-1-S1
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Miglianico 29/B bis, interno 2, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA MIGLIANICO 29/B, INTERNO 2, PIANO T-1-S1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa ed è costituita dalla Relazione Notarile in atti redatta dal Notaio Letizia Russo alla data del 18/07/2018 e che si allega alla presente relazione.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MIGLIANICO 29/B BIS, INTERNO 2, PIANO T

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa ed è costituita dalla Relazione Notarile in atti redatta dal Notaio Letizia Russo alla data del 18/07/2018 e che si allega alla presente relazione.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA MIGLIANICO 29/B, INTERNO 2, PIANO T-1-S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Dalla Relazione Notarile in atti e dall'atto di acquisto degli esecutati, a rogito del notaio Sartorelli, Rep. 3184 del 15/06/2010 acquisito dallo scrivente e allegato alla presente (cfr. all.to), i Sigg.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** hanno acquistato l'immobile per la quota di 1/2 ciascuno e si sono dichiarati celibe il primo e nubile la seconda (cfr. all.ti "estratti di stato civile").

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MIGLIANICO 29/B BIS, INTERNO 2, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Dalla Relazione Notarile in atti e dall'atto di acquisto degli esecutati, a rogito del notaio Sartorelli, Rep. 3184 del 15/06/2010 acquisito dallo scrivente, i Sigg.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** hanno acquistato l'immobile per la quota di 1/2 ciascuno e si sono dichiarati celibe il primo e nubile la seconda (cfr. all.ti "estratti di stato civile").

CONFINI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA MIGLIANICO 29/B, INTERNO 2, PIANO T-1-S1

La porzione di villino confina con via Miglianico, altra porzione di villino interno 1, altra porzione di villino interno 4, altra porzione di villino interno 3, distacco su corte altra porzione di villino interno 3, salvo altri (cfr. all.to elaborato grafico).

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MIGLIANICO 29/B BIS, INTERNO 2, PIANO T

Il posto auto scoperto confina con Via Miglianico, corte pertinenziale della porzione di villino distinta con l'interno 2 su due lati e distacco verso corte della porzione di villino distinta con l'interno 3, salvo altri (cfr. all.to elaborato grafico).

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA MIGLIANICO 29/B, INTERNO 2, PIANO T-1-S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	43,00 mq	50,00 mq	1,00	50,00 mq	2,75 m	T
Soffitta	12,73 mq	15,00 mq	0,50	7,50 mq	1,90 m	1
Cantina	39,00 mq	45,00 mq	0,50	22,50 mq	2,60 m	S1
Balcone scoperto	19,00 mq	20,00 mq	0,25	5,00 mq	0,00 m	T
Giardino	30,00 mq	33,00 mq	0,18	5,94 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				90,94 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				90,94 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto della presente procedura di pignoramento corrisponde ad una porzione di villino sita in una frazione del Comune di Roma denominata Castelveverde, ubicata al di fuori del Grande Raccordo Anulare, tra la via Prenestina a sud e la via di Lunghezza a nord, lungo la dorsale via Massa di San Giuliano e dista circa 20 chilometri dal centro di Roma. Sorto negli anni '50, il quartiere, a partire dagli anni duemila, ha conosciuto una forte espansione edilizia, che ha ridotto le aree verdi e ha aumentato il numero della popolazione residente. Per quanto la zona sia di tipo residenziale, non è propriamente commerciale, in quanto i negozi sono ubicati principalmente sulla strada principale (Via Massa di San Giuliano), che non è agevole ai pedoni, in quanto priva di marciapiedi come il resto delle strade del quartiere, che risulta anche privo di parcheggi e di un'adeguata illuminazione pubblica. Infine la zona è fornita dei servizi di trasporto pubblico, di nettezza urbana e di scuole.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MIGLIANICO 29/B BIS, INTERNO 2, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	21,00 mq	22,00 mq	1,00	22,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				22,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				22,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto della presente procedura di pignoramento corrisponde ad un posto auto scoperto ubicato all'interno della corte esclusiva di pertinenza della porzione di villino distinta con l'interno 2. L'immobile è sito in una frazione del Comune di Roma denominata Castelverde, ubicata al di fuori del Grande Raccordo Anulare, tra la via Prenestina a sud e la via di Lunghezza a nord, lungo la dorsale via Massa di San Giuliano e dista circa 20 chilometri dal centro di Roma. Sorto negli anni '50, il quartiere, a partire dagli anni duemila, ha conosciuto una forte espansione edilizia, che ha ridotto le aree verdi e ha aumentato il numero della popolazione residente. Per quanto la zona sia di tipo residenziale, non è propriamente commerciale, in quanto i negozi sono ubicati principalmente sulla strada principale (Via Massa di San Giuliano), che non è agevole ai pedoni, in quanto priva di marciapiedi come il resto delle strade del quartiere, che risulta anche privo di parcheggi e di un'adeguata illuminazione pubblica. Infine la zona è fornita dei servizi di trasporto pubblico, di nettezza urbana e di scuole.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA MIGLIANICO 29/B, INTERNO 2, PIANO T-1-S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/03/1983 al 03/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 670, Part. 827 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 06 80 Reddito dominicale € 20,23 Reddito agrario € 7,02
Dal 03/11/2006 al 09/06/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 670, Part. 827 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 06 80 Reddito dominicale € 20,23 Reddito agrario € 7,02
Dal 09/06/2010 al 23/04/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 670, Part. 5515, Sub. 503, Zc. 6 Categoria A7 Cl.4, Cons. 4 Superficie catastale 21 mq Rendita € 599,09 Piano T-1-S1 Graffato sub. 512

