

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. De Astis Alessandra, nell'Esecuzione Immobiliare 5/2021 del R.G.E.
promossa da

Omissis

contro

Omissis



INCARICO

All'udienza del 14/03/2022, la sottoscritta Arch. De Astis Alessandra, con studio in Via Andrea Millevoi, 503 - 00178 - Roma (RM), email alessandra.de.astis@alice.it, PEC arch.deastis@legalmail.it, Tel. 338 5671482, Fax 06 51980043, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/03/2022 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 Teheran 15, interno 10, piano T-1-S1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Teheran 15, interno 10, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA TEHERAN 15, INTERNO 10, PIANO T-1-S1

Oggetto di pignoramento è un compendio immobiliare composto da una villa prestigiosa sita in Roma, Via Teheran 15 posta ai piani terra, primo ed S1 ed inserita in un ampio complesso residenziale composto esclusivamente da ville, con accesso da Via della Camilluccia attraverso una sbarra di protezione azionata dalla guardiania.

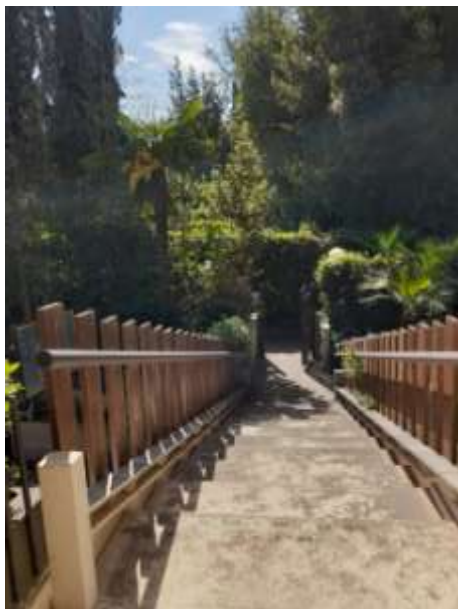


ingresso





Aree verdi condominiali



Dalla Via della Camilluccia si accede attraverso una strada privata a doppio senso al compendio dove si trova un ampio parcheggio con la portineria ed un piazzale con alberature ed aiuole.

Un vialetto pedonale articolato conduce alla villa dove, con accesso dal piano primo, si accede all'ampio salone articolato con camino, alla sala da pranzo ed alla cucina con servizio igienico prospiciente: sullo stesso livello si trovano due terrazzi.

Per mezzo di una scala in cemento armato rivestita in legno e vetro, si sale al piano primo dove sono presenti le quattro stanze da letto provviste di cabina armadio e servizio igienico esclusivo che affacciano sul giardino perimetrale e, si scende al piano S1 dove sono presenti un piccolo soggiorno, dei locali di servizio quali lavanderia e stenditoi, ripostigli e una stanza da letto con servizio igienico per i domestici.

Dal piano S1 si ha accesso diretto all'autorimessa adiacente: si precisa che all'interno della villa è presente un ascensore che insieme alla scala collega tutti i livelli.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA TEHERAN 15, INTERNO 10, PIANO S1

Oggetto di pignoramento è un compendio immobiliare composto da una villa prestigiosa sita in Roma, Via Teheran 15 posta ai piani terra, primo ed S1 con autorimessa adiacente posta la piano S1 ed inserita in un ampio complesso residenziale composto esclusivamente da ville, con accesso da Via della Camilluccia attraverso una sbarra di protezione azionata dalla guardiana.

Dalla Via della Camilluccia si accede attraverso una strada privata a doppio senso al compendio dove si trova un ampio parcheggio con portineria e piazzale con alberature ed aiuole.

Un vialetto pedonale articolato conduce alla villa mentre una strada carrabile conduce all'ampia autorimessa adiacente la villa protetta da serranda motorizzata.

Con pavimento con piastrelle di ampio formato in finto porfido di colore grigio presenta pareti in cortina ed impianto di illuminazione con sensori.

Per i beni in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.



Ortofoto

Il compendio immobiliare si trova nella zona denominata Camilluccia, area posta a Nord della Capitale all'interno dl Grande Raccordo Anulare: fa parte del XV quartiere di Roma, quello della Vittoria.

La Camilluccia rappresenta un angolo verde e tranquillo prospiciente le pendici di Monte Mario: il quartiere, molto elegante ha iniziato il suo sviluppo nel 1910 con una vocazione prevalentemente residenziale.

L'area si trova al confine con il quartiere Trionfale e a poca distanza dalla Riserva Naturale dell'Insugherata e dal Parco dell'Inviolatella Borghese, tra le aree verdi più grandi della capitale.



Tra i palazzi di inizio Novecento ci sono quelli di più recente formazione e diversi villini di pregio: nel quartiere spiccano la cinquecentesca Villa Madama ed il razionalista Palazzo della Farnesina.

A poca distanza, Ponte Milvio con le attività commerciali di ogni genere, lo stadio Olimpico ed il complesso sportivo dello stadio dei Marmi e del Nuoto.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Roma (RM) - Via Teheran 15, interno 10, piano T-1-S1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Teheran 15, interno 10, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA TEHERAN 15, INTERNO 10, PIANO T-1-S1

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA TEHERAN 15, INTERNO 10, PIANO S1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa: risultano in atti certificazione notarile redatta in data 16/02/2021 dal Notaio Dott. Gigino rollo ed acquisito l'atto di provenienza a rogito del Notaio Pietro Mazza del 12.02.2004 rep. 98819/32080, trascritto il 19.02.2004 al n. 10073 di reg. part. e 15498 di reg. gen. da***** (cod. fisc. *****)

E' stata inoltre acquisita visura ipotecaria aggiornata in data 11/05/2022.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA TEHERAN 15, INTERNO 10, PIANO T-1-S1

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

- Omissis (Proprietà 1/1)

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

- Omissis (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA TEHERAN 15, INTERNO 10, PIANO S1

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

- Omissis (Proprietà 1/1)

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

- Omissis (Proprietà 1/1)



Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA TEHERAN 15, INTERNO 10, PIANO T-1-S1

- Villa di prestigio ad uso residenziale posta su tre livelli sita in Roma, Via Teheran 15 int.10, composto da 17 vani catastali e giardino di pertinenza distinto all'Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Roma, Catasto Fabbricati al Foglio 226 part.lle 24 e 65 graffate subb. 501 e 504 confinante con distacco su villa int. 9, distacco su vialetto di accesso condominiale, distacco su area condominiale, salvo altri.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA TEHERAN 15, INTERNO 10, PIANO S1

- Autorimessa sita in Roma, Via Teheran 15 int.10, posta la piano S1 composta da un unico ambiente distinta all'Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Roma, Catasto Fabbricati al Foglio 226 part.lla 65 graffate sub. 502 confinante con distacco su villa int. 9, distacco su vialetto di accesso condominiale, distacco su area condominiale, salvo altri.

