

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Romoli Giulio, nell'Esecuzione Immobiliare 453/2021 del R.G.E.

promossa da

**BNP Paribas Suisse SA**

*Codice fiscale: 97836280152*

*Place de Hollande 2*

*Ginevra*

contro

*Codice fiscale:*

*Partita IVA:*



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	6
Precisazioni .....	7
Patti.....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni .....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli .....	10
Normativa urbanistica .....	11
Regolarità edilizia .....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riserve e particolarità da segnalare .....	14
Riepilogo bando d'asta.....	16
<b>Lotto Unico</b> .....	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 453/2021 del R.G.E. ....	17
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 1.643.000,00</b> .....	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	18



## INCARICO

---

In data 23/03/2022, il sottoscritto Arch. Romoli Giulio, con studio in Via Giovannipoli, 65 - 00100 - Roma (RM), email giulio@studioromoli.eu, PEC giulio.romoli@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/04/2022 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 della Giustiniana 660/F, piano T-1-2-S1 (Coord. Geografiche: 41°59'47.6"N 12°26'52.2"E)

## DESCRIZIONE

---

Villa con piscina, box auto e giardino di pertinenza esclusiva e accesso indipendente da via della Giustiniana 660/F; composta da:

al piano seminterrato un garage, una centrale termica, 4 bagni, un disimpegno, una cucina, ripostiglio, 2 corridoi, 5 stanze, 2 salotti;

al piano terra, un portico di accesso dal giardino, un ingresso, un salotto, un bagno, un disimpegno, una cucina;

al piano primo due bagni, un corridoio, due stanze;

al piano sottotetto una camera con cabina armadio, un bagno.

Il tutto collegato con una scala interna.

All'interno del giardino di pertinenza esclusiva sono presenti una piscina e dei piccoli corpi di fabbrica come dependance.

L'immobile si trova nella periferia Nord del Comune di Roma, nel Municipio XV, servita dalla via Giustiniana.

La mobilità del quartiere è caratterizzata da mezzi di trasporto su gomma e dalla presenza della linea C della Metropolitana.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

## TITOLARITÀ

---

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

- (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale:  
Partita IVA:



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

- (Proprietà 1/1)

La società è titolare del diritto di piena proprietà per 1/1 in forza di atto d'acquisto del 25/06/2002, rep. 19010, rogito 4983, rogante notaio Luca Amato di Roma, trascritto a Roma il 05/07/2002 reg. gen. 75731 reg. part. 49990 (All.01).

## CONFINI

Il lotto, in cui ricadono gli immobili oggetto della perizia, confina a NORD con part. 45; ad EST con part. 122, 112 e 109; a SUD con part. 228 e 75; ad OVEST con il viale d'accesso, la part. 44 e la facciata in aderenza con l'edificio su questa presente. (All. 02)

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	603,00 mq	679,00 mq	1,00	679,00 mq	2,90 m	S1-T-1-2
Locale tecnico	15,00 mq	20,00 mq	0,25	5,00 mq	2,30 m	T
Locale tecnico	10,00 mq	14,00 mq	0,50	7,00 mq	2,80 m	S1
Piscina	130,00 mq	150,00 mq	0,25	37,50 mq	0,00 m	T
Portico	25,00 mq	25,00 mq	0,30	7,50 mq	2,90 m	S1-T
Portico	15,00 mq	15,00 mq	0,10	1,50 mq	2,90 m	S1-T
Terrazza	25,00 mq	25,00 mq	0,30	7,50 mq	0,00 m	1
Terrazza	12,00 mq	12,00 mq	0,10	1,20 mq	0,00 m	1
Giardino	3395,00 mq	3395,00 mq	0,10	339,50 mq	0,00 m	T
Giardino	287,00 mq	287,00 mq	0,02	5,74 mq	0,00 m	T
Box	38,00 mq	45,00 mq	0,50	22,50 mq	2,90 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1113,94 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>1113,94 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.



Il bene è comodamente divisibile in natura in quanto la superficie netta permette di poter generare almeno due unità immobiliari con un minimo di 38 mq, come richiesto dalla Delibera 18/8/1934 n. 5261 "Regolamento 5 di 16 generale edilizio del comune di Roma".

Tuttavia, vista la natura stessa del bene, lo scrivente non ritiene che una divisione possa far aumentare il valore di mercato a meno di una rivisitazione complessiva del progetto.