Si precisa che l'immobile oggetto di pignoramento è stato edificato dalla Società **** Omissis **** nel 2007 sul terreno identificato dalla particella 827. Detto terreno è stato acquistato dalla suddetta società in data 03/11/2006 dalla Sig.ra **** Omissis **** con atto a rogito del Notaio Mattiangeli, rep. 107069. Successivamente, a seguito della realizzazione del fabbricato, la particella 827 è stata soppressa e ha generato la particella 5515.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MIGLIANICO 29/B BIS, INTERNO 2, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/03/1983 al 03/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 670, Part. 827

		Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 06 80 Reddito dominicale € 20,23 Reddito agrario € 7,02
Dal 03/11/2006 al 09/06/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 670, Part. 827 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 06 80 Reddito dominicale € 20,23 Reddito agrario € 7,02
Dal 09/06/2010 al 23/04/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 670, Part. 5515, Sub. 513, Zc. 6 Categoria C6 Cl.7, Cons. 21 Superficie catastale 21 mq Rendita € 39,04 Piano T

Si precisa che l'immobile oggetto di pignoramento è stato realizzato dalla Società **** Omissis **** nel 2007 sul terreno identificato catastalmente dalla particella 827. Detto terreno è stato acquistato dalla suddetta società in data 03/11/2006 dalla Sig.ra **** Omissis ****, con atto a rogito del Notaio Mattiangeli, rep. 107069. Successivamente, a seguito della realizzazione del fabbricato, la particella 827 è stata soppressa e ha generato la particella 5515, sulla quale insiste il posto auto scoperto oggetto della presente procedura.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA MIGLIANICO 29/B, INTERNO 2, 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
	670	5515	503	6	A7	4	4	65 mq	599,09 €	T-1-S1	sub. 512 (corte)

Corrispondenza catastale

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

La planimetria catastale risulta sostanzialmente conforme con lo stato dei luoghi, per quanto si precisa che la destinazione d'uso dei piani primo e seminterrato è stata modificata senza titolo e dovrà essere ripristinata. Più precisamente al piano primo al posto della soffitta è stata realizzata una camera e al posto del ripostiglio un bagno, mentre il piano seminterrato è stato diviso dalla restante porzione immobiliare e lo stesso è stato trasformato in un piccolo monolocale, dove al posto del lavatoio è stato

realizzato un bagno. Inoltre la corte presenta una geometria differente dovuta all'incorporazione di una parte al posto auto.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MIGLIANICO 29/B BIS, INTERNO 2, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	670	5515	513	6	C6	7	21	21 mq	39,04 €	T		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si precisa che la planimetria catastale risulta difforme dallo stato dei luoghi, in quanto presenta una geometria differente dovuta all'incorporazione di una parte della corte esterna. Inoltre sulla stessa e sulla visura il posto auto scoperto è erroneamente identificato dal civico 29/A, invece che dal corretto civico 29/B bis presente in loco.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA MIGLIANICO 29/B, INTERNO 2, PIANO T-1-S1

Lo scrivente ha accertato che vi è corrispondenza tra i dati riportati nell'atto di pignoramento e quelli catastali, confermati anche dalla certificazione notarile in atti (cfr. all.to).

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MIGLIANICO 29/B BIS, INTERNO 2, PIANO T

Lo scrivente ha accertato che vi è corrispondenza tra i dati riportati nell'atto di pignoramento e quelli catastali, confermati anche dalla certificazione notarile in atti.

PATTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA MIGLIANICO 29/B, INTERNO 2, PIANO T-1-S1

Nulla da precisare.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MIGLIANICO 29/B BIS, INTERNO 2, PIANO T

Nulla da precisare.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA MIGLIANICO 29/B, INTERNO 2, PIANO T-1-S1

Nell'immobile oggetto della presente relazione, al momento del sopralluogo, era presente l'affittuaria Sig.ra **** Omissis ****, che ha dichiarato di vivere nella porzione di immobile ubicata al piano terra e primo con il suo nucleo familiare con regolare contratto di affitto registrato, ma scaduto e non rinnovato, mentre il piano seminterrato risulta libero e non accessibile dal vano scala interno del villino, ma solo dalla scala esterna.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MIGLIANICO 29/B BIS, INTERNO 2, PIANO T

Nell'immobile oggetto della presente relazione, al momento del sopralluogo, era presente l'affittuaria Sig.ra **** Omissis ****, che ha dichiarato di utilizzare il posto auto scoperto con il suo nucleo familiare con regolare contratto di affitto registrato, ma scaduto e non rinnovato.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA MIGLIANICO 29/B, INTERNO 2, PIANO T-1-S1

Il bene pignorato è costituito da una porzione di villino indipendente. Non risultano essere state costituite parti comuni con le restanti porzioni di villino, nè risulta costituito un condominio.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MIGLIANICO 29/B BIS, INTERNO 2, PIANO T

Il bene pignorato è costituito da un posto auto scoperto. Non risultano essere state costituite parti comuni, nè risulta costituito un condominio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA MIGLIANICO 29/B, INTERNO 2, PIANO T-1-S1

Non è stata riferita o accertata l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MIGLIANICO 29/B BIS, INTERNO 2, PIANO T

Non è stata riferita o accertata l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.



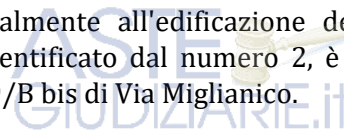
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA MIGLIANICO 29/B, INTERNO 2, PIANO T-1-S1

Il villino quadrifamiliare di cui l'immobile è porzione è stato costruito nel 2007, con struttura in c.a., muratura esterna a "cassavuota" e copertura a tetto. Lo stesso è composto da n°2 elevazioni fuori terra ed una entroterra, esternamente rifinito ad intonaco tinteggiato. All'immobile è possibile accedere dalla strada principale tramite un cancello in ferro, che introduce nella piccola corte di pertinenza dell'immobile dove è ubicata una scala che conduce al portoncino di accesso all'immobile. I materiali impiegati per le finiture interne ed esterne del fabbricato sono di normale qualità e lo stato di manutenzione e conservazione dello stesso è normale. Contraddistinto da tipologia di "civile abitazione", la porzione di villino in oggetto si sviluppa su tre livelli: terra, primo e seminterrato ed è distinto con l'interno 2. L'immobile avente un'altezza di 2,75 mt. al piano terra, un'altezza media di mt. 1,90 al piano primo e mt. 2,60 al piano seminterrato è composto al piano terra da ingresso, disimpegno, soggiorno con angolo cottura, camera, bagno e portico. Tramite una scala interna è possibile accedere al piano primo composto da una camera e un bagno. La stessa scala funge da collegamento anche al piano seminterrato, costituito da un unico ambiente adibito a soggiorno-camera, angolo cottura e un bagno, anche se l'accesso al piano seminterrato dalla scala interna, al momento del sopralluogo, è risultato chiuso. Allo stesso è invece possibile accedere da una scala esterna realizzata sulla corte esclusiva. L'immobile è interamente pavimentato con piastrelle di ceramica, mentre le pareti sono tinte come i soffitti, a parte i bagni e gli angoli cottura, dove le stesse sono in parte rivestite con piastrelle di ceramica. Per quanto concerne gli infissi interni, le porte sono in legno tamburato, mentre le finestre sono in PVC con vetrocamera. Gli infissi esterni sono invece costituiti da persiane in ferro, tranne le finestre al piano seminterrato che sono provviste di grate in ferro. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con punti luce, prese e deviatori installati in quantità adeguata. Sono installati un impianto telefonico, citofonico e tv. L'impianto termico è di tipo autonomo con caldaia a gas e radiatori in alluminio. Si precisa che l'affittuaria Sig.ra **** Omissis **** in fase di sopralluogo ha dichiarato che la caldaia non è provvista di libretto di installazione nè di quello relativo alla manutenzione. I materiali e le finiture impiegate per la realizzazione del villino possono considerarsi di normale qualità.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MIGLIANICO 29/B BIS, INTERNO 2, PIANO T

Il posto auto scoperto è stato realizzato nel 2007, contestualmente all'edificazione del villino. Contraddistinto da tipologia di "autorimessa", al posto auto, identificato dal numero 2, è possibile accedere tramite un cancello carrabile in ferro ubicato al civico 29/B bis di Via Miglianico.



STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA MIGLIANICO 29/B, INTERNO 2, PIANO T-1-S1



L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile alla data del sopralluogo è risultato occupato dalla Sig.ra **** Omissis ****, che ha dichiarato di vivere nella porzione di immobile ubicata al piano terra e primo con il suo nucleo familiare con regolare contratto di affitto registrato, ma scaduto e non rinnovato, mentre il piano seminterrato risulta libero e non accessibile dal vano scala interno del villino, ma solo dalla scala esterna.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MIGLIANICO 29/B BIS, INTERNO 2, PIANO T

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile alla data del sopralluogo è risultato utilizzato dalla Sig.ra **** Omissis **** e dal suo nucleo familiare senza titolo, in quanto il contratto di locazione regolarmente registrato è scaduto e non è mai stato rinnovato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA MIGLIANICO 29/B, INTERNO 2, PIANO T-1-S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/03/1983 al 03/11/2006	**** Omissis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MATTIANGELI	21/03/1983	7697	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI ROMA 1	09/04/1983	24646	19069
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/11/2006 al 09/06/2010	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MATTIANGELI	03/11/2006	107069	40654
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI ROMA 1	22/11/2006	157623	94260

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/06/2010 al 23/04/2020	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SARTORELLI	09/06/2010	3184	2842
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI ROMA 1	15/06/2010	72958	42138
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa che l'immobile oggetto di pignoramento è stato edificato dalla Società **** Omissis **** nel 2007, pertanto, per l'edificato, non sono valutabili né la continuità della trascrizione per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento, né la situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione. La continuità è comunque dimostrata dai titoli relativi al trasferimento del terreno, identificato catastalmente con la particella 827 del foglio 670, sulla quale è sorto il fabbricato edificato nel 2007 (cfr. all.ta certificazione notarile, risultanze della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 e visura storica della particella 827 eseguite dallo scrivente).

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MIGLIANICO 29/B BIS, INTERNO 2, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/03/1983 al 03/11/2006	**** Omissis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MATTIANGELI	21/03/1983	7697	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI ROMA 1	09/04/1983	24646	19069
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 03/11/2006 al 09/06/2010	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MATTIANGELI	03/11/2006	107069	40654
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI ROMA 1	22/11/2006	157623	94260
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/06/2010 al 23/04/2020	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SARTORELLI	09/06/2010	3184	2842
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI ROMA 1	15/06/2010	72958	42138
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa che l'immobile oggetto di pignoramento è stato realizzato dalla Società **** Omissis **** nel 2007, pertanto, non sono valutabili né la continuità della trascrizione per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento, né la situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione. La continuità è comunque dimostrata dai titoli relativi al trasferimento del terreno, identificato catastalmente con la particella 827 del foglio 670, sulla quale è stato edificato il fabbricato nel 2007 ed è stato realizzato il posto auto oggetto della presente procedura (cfr. alla certificazione notarile e risultanze della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 eseguite dallo scrivente).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA MIGLIANICO 29/B, INTERNO 2, PIANO T-1-S1

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE DI GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a ROMA il 15/06/2010
Reg. gen. 72959 - Reg. part. 16762
Quota: 480000
Importo: € 480.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 240.000,00
Rogante: SARTORELLI
Data: 09/06/2010
N° repertorio: 3185
N° raccolta: 2843
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI CAMBIALI
Iscritto a ROMA il 17/06/2010
Reg. gen. 74364 - Reg. part. 17175
Quota: 45900
Importo: € 45.900,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 45.900,00
N° repertorio: 3184
N° raccolta: 2842

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
Trascritto a ROMA il 09/07/2018
Reg. gen. 80781 - Reg. part. 56687
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Lo scrivente ha proceduto ad eseguire le ispezioni presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 alla data del 28/04/2020 e nulla è emerso oltre quanto dichiarato nella relazione notarile redatta il 10/07/2018 (cfr. all.to).

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MIGLIANICO 29/B BIS, INTERNO 2, PIANO T

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE DI GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a ROMA il 15/06/2010
Reg. gen. 72959 - Reg. part. 16762
Quota: 480000
Importo: € 480.000,00

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 240.000,00
Rogante: SARTORELLI
Data: 09/06/2010
N° repertorio: 3185
N° raccolta: 2843

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI CAMBIALI

Iscritto a ROMA il 17/06/2010
Reg. gen. 74364 - Reg. part. 17175
Quota: 45900
Importo: € 45.900,00

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 45.900,00
N° repertorio: 3184
N° raccolta: 2842

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a ROMA il 09/07/2018
Reg. gen. 80781 - Reg. part. 56687
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Lo scrivente ha proceduto ad eseguire le ispezioni presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 alla data del 28/04/2020 e nulla è emerso oltre quanto dichiarato nella relazione notarile redatta il 10/07/2018 (cfr. all.to).