CONSISTENZA

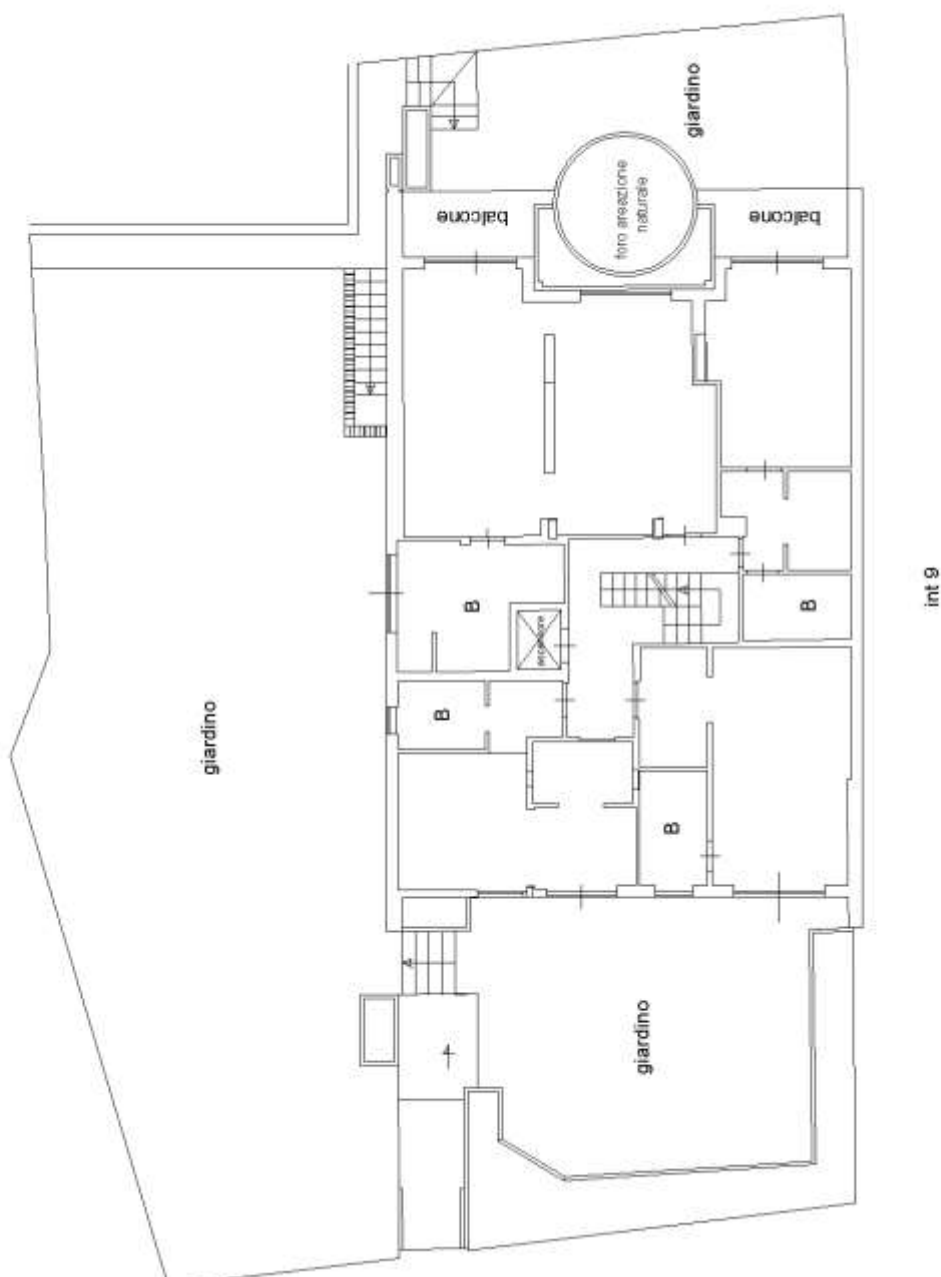
BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA TEHERAN 15, INTERNO 10, PIANO T-1-S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	127,80 mq	138,70 mq	1,00	138,70 mq	3,50 m	primo
Terrazzo	47,00 mq	47,00 mq	0,45	21,15 mq	3,50 m	primo
Abitazione	132,60 mq	140,35 mq	1,00	140,35 mq	3,10 m	terra
giardino	374,50 mq	374,50 mq	0,18	67,41 mq	0,00 m	terra
Cantina	100,60 mq	106,50 mq	0,50	53,25 mq	3,10 m	S1
Totale superficie convenzionale:				420,86 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				420,86 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



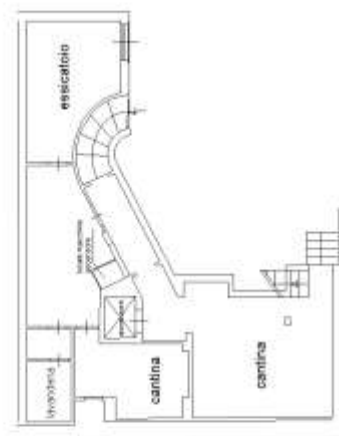
strada condominiale



Piano Primo
hm = 350



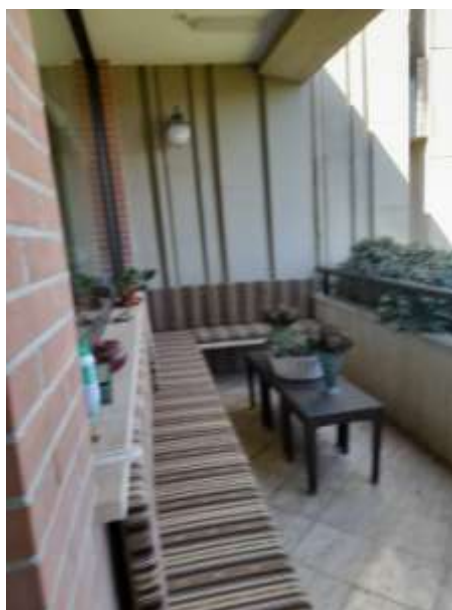
Piano S1
h = 310



La villa posta in un comprensorio immobiliare di prestigio presenta un'ottima distribuzione interna degli ampi ambienti, su tre diversi livelli, terra primo ed S1 collegati da una bella scala interna rivestita in parquet e vetro e da un ascensore: all'interno finiture accurate con pavimentazione in parquet a listoni, porte ed infissi in legno di ottima fattura, opere di falegnameria per arredi fissi quali armadi a muro, librerie e boiserie, rubinetteria e sanitari di ottima qualità come pure pavimenti e rivestimenti dei servizi igienici.

Con accesso dal piano primo in ampio salone articolato con due terrazzi prospicienti e giardino è presente una sala da pranzo una cucina ed servizio igienico.

