
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. **Arch. Giovanni Carofei**, nell'Esecuzione Immobiliare **390/2021** del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



Via Francesco Giacomo Tricomi n. 74b – Villino “B”

SOMMARIO

Incarico.....	1
Premessa.....	3
Descrizione	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto n. Unico	Errore. Il segnalibro non è definito.
Elenco allegati.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Riepilogo bando d'asta.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Schema riassuntivo.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Formalita da cancellare	Errore. Il segnalibro non è definito.

INCARICO

Con Provvedimento del 04/06/2022, il sottoscritto Arch. Giovanni Carofei, con studio in Via del Calice, 39, 00178, Roma (RM), e-mail arch.giovannicarofei@gmail.com, PEC arch.giovanni.carofei@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/06/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Bene** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Francesco Giacomo Tricomi n. 30, p. T-1-S1 *in catasto*. Di fatto Via Francesco Giacomo Tricomi n. 74/b, p. T-1-2sottotetto.

DESCRIZIONE

Il cespite pignorato, oggetto di valutazione, risulta ubicato nel Comune di Roma, località Casale Santa Maria Nuova, Consorzio "Giardini del Pescaccio", in Via Francesco Giacomo Tricomi n. 30, il civico del cancello principale di accesso al comprensorio, mentre il villino "B" pignorato, ubicato all'interno del comprensorio, sempre in Via Francesco Giacomo Tricomi n. 74/b, il cancello di ingresso dedicato. Quest'ultimo risulta preceduto da altra piccola area in comune con i villini confinanti, sulla quale prospettano i due cancelli dei due villini, (A e B), in Via Francesco Giacomo Tricomi n. 74. L'accesso alla suindicata piazzola comune è preceduto da una sbarra azionabile elettricamente. Al civico n. 74, risulta ubicato il videocitofono dei due villini A (fuori dal Pignoramento), e **"B" quello pignorato**.

La località, posta nel quadrante nord della città, è completamente urbanizzata e caratterizzata dalla prevalente presenza di edifici ad uso residenziale, non di pregio, così come la porzione immobiliare pignorata, oggetto della presente valutazione. All'interno del comprensorio del quale il cespite pignorato ne è parte, vi è la prevalente presenza di villini unifamiliari. La sua struttura viaria è impostata sugli assi principali costituiti da Via Casale Lumbroso, sulla quale si innestano le altre strade secondarie della zona. Detta arteria, è considerata di medio alto scorrimento. Su via Francesco Giacomo Tricomi e all'interno di tutto il comprensorio, non sono presenti esercizi commerciali, mentre, quelli di prima necessità e non, sono ubicati nelle vicinanze. La zona è dotata di tutti i servizi primari. Vicina al GRA (Grande Raccordo Anulare) uscita 33 Casale Lumbroso. Il Villino "B" pignorato risulta ultimato nel 2010 c.ca, tipologia villetta indipendente, circondato da ampia area giardinata pertinenziale, prevalentemente con manto erboso, ad eccezione del viale di ingresso e di alcune parti che lo circondano. Il suo sviluppo, al momento del sopralluogo, risultava: un piano terra, piano primo e piano secondo sottotetto, con copertura a falda. L'area giardinata pertinenziale è preceduta da un cancello carrabile e pedonale azionabili elettricamente, con telecomando e pulsantiera a codice e dal pulsante citofonico interno al villino. Struttura portante in cemento armato, finita esternamente ed in maniera prevalente, ad intonaco tinteggiato, ed una parte in pietra a faccia vista, la parte contenente il corpo scala interno fino alla copertura, quest'ultima a falda.

Il Villino "B" pignorato, al momento del sopralluogo, risultava così distribuito:

p.T: ingresso, zona soggiorno-pranzo di ampie dimensioni, cucina con dispensa, due rispostigli, lavanderia, stanza uso studio, bagno; annesso con accesso dedicato e collegato all'abitazione, ad uso deposito/centrale termica;

p.1: stanza da letto matrimoniale di ampie dimensioni, con ampio bagno, cabina armadio con soprastante area soppalcata; due stanze da letto con bagno in comune, e ampia terrazza perimetrale;

p. 2 sottotetto: due stanze da letto, con bagno in comune.

Tutti i livelli sono collegati internamente da rampa di scala elicoidale e da una rampa di scala esterna a cielo libero, servente da collegamento tra il piano terra e la terrazza del piano primo.

area giardinata pertinenziale di ampie dimensioni, completamente delimitata da recinzione nel confine con il villino A e da un muro di contenimento, a confine con il villino "C".

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** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Francesco Giacomo Tricomi n. 30, piano T-1-S1, in catasto. Di fatto Via Francesco Giacomo Tricomi n. 74/b, p. T-1-2 sottotetto.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

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

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

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

Il cespite pignorato risulta pervenuto ai debitori esecutati, giusto Atto di Compravendita del 09.10.2008, Notaio **** Omissis **** di Roma rep. n. **** Omissis **** - Trascritto a Roma il 21.10.2008 ai nn. **** ****Omissis ****.

CONFINI

Il villino, nell'insieme confina: con i lotti individuati catastalmente alle particelle 2376, 2363 e 2362 del Foglio 413, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	73,00 mq	85,50 mq	1,00	85,50 mq	2,80 m	T
portico	110,00 mq	126,00 mq	0,20	25,20 mq	0,00 m	T
soffitta	17,00 mq	21,50 mq	0,30	6,45 mq	1,50 m	1
area giardinata	2300,00 mq	2300,00 mq	0,10	230,00 mq	0,00 m	T
autorimessa	193,00 mq	200,00 mq	0,60	120,00 mq	2,60 m	S1
Totale superficie convenzionale:				467,15 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				467,15 mq		

Il bene non é comodamente divisibile in natura.