La piscina, pur non essendo riportata in planimetria catastale, verrà considerata come pertinenza accessoria non direttamente comunicante con i vani principali ed omogeneizzata con il coefficiente di 0,25.

Il box auto, pur avendo identificativo catastale indipendente, ai fini del calcolo della consistenza, è stato accorpato all'unità immobiliare principale per ottenere una maggiore appetibilità sul mercato immobiliare. La superficie è stata omogeneizzata con un coefficiente di 0,25 come da allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare "ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE".

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/12/1980 al 21/12/1983	#### nato a il	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 118, Part. 56, Sub. 2, Zc. 6 Categoria C6, Cons. 38 m <sup>2</sup> Piano S1
Dal 02/12/1980 al 21/12/1983	#### nato a il	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 118, Part. 56, Sub. 1, Zc. 6 Categoria A7, Cons. 17,5 vani Piano T-1-2
Dal 21/12/1983 al 02/04/1993		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 118, Part. 56, Sub. 2, Zc. 6 Categoria C6 Cl.10, Cons. 38 m <sup>2</sup> Piano S1
Dal 21/12/1983 al 02/04/1993		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 118, Part. 56, Sub. 1, Zc. 6 Categoria A7, Cons. 17,5 vani Piano T-1-2
Dal 02/04/1993 al 10/06/2002		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 118, Part. 56, Sub. 1, Zc. 6 Categoria A7 Cl.6, Cons. 17,5 vani Piano T-1-2
Dal 02/04/1993 al 10/06/2002		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 118, Part. 56, Sub. 2, Zc. 6 Categoria C6 Cl.10, Cons. 38 m <sup>2</sup> Rendita € 111,86 Piano S1
Dal 10/06/2002 al 25/06/2002		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 118, Part. 56, Sub. 501, Zc. 6 Categoria A8 Cl.2, Cons. 28 vani Rendita € 9.110,30



		Piano T-1-2-S1
Dal 10/06/2002 al 25/06/2002		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 118, Part. 56, Sub. 502, Zc. 6 Categoria C6 Cl.10, Cons. 62 m <sup>2</sup> Rendita € 182,52 Piano S1
Dal 25/06/2002 al 12/12/2022		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 118, Part. 56, Sub. 502, Zc. 6 Categoria C6 Cl.10, Cons. 62 m <sup>2</sup> Superficie catastale 64 mq Rendita € 182,52 Piano S1
Dal 25/06/2002 al 12/12/2022		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 118, Part. 56, Sub. 501, Zc. 6 Categoria A8 Cl.2, Cons. 28 vani Superficie catastale Totale: 800 Totale: escluse aree scoperte: 710 mq Rendita € 9.110,30 Piano T-1-2-S1

Il bene oggetto di pignoramento è incluso nel foglio catastale 1048, particella 661 (All.02).

Si tratta di una Villa con piscina, box auto e giardino di pertinenza esclusiva e accesso indipendente da via della Giustiniana 660/F; composta da:

al piano seminterrato un garage, una centrale termica, 4 bagni, un disimpegno, una cucina, ripostiglio, 2 corridoi, 5 stanze, 2 salotti;

al piano terra, un portico di accesso dal giardino, un ingresso, un salotto, un bagno, un disimpegno, una cucina;

al piano primo due bagni, un corridoio, due stanze;

al piano sottotetto una camera con cabina armadio, un bagno.

Il tutto collegato con una scala interna.

all'interno del giardino di pertinenza esclusiva sono presenti una piscina ed dei piccoli corpi di fabbrica come dependance.

L'appartamento è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 118, Particella 56, Sub 501, zona censuaria 6, categoria A/8, classe 2, consistenza 28 vani, superficie totale 800 m<sup>2</sup>, totale escluse aree scoperte: 110 m<sup>2</sup>, rendita € 9.110,30. (All.03).

Il box auto è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 118, Particella 56, Sub 502, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 10, consistenza 62 m<sup>2</sup>, Superficie catastale 64 m<sup>2</sup>, rendita € 182,52. (All.04).