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA MIGLIANICO 29/B, INTERNO 2, PIANO T-1-S1

Il fabbricato di cui l'immobile oggetto della presente relazione è porzione, secondo il Piano Regolatore della Città di Roma approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n°18 del 12/02/2008, ricade in: Sistemi e Regole - TAVOLA N.13 - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita - Zona "O" 18 - Castelverde. Conservazione completamente e nuova edificazione residenziale, non residenziale e mista con indice fondiario 0,50 mc./mq.. Dalla visione delle Tavole della Carta della Qualità e della Rete Ecologica non sono emerse prescrizioni (cfr. all.to). L'immobile risulta compreso nel Piano Territoriale Paesistico Regionale adottato con DD.GG.RR. n°556 e 1025/2007 ed avente la seguente destinazione: Tavola "A" - Paesaggio degli insediamenti urbani. Proposte comunali di modifica dei PTP vigenti; Tavola "B" - Aree urbanizzate del P.T.P.R..

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MIGLIANICO 29/B BIS, INTERNO 2, PIANO T

Il fabbricato di cui l'immobile oggetto della presente relazione è porzione, secondo il Piano Regolatore della Città di Roma approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n°18 del 12/02/2008, ricade in: Sistemi e Regole - TAVOLA N.13 - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita - Zona "O" 18 - Castelverde. Conservazione completamente e nuova edificazione residenziale, non residenziale e mista con indice fondiario 0,50 mc./mq.. Dalla visione delle Tavole della Carta della Qualità e della Rete Ecologica non sono emerse prescrizioni (cfr. all.to). L'immobile risulta compreso nel Piano Territoriale Paesistico Regionale adottato con DD.GG.RR. n°556 e 1025/2007 ed avente la seguente destinazione: Tavola "A" - Paesaggio degli insediamenti urbani. Proposte comunali di modifica dei PTP vigenti; Tavola "B" - Aree urbanizzate del P.T.P.R..

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA MIGLIANICO 29/B, INTERNO 2, PIANO T-1-S1

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Per l'immobile risulta essere stata richiesta l'agibilità ma la stessa non risulta essere stata rilasciata (cfr. all.to).

Per stabilire la conformità dell'immobile oggetto di pignoramento alle autorizzazioni od alle concessioni amministrative, lo scrivente si è recato presso il IX Dipartimento del Comune di Roma (ex XV Ripartizione), Ufficio Archivio ed Abitabilità e presso il Municipio VI (ex VIII), al fine di esaminare tutta la documentazione prodotta per realizzare detta opera. Si è potuto così accertare che il fabbricato è stato edificato con permesso di costruire n.372 rilasciato il 16/05/2007 al progetto prot. 13854 del 23/02/2006. Successivamente, in data 24/04/2008, la Società ~~ALADAR IMMOBILI S.r.l.~~, costruttrice dell'immobile, ha depositato presso il Municipio VI (ex VIII) la D.I.A. in variante al permesso a costruire prot. 41765, per eseguire delle modifiche al fabbricato, rispetto al progetto approvato. All'interno del fascicolo è emerso che le modifiche hanno sostanzialmente riguardato una diversa distribuzione degli spazi interni e la realizzazione di una scala esterna per accedere al piano seminterrato. Dal confronto eseguito tra la planimetria di progetto, la planimetria della D.I.A. e la planimetria di rilievo eseguita dallo scrivente in occasione del sopralluogo, l'immobile risulta sostanzialmente conforme all'ultimo progetto di variante approvato, salvo un diverso utilizzo degli spazi ai piani seminterrato e primo, oltre all'utilizzo di parte dell'intercapedine al piano seminterrato e la chiusura della scala interna che non consente più l'accesso dal piano terra al seminterrato. Si precisa che il piano seminterrato, al quale si accede esclusivamente dalla scala esterna realizzata sulla corte di pertinenza, è stato reso indipendente e trasformato da cantina a residenziale senza titolo abilitativo con la trasformazione del lavatoio in bagno, così come il piano primo, che nonostante da progetto avesse destinazione d'uso "soffitta", è stato adibito a residenziale con la trasformazione del ripostiglio in bagno. Dette opere non potranno essere regolarizzate ai sensi del D.P.R. 380/01 e s.m.i., pertanto lo scrivente ne suggerisce il ripristino, che computato sulla base del Prezzario "DEI" - Tipografia del Genio Civile - Recupero Ristrutturazione Manutenzione" è stato quantificato in ragione di €. 7.514,43, comprensivo dei costi di intervento, preparazione e pulizia del cantiere, nonché degli oneri di discarica e spese tecniche di regolarizzazione. Infine, si precisa che per il fabbricato è stata richiesta l'agibilità con prot. 199814 del 17/11/2016, ma la stessa non è mai stata rilasciata dalla competente Amministrazione (cfr. all.to).