Le consistenze sono state desunte dalla pianta catastale, ultima in atti.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/06/2010 al 03/06/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 413, Part. 2375, Sub. 2, Zc. 6 Categoria A7 Cl.5, Cons. 4 vani Superficie catastale 107 mq Rendita € 702,38 Piano T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/06/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 413, Part. 2375, Sub. 1, Zc. 6 Categoria C6 Cl.9, Cons. mq. 189 Superficie catastale mq. 199 Rendita € 478,29 Piano S1

la data del 03/06/2010 si riferisce all'anno di costituzione del fabbricato - Pratica n. RM0673298 in atti dal 03/06/2010 COSTITUZIONE (n. 5566.1/2010)

Fonte: Visure catastali n. T12865/2022 del 15.06.2022 (Villino) e n. T12472 del 15.06.22 (Autorimessa)

P.S. Per costituzione si intende il momento dell'avvenuta dichiarazione del fabbricato in catasto, ovvero ad ultimazione dei lavori. (nel 2008 veniva acquistato dai debitori eseguiti il terreno con il soprastante rustico per civile abitazione, in corso di costruzione).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	413	2375	2	6	A7	5	4 vani	107 mq	702,38 €	T-1	
	413	2375	1	6	C6	9	189	199 mq	478,29 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

lo scrivente esperto stimatore, evidenzia che in sede di sopralluogo, ha rilevato difformità tra la pianta catastale e lo stato attuale dei luoghi, ovvero:

- STATO PIANTE CATASTALI IN ATTI e PROGETTO APPROVATO:

piano terra: ingresso, soggiorno-pranzo con angolo cottura, due stanze da letto, ripostiglio (locale accessorio), ampio portico perimetrale aperto;

piano sottotetto: locale soffitta con lucernari sulla copertura;

piano Seminterrato: locale autorimessa servita da propria rampa carrabile.
tutti e tre i livelli collegati internamente tramite rama di scala elicoidale;

- STATO ATTUALE RILEVATO NEL SOPRALLUOGO:

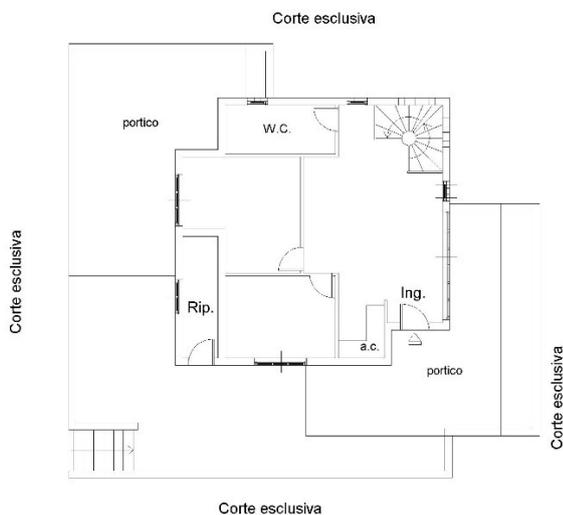
piano terra: ingresso, zona soggiorno-pranzo di ampie dimensioni, cucina con dispensa, due ripostigli, lavanderia, stanza uso studio, bagno; annesso con accesso dedicato e collegato all'abitazione, ad uso deposito/centrale termica;

piano primo: stanza da letto matrimoniale di ampie dimensioni, con ampio bagno, cabina armadio con soprastante area soppalcata; due stanze da letto con bagno in comune, e ampia terrazza perimetrale;

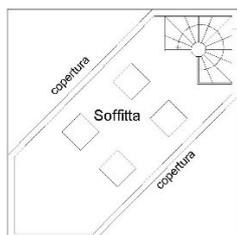
piano secondo sottotetto: due stanze da letto, con bagno in comune.
tutti i piani collegati al proprio interno tramite rampa elicoidale.

PRECISAZIONI

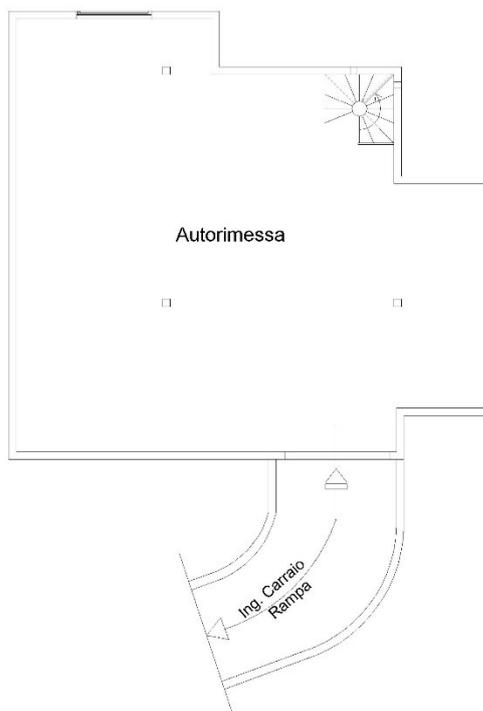
VILLINO B
Abitazione piano terra
H. m 2.80



Piano sottotetto
Hm. m 1.50



VILLINO B
Autorimessa piano seminterrato
H. m 2.60



PIANTE STATO CATASTALE

LO SCRIVENTE EVIDENZIA, CHE LO STATO ATTUALE DEI LUOGHI, A DIFFERENZA DEL PROGETTO APPROVATO E DELLE PIANTE CATASTALI, VEDE IL LOCALE AUTORIMESSA, TRASFORMATO NELLA RISTRUTTURAZIONE EFFETTUATA SULL'INTERO VILLINO, IN ABITAZIONE, E AL PIANO TERRA, INVECE CHE AL PIANO SEMINTERRATO. OVVERO, SI RILEVA, DI FATTO, L'INESISTENZA DEL PIANO SEMINTERRATO E DELLA RELATIVA RAMPA CARRABILE PER RAGGIUNGERLO. AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO IL VILLINO RISULTAVA SVILUPPANTESI AL PIANO TERRA, PIANO PRIMO E PIANO SECONDO SOTTOTETTO. TUTTI I PIANI AD USO ABITATIVO.