I due subalterni 1 e 2, rispettivamente l'edificio residenziale e il box auto, sono stati soppressi e trasformati negli attuali sub 501 e 502 in seguito a denuncia di variazione del 10/06/2002 Pratica n. 521006 in atti dal 10/06/2002 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 32866.1/2002) (All. 05)

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal	Rendita	Piano	Graffato



								<b>e</b>			
	118	56	501	6	A8	2	28 vani	Totale: 800 m <sup>2</sup> Totale: esluse aree scoperte: 710 mq	9110,3 €	T-1-2-S1	
	118	56	502	6	C6	10	62 m <sup>2</sup>	64 mq	182,52 €	S1	

### **Corrispondenza catastale**

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

A seguito di verifica effettuata durante il sopralluogo, e delle verifiche effettuate presso gli uffici del Catasto Fabbricati, i dati in visura oggi disponibili del bene oggetto del pignoramento corrispondono allo stato degli intestatari ed allo stato dei luoghi (All.06).

## PRECISAZIONI

---

Gli atti del pignoramento esaminati risultano completi a quanto previsto all'art. 567, co. 2 c.p.c.

## PATTI

---

Al momento del sopralluogo del 12/12/2022 (All.07), l'immobile risultava occupato dalla sig.ra in forza di contratto di locazione.

## STATO CONSERVATIVO

---

Il bene può essere considerato in buono stato di conservazione. I corpi di fabbrica esterni e le aree a giardino si trovano in sufficiente stato di manutenzione.

## PARTI COMUNI

---

L'appartamento non si trova in uno stabile condominiale ed è dotato di ingresso indipendente direttamente dalla via Giustiniana 660/F. Possiede inoltre completa autonomia funzionale.

Condivide tuttavia con l'immobile adiacente, part. 44, il muro di confine e parte delle strutture e della copertura.



## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Eventuali servitù, diritti e obblighi derivano dall'atto di divisione a rogito del Notaio Francesco Fenoaltea di Roma in data 24 giugno 1974 Rep.n.285584 registrato a Roma il 5 luglio 1974 al n.6427 vol.2260 ed ivi trascritto il 5 luglio 1974 al n.32286 di formalità, nonché dall'atto a rogito del Notaio Giuseppe Enrico Simili di Roma in data 2 aprile 1993 Rep.n.11136/1298.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'edificio in cui si trova il bene oggetto del pignoramento corrisponde alla metà di una "villa bifamiliare", composto da un corpo di fabbrica con accesso indipendente con tre piani fuori terra ed uno seminterrato in un quartiere prevalentemente residenziale (All. 08).

La struttura è in cemento armato, con solai in latero-cemento e copertura a falde con coppi alla romana. Le facciate esterne sono rivestite in intonaco e tinteggiatura.

L'immobile, accessibile dal piazzale di ingresso, attraverso una scala esterna ed un portico, è composto da:

al piano seminterrato un garage, una centrale termica, 4 bagni, un disimpegno, una cucina, ripostiglio, 2 corridoi, 5 stanze, 2 salotti;

al piano terra, un portico di accesso dal giardino, un ingresso, un salotto, un bagno, un disimpegno, una cucina;

al piano primo due bagni, un corridoio, due stanze;

al piano sottotetto una camera con cabina armadio, un bagno.

Il tutto collegato con una scala interna.

All'interno del giardino di pertinenza esclusiva sono presenti una piscina e dei piccoli corpi di fabbrica come dependance.

I pavimenti sono in parquet nelle camere, marmo e cotto nei saloni, nelle cucine, scale e corridoi, monocottura e gres nei bagni e negli spazi accessori.

Gli infissi, interni ed esterni, in legno e alluminio (All. 09).

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 11/02/2016
- Scadenza contratto: 31/10/2023

### ***Stato della causa in corso per il rilascio***

Al momento del sopralluogo del 12/12/2022 (All.07), l'immobile risultava occupato dalla sig.ra in forza di contratto di locazione opponibile alla procedura, registrato a Roma 1 - Trastevere il 11/02/2016 al n. 003397-serie 3T e codice identificativo .