PIANO TERRA

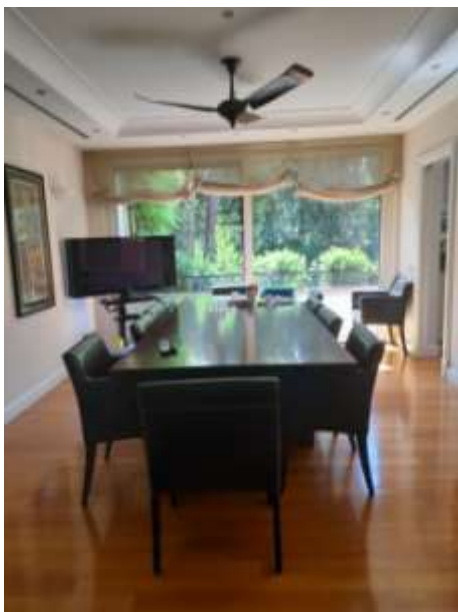


Giardino e terrazzo



ingresso



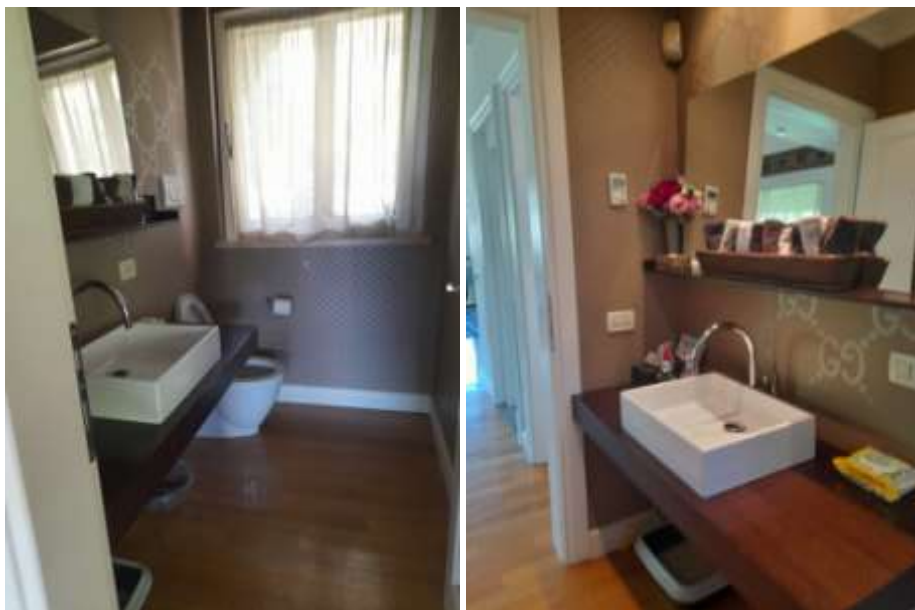


Salone e sala da pranzo



Cucina





Servizio igienico

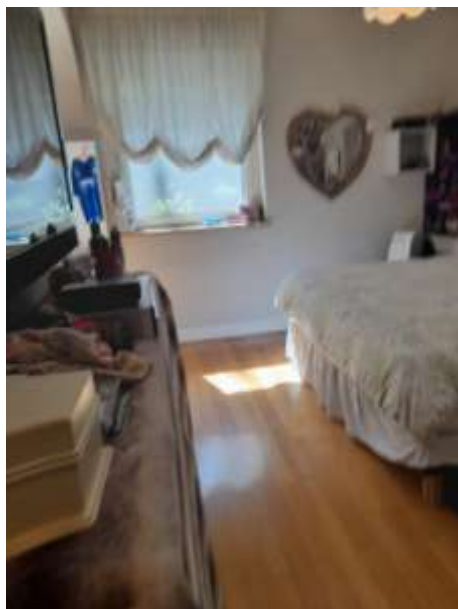
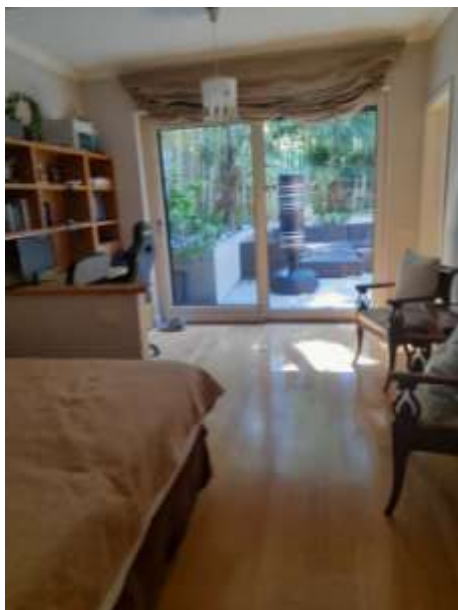
La zona notte è posta al piano terra dove si trovano quattro stanze da letto ciascuna con servizio igienico e cabina armadio esclusivi, due terrazzi ed un giardino articolato, in parte pavimentato.

PIANO PRIMO : zona notte con stanze da letto, servizi igienici e cabine armadio



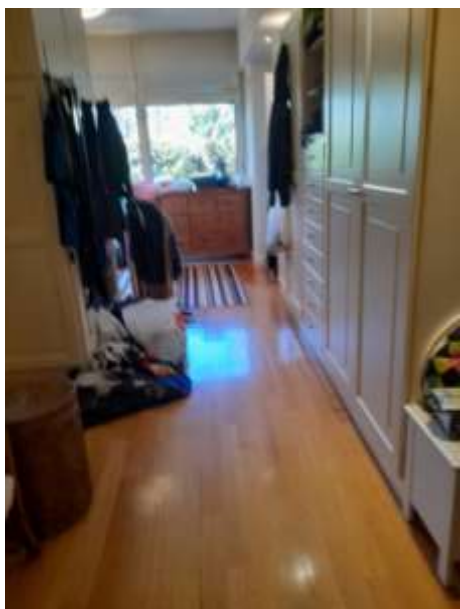
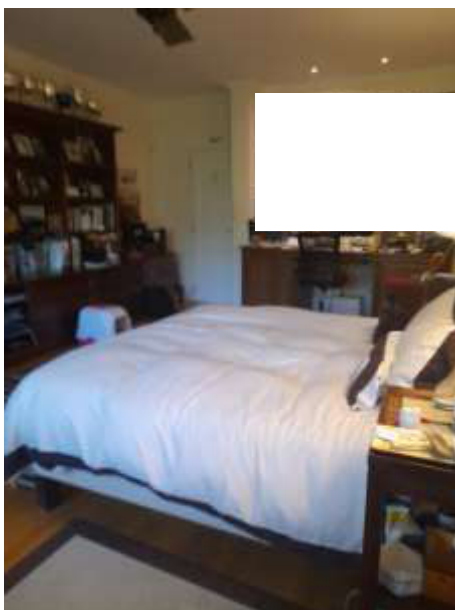
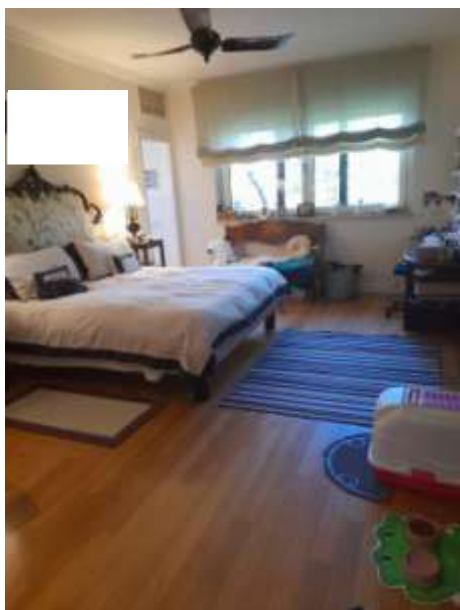
Stanze da letto







Stanza da letto padronale con servizio igienico e cabina armadio





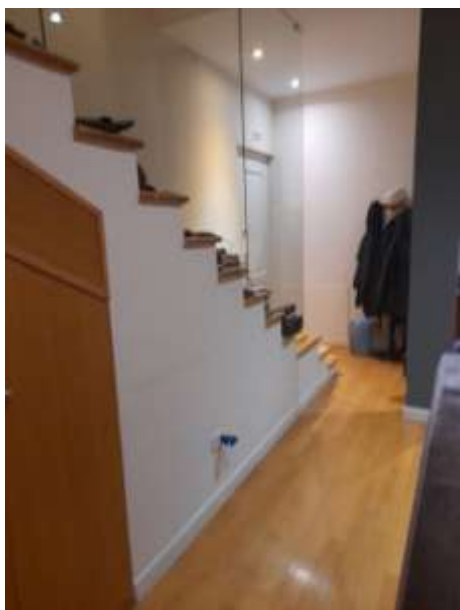
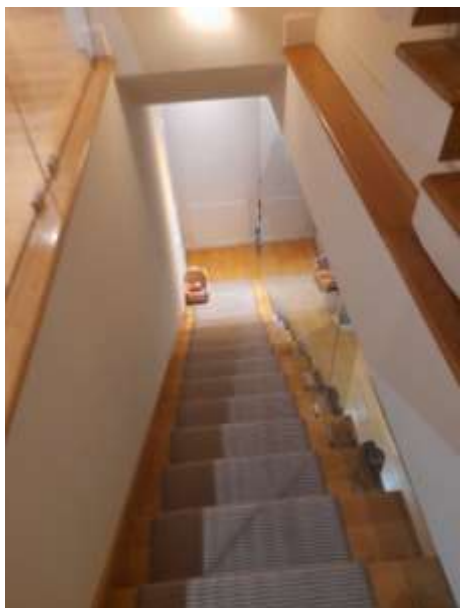
Giardino



Nel piano S1 infine, adibito prevalentemente a servizi e accessori, si trovano cinque locali con destinazione lavanderia ed essiccatoi, un piccolo soggiorno, un servizio igienico, una stanza da letto per i domestici ed un ripostiglio, nonché, attraverso un portoncino blindato l'ingresso diretto all'autorimessa di pertinenza.



PIANO S1



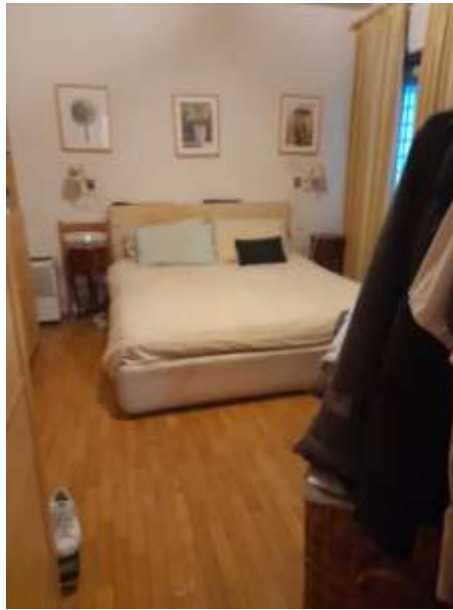
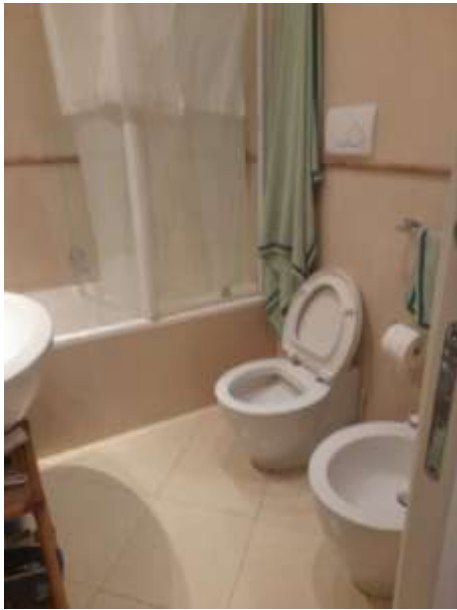
Soggiorno e disimpegno