In più punti, sono stati rilevati aumenti di cubatura non autorizzati, con variazioni distributive interne non corrispondenti alla pianta catastale in atti ed al progetto approvato.

Lo scrivente esperto stimatore, ai fini della stima, evidenzia che il calcolo delle consistenze è stato eseguito considerando le sole derivanti dal progetto approvato e dalle corrispondenti piante catastali ultime in atti. Per tutta la perizia immobiliare di stima, il villino viene considerato secondo la sua originaria e ufficiale conformazione, ovvero: p.S1 Autorimessa, p.T abitazione, p. 1 soffitta. Pertanto, tutte le modifiche apportate al villino, **non regolarizzate, non** sono state considerate per la stima, ma bensì evidenziate graficamente per una migliore comprensione.

STATO CONSERVATIVO

Il villino, nel suo complesso, al momento del sopralluogo, versava in buono stato manutentivo. Frutto di una ristrutturazione totale già avvenuta.

PARTI COMUNI

Il villino è parte del consorzio privato "Giardini del Pescaccio" e gode delle parti comuni consortili rappresentate dalla viabilità, aree verdi, recinzione, guardiania (non continuativa), parcheggi.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le principali caratteristiche costruttive e finiture, sono le seguenti: - struttura portante in cemento armato; - tamponature esterne in muratura con finitura esterna ad intonaco tinteggiato ed in minima parte in pietra (nel corpo di fabbrica corrispondente alla scala interna); copertura a falda, rivestita in tegole; - parapetti dei terrazzi in ferro e la struttura delle rampe di scala a cielo libero in c.a. rivestite in travertino e prive di parapetto; - tramezzature interne in muratura con finitura ad intonaco civile e tinteggiate ed in alcune parte in cemento resinato; - infissi esterni in anodizzato con doppio vetro; avvolgibili in pvc; - impianto termico autonomo, con caldaia nel locale annesso appositamente realizzato al piano terra, sopra il quale è ubicata la rampa di scale a cielo libero, che dal piano terra conduce al piano primo; - pavimento in ferro decapato al piano terra nella maggior parte della superficie; ceramiche a pavimento negli ambienti di servizio; cemento resinato nei bagni; parquet nelle stanze da letto al piano primo e soffitta sottotetto - porte interne in legno; - impianto elettrico, video-citofonico, idrosanitario, presenti; - sistema di allarme; - impianto climatizzazione con split; - porta di ingresso principale blindata con serratura azionabile elettricamente; La porta di ingresso principale alla villa al piano terra, è sovrastata da un portico; - accesso esclusivo dal cancello carrabile e pedonale in ferro, azionabile elettricamente. DOTAZIONI - scala elicoidale interna alla porzione immobiliare servente da collegamento interno per tutti i piani; parcheggio autovetture nel giardino esclusivo, nella parte anteriore della villa fronte cancello di ingresso. Sbarra elettrica con comando interno all'abitazione, posta all'ingresso dello spazio comune ai cancelli.

STATO DI OCCUPAZIONE

Risulta un **Contratto di locazione ultra-novennale del 07.01.2021**, scrittura privata agli atti del Notaio **** Omissis **** di Roma, autenticante, **Rep. **** Omissis ******, a favore del Sig. **** Omissis ****, contro i Sigg. **** Omissis **** (attuali debitori esecutati). **Trascritto a Roma il 08.01.2021 ai nn. **** Omissis ****. Atto di locazione, avente per oggetto il villino B, Via **** Omissis ****. Durata della locazione anni 25 a partire dal 07/01/2021 fino al 06/01/2046. Canone annuo di €. 10.200,00 da pagare in 12 rate mensili anticipate di €. 850,00 ciascuna, oltre alle spese ed oneri, da corrispondere entro e non oltre il giorno cinque (5) di ogni mese. In caso di proroga, il canone si intenderà maggiorato di €./mese 400,00 rispetto a quanto sopra indicato, oltre ad una componente variabile pari al 100% delle variazioni Istat decorrenti dal primo anno fino all'ultimo di scadenza naturale.**

Vedi copia contratto di locazione, reperito dallo scrivente esperto in conservatoria, in allegati.

Al momento del sopralluogo (20.07.2022), il villino risultava ristrutturato, arredato e abitato dal Sig. **** Omissis ****, come dallo stesso dichiarato nell'occasione (*vedi verbale di accesso redatto dal Custode Giudiziario incaricato*).

Lo scrivente esperto, ritiene opportuno effettuare il calcolo del più probabile valore di locazione del cespite pignorato, sulla base dei valori di listino ufficiali OMI Agenzia delle Entrate, a comparazione con il valore di locazione indicato nel contratto suindicato, stipulato in data 07.01.2021 dai debitori eseguiti.

CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE LOCATIVO DEL CESPITE PIGNORATO

-DATI METRICI CONSISTENZA

BENE (Villino p. S1-T-1) Superficie netta mq. 283,00 c.ca
Superficie derivante dalle risultanze catastali (ufficiali), esclusi gli ampliamenti effettuati non regolarizzati. Ed esclusa la superficie dell'area giardinata pertinenziale e dei terrazzi.