## Canoni di locazione

Canone mensile: € 1.500,00

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/12/1983 al 02/04/1993		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		F. Caporali	21/12/1983	2090	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Roma 1	06/01/1984	2804			
Dal 02/04/1993 al 25/06/2002		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Enrico Simili	02/04/1993	11136	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1\	06/04/1993	26309	13742
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/06/2002 al 12/12/2022		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Luca Amato	25/06/2002	19010	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	05/07/2002	75731	49990



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.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 06/03/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 08/03/2010  
Reg. gen. 25430 - Reg. part. 6207  
Quota: 1/1  
Importo: € 2.400.000,00  
A favore di BNP Paribas Suisse SA  
Contro  
Formalità a carico della procedura

### *Trascrizioni*

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Roma il 01/06/2021  
Reg. gen. 71245 - Reg. part. 49519  
Quota: 1/1  
A favore di BNP Paribas Suisse SA  
Contro Formalità a carico della  
procedura

Dalla relazione notarile depositata agli atti risulta che l'ipoteca volontaria è stata iscritta a favore della Union De Credit Pour le Batiment (che è stata incorporata dalla BNP Paribas Suisse).

I dati riportati fanno riferimento all'ispezione ipotecaria del 06/03/2023 (All. 11).



## NORMATIVA URBANISTICA

---

Dalle visure effettuate presso gli uffici preposti è risultato che l'immobile oggetto di pignoramento, sito in via della Giustiniana n.660/F - 00189 - Roma è compreso nel nuovo Piano Regolatore Generale, approvato con delibera del

Consiglio Comunale n. 18/08 e ricade nella tavola n. 09 con la seguente destinazione urbanistica:

- Sistemi e Regole 3.09: Parchi istituiti e tenuta di Castel Porziano;
- Rete Ecologica 4.05, foglio V: PARCHI E RISERVE - Aree protette: parchi regionali istituiti e tenuta di Castel Porziano;
- Carta per la qualità G1.10: Preesistenze archeologico monumentali - Parchi istituiti e tenuta di Castel Porziano;
- Parco di Veio: Tavola 10 - 374020: Zona A; Piano di assetto tav A.7.4: Zona D3, Promozione Economica e Sociale - Valorizzazione e recupero del patrimonio edilizio agricolo - infrastrutture per la fruizione - Aree da sottoporre a progetti di recupero ambientale;
- PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale), edizione 2021, tav. A 24\_374: Sistema del paesaggio insediativo - "Paesaggio degli insediamenti urbani";
- PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale), edizione 2021, tav. B 24\_374: Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico - "lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche"; Ricognizione delle aree tutelate per legge - "f) protezione dei parchi e delle riserve naturali"; "Aree urbanizzate del PTPR".

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

L'immobile è stato realizzato con Licenza edilizia n. 2105 del 27/12/1972 (All. 12). Non risulta agli atti certificato di agibilità (All. 13).

Dal progetto originale (All. 14), e dall'atto d'obbligo presente nel fascicolo (All. 15), si evince come l'immobile, di cui il bene oggetto di pignoramento fa parte, sia nato come unico edificio monofamiliare, insieme a quello confinante e insistente sull'attuale part. 44.

Sono state successivamente presentate domande di condono 86/204093 sot.1 e 2 (All. 16) e 0/60870 sot.1 e 2 (All. 17); il primo per ristrutturazione, ampliamento e frazionamento, successivamente al quale vengono definiti i due subalterni di provenienza 1 e 2; il secondo per ampliamento e nuova costruzione relativamente alle dependances ed alla piscina, successivamente al quale fu presentata tardivamente modifica catastale (All. 05) con la conseguente soppressione dei sub 1 e 2 e creazione degli attuali 501 e 502.

Entrambe le domande di condono non hanno ancora ottenuto il provvedimento di concessione in sanatoria.

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

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Ad oggi lo stato dei luoghi (All. 18) è conforme alle planimetrie catastali legittimate dai titoli descritti in precedenza, tranne per una tettoia presente nel giardino che potrà essere regolarizzata tramite una pratica di



CILA in sanatoria previo nulla osta presso gli enti preposti.  
Per tali ragioni lo scrivente ritiene di detrarre dal valore di stima la cifra orientativa di € 5.000,00.  
Secondo l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) (All. 19) l'immobile è in classe energetica "G".

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non risulta parte di un condominio.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Per ottenere la maggiore appetibilità sul mercato immobiliare lo scrivente ritiene di formare un unico lotto costituito da villa con piscina, box auto e giardino di pertinenza esclusiva e accesso indipendente da via della Giustiniana 660/F.