Aree di servizio





Servizio igienico e stanza da letto dei domestici

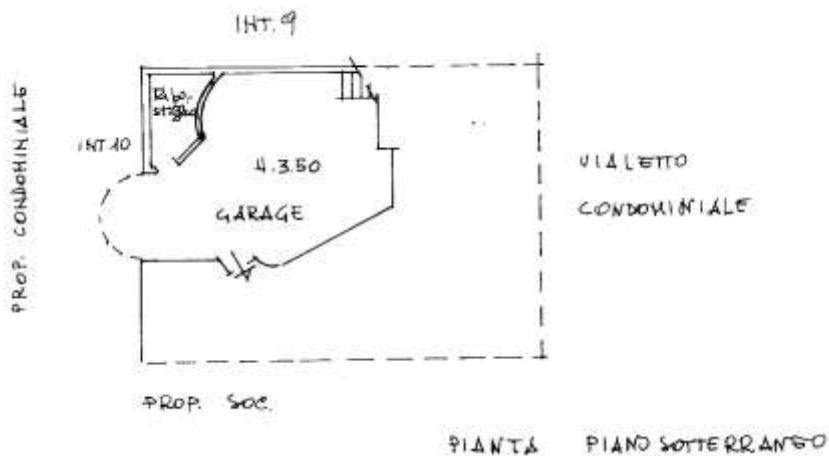
BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA TEHERAN 15, INTERNO 10, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	74,80 mq	79,50 mq	1,00	79,50 mq	3,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				79,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				79,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'autorimessa, con accesso da un vialetto carrabile facente parte del complesso immobiliare, è costituita da un ampio locale di forma irregolare: protetta da serranda metallica motorizzata, presenta pavimentazioni in finto porfido e pareti in cortina e ha accesso pedonale direttamente dalla villa prospiciente attraverso un portoncino

blindato posto al piano S1.



AUTORIMESSA



DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA TEHERAN 15, INTERNO 10, 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
	226	24	501	4	A7	7	17 vani	422,00 mq	6101,94 €	T-1-S1	part. 65 sub 504



Corrispondenza catastale

Dal sopralluogo effettuato ed in particolare dai rilievi metrici e fotografici eseguiti in data 09/05/2022 alla presenza della Custode Avv. Sapio e del legale del debitore esecutato Avv.Canfora, si verificava l'esatta corrispondenza dello stato dei luoghi con la planimetria catastale in atti.

Con ottima distribuzione interna degli ampi spazi, l'immobile oggetto di pignoramento presenta distribuzione interna su tre diversi livelli, terra primo ed S1 collegati da una bella scala interna rivestita in parquet e vetro e da un ascensore: all'interno finiture accurate con pavimentazione in parquet a listoni, porte ed infissi in legno di ottima fattura, opere di falegnameria per arredi fissi quali armadi a muro, librerie e boiserie, rubinetteria e sanitari di ottima qualità come pure pavimenti e rivestimenti dei servizi igienici.

Composto da:

-al piano primo ampio salone articolato con due terrazzi prospicienti e giardino, sala da pranzo, cucina e servizio igienico

-al piano terra quattro stanze da letto ciascuna con servizio igienico e cabina armadio esclusivi, due terrazzi ed un giardino.

-al piano S1 cinque locali con destinazione deposito, lavanderia ed essiccatoi dove si trovano diversamente dalle destinazioni catastali, un piccolo soggiorno, una lavanderia, un servizio igienico, una stanza da letto per i domestici ed un ripostiglio.

Rispetto alla planimetria catastale pertanto risultano variate le destinazioni di taluni ambienti posti al piano s1, destinati a stanza da letto, servizio igienico e ripostiglio invece che a locali di servizio/cantina.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA TEHERAN 15, INTERNO 10, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	226	65	502	5	C6	5	33 mq.	78,00 mq	202,81 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

Dal sopralluogo effettuato ed in particolare dai rilievi metrici e fotografici eseguiti in data 09/05/2022 alla presenza della Custode Avv. Sapio e del legale del debitore esecutato Avv.Canfora, si verificava l'esatta corrispondenza dello stato dei luoghi con la planimetria catastale in atti.

Composto da un ampio locale articolato l'autorimessa ha accesso sia da un vialetto carrabile condominiale, sia direttamente dalla villa prospiciente attraverso un portoncino blindato posto al piano S1.



PRECISAZIONI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA TEHERAN 15, INTERNO 10, PIANO T-1-S1

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA TEHERAN 15, INTERNO 10, PIANO S1

In merito alle formalità pregiudizievoli non cancellabili

1) Contratto preliminare di compravendita del 04.04.2014 nn. 25340 di reg. part. e 40286 di reg. gen. in favore di Omissis) e contro Omissis.

Si legge nel quadro D della predetta nota di trascrizione che: “la stipula dell'atto pubblico di compravendita avverrà, per patto espresso tra le parti, a rogito del notaio scelto dalla parte promittente venditrice entro e non oltre il 31 luglio 2014”.

A margine della stessa non risultano annotamenti e/o formalità trascritti.

In merito alla inefficacia del suddetto contratto preliminare di compravendita si rappresenta innanzitutto che l'atto di pignoramento immobiliare è stato trascritto dal creditore titolare di ipoteca iscritta prima della trascrizione del contratto preliminare di compravendita sicché, a mente dell'art. 2808 c.c., sussisterebbe comunque il diritto del creditore ipotecario di far vendere il bene come libero, anche nei confronti del terzo acquirente.

In ogni caso si evidenzia che la trascrizione de qua, risulta ormai inefficace, a mente dell'art. 2645 bis, 3°co.c.c., il quale sancisce che “gli effetti della trascrizione del contratto preliminare cessano e si considerano come mai prodotti se entro un anno dalla data convenuta tra le parti per la conclusione del contratto definitivo e, in ogni caso, entro tre anni dalla trascrizione predetta, non sia eseguita la trascrizione del contratto definitivo o di altro atto che costituisca comunque esecuzione del contratto preliminare o della domanda giudiziale di cui all'art.2652, primo comma, numero 2)”.

2) Domanda giudiziale del 29.07.2015 nn. 57871 di reg. part. e 78901 di reg. gen. in favore di Omissis e contro Omissis.

La domanda giudiziale è relativa al procedimento innanzi al Tribunale di Roma, RG 46255/2015, definito con sentenza n. 8608/2018, con la quale è stata rigettata la domanda del Banco di Desio e della Brianza S.p.A. di dichiarazione di inefficacia ex art. 2901 c.c. nei suoi confronti dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Dott. Pietro Mazza di Roma del 10.12.2013 rep. 116621/44067, trascritto il 17.12.2013 ai nn. 87229 di reg. part. e 122363 di reg. gen., con il quale il compendio è stato trasferito da Omissis.

La sentenza non è stata appellata ed è passata in giudicato.

3) Domanda giudiziale del 29.07.2015 nn. 57871 di reg. part. e 78901 di reg. gen. in favore di Omissis e contro Omissis.

La domanda giudiziale è relativa al procedimento innanzi al Tribunale di Roma, RG 35527/2015, definito con sentenza n. 5475/2017, con la quale è stata accolta la domanda di Omissis. di dichiarazione di inefficacia ex art. 2901 c.c. nei suoi confronti dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Dott. Pietro Mazza di Roma del 10.12.2013 rep. 116621/44067, trascritto il 17.12.2013 ai nn. 87229 di reg. part. e 122363 di reg. gen., con il quale il compendio è stato trasferito da Omissis.

La sentenza non è stata annotata a margine della trascrizione della domanda giudiziale.

Si evidenzia, in argomento, che la domanda giudiziale è stata trascritta successivamente all'iscrizione dell'ipoteca volontaria del creditore procedente e, pertanto, a mente dell'art. 2652 n. 5 c.c. la sentenza che accoglie la domanda di revoca di un atto soggetto a trascrizione, che come noto deve essere anch'essa trascritta, non pregiudica i diritti acquistati dai terzi in buona fede, in base ad un atto trascritto o iscritto anteriormente alla trascrizione della domanda.



STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA TEHERAN 15, INTERNO 10, PIANO T-1-S1

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA TEHERAN 15, INTERNO 10, PIANO S1

Lo stato degli immobili riscontrato in seno di sopralluogo è ottimo, si presentavano in perfetto stato di conservazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA TEHERAN 15, INTERNO 10, PIANO T-1-S1

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA TEHERAN 15, INTERNO 10, PIANO S1

Dal sopralluogo effettuato risultano presenti spazi comuni quali l'ampio parco che circonda il complesso in cui insiste la il compendio immobiliare, la portineria, il parcheggio ed i vialetti di accesso.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA TEHERAN 15, INTERNO 10, PIANO T-1-S1

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA TEHERAN 15, INTERNO 10, PIANO S1

Non si segnalano servitù gravanti sull'immobile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA TEHERAN 15, INTERNO 10, PIANO T-1-S1

Altezza interna utile; mt.3,00 al piano terra 3,50 al piano primo e 3,10 al piano S1

Str. verticali: in cemento armato con tamponature in laterizio

Solai: in latero cemento

Copertura: a falde

Manto di copertura: con coppi e tegole

Pareti esterne: in intonaco di colore chiaro alternato a cortina

Pareti interne: intonacate e verniciate con boiserie in legno ed arredi fissi come librerie ed armadiature

Pavimentazione interna: in parquet a listoni, in maiolicato per i servizi igienici, come pure i rivestimenti di colore beige

Infissi esterni: in legno di colore bianco

Infissi interni: porte in legno di ottima qualità di colore bianco, perlopiù scorrevoli a scomparsa

Impianto elettrico: presente 220 volt

Impianto idrico: presente

Impianto termico: centralizzato



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA TEHERAN 15, INTERNO 10, PIANO S1

Altezza interna utile; mt.3,00

Str. verticali: in cemento armato con tamponature in laterizio

Solai: in latero cemento

Copertura: a falde

Manto di copertura: con coppi e tegole

Pareti esterne: in intonaco di colore chiaro alternato a cortina

Pareti interne: in cortina

Pavimentazione interna: piastrelle di finto porfido di colore grigio

Infissi esterni: serranda metallica motorizzata

Infissi interni: -

Impianto elettrico: presente 220 volt

Impianto idrico: -

Impianto termico: -

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA TEHERAN 15, INTERNO 10, PIANO T-1-S1

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA TEHERAN 15, INTERNO 10, PIANO S1

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 02/05/2016
- Scadenza contratto: 21/04/2016

Stato della causa in corso per il rilascio

In sede di sopralluogo, l'Avv. Maurizio Canfora difensore costituito della parte esecutata, ha dichiarato che il compendio è occupato dalla Sig.ra Omissis in virtù di contratto di locazione ad uso abitativo a canone agevolato del 21.04.2016, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 - Trastevere in data 02.05.2016 al n. 009613 serie 3T (che, quindi, ha data certa anteriore alla trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare del 28.01.2021).

Il contratto ha una durata di sei anni, con decorrenza dal 01.05.2016 e scadenza il 30.04.2022.

All'art. 2) è espressamente pattuito che esso si rinnoverà tacitamente alle medesime condizioni, per altri due anni, salvo disdetta motivata da inviarsi almeno 12 mesi prima.

In mancanza di disdetta e stante il rinnovo automatico per due anni, la sua naturale scadenza è posticipata al 29.04.2024.

La Custode nominata provvederà a trasmettere formale disdetta del contratto per la prossima scadenza naturale.

In merito al canone di locazione, l'art. 4) prevede che esso è di € 42.000,00 annui, da corrispondere in dodici rate mensili anticipate di € 3.500,00 cadauna entro il giorno cinque di ciascun mese di competenza.



Canoni di locazione

Canone mensile: € 3.500,00

In merito al canone di locazione si precisa quanto segue, a seguito della richiesta della Custode Avvocato Sapiro trasmessa a mezzo PEC in data 12/05/2022

"GentileArchitetto,

*come noto, l'immobile pignorato nella procedura in oggetto risulta locato alla ***** , con contratto di locazione ad uso abitativo a canone agevolato del 21.04.2016, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 - Trastevere in data 02.05.2016 al n. 009613- serie 3T. Il predetto contratto ha la durata di sei anni, con decorrenza dal 01.05.2016 al 30.04.2022 e si è tacitamente rinnovato, alle medesime condizioni, per altri due anni, in assenza di disdetta da trasmettersi almeno 12 mesi prima della scadenza.*

La naturale scadenza è, pertanto, ad oggi fissata per il 29.04.2024; lo scrivente provvederà a comunicare tempestiva disdetta.

Il canone contrattualmente pattuito è di euro 42.000,00 annui, da pagare in n. 12 rate mensili anticipate di € 3.500,00 cadauna entro il giorno 5 di ciascun mese.

Con la presente, sono dunque a chiederLe di effettuare cortese verifica della congruità del suddetto canone, al fine di verificare la sua eventuale viltà e, dunque, conseguente inopponibilità alla procedura ai sensi dell'art. 2923, 3° co.c.c."

E' stata eseguita pertanto una verifica sui maggiori portali in relazione ai canoni di locazione della zona in cui insiste il compendio pignorato al fine di stabilire la congruità, in particolare:

1°Valore di riferimento

Le indagini effettuate sulla Borsa Immobiliare di Roma I/2022, hanno evidenziato offerte per immobili ricadenti nell'area definita S11 Della Vittoria (Suburbio) - Cortina d'Ampezzo (Municipi: XIV / XV - ex Municipi XIX / XX), pari ad € /mq. 9,00 mese per le abitazioni di prima fascia ed €/mq. 11,00 per le autorimesse

2°Valore di riferimento

L'Agenzia del Territorio, nella Banca dati delle quotazioni immobiliari, relativa al secondo semestre 2020, indica invece per appartamenti ricadenti nella medesima zona definita Semicentrale/CAMILLUCCIA (VIA DELLA CAMILLUCCIA), C44 importi che si attestano: •€/mq. 11,3-16,00 per le ville ed i villini mentre non vengono quotate le autorimesse

3°Valore di riferimento

Il Borsino Immobiliare indica per immobili a destinazione ville e villini ubicati nella zona suindicata Zona CAMILLUCCIA VIA DELLA CAMILLUCCIA importi compresi tra €/mq. 12.00-18,00 ed € 8,50 - 12,50 per le autorimesse

4°Valore di riferimento

Il valore unitario attribuito al mq. dalle Agenzie immobiliari poste sul territorio indicano importi che si aggirano tra €/mq.13,00 -18,00 per le ville ed i villini ed €/mq. 8,00-11,00 per le autorimesse
Dall'esame dei valori indicati, mediando tra gli stessi, tenendo conto delle peculiarità dell'immobile, ed in particolare delle finiture accurate, degli arredi fissi e delle boiserie, si stabilisce un valore di stima pari ad €/mq. 11,00 per la villa ed €/mq. 8,00 per l'autorimessa

Pertanto, considerando la consistenza paria mq.420,86 della villa e mq. 79,80 dell'autorimessa, si avrà:

$11,00 \times 420,86 + 8,00 \times 79,80 = € 5.267,86$ arrotondato ad € 5.250,00



Dove 1/3 è pari ad € 1.750,00= alla differenza tra il canone stimato e quello indicato nel contratto.

Pertanto, pur ritenendo il valore di € 3.500,00 sottostimato rispetto ai prezzi di mercato per le locazioni nell'area, la scrivente ritiene tale importo non pregiudizievole in quanto la scadenza del contratto stabilita per la data del 29.04.2024 è praticamente coincidente con i tempi della procedura esecutiva in caso di aggiudicazione ed inoltre la locazione consente la manutenzione e la pulizia ordinaria costante degli immobili riscontrati in perfetto stato durante il sopralluogo effettuato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA TEHERAN 15, INTERNO 10, PIANO T-1-S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/05/2001 al 12/02/2004	Omissis	Decreto di Trasferimento del Tribunale di Roma			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Roma	11/05/2001	1169	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	11/05/2001	46314	29940
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/02/2004 al 10/12/2013	Omissis	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Pietro Mazza di Roma	12/02/2004	98819	32080
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	19/02/2004	15498	10073
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/12/2013 al 24/06/2022	Omissis	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Pietro Mazza di Roma	10/12/2013	116621	44067
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	17/12/2013	122363	87229



		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Alla sig.ra i beni sono pervenuti da proprietario in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Manlio Lucci del 03.11.1976 rep. 294530/31129, trascritto il 06.11.2976 al n. 36576 di reg. part. e 47298 di reg. gen. da con sede i Milano.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA TEHERAN 15, INTERNO 10, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/05/2001 al 12/02/2004	Omissis	Decreto di Trasferimento del Tribunale di Roma			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Roma	11/05/2001	1169	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	11/05/2001	46314	29940
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/02/2004 al 10/12/2013	Omissis	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Pietro Mazza di Roma	12/02/2004	98819	32080
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	19/02/2004	15498	10073
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/12/2013 al	Omissis	Atto di compravendita			