-DATI CATASTALI

Fg. 413, p. 2375 sub. 1, cat. C6 (autorimessa p. S1) e sub 2, cat. A7 (villino p. T-1)

-ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE (Fonte: OMI Agenzia delle Entrate)

Anno 2022 Semestre I Fascia/zona: Suburbana/Massimina-Casal Lumbroso
Codice zona: E73 Microzona: 137
Tipologia Prevalente: Ville e Villini Destinazione: Residenziale

Tipologia esaminata: Ville e Villini

Valori di Locazione abitazioni €/mq mese *min* 7,8 €/mq mese - *max* 11,5 €/mq mese

Tenuto conto delle attuali caratteristiche del Villino, riscontrate al momento del sopralluogo (20.07.2022), ovvero, ristrutturato con uso di materiali di finitura di buona qualità, buoni accessori, ambienti di ampie dimensioni, buono stato manutentivo, area giardinata pertinenziale di ampie dimensioni. Lo scrivente procede con il calcolo, considerando il valore locativo €/mq. mese, ricavato dalla media dei valori di locazione OMI, *maggiorato con coefficiente (1,05)* a vantaggio del buono stato complessivo del cespite, suelencato. Pertanto:

€/mq. mese 7,8 + €/mq. mese 11,5 /2 = €/mq. mese 9,65 (*Valore Medio locazione €/mq mese*)
€/mq. mese 9,65 x 1,05 (*coeff. maggiorazione*) = €/mq. mese 10,13 (*Valore ragguagliato*)

Consistenza (*superficie utile*) = mq. 283,00

mq. 283,00 x €/mq. mese 10,13 = €/mese 2.866,79 *in cifra tonda* € 2.900,00 *canone mensile*

€/mese 2.900,00 x 12 mesi = € 34.800,00/anno

-CONCLUSIONI

In relazione a quanto suindicato, lo scrivente esperto stimatore, ritiene che il più probabile valore di locazione attribuibile al cespite pignorato sia il seguente:

BENE PIGNORATO	Canone locazione mensile €/mese	Canone annuo €/anno
Villino p.T-1-S1 (<i>come da risultanze catastali e da progetto approvato</i>)	2.900,00	34.800,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/06/1994 al 06/02/2003	**** Omissis ****	Atto di Permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Silvestra Giordano Cemmi di Roma	01/06/1994	22858	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	09/06/1994	38175	21074
Dal 06/02/2003 al 09/10/2008	**** Omissis ****	Decreto Trasferimento Immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Roma	06/02/2003	5056	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	20/02/2003	14995	9982
Dal 09/10/2008	**** Omissis ****	Atto Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Clemente Riccardo Notaio in Roma	09/10/2008	92179	14793
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	21/10/2008	135365	83806

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma1 aggiornate al 23/04/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Roma il 08/08/2005
Reg. gen. 111599 - Reg. part. 34962
Importo: € 2.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.000.000,00
Rogante: Clemente Riccardo di Roma
Data: 04/08/2005
N° repertorio: 85164
N° raccolta: 11237
- **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 17/01/2011
Reg. gen. 3683 - Reg. part. 596
Importo: € 910.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 455.000,00
Rogante: Clemente Riccardo
Data: 12/01/2011
N° repertorio: 94756
N° raccolta: 15829

Trascrizioni

- **Cessione di diritti reali a titolo oneroso**
Trascritto a Roma il 13/04/1995
Reg. gen. 24970 - Reg. part. 14251
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **atto di convenzione edilizia**
Trascritto a Roma il 28/05/1996
Reg. gen. 35127 - Reg. part. 20088
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **atto unilaterale d'obbligo edilizio**
Trascritto a Roma il 21/12/2004
Reg. gen. 158016 - Reg. part. 102290
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **atto unilaterale d'obbligo edilizio**
Trascritto a Roma il 20/12/2007
Reg. gen. 222384 - Reg. part. 101964
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **atto unilaterale d'obbligo edilizio**

Trascritto a Roma il 20/12/2007
Reg. gen. 222383 - Reg. part. 101963
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **Costituzione di Fondo Patrimoniale**

Trascritto a Roma il 06/07/2010
Reg. gen. 83131 - Reg. part. 47713
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: avente per oggetto: piena proprietà per 1/2 cadauno in regime di separazione dei beni, sui beni attualmente oggetto di pignoramento

- **Domanda Giudiziale**

Trascritto a Roma il 17/03/2015
Reg. gen. 25056 - Reg. part. 18685
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

- **atto di locazione ultranovennale**

Trascritto a Roma il 08/01/2021
Reg. gen. 1537 - Reg. part. 1039
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

- **Verbale Pignoramento Immobili**

Trascritto a Roma il 22/04/2021
Reg. gen. 50829 - Reg. part. 35272
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: avente per oggetto: piena proprietà in regime di comunione legale dei beni - stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C/6), in Roma, Fg. **** Omissis ****-
Abitazione in Villini (A/7) in Roma, Fg. **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Lo strumento urbanistico del Comune di Roma, Nuovo P.R.G. approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008 prevede: (visura P.R.G. del 13/07/2022 - IX DIP. Roma Capitale, Ricevuta di Pagamento n. PP2022000001535300 del 12.07.2022).

P.R.G. Sistemi e Regole 1:10.000:

Sistema insediativo - T3 Città Consolidata. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera. (N.T.A. Art. 44, 45, 48)

Rete Ecologica: Nessuna prescrizione

Carta Qualità: Nessuna prescrizione

Già nel previgente piano, l'immobile ricadeva nella Convenzione G4 "Giardini del Pescaccio", stipulata a Roma, il 15/05/1996 dal Notaio Silvestri Giordano Cemmi, rep. 24544, racc. 4728. Ricadente nel Comparto Residenziale Z11

P.T.P.R. (edizione 2021 - sito Regione Lazio) - TAV. 24

TAV. A - Sistemi ed Ambiti del Paesaggio -

Paesaggio degli insediamenti in evoluzione; Ambiti di recupero e valorizzazione paesistica.

TAV. B - Beni Paesaggistici -

m) protezione punti di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto (art. 42)

c) protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua (art. 36)

TAV. C - Beni del Patrimonio Naturale e Culturale -

discariche, depositi, cave (art. 31 bis e 16 L.R. 24/1988)

TAV. D - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP, accolte, parzialmente accolte art. 23 comma 1 L.R. 24/98

accolta-parzialmente accolta, con prescrizione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

Permesso di Costruire n. 129 prot. 10201 del 14/02/2008, Istanza prot. n. 69131/2006 rilasciato dal U.O. II del IX DIP.