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.



Si precisa che lo scrivente ha incaricato l'Ing. Roberto Bertazzi di redigere il certificato APE, considerando la caldaia dismessa, in quanto la stessa non è provvista di libretto di installazione, nè di manutenzione. All'interno del fascicolo relativo alla richiesta di agibilità sono contenute le certificazioni degli impianti elettrico, termico e idrico (cfr. all.to).

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MIGLIANICO 29/B BIS, INTERNO 2, PIANO T

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.

Per stabilire la conformità dell'immobile oggetto di pignoramento alle autorizzazioni od alle concessioni amministrative, lo scrivente si è recato presso il IX Dipartimento del Comune di Roma (ex XV Ripartizione), Ufficio Archivio ed Abitabilità e presso il Municipio VI (ex VIII), al fine di esaminare tutta la documentazione prodotta per realizzare detta opera. Si è potuto così accertare che il fabbricato è stato edificato con permesso di costruire n.372 rilasciato il 16/05/2007 al progetto prot. 13854 del 23/02/2006. Successivamente, in data 24/04/2008, la Società ~~ALADAR IMMOBILI S.r.l.~~, costruttrice dell'immobile, ha depositato presso il Municipio VI (ex VIII) la D.I.A. in variante al permesso a costruire prot. 41765, per eseguire delle modifiche al fabbricato, rispetto al progetto approvato. All'interno del fascicolo è emerso che le modifiche hanno sostanzialmente riguardato una diversa distribuzione degli spazi interni e la realizzazione di una scala esterna per accedere al piano seminterrato. Dal confronto eseguito tra la planimetria di progetto, la planimetria della D.I.A. e la planimetria di rilievo eseguita dallo scrivente in occasione del sopralluogo, l'immobile risulta conforme all'ultimo progetto di variante approvato. Infine, si precisa che per il fabbricato è stata richiesta l'agibilità con prot. 199814 del 17/11/2016, ma la stessa non è mai stata rilasciata dalla competente Amministrazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA MIGLIANICO 29/B, INTERNO 2, PIANO T-1-S1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il bene pignorato è porzione di un villino quadrifamiliare ed è costituito da una porzione di villino indipendente. Non risulta costituito un condominio.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MIGLIANICO 29/B BIS, INTERNO 2, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il bene pignorato è costituito da un posto auto scoperto. Non risulta costituito un condominio.

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 Miglianico 29/B, interno 2, piano T-1-S1
Porzione di villino quadrifamiliare sita al piano terra, primo e seminterrato, distinta con l'interno 2, con annessa piccola corte pertinenziale di proprietà di **** Omissis **** e **** Omissis **** per la quota di 1/2 ciascuno (cfr. all.ta mappa ubicativa).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 670, Part. 5515, Sub. 503, Zc. 6, Categoria A7, Graffato sub. 512 (corte)
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 159.145,00
Per la ricerca del più probabile valore di mercato di un immobile si ritiene che, nell'attuale contesto storico, il sistema più attendibile sia quello sintetico-comparativo, col quale si perviene al più probabile valore di mercato moltiplicando la superficie commerciale del bene per il valore unitario della zona ove è ubicato l'immobile oggetto di stima. Per la determinazione del valore unitario per l'uso del metodo sintetico-comparativo, il sottoscritto ha compiuto un'attenta disamina del mercato nella zona in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima, al fine di determinare i valori unitari di zona. Inoltre lo scrivente per rendere l'indagine il più accurata possibile, ha assunto informazioni anche presso le Agenzie Immobiliari di zona, quali Tecnocasa, Toscano Immobiliare, Gabetti, ecc., ecc., acquisendo anche informazioni presso la Borsa Immobiliare di Roma, l'Agenzia del Territorio di Roma e la F.I.A.I.P. che divulgano dei listini specifici in materia di valutazioni d'immobili. Si sono così ottenuti tutta una serie di valori di zona che sono stati corretti a seconda della maggiore o minore appetibilità dovuta principalmente al livello di piano, alla distribuzione interna dei vani, al "taglio" (il valore unitario è normalmente inversamente proporzionale alla superficie), allo stato di manutenzione e conservazione ed all'esatta ubicazione nella zona, che tiene conto se la posizione permette di fruire nel miglior modo possibile di tutti i servizi primari e secondari (scuole, asili, uffici, ecc.) e di tutti gli esercizi commerciali, rendendo l'immobile appetibile sotto il profilo della compravendita. Per quanto concerne invece lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile, lo stesso, come descritto nella prima parte del presente elaborato, sarà considerato in condizioni "normali". Dalle indagini di mercato è emerso che i prezzi praticati nel Comune di Roma, zona "Castelverde", per le compravendite di appartamenti simili a quello oggetto di valutazione, oscillano tra €/mq. 1.400,00 ed €/mq. 2.100,00 a seconda del taglio. In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, si ritiene equo fissare un valore unitario pari ad €/mq. 1.750,00.
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Miglianico 29/B bis, interno 2, piano T
Posto auto scoperto distinto con il numero 2, sito al piano terra di proprietà di **** Omissis **** e **** Omissis **** per la quota di 1/2 ciascuno (cfr. all.ta mappa ubicativa).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 670, Part. 5515, Sub. 513, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 6.600,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Roma (RM) - Via Miglianico 29/B, interno 2, piano T-1-S1	90,94 mq	1.750,00 €/mq	€ 159.145,00	100,00%	€ 159.145,00
Bene N° 2 - Posto auto Roma (RM) - Via Miglianico 29/B bis, interno 2, piano T	22,00 mq	300,00 €/mq	€ 6.600,00	100,00%	€ 6.600,00
Valore di stima:					€ 165.745,00