24/06/2022		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Pietro Mazza di Roma	10/12/2013	116621	44067
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	17/12/2013	122363	87229
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Alla sig.ra Omissis i beni sono pervenuti da Omissis proprietario in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Manlio Lucci del 03.11.1976 rep. 294530/31129, trascritto il 06.11.2013 al n. 36576 di reg. part. e 47298 di reg. gen. da con sede i Milano.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA TEHERAN 15, INTERNO 10, PIANO T-1-S1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Roma 1 il 19/12/2007
Reg. gen. 220735 - Reg. part. 53865
Importo: € 3.000.000,00
A favore di al Banco di Omissis
Contro Omissis
Capitale: € 1.500.000,00
Percentuale interessi: 5,70 %
Rogante: Notaio Dott. Pietro Mazza
Data: 18/12/2007
N° repertorio: 107959
N° raccolta: 37966
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Roma 1 il 11/02/2011
Reg. gen. 13480 - Reg. part. 2805
Importo: € 1.700.800,00
A favore di Omissis



Contro Omissis
Capitale: € 850.400,00
Percentuale interessi: 2,794 %
Rogante: Notaio Dott. Pietro Mazza
Data: 04/02/2011
N° repertorio: 112341
N° raccolta: 41439

- **ipoteca giudiziaria** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma 1 il 12/01/2015
Reg. gen. 2792 - Reg. part. 178
Quota: intero
Importo: € 24.596.437,39
A favore di Omissis
Contro Omissis
Capitale: € 20.000.000,00
Rogante: Tribunale Di Ravenna
Data: 08/01/2015
N° repertorio: 15
N° raccolta: 2015

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma 1 il 10/03/2015
Reg. gen. 22468 - Reg. part. 3324
Quota: intero
Importo: € 4.000.000,00
A favore di Omissis
Contro Omissis
Capitale: € 20.526.920,73
Rogante: Tribunale di Roma
Data: 05/03/2015
N° repertorio: 574
N° raccolta: 2015

- **ipoteca giudiziaria**, derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma 1 il 02/04/2015
Reg. gen. 32220 - Reg. part. 4903
Importo: € 8.336.727,68
A favore di Omissis
Contro Omissis
Capitale: € 8.000.000,00
Rogante: Tribunale di Roma
Data: 13/03/2015
N° repertorio: 6255
N° raccolta: 2015

- **ipoteca giudiziaria** derivante da decreto ingiuntivo,

Iscritto a Roma 1 il 15/04/2015
Reg. gen. 36359 - Reg. part. 5582
Quota: intero
Importo: € 2.800.000,00
A favore di Omissis
Contro Omissis
Capitale: € 2.294.917,62
Rogante: Tribunale di Macerata
Data: 06/04/2015



N° repertorio: 525

N° raccolta: 2015

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma 1 il 28/10/2015

Reg. gen. 108816 - Reg. part. 18217

Importo: € 700.000,00

A favore di Omissis

Contro Omissis

Capitale: € 556.622,61

Rogante: Tribunale di Roma

Data: 25/09/2015

N° repertorio: 16557

N° raccolta: 2015

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma 1 il 19/09/2019

Reg. gen. 110040 - Reg. part. 20482

Importo: € 2.200.000,00

A favore di Omissis

Contro Omissis

Capitale: € 1.668.922,18

Rogante: Tribunale di Roma

Data: 31/08/2019

N° repertorio: 48633

N° raccolta: 2019

Trascrizioni

- **atto preliminare di compravendita**

Trascritto a Roma 1 il 04/04/2014

Reg. gen. 40286 - Reg. part. 25340

Quota: intero

A favore di Omissis

Contro Omissis

- **domanda giudiziale**, derivante da revoca atti soggetti a trascrizione

Iscritto a Roma1 il 29/07/2015

Reg. gen. 78901 - Reg. part. 57871

Quota: intero

Importo: € 0,00

A favore di Omissis

Contro Omissis

Rogante: Tribunale di Roma

Data: 10/07/2015

N° repertorio: 15400

N° raccolta: 2015

- **domanda giudiziale**, derivante da revoca atti soggetti a trascrizione

Iscritto a Roma 1 il 29/09/2015

Reg. gen. 98900 - Reg. part. 72160

Quota: intero

Importo: € 0,00

A favore di Omissis

Contro Omissis



Rogante: Tribunale Di Roma

Data: 23/05/2015

N° repertorio: 1466

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma 1 il 28/01/2021

Reg. gen. 9767 - Reg. part. 6656

Quota: intero

A favore di Omissis.

Contro Omissis

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA TEHERAN 15, INTERNO 10, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario

Iscritto a Roma 1 il 19/12/2007

Reg. gen. 220735 - Reg. part. 53865

Importo: € 3.000.000,00

A favore di al Banco di Omissis

Contro Omissis

Capitale: € 1.500.000,00

Percentuale interessi: 5,70 %

Rogante: Notaio Dott. Pietro Mazza

Data: 18/12/2007

N° repertorio: 107959

N° raccolta: 37966

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario

Iscritto a Roma 1 il 11/02/2011

Reg. gen. 13480 - Reg. part. 2805

Importo: € 1.700.800,00

A favore di Omissis

Contro Omissis

Capitale: € 850.400,00

Percentuale interessi: 2,794 %

Rogante: Notaio Dott. Pietro Mazza

Data: 04/02/2011

N° repertorio: 112341

N° raccolta: 41439

- **ipoteca giudiziaria** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma 1 il 12/01/2015

Reg. gen. 2792 - Reg. part. 178

Quota: intero

Importo: € 24.596.437,39

A favore di Omissis

Contro Omissis

Capitale: € 20.000.000,00

Rogante: Tribunale Di Ravenna

Data: 08/01/2015

N° repertorio: 15

N° raccolta: 2015

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma 1 il 10/03/2015



Reg. gen. 22468 - Reg. part. 3324

Quota: intero

Importo: € 4.000.000,00

A favore di Omissis

Contro Omissis

Capitale: € 20.526.920,73

Rogante: Tribunale di Roma

Data: 05/03/2015

N° repertorio: 574

N° raccolta: 2015

- **ipoteca giudiziaria**, derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma 1 il 02/04/2015

Reg. gen. 32220 - Reg. part. 4903

Importo: € 8.336.727,68

A favore di Omissis

Contro Omissis

Capitale: € 8.000.000,00

Rogante: Tribunale di Roma

Data: 13/03/2015

N° repertorio: 6255

N° raccolta: 2015

- **ipoteca giudiziaria** derivante da decreto ingiuntivo,

Iscritto a Roma 1 il 15/04/2015

Reg. gen. 36359 - Reg. part. 5582

Quota: intero

Importo: € 2.800.000,00

A favore di Omissis

Contro Omissis

Capitale: € 2.294.917,62

Rogante: Tribunale di Macerata

Data: 06/04/2015

N° repertorio: 525

N° raccolta: 2015

- **domanda giudiziale**, derivante da revoca atti soggetti a trascrizione

Iscritto a Roma1 il 29/07/2015

Reg. gen. 78901 - Reg. part. 57871

Quota: intero

Importo: € 0,00

A favore di Omissis

Contro Omissis

Rogante: Tribunale di Roma

Data: 10/07/2015

N° repertorio: 15400

N° raccolta: 2015

- **domanda giudiziale**, derivante da revoca atti soggetti a trascrizione

Iscritto a Roma 1 il 29/09/2015

Reg. gen. 98900 - Reg. part. 72160

Quota: intero

Importo: € 0,00

A favore di Omissis

Contro Omissis

Rogante: Tribunale Di Roma



Data: 23/05/2015

N° repertorio: 1466

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma 1 il 28/10/2015

Reg. gen. 108816 - Reg. part. 18217

Importo: € 700.000,00

A favore di Omissis

Contro Omissis

Capitale: € 556.622,61

Rogante: Tribunale di Roma

Data: 25/09/2015

N° repertorio: 16557

N° raccolta: 2015

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma 1 il 19/09/2019

Reg. gen. 110040 - Reg. part. 20482

Importo: € 2.200.000,00

A favore di Omissis

Contro Omissis

Capitale: € 1.668.922,18

Rogante: Tribunale di Roma

Data: 31/08/2019

N° repertorio: 48633

N° raccolta: 2019

Trascrizioni

- **atto preliminare di compravendita**

Trascritto a Roma 1 il 04/04/2014

Reg. gen. 40286 - Reg. part. 25340

Quota: intero

A favore di Omissi

Contro Omissis

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma 1 il 28/01/2021

Reg. gen. 9767 - Reg. part. 6656

Quota: intero

A favore di Omissis.