Variante 69131/2006 – Scissione e variante essenziale Villino A e B;

Fascicolo progettuale 77935/2008 – Scissione del solo Villino A dal Villino B, per cambio proprietà.

(Fonte: Archivio Progetti Roma Capitale).

VERIFICHE EFFETTUATE

PROGETTO APPROVATO:

Accesso presso l'archivio Progetti IX DPAU Roma Capitale, effettuato in data 03.11.2022

Lo scrivente esperto ha visionato il fascicolo del progetto approvato. In particolare, quello riguardante il Pdc n. 129/2008 in variante essenziale e scissione dei Villini A e B dal Pdc n. 74 del 02/02/05 relativo al cemento armato e Pdc n. 128 del 15/02/06 di completamento. Nella

sostanza, si evidenzia la corrispondenza tra il progetto approvato e la pianta catastale ultima in atti, per quanto riguarda: *la distribuzione dei piani S1-T-1; le destinazioni p.S1 Autorimessa con relativa rampa carrabile; p. T abitazione; p. 1 soffitta.* La pianta del piano terra e del piano primo, rappresentate nel progetto approvato, differiscono dalla rappresentazione catastale in atti, per un diverso orientamento. (copia Progetto approvato in allegati).

AGIBILITA'

*In data 20.06.2022 lo scrivente esperto inviava per mezzo PEC al DPAU Roma Capitale Uff. Agibilità, la **Domanda di Verifica di esistenza agibilità**, prot. n. QI/2022/0113930 del 04.07.2022, ricevuta di pagamento n. PP2022000001310709.*

Fa presente di aver ricevuto solo verbalmente, dall'addetta dell'ufficio agibilità, la comunicazione dell'inesistenza del certificato richiesto. Confermato successivamente dal Presidente del Consorzio Giardini del Pescaccio, con PEC del 23.09.2022, la quale comunicava: ...OMISSIS *"nessun immobile all'interno del consorzio possiede l'agibilità, in quanto sono ancora da ultimare alcune opere in Convenzione con il Comune"*.

DIFFORMITA' RICONTRATE

- STATO ATTUALE RILEVATO NEL SOPRALLUOGO:

piano terra: ingresso, zona soggiorno-pranzo di ampie dimensioni, cucina con dispensa, due rispostigli, lavanderia, stanza uso studio, bagno; annesso con accesso dedicato e collegato all'abitazione, ad uso deposito/centrale termica;

piano primo: stanza da letto matrimoniale di ampie dimensioni, con ampio bagno, cabina armadio con soprastante area soppalcata; due stanze da letto con bagno in comune, e ampia terrazza perimetrale;

piano secondo sottotetto: due stanze da letto, con bagno in comune.

tutti i piani collegati al proprio interno tramite rampa elicoidale.

LO SCRIVENTE EVIDENZIA, CHE LO STATO ATTUALE DEI LUOGHI, A DIFFERENZA DELLE PIANTE CATASTALI, E IL PROGETTO APPROVATO VEDE IL LOCALE AUTORIMESSA, TRASFORMATO NELLA RISTRUTTURAZIONE EFFETTUATA SULL'INTERO VILLINO IN ABITAZIONE, E AL PIANO TERRA, INVECE CHE SEMINTERRATO. OVVERO, SI RILEVA, DI FATTO, L'INESISTENZA DEL PIANO SEMINTERRATO E DELLA RELATIVA RAMPA CARRABILE PER RAGGIUNGERLO. AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO LO SCRIVENTE HA APPURATO CHE IL VILLINO SI SVILUPPA AL PIANO TERRA, PIANO PRIMO E PIANO SECONDO SOTTOTETTO. TUTTI I PIANI AD USO ABITATIVO.

In più punti, sono stati rilevati ampliamenti di superficie e cubatura non autorizzati, e variazioni distributive interne non corrispondenti alla pianta catastale in atti.

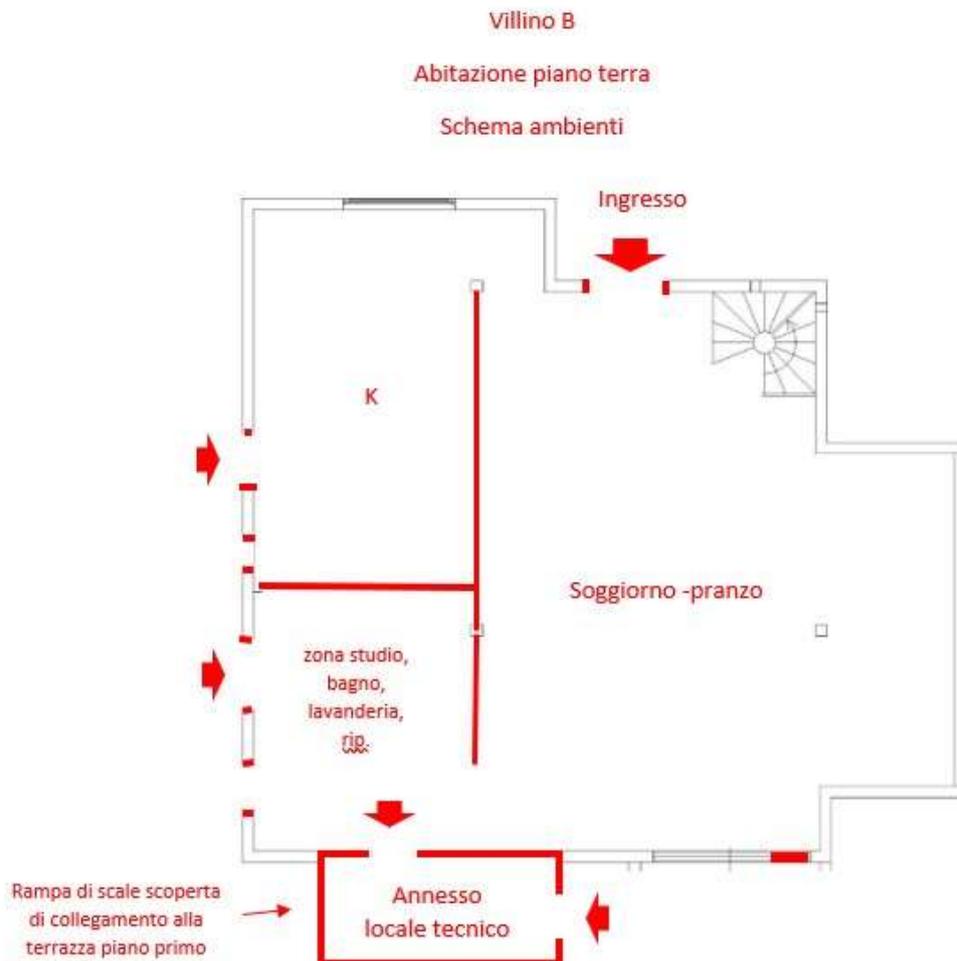
CLASSIFICAZIONE DIFFORMITA':