La riduzione per l'assenza di garanzia per vizi può essere quantificata in ragione del 5% del valore di mercato, considerando che si tratta di un villino realizzato in virtù di Licenza Edilizia e non dotato del Certificato di Agibilità, nel quale non sono stati notati segni evidenti di lesioni, cedimenti o deformazioni della struttura portante. Pertanto, la detrazione da operare ai valori precedentemente individuati sarà pari a € 7.957,25 (€ 159.145,00 x 5%) per il villino ed € 330,00 (€ 6.600,00 x 5%) per il posto auto scoperto.

Sulla base di quanto sopra esposto, il più probabile valore di mercato del villino identificato con l'interno 2, può essere così quantificato:

Valore di mercato individuato:	€ 159.145,00 -
Oneri per la regolarizzazione urbanistica-edilizia	€ 7.514,43 -
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi:	€ 7.957,25 =
Valore a base d'asta	€ 143.673,32 in c.t. pari ad € 144.000,00
Analogamente il più probabile valore di mercato del posto auto scoperto 1 identificato con il numero 2, può essere così quantificato:	
Valore di mercato individuato:	€ 6.600,00 -
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi:	€ 330,00 =
Valore a base d'asta	€ 6.270,00 in c.t. pari ad € 6.300,00

Ai fini dello svolgimento del presente incarico non sono stati eseguiti accertamenti sulle strutture, se non quelli desumibili a vista al momento dei sopralluoghi effettuati, né sulla conformità delle dotazioni impiantistiche del villino. Le verifiche circa la legittimità della preesistenza hanno riguardato esclusivamente l'immobile in argomento e non l'intero edificio e le sue parti comuni, ivi compreso il posizionamento dell'edificio sul lotto di terreno e i distacchi rispetto al filo stradale e ai fabbricati limitrofi.

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

Roma, li 30/04/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Costanzo Renato

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ELENCO ALLEGATI:

- 1) Verbali di sopralluogo Esperto;
- 2) Certificati di residenza e stato civile eseguiti;
- 3) Atto di acquisto eseguiti 09-06-2010;
- 4) Certificazione notarile;
- 5) Ispezioni Ipotecarie del 28-04-2020;
- 6) Mappa ubicativa;
- 7) Servizio fotografico;
- 8) Rilievo dello stato dei luoghi;
- 9) Documentazione catastale;
- 10) Inquadramento urbanistico;
- 11) Stralcio fascicolo prog. 13854-2006;
- 12) Progetto 13854-2006;
- 13) Stralcio fascicolo DIA 41765-2008;
- 14) Progetto DIA 41765-2008;
- 15) Stralcio fascicolo richiesta abitabilità;
- 16) APE del villino;
- 17) Perizia Privacy E.I. 1132-2018.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Miglianico 29/B, interno 2, piano T-1-S1
Porzione di villino quadrifamiliare sita al piano terra, primo e seminterrato, distinta con l'interno 2, con annessa piccola corte pertinenziale di proprietà di **** Omissis **** e **** Omissis **** per la quota di 1/2 ciascuno (cfr. all.ta mappa ubicativa). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 670, Part. 5515, Sub. 503, Zc. 6, Categoria A7, Graffato sub. 512 (corte)
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato di cui l'immobile oggetto della presente relazione è porzione, secondo il Piano Regolatore della Città di Roma approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n°18 del 12/02/2008, ricade in: Sistemi e Regole - TAVOLA N.13 - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita - Zona "O" 18 - Castelverde. Conservazione completamento e nuova edificazione residenziale, non residenziale e mista con indice fondiario 0,50 mc./mq.. Dalla visione delle Tavole della Carta della Qualità e della Rete Ecologica non sono emerse prescrizioni (cfr. all.to). L'immobile risulta compreso nel Piano Territoriale Paesistico Regionale adottato con DD.GG.RR. n°556 e 1025/2007 ed avente la seguente destinazione: Tavola "A" - Paesaggio degli insediamenti urbani. Proposte comunali di modifica dei PTP vigenti; Tavola "B" - Aree urbanizzate del P.T.P.R..
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Miglianico 29/B bis, interno 2, piano T
Posto auto scoperto distinto con il numero 2, sito al piano terra di proprietà di **** Omissis **** e **** Omissis **** per la quota di 1/2 ciascuno (cfr. all.ta mappa ubicativa). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 670, Part. 5515, Sub. 513, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato di cui l'immobile oggetto della presente relazione è porzione, secondo il Piano Regolatore della Città di Roma approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n°18 del 12/02/2008, ricade in: Sistemi e Regole - TAVOLA N.13 - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita - Zona "O" 18 - Castelverde. Conservazione completamento e nuova edificazione residenziale, non residenziale e mista con indice fondiario 0,50 mc./mq.. Dalla visione delle Tavole della Carta della Qualità e della Rete Ecologica non sono emerse prescrizioni (cfr. all.to). L'immobile risulta compreso nel Piano Territoriale Paesistico Regionale adottato con DD.GG.RR. n°556 e 1025/2007 ed avente la seguente destinazione: Tavola "A" - Paesaggio degli insediamenti urbani. Proposte comunali di modifica dei PTP vigenti; Tavola "B" - Aree urbanizzate del P.T.P.R..