Contro Omissis

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA TEHERAN 15, INTERNO 10, PIANO T-1-S1

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA TEHERAN 15, INTERNO 10, PIANO S1





Gli strumenti urbanistici in base alla visura effettuata presso il portale del IX Dip. del Comune di Roma prevedono che la particella su cui insistono le unità immobiliari oggetto di pignoramento:

- Ricade in area destinata Città Consolidata T3 del Nuovo Piano Regolatore approvato con D.C n°18 del 12/02/08 - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera
- Nella Carta per la Qualità nessuna prescrizione
- Il rischio idrogeologico non indica prescrizioni
- La rete ecologica non indica prescrizioni
- Riguardo il PTPR, ricade:

Tav. A Sistemi e ambiti del paesaggio

-Paesaggio degli insediamenti urbani

-Tessuto urbano

-Aree urbanizzate del PTPR

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA TEHERAN 15, INTERNO 10, 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. Non risulta rilasciato il certificato di agibilità.



L'intero complesso in cui insiste la villa oggetto di pignoramento immobiliare è stata realizzato in forza di licenza edilizia n.154 rilasciata dal Comune di Roma in data 29/01/1972, volturata in data 23/03/1972 n.451 e successive varianti n. 1255 del 10/08/1972 e n.975 del 01/12/1975.

Successivamente è stata presentata dal Sig. omissis Domanda di Concessione in sanatoria prot.86/112617 per l'ampliamento di una superficie con destinazione residenziale paria mq. 120,70: in relazione a tale Domanda risulta rilasciata Concessione in Sanatoria n.2868833 in data 14/12/2002.

In seguito la sig.ra Omissis, successiva proprietaria, a seguito della realizzazione di due verande di mq, 24,11 e mq. 28,39 per una superficie complessiva di mq. 52,44, presenta ai sensi della legge 326/2003 Domanda di Concessione in sanatoria prot. 522100 in data 03/02/2004 per cui risulta versata l'intera somma a titolo di oblazione e di oneri concessori, con bollettini postali 31/01/2004 n.703 e n.704 per € 5.244,00 ed € 4.667,16. Risultano ancora lasciati in giacenza € 576,84 a garanzia di eventuali conguagli, per erroneo pagamento con bollettino postale del 05/03/2004.

Dall'accesso agli atti eseguito presso l'Ufficio Condono Edilizio del Dip.IX del Comune di Roma non risulta ancora rilasciata la concessione in Sanatoria per cui tuttavia non si ravvisano motivi ostativi: per il completamento della pratica, poiché i calcoli riguardo eventuali conguagli o importi dovuti sono quantificati dall'Ufficio Condono esclusivamente a conclusione della procedura, con il rilascio della concessione, la sottoscritta, non potendo assumersi responsabilità in merito, calcola l'importo puramente cautelativo nei confronti dell'eventuale aggiudicatario pari ad € 10.000,00 per il completamento della pratica, comprensivo della parcella di un tecnico e di eventuali importi dovuti per diritti e conguagli, da detrarre dalla stima finale.

Per interventi di manutenzione straordinaria da eseguire all'interno della villa è stata inoltre presentata Denuncia di Inizio attività in data 11/03/2004 con prot.QI2004/14744 al Dipartimento IX del Comune di Roma e al Municipio ex XX, nonché dichiarazione di fine lavori in data 12/05/2005 con prot.QI2005/29948 al Dip.IX del Comune di Roma.

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.

Dai rilievi metrici e fotografici effettuati, l'immobile risulta pressoché conforme allo stato dei luoghi indicato nella planimetria catastale in atti:l'unica difformità riscontrata è relativa a due ambienti del piano S1 con destinazione locali cantina e lavanderia adibiti rispettivamente a servizio igienico e stanza da letto dei domestici.

Per tali difformità l'eventuale aggiudicatario dovrà ripristinare lo stato coante indicato nell'elaborato grafico catastale con le destinazioni d'uso di cantina e lavanderia con interventi da eseguire per un importo stimato cautelativamente in € 5.000,00 da detrarre dall'importo finale di stima.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA TEHERAN 15, INTERNO 10, 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.

L'intero complesso in cui insiste la villa oggetto di pignoramento immobiliare è stata realizzato in forza di licenza edilizia n.154 rilasciata dal Comune di Roma in data 29/01/1972, volturata in data 23/03/1972 n.451 e successive varianti n. 1255 del 10/08/1972 e n.975 del 01/12/1975.



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.

Dai rilievi metrici e fotografici effettuati, l'immobile risulta conforme allo stato dei luoghi indicato nella planimetria catastale in atti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA TEHERAN 15, INTERNO 10, PIANO T-1-S1

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA TEHERAN 15, INTERNO 10, PIANO S1

In merito ad eventuali posizioni debitorie dell'esecutato nei confronti del condominio, è stata trasmessa dal Custode nominato avv. Angela Sapio in data 09/05/2022 comunicazione a mezzo pec, in atti all'allegato 17 della Relazione Iniziale del Custode, e successivo sollecito effettuato in data 27/06/2022: dalla PEC trasmessa dall'Amministratore in data 29/06/2022 non risultano rate insolute nei confronti del Condominio.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il compendio è composto da una villa di prestigio con giardino inserita in un complesso residenziale ed un'autorimessa adiacente con accesso diretto dal cespite: non potendo dividere o frazionare gli immobili per appetibilità e peculiarità, si compone un unico lotto così composto:

Villa di prestigio ad uso residenziale posta su tre livelli sita in Roma, Via Teheran 15 int.10, composto da 17 vani catastali e giardino di pertinenza distinta all'Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Roma, Catasto Fabbricati al Foglio 226 part.lle 24 e 65 graffate subb. 501 e 504 confinante con distacco su villa int. 9, distacco su vialetto di accesso condominiale, distacco su area condominiale, salvo altri composta da un ampio soggiorno articolato, cucina servizio igienico e terrazzi al piano primo, quattro stanze da letto ciascuna con servizio igienico e cabina armadio esclusiva e giardino al piano terra, piccolo soggiorno, locali deposito, lavanderia e stenditoio e stanza da letto con servizio igienico per i domestici al piano S1 e, con accesso diretto alla villa al piano S1

Autorimessa sita in Roma, Via Teheran 15 int.10, posta la piano S1 composta da un unico ambiente distinta all'Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Roma, Catasto Fabbricati al Foglio 226 part.la 65 sub. 502 confinante con distacco su villa int. 9, distacco su vialetto di accesso condominiale, distacco su area condominiale, salvo altri.

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

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Roma (RM) - Via Teheran 15, interno 10, piano T-1-S1

Oggetto di pignoramento è un compendio immobiliare composto da una villa prestigiosa sita in Roma, Via Teheran 15 posta ai piani terra, primo ed S1 ed inserita in un ampio complesso residenziale composto esclusivamente da ville, con accesso da Via della Camilluccia attraverso una sbarra di protezione azionata dalla guardiania. Dalla Via della Camilluccia si accede attraverso una strada privata a doppio senso al compendio dove si trova un ampio parcheggio con portineria e piazzale con alberature ed aiuole.

Un vialetto pedonale articolato conduce alla villa dove, con accesso dal piano primo, si accede all'ampio salone articolato con camino, alla sala da pranzo prospiciente ed alla cucina con servizio igienico prospiciente: sullo stesso livello si trovano due terrazzi.

Per mezzo di una scala in cemento armato rivestita in legno e vetro, si sale al piano primo dove sono presenti le quattro stanze da letto provviste di cabina armadio e servizio igienico esclusivo che affacciano sul giardino perimetrale e, si scende al piano S1 dove sono presenti un piccolo soggiorno, dei locali di servizio quali lavanderia e stenditoi, ripostigli e una stanza da letto con servizio igienico per i domestici.

Dal piano S1 si ha accesso diretto all'autorimessa adiacente: si precisa che all'interno della villa è presente un ascensore che insieme alla scala collega tutti i livelli.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 226, Part. 24, Sub. 501, Zc. 4, Categoria A7, Graffato part. 65 sub 504

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

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Teheran 15, interno 10, piano S1

Oggetto di pignoramento è un compendio immobiliare composto da una villa prestigiosa sita in Roma, Via Teheran 15 posta ai piani terra, primo ed S1 con autorimessa adiacente posta la piano S1 ed inserita in un ampio complesso residenziale composto esclusivamente da ville, con accesso da Via della Camilluccia attraverso una sbarra di protezione azionata dalla guardiania.