p.T: cambio di destinazione d'uso da locale autorimessa ad abitazione;
realizzazione annesso locale tecnico, al piano terra;
modifiche di prospetto e livello di piano (da p.S1 a p.T).

p.1: ampliamento verso il terrazzo (aumento cubatura e superficie);
diversa distribuzione degli spazi interni;
realizzazione volume sopra l'attuale cabina armadio.

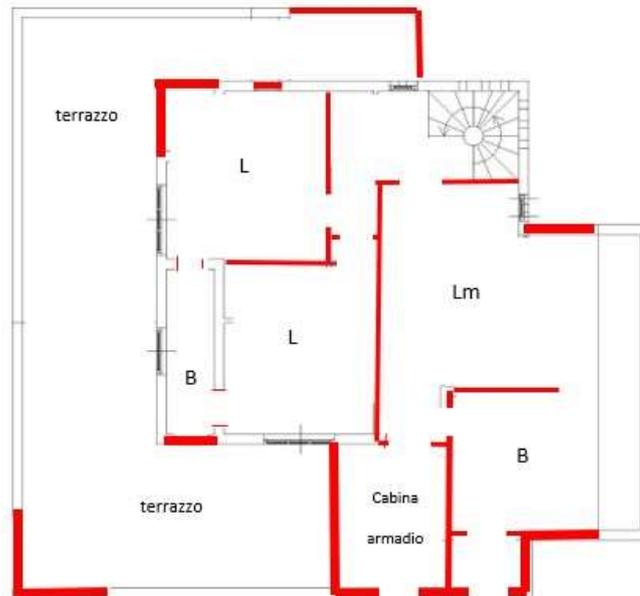
p.2: cambio destinazione d'uso da locale soffitta ad abitazione e aumento della superficie occupata.

Villino B - Abitazione PIANO TERRA – STATO ATTUALE
Schematizzazione ambienti

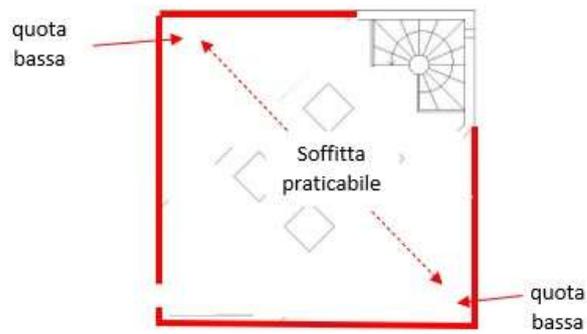


Al momento del sopralluogo, tale ambiente, risultava ubicato al **piano terra (non seminterrato)**, composto da: ingresso, soggiorno pranzo di ampie dimensioni; due pareti ad andamento curvilineo contrapposte, di separazione dalla zona cucina dispensa, studio, bagno, lavanderia, rispostigli. Di cui, uno, con accesso dal soggiorno ricavato dalle pareti curvilinee.

Villino B - Abitazione PIANO 1 e 2 sottotetto – STATO ATTUALE
Schematizzazione ambienti



Piano sottotetto



L'altezza al colmo della soffitta consente, di fatto, un uso agevole degli ambienti (*due stanze, bagno in comune areato e anditi*), ad eccezione nelle parti laterali indicate con le frecce tratteggiate (pendenze), dove la copertura digrada, per scendere a quota bassa non praticabile all'impiedi.

CONCLUSIONI SULLE DIFFORMITA':

Lo scrivente esperto, sulla base di quanto riscontrato, comparato con le verifiche effettuate: Progetto approvato e Atto d'Obbligo in favore del Comune di Roma del 13.12.2007 Notaio Giuseppe Pennacchio di Roma, Rep. n. 29647, Racc. n. 9615, Trascritto a Roma il 20.12.2007 ai nn. 222383/101963; piante catastali in atti, evidenzia quanto segue:

-Le opere difformi dal permesso di costruire, NON risulterebbero conformi allo strumento urbanistico vigente, sia al tempo dell'abuso, nonché al momento della presentazione della SCIA in Sanatoria, (Accertamento di doppia conformità, come disciplinato dall'art. 36 del T.U. dell'Edilizia D.P.R. n. 380/2001).

L'Atto d'Obbligo allegato al Progetto approvato con PdC n. 129/2008 impone: *a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano seminterrato e al piano sottotetto al servizio dell'edificio; a mantenere la destinazione d'uso non residenziale dell'accessorio al piano terra al servizio dell'edificio; a mantenere a giorno e libera la superficie a portico del piano terra. OMISSIS*

-Le ragioni del credito (2011), NON risultano precedenti all'entrata in vigore delle Leggi sul Condonò Edilizio, 1985/1994/2003, (*provvedimenti straordinari di sanabilità*).