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

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Roma (RM) - via della Giustiniana 660/F, piano T-1-2-S1  
Villa con piscina, box auto e giardino di pertinenza esclusiva e accesso indipendente da via della Giustiniana 660/F; composta da: al piano seminterrato un garage, una centrale termica, 4 bagni, un disimpegno, una cucina, ripostiglio, 2 corridoi, 5 stanze, 2 salotti; al piano terra, un portico di accesso dal giardino, un ingresso, un salotto, un bagno, un disimpegno, una cucina; al piano primo due bagni, un corridoio, due stanze; al piano sottotetto una camera con cabina armadio, un bagno. Il tutto collegato con una scala interna. All'interno del giardino di pertinenza esclusiva sono presenti una piscina e dei piccoli corpi di fabbrica come dependance. L'immobile si trova nella periferia Nord del Comune di Roma, nel Municipio XV, servita dalla via Giustiniana. La mobilità del quartiere è caratterizzata da mezzi di trasporto su gomma e dalla presenza della linea C della Metropolitana.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 118, Part. 56, Sub. 501, Zc. 6, Categoria A8 - Fg. 118, Part. 56, Sub. 502, Zc. 6, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 2.060.789,00  
**DETERMINAZIONE DEL VALORE NORMALE:** Il valore normale sarà calcolato secondo le "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296" (e s.m.i.). Le quotazioni parametriche di riferimento, riferite ad immobili ad uso abitazione, saranno desunte da autorevoli Osservatori del Mercato Immobiliare, da un'indagine di mercato tra le offerte delle principali agenzie immobiliari e dal valore normale (Legge 27 dicembre 2006, n. 296).

**QUOTAZIONI PARAMETRICHE DI RIFERIMENTO:** L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari. La banca dati dell'Osservatorio costituisce una rilevante fonte d'informazioni relative al mercato immobiliare nazionale. Per la zona di interesse codice E24 - Suburbana/LA GIUSTINIANA (VIA ITALO PICCAGLI), microzona 139, aggiornati al secondo semestre



2022 (All. 20), per la villa, accatastata in categoria A/8, abitazioni in ville, in normale stato conservativo, i valori di mercato sono compresi tra 1.700 e 2.550 €/m2.

Per confronto, considerando che i valori OMI si riferiscono al secondo semestre del 2022, è stata effettuata un'indagine di mercato (All. 21) tra le principali società immobiliari che esercitano sulle aree d'interesse, risultando i seguenti valori medi: ville limitrofe a via della Giustiniana, stato manutentivo buono, taglio 500-1.000 m2, valore medio circa 2.160,00 €/m2.

Il valore normale unitario degli immobili residenziali è determinato dall'applicazione della seguente formula: Valore normale unitario = Val. OMI min + (Val. OMI max - Val. OMI min) x K. Il Valore OMI min e Valore OMI max indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/m2 rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, evidenziati precedentemente. K rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula:  $K = (K1 + 3 \times K2) / 4$ . Nel caso in esame: K1=0; K2=0,2; K=0,15. Il Valore Normale Unitario per l'appartamento sarà quindi  $1.700 + (2.550 - 1.700) \times 0,15 = 1.827,50$  €/m2.

**STIMA DEGLI IMMOBILI:** La stima verrà elaborata sulla base delle Superfici commerciali individuate, ovvero riferita agli immobili nelle condizioni in cui si trovano e nell'attuale stato manutentivo, e verrà definita mediante il metodo sintetico comparativo. Tale metodo è teso all'individuazione del più probabile valore di mercato di un immobile, ovvero l'importo che un operatore economico ordinario sarebbe disposto ad offrire per un bene equiparabile a quello in esame per caratteristiche, ubicazione ed appetibilità.

Per l'immobile in argomento le quotazioni di riferimento sono le seguenti: OMI 1.700 - 2.550 €/m2; MERCATO IMMOBILIARE 2.160,00 €/m2; VALORE NORMALE UNITARIO 1.827,50 €/m2.

In considerazione delle caratteristiche intrinseche (superficie, conformazione interna, stato manutentivo) ed estrinseche (ubicazione, accessibilità indipendente, caratteristiche di zona) dell'immobile in esame, e dal confronto con la ricerca di mercato effettuata, il valore normale unitario verrà arrotondato per eccesso a 1.850,00 €/m2.