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1132/2018 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO



Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Miglianico 29/B, interno 2, piano T-1-S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 670, Part. 5515, Sub. 503, Zc. 6, Categoria A7, Graffato sub. 512 (corte)	Superficie	90,94 mq
Stato conservativo:	Nell'immobile oggetto della presente relazione, al momento del sopralluogo, era presente l'affittuaria Sig.ra **** Omissis ****, che ha dichiarato di vivere nella porzione di immobile ubicata al piano terra e primo con il suo nucleo familiare con regolare contratto di affitto registrato, ma scaduto e non rinnovato, mentre il piano seminterrato risulta libero e non accessibile dal vano scala interno del villino, ma solo dalla scala esterna.		
Descrizione:	Porzione di villino quadrifamiliare sita al piano terra, primo e seminterrato, distinta con l'interno 2, con annessa piccola corte pertinenziale di proprietà di **** Omissis **** e **** Omissis **** per la quota di 1/2 ciascuno (cfr. all.ta mappa ubicativa).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Miglianico 29/B bis, interno 2, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 670, Part. 5515, Sub. 513, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	22,00 mq
Stato conservativo:	Nell'immobile oggetto della presente relazione, al momento del sopralluogo, era presente l'affittuaria Sig.ra **** Omissis ****, che ha dichiarato di utilizzare il posto auto scoperto con il suo nucleo familiare con regolare contratto di affitto registrato, ma scaduto e non rinnovato.		
Descrizione:	Posto auto scoperto distinto con il numero 2, sito al piano terra di proprietà di **** Omissis **** e **** Omissis **** per la quota di 1/2 ciascuno (cfr. all.ta mappa ubicativa).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA MIGLIANICO 29/B, INTERNO 2, PIANO T-1-S1

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE DI GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a ROMA il 15/06/2010
Reg. gen. 72959 - Reg. part. 16762
Quota: 480000
Importo: € 480.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 240.000,00
Rogante: SARTORELLI
Data: 09/06/2010
N° repertorio: 3185
N° raccolta: 2843
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI CAMBIALI
Iscritto a ROMA il 17/06/2010
Reg. gen. 74364 - Reg. part. 17175
Quota: 45900
Importo: € 45.900,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 45.900,00
N° repertorio: 3184
N° raccolta: 2842

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
Trascritto a ROMA il 09/07/2018
Reg. gen. 80781 - Reg. part. 56687
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MIGLIANICO 29/B BIS, INTERNO 2, PIANO T

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE DI GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a ROMA il 15/06/2010
Reg. gen. 72959 - Reg. part. 16762
Quota: 480000

Importo: € 480.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 240.000,00
Rogante: SARTORELLI
Data: 09/06/2010
N° repertorio: 3185
N° raccolta: 2843

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI CAMBIALI

Iscritto a ROMA il 17/06/2010
Reg. gen. 74364 - Reg. part. 17175
Quota: 45900
Importo: € 45.900,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 45.900,00
N° repertorio: 3184
N° raccolta: 2842

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a ROMA il 09/07/2018
Reg. gen. 80781 - Reg. part. 56687
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