Pertanto, le difformità riscontrate, per le ragioni suelencate, ricadrebbero tra gli Abusi edilizi NON sanati e NON sanabili, per i quali necessiterebbe la rimessa in stato pristino, come dal progetto approvato allegato al Permesso di costruire 129/2008. Il costo presunto ammonterebbe ad €. 100.000,00 c.ca (*che viene detratto dal valore di stima*).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- **Al contratto di locazione del 07.01.2021, risulta allegato l'Attestato di Prestazione Energetica (APE), redatto dal Geom. **** Omissis ****, Collegio Geometri di Roma n. **** Omissis ****, depositato alla Regione Lazio, codice identificativo n. **** Omissis **** prot. n. **** Omissis **** del 04.01.2021 valido fino al 04.01.2031, Classe Energetica "G".**

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Lo scrivente esperto ha preso contatti con il consorzio nel quale ricade il cespite pignorato.

Consorzio Giardini del Pescaccio, Sede Legale – Ufficio Amministrativo, Viale *****

Roma. **Presidente del C.d.A.** Sig.ra **** Omissis ****

e-mail: **** Omissis **** – **PEC:** **** Omissis **** – **cell.** **** Omissis ****

La Presidente rispondeva alla PEC dello scrivente esperto, evidenziando quanto segue:

- Il consorzio possiede il titolo di possesso del terreno; nessun immobile all'interno del consorzio ha l'agibilità in quanto da ultimare alcune opere da Convenzione con il Comune;
- Il consorzio ha effettuato un decreto ingiuntivo nei confronti degli esecutati, per un debito di €. **7.686,72** (*salvo ulteriori importi aggiuntivi consuntivo 2021 e preventivo 2022*).
- Il consorzio è fornito di statuto ed i metri cubi di appartenenza agli attuali esecutati è pari a **mc. 225**

In allegati, tutta la documentazione fornita dal Consorzio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Il cespite pignorato, oggetto di valutazione, risulta ubicato nel Comune di Roma, località Casale Santa Maria Nuova, Consorzio "Giardini del Pescaccio" in Via Francesco Giacomo Tricomi n. 30, il civico del cancello principale di accesso al comprensorio, mentre il villino "B" pignorato, ubicato all'interno del comprensorio, sempre in Via Francesco Giacomo Tricomi n. 74/b, il cancello di ingresso dedicato. Quest'ultimo risulta preceduto da altra piccola area in comune con i villini confinanti, sulla quale prospettano i due cancelli dei due villini, (A e B), in Via Francesco Giacomo Tricomi n. 74. L'accesso alla suindicata piazzola comune è preceduto da una sbarra azionabile elettricamente. Al civico n. 74, risulta ubicato il videocitofono dei due villini A (fuori dal Pignoramento), e "**B**" quello pignorato. La località, posta nel quadrante nord della città, è completamente urbanizzata e caratterizzata dalla prevalente presenza di edifici ad uso residenziale, non di pregio, così come la porzione immobiliare pignorata, oggetto della presente valutazione. All'interno del comprensorio del quale il cespite pignorato ne è parte, vi è la prevalente presenza di villini unifamiliari. La sua struttura viaria è impostata sugli assi principali costituiti da Via Casale Lumbroso, sulla quale si innestano le altre strade secondarie della zona. Detta arteria, è considerata di medio alto scorrimento. Su via Francesco Giacomo Tricomi e all'interno di tutto il comprensorio, non sono presenti esercizi commerciali, mentre, quelli di prima necessità e non, sono ubicati nelle vicinanze. La zona è dotata di tutti i servizi primari. Vicina al GRA (Grande Raccordo Anulare) uscita 33 Casale Lumbroso. Il Villino "B" pignorato risulta ultimato nel 2010 c.ca, tipologia villetta indipendente, circondato da ampia area giardinata pertinenziale, prevalentemente con manto erboso, ad eccezione del viale di ingresso e di alcune parti che lo circondano. Il suo sviluppo, al momento del sopralluogo, risultava: un piano terra, piano primo e piano secondo sottotetto, con copertura a falda. L'area giardinata pertinenziale è preceduta da un cancello carrabile e pedonale azionabili elettricamente, con telecomando e pulsantiera a codice e dal pulsante citofonico interno al villino. Struttura portante in cemento armato, finita esternamente ed in maniera prevalente, ad intonaco tinteggiato, ed una parte in pietra a faccia vista, la parte contenente il corpo scala interno fino alla copertura, quest'ultima a falda.

Il Villino "B" pignorato, al momento del sopralluogo, risultava così distribuito:

p.T: ingresso, zona soggiorno-pranzo di ampie dimensioni, cucina con dispensa, due rispostigli, lavanderia, stanza uso studio, bagno; annesso con accesso dedicato e collegato all'abitazione, ad uso deposito/centrale termica;

p.1: stanza da letto matrimoniale di ampie dimensioni, con ampio bagno, cabina armadio con soprastante area soppalcata; due stanze da letto con bagno in comune, e ampia terrazza perimetrale;

p. 2 sottotetto: due stanze da letto, con bagno in comune.

Tutti i livelli sono collegati internamente da rampa di scala elicoidale e da una rampa di scala esterna a cielo libero, servente da collegamento tra il piano terra e la terrazza del piano primo.

area giardinata di ampie dimensioni, è completamente delimitata da recinzione nel confine con il villino A e da un muro di contenimento, a confine con il villino "C".

Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 413, Part. 2375, Sub. 2, Zc. 6, Categoria A7

- Fg. 413, Part. 2375, Sub. 1, Zc. 6, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/1)

Motivazioni valori di Stima

Il compendio immobiliare è stato valutato avvalendosi del Metodo sintetico-comparativo che fa riferimento per ogni singolo immobile alla superficie commerciale, espressa in mq, moltiplicata per il valore medio unitario desunto dai prezzi medi di compravendita, con le correzioni apportate dai coefficienti correttivi K, considerando, inoltre, la riduzione del valore di mercato data dai costi da sostenere per la loro regolarizzazione edilizia-urbanistica, ivi compresa la riduzione di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi di ogni bene venduto, pari al 10% del valore di stima, da quanto sopra:

VALORE DI STIMA = V_m * coeff. Correttivo K * Sup. Comm.le - Costo regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o ripristino e/o manutenzione - 10% del valore di stima.