Il più probabile valore di mercato attuale dell'immobile in esame (Vm) verrà quindi definito dal prodotto della superficie commerciale precedentemente individuata per la quotazione unitaria di riferimento sopra riportata, per ottenere:  $1.113,94 \text{ m}^2 \times 1.850,00 \text{ €/m}^2 = 2.060.789,00 \text{ €/m}^2$ .

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Villa Roma (RM) - via della Giustiniana 660/F, piano T-1-2-S1	1113,94 mq	1.850,00 €/mq	€ 2.060.789,00	100,00%	€ 2.060.789,00
Valore di stima:					€ 2.060.789,00

Valore di stima: € 2.060.789,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%



Stato di possesso	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5000,00	€

**Valore finale di stima: € 1.643.000,00**

Dal capitolo della regolarità edilizia si evince l'incertezza dovuta alle domande di condono ancora in fase di definizione.

Considerando che l'intero lotto di terreno è incluso nel perimetro del Parco di Veio, lo scrivente ritiene di dover applicare un deprezzamento per mancanza di garanzia pari al 15% del valore dell'immobile.

Dallo stesso capitolo si evince come gli oneri di regolarizzazione della tettoia ammontino a circa € 5.000,00.

Dal momento che l'immobile ad oggi risulta in locazione a terzi con contratto opponibile alla procedura fino ad Ottobre 2023, considerando i tempi per le procedure di vendita, si ritiene di applicare un ulteriore deprezzamento pari al 5% del valore dell'immobile

Sottraendo tale cifra al valore di partenza si ottiene un valore finale di stima pari a  $2.060.789,00 - 15\% - 5\% - 5.000,00 = 1.643.631,20$  €, arrotondabile per difetto ad € 1.643.000,00.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Lo scrivente non ritiene ci siano ulteriori riserve o particolarità da segnalare.

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 05/04/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Romoli Giulio

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di compravendita (Aggiornamento al 25/06/2002)
- ✓ N° 2 Estratti di mappa - Estratto di mappa e visura catasto terreni (Aggiornamento al 18/03/2023)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Vis storica Fg118 Part 56 Sub 501 e Sub 1 (Aggiornamento al 05/04/2022)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Vis storica Fg118 Part 56 Sub 502 e Sub 2 (Aggiornamento al 05/04/2022)



- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Variazione catasto 2002 (Aggiornamento al 10/06/2002)
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - PLN\_FGL 118 PART 56 Sub 501 e Sub 502 (Aggiornamento al 10/06/2022)
- ✓ N° 7 Altri allegati - verbale accesso 12-12-22 (Aggiornamento al 12/12/2022)
- ✓ N° 8 Ortofoto - Ortofoto (Aggiornamento al 12/12/2022)
- ✓ N° 9 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 12/12/2022)
- ✓ N° 10 Altri allegati - contratto di locazione (Aggiornamento al 11/02/2016)
- ✓ N° 11 Altri allegati - Ispezione ipotecaria Sub 501 e 502 (Aggiornamento al 06/03/2023)
- ✓ N° 12 Concessione edilizia - Licenza 1972\_2105 (Aggiornamento al 27/12/1972)
- ✓ N° 13 Altri allegati - Irreperibilità agibilità (Aggiornamento al 30/01/2023)
- ✓ N° 14 Tavola del progetto - Progetto originale (Aggiornamento al 27/09/1972)
- ✓ N° 15 Altri allegati - Atto d'obbligo (Aggiornamento al 07/12/1972)
- ✓ N° 16 Altri allegati - Domanda condono 14290\_23 (Aggiornamento al 29/03/1986)
- ✓ N° 17 Altri allegati - Domanda condono 14292\_23 (Aggiornamento al 01/03/1995)
- ✓ N° 18 Altri allegati - Stato di fatto (Aggiornamento al 12/12/2022)
- ✓ N° 19 Altri allegati - APE via della Giustiniana 660\_F (Aggiornamento al 10/03/2023)
- ✓ N° 20 Altri allegati - Valori OMI (Aggiornamento al 19/03/2023)
- ✓ N° 21 Altri allegati - Ricerca di mercato (Aggiornamento al 19/03/2023)