Dalla Via della Camilluccia si accede attraverso una strada privata a doppio senso al compendio dove si trova un ampio parcheggio con portineria e piazzale con alberature ed aiuole. Un vialetto pedonale



articolato conduce alla villa mentre una strada carrabile conduce all'ampia autorimessa adiacente la villa protetta da serranda motorizzata.

Con pavimento con piastrelle di ampio formato in finto porfido di colore grigio presenta pareti in cortina ed impianto di illuminazione con sensori.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 226, Part. 65, Sub. 502, Zc. 5, Categoria C6

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

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetico comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Fonti:

Borsa Immobiliare di Roma primo semestre 2021

Agenzia del Territorio secondo semestre 2020

Borsino immobiliare

Agenzie immobiliari Toscano/Gabetti/Tecnocasa

Bibliografia:

"Stima dei Terreni edificabili" di Massimo Curatolo e Licia Palladino Ed.DEI- Tipografia del Genio Civile

"Guida alla stima delle abitazioni " di Antonella e Luigi Prestinenza Puglisi Ed.DEI- Tipografia del Genio Civile

"Principi di Economia ed Estimo" di Carlo Forte e Baldo de'Rossi Ed. Etas Libri

1°Valore di riferimento

Le indagini effettuate sulla Borsa Immobiliare di Roma I/2022, hanno evidenziato offerte per immobili ricadenti nell'area definita S11 Della Vittoria (Suburbio) - Cortina d'Ampezzo (Municipi: XIV / XV - ex Municipi XIX / XX), pari ad € 2.900,00 per le abitazioni di prima fascia ed € 2.100 per le autorimesse

2°Valore di riferimento

L'Agenzia del Territorio, nella Banca dati delle quotazioni immobiliari, relativa al secondo semestre 2020, indica invece per appartamenti ricadenti nella medesima zona definita Semicentrale/CAMILLUCCIA (VIA DELLA CAMILLUCCIA), C44 importi che si attestano: •€/mq. 3.300,00 – 4.900,00 per le ville ed i villini mentre non vengono quotate le autorimesse

3°Valore di riferimento

Il Borsino Immobiliare indica per immobili a destinazione ville e villini ubicati nella zona suindicata Zona CAMILLUCCIA VIA DELLA CAMILLUCCIA importi compresi tra €/mq. 3.200,00–4.750,00 ed € 1.800,00-2.800,00 per le autorimesse.

4°Valore di riferimento

Il valore unitario attribuito al mq. dalle Agenzie immobiliari poste sul territorio indicano importi che si aggirano tra € 3.600,00 - 4.800,00 per le ville ed i villini ed € 1.500,00-1.800,00 per le autorimesse-

Dall'esame dei valori indicati, mediando tra gli stessi, tenendo conto delle peculiarità dell'immobile, ed in particolare delle finiture accurate, degli arredi fissi e delle boiserie, si stabilisce un valore di stima pari ad € 4.500,00 per la villa ed € 1.500,00 per l'autorimessa.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Roma (RM) - Via Teheran 15, interno 10, piano T-1-S1	420,86 mq	4.500,00 €/mq	€ 1.893.870,00	100,00%	€ 1.893.870,00
Bene N° 2 - Garage Roma (RM) - Via Teheran 15, interno 10, piano S1	79,50 mq	1.500,00 €/mq	€ 119.250,00	100,00%	€ 119.250,00
				Valore di stima:	€ 2.013.120,00

Valore di stima: € 2.013.120,00

Deprezziamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	15000,00	€

Valore finale di stima: € 1.696.000,00

In relazione al valore di stima desunto di € 2.013.120,00 andrà decurtato un coefficiente di deprezzamento in relazione all'assenza di garanzie per eventuali vizi occulti ed € 15.000,00 complessivi, stimati per il completamento del condono edilizio e la regolarizzazione del piano S1, per un totale pari ad € 1.696.152,00 arrotondato ad € 1.696.000,00.

Si precisa che non si applicano decurtazioni in merito allo stato di locazione dell'immobile in quanto con scadenza in data 29.04.2024, e pertanto pressoché coincidente con i termini della procedura esecutiva in caso di eventuale aggiudicazione.

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta Esperta 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 30/06/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. De Astis Alessandra



Allegati:

Allegato 1-Atto di provenienza

Allegato 2a-Visura catastale villa

Allegato 2b-Visura catastale autorimessa

Allegato 3a-Planimetria catastale villa

Allegato 3b-Planimetria catastale autorimessa

Allegato 4-Estratto di mappa

Allegato 5-VISURA IPOTECARIA

Allegato 6-Elaborato fotografico

Allegato 7-Domanda di Concessione in sanatoria prot.86.112617

Allegato-8-Domanda di Concessione in sanatoria prot.86.112617 planimetria catastale

Allegato-9-Domanda di Concessione in sanatoria prot.86.112617 Bollettini di pagamento

Allegato-10-Domanda di Concessione in sanatoria prot.86.112617- Elaborato grafico

Allegato-11-Domanda di Concessione in sanatoria prot.86.112617-Relazione

Allegato-12-Domanda di Concessione in sanatoria prot.86.112617-Foto

Allegato-13-Domanda di Concessione in sanatoria prot.86.112617-Atto notorio

Allegato-14-Domanda di Concessione in sanatoria prot.86.112617-CONCESSIONE IN SANATORIA

Allegato 15- Domanda di Concessione in sanatoria prot. 522100 .2004

Allegato 16-Domanda di Concessione in sanatoria prot. 522100 .2004 Comunicazione

Allegato 17-Domanda di Concessione in sanatoria prot. 522100 .2004 Foto

Allegato 18-Domanda di Concessione in sanatoria prot. 522100 .2004-Atto Notorio

Allegato19-Regolamento di condominio



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 5/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.696.000,00

Bene N° 1 - Villa			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Teheran 15, interno 10, piano T-1-S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 226, Part. 24, Sub. 501, Zc. 4, Categoria A7, Graffato part. 65 sub 504	Superficie	420,86 mq
Stato conservativo:	Lo stato dell'immobile riscontrato in seno di sopralluogo è ottimo; con rifiniture accurate e materiali di buon livello, si presentava in perfetto stato di conservazione.		
Descrizione:	Oggetto di pignoramento è un compendio immobiliare composto da una villa prestigiosa sita in Roma, Via Teheran 15 posta ai piani terra, primo ed S1 ed inserita in un ampio complesso residenziale composto esclusivamente da ville, con accesso da Via della Camilluccia attraverso una sbarra di protezione azionata dalla guardiania. Dalla Via della Camilluccia si accede attraverso una strada privata a doppio senso al compendio dove si trova un ampio parcheggio con portineria e piazzale con alberature ed aiuole. Un vialetto pedonale articolato conduce alla villa dove, con accesso dal piano primo, si accede all'ampio salone articolato con camino, alla sala da pranzo prospiciente ed alla cucina con servizio igienico prospiciente: sullo stesso livello si trovano due terrazzi. Per mezzo di una scala in cemento armato rivestita in legno e vetro, si sale al piano primo dove sono presenti le quattro stanze da letto provviste di cabina armadio e servizio igienico esclusivo che affacciano sul giardino perimetrale e, si scende al piano S1 dove sono presenti un piccolo soggiorno, dei locali di servizio quali lavanderia e stenditoi, ripostigli e una stanza da letto con servizio igienico per i domestici. Dal piano S1 si ha accesso diretto all'autorimessa adiacente: si precisa che all'interno della villa è presente un ascensore che insieme alla scala collega tutti i livelli.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		



Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Teheran 15, interno 10, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 226, Part. 65, Sub. 502, Zc. 5, Categoria C6	Superficie	79,50 mq
Stato conservativo:	Lo stato dell'immobile riscontrato in seno di sopralluogo è ottimo, si presentava in perfetto stato di conservazione.		
Descrizione:	Oggetto di pignoramento è un compendio immobiliare composto da una villa prestigiosa sita in Roma, Via Teheran 15 posta ai piani terra, primo ed S1 con autorimessa adiacente posta la piano S1 ed inserita in un ampio complesso residenziale composto esclusivamente da ville, con accesso da Via della Camilluccia attraverso una sbarra di protezione azionata dalla guardiania. Dalla Via della Camilluccia si accede attraverso una strada privata a doppio senso al compendio dove si trova un ampio parcheggio con portineria e piazzale con alberature ed aiuole. Un vialetto pedonale articolato conduce alla villa mentre una strada carrabile conduce all'ampia autorimessa adiacente la villa protetta da serranda motorizzata. Con pavimento con piastrelle di ampio formato in finto porfido di colore grigio presenta pareti in cortina ed impianto di illuminazione con sensori.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile con scadenza 29.04.2024		