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Roma (RM) - via della Giustiniana 660/F, piano T-1-2-S1  
Villa con piscina, box auto e giardino di pertinenza esclusiva e accesso indipendente da via della Giustiniana 660/F; composta da: al piano seminterrato un garage, una centrale termica, 4 bagni, un disimpegno, una cucina, ripostiglio, 2 corridoi, 5 stanze, 2 salotti; al piano terra, un portico di accesso dal giardino, un ingresso, un salotto, un bagno, un disimpegno, una cucina; al piano primo due bagni, un corridoio, due stanze; al piano sottotetto una camera con cabina armadio, un bagno. Il tutto collegato con una scala interna. All'interno del giardino di pertinenza esclusiva sono presenti una piscina e dei piccoli corpi di fabbrica come dependance. L'immobile si trova nella periferia Nord del Comune di Roma, nel Municipio XV, servita dalla via Giustiniana. La mobilità del quartiere è caratterizzata da mezzi di trasporto su gomma e dalla presenza della linea C della Metropolitana. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 118, Part. 56, Sub. 501, Zc. 6, Categoria A8 - Fg. 118, Part. 56, Sub. 502, Zc. 6, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Dalle visure effettuate presso gli uffici preposti è risultato che l'immobile oggetto di pignoramento, sito in via della Giustiniana n.660/F - 00189 - Roma è compreso nel nuovo Piano Regolatore Generale, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 18/08 e ricade nella tavola n. 09 con la seguente destinazione urbanistica: - Sistemi e Regole 3.09: Parchi istituiti e tenuta di Castel Porziano; - Rete Ecologica 4.05, foglio V: PARCHI E RISERVE - Aree protette: parchi regionali istituiti e tenuta di Castel Porziano; - Carta per la qualità G1.10: Preesistenze archeologico monumentali - Parchi istituiti e tenuta di Castel Porziano; - Parco di Veio: Tavola 10 - 374020: Zona A; Piano di assetto tav A.7.4: Zona D3, Promozione Economica e Sociale - Valorizzazione e recupero del patrimonio edilizio agricolo - infrastrutture per la fruizione - Aree da sottoporre a progetti di recupero ambientale; - PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale), edizione 2021, tav. A 24\_374: Sistema del paesaggio insediativo - "Paesaggio degli insediamenti urbani"; - PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale), edizione 2021, tav. B 24\_374: Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico - "lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche"; Ricognizione delle aree tutelate per legge - "f) protezione dei parchi e delle riserve naturali"; "Aree urbanizzate del PTPR".

**Prezzo base d'asta: € 1.643.000,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 453/2021 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.643.000,00**

<b>Bene N° 1 - Villa</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - via della Giustiniana 660/F, piano T-1-2-S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 118, Part. 56, Sub. 501, Zc. 6, Categoria A8 - Fg. 118, Part. 56, Sub. 502, Zc. 6, Categoria C6	<b>Superficie</b>	1113,94 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene può essere considerato in buono stato di conservazione. I corpi di fabbrica esterni e le aree a giardino si trovano in sufficiente stato di manutenzione.		
<b>Descrizione:</b>	Villa con piscina, box auto e giardino di pertinenza esclusiva e accesso indipendente da via della Giustiniana 660/F; composta da: al piano seminterrato un garage, una centrale termica, 4 bagni, un disimpegno, una cucina, ripostiglio, 2 corridoi, 5 stanze, 2 salotti; al piano terra, un portico di accesso dal giardino, un ingresso, un salotto, un bagno, un disimpegno, una cucina; al piano primo due bagni, un corridoio, due stanze; al piano sottotetto una camera con cabina armadio, un bagno. Il tutto collegato con una scala interna. All'interno del giardino di pertinenza esclusiva sono presenti una piscina e dei piccoli corpi di fabbrica come dependance. L'immobile si trova nella periferia Nord del Comune di Roma, nel Municipio XV, servita dalla via Giustiniana. La mobilità del quartiere è caratterizzata da mezzi di trasporto su gomma e dalla presenza della linea C della Metropolitana.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 08/03/2010  
Reg. gen. 25430 - Reg. part. 6207  
Quota: 1/1  
Importo: € 2.400.000,00  
A favore di BNP Paribas Suisse SA  
Contro  
Formalità a carico della procedura

### *Trascrizioni*

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Roma il 01/06/2021  
Reg. gen. 71245 - Reg. part. 49519  
Quota: 1/1  
A favore di BNP Paribas Suisse SA  
Contro Formalità a carico della  
procedura