Dove:

V_m = valore medio unitario in €. /mq, ottenuto dalla media aritmetica dei valori rilevati attraverso le banche dati consultate (OMI Agenzia Entrate; ricerca sul mercato di beni analoghi per caratteristica e posizione);

Sup. Comm.le = deriva dalla sommatoria di tutte le superfici lorde dell'immobile, opportunamente corrette da coefficienti di ragguaglio, ove necessario, desumibili dal sito dell'Agenzia delle Entrate;

K = coeff. Correttivo globale (può essere del tipo riduttivo, ininfluenza o maggiorativo), in grado di rappresentare le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione, rispetto alle caratteristiche ordinarie degli immobili oggetto di rilevazione;

C = importo da detrarre al valore di stima per la regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o ripristino e/o manutenzione

10% = importo da detrarre per l'assenza di vizi della garanzia.

Dal Listino ufficiale OMI Agenzia Entrate

Banca Dati OMI Agenzia Entrate I° sem. 2022

cod. zona E 73 Fascia: Suburbana/Massimina-Casal Lumbroso (Via Massimilla)

microzona 137

Ville e Villini (stato normale) €./mq. 1.500 (min) – €. /mq. 2.200 (max)

K = $K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6$

V_u = (valore unitario medio ponderato)

K_1 = caratteristiche estrinseche (in funzione ubicazione edificio; qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerate circostante; accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano; disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto; rumorosità strada di accesso; distanza da strade comunali e di grande traffico; reperibilità di parcheggi);

K_2 = caratteristiche intrinseche (contesto nel quale è inserito l'immobile; data di costruzione; eventuali servitù; livello di piano; dotazione accessori; livello di piano; difficoltà di accesso; dimensione; aspetto; design; età effettiva; condizioni di conservazione; altezza dei locali, finiture; luminosità; orientamento);

K_3 = Tecnologie (dotazione impianti, loro funzionalità e stato);

K_4 = Produttive, attitudine di produrre reddito, ovvero utilizzo del cespite;

K_5 = stato di occupazione (durata, scadenza e importo annuo di locazione);

K_6 = appetibilità sul mercato

$K_1 = 1,10$; $K_2 = 1,10$; $K_3 = 1,10$; $K_4 = 1,05$; $K_5 = 1,00$; $K_6 = 1,05$ **K = 1,47**

$V_u = V_m \times K = \text{€}.\text{mq. } 1.850 \times 1,47 = \text{€}.\text{ /mq. } \mathbf{2.700,00}$ (Valore unitario medio ponderato villino)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Roma (RM) - Via Francesco Giacomo Tricomi n. 74/b, piano T-1-S1	467,15 mq	2.300,00 €/mq	€ 1.261.305,00	100,00%	€ 1.261.305,00
				Valore di stima:	€ 1.261.305,00

Valore di stima: € 1.261.305,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
assenza della garanzia per vizi del bene	10,00	%
costo presunto opere rimessa in pristino come da progetto approvato	100.000,00	€
Immobile occupato con contratto di locazione ultra novennale	3,00	%

Valore finale di stima: € 1.000.000,00

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

Roma, li 11.11.2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
arch. Giovanni Carofei

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - copia atto di provenienza
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - copia piante catastali
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - copia visure catastali
- ✓ N° 4 Tavola del progetto - copia progetto approvato
- ✓ N° 5 Foto - rilievo fotografico;
- ✓ N° 6 Copia Contratto di Locazione del 07.01.2021;
- ✓ N° 7 Copia documenti Consorzio Giardini del Pescaccio;
- ✓ N° 8 Copia APE (Attestato Prestazione Energetica) Valido fino al 04.01.2031.

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

Il cespite pignorato, oggetto di valutazione, risulta ubicato nel Comune di Roma, località Casale Santa Maria Nuova, Consorzio "Giardini del Pescaccio", in Via Francesco Giacomo Tricomi n. 30, il civico del cancello principale di accesso al comprensorio, mentre il villino "B" pignorato, ubicato all'interno del comprensorio, sempre in Via Francesco Giacomo Tricomi n. 74/b, il cancello di ingresso dedicato. Quest'ultimo risulta preceduto da altra piccola area in comune con i villini confinanti, sulla quale prospettano i due cancelli dei due villini, (A e B), in Via Francesco Giacomo Tricomi n. 74. L'accesso alla suindicata piazzola comune è preceduto da una sbarra azionabile elettricamente. Al civico n. 74, risulta ubicato il videocitofono dei due villini A (fuori dal Pignoramento), e **"B" quello pignorato**.

La località, posta nel quadrante nord della città, è completamente urbanizzata e caratterizzata dalla prevalente presenza di edifici ad uso residenziale, non di pregio, così come la porzione immobiliare pignorata, oggetto della presente valutazione. All'interno del comprensorio del quale il cespite pignorato ne è parte, vi è la prevalente presenza di villini unifamiliari. La sua struttura viaria è impostata sugli assi principali costituiti da Via Casale Lumbroso, sulla quale si innestano le altre strade secondarie della zona. Detta arteria, è considerata di medio alto scorrimento. Su via Francesco Giacomo Tricomi e all'interno di tutto il comprensorio, non sono presenti esercizi commerciali, mentre, quelli di prima necessità e non, sono ubicati nelle vicinanze. La zona è dotata di tutti i servizi primari. Vicina al GRA (Grande Raccordo Anulare) uscita 33 Casale Lumbroso. Il Villino "B" pignorato risulta ultimato nel 2010 c.ca, tipologia villetta indipendente, circondato da ampia area giardinata pertinenziale, prevalentemente con manto erboso, ad eccezione del viale di ingresso e di alcune parti che lo circondano. Il suo sviluppo, al momento del sopralluogo, risultava: un piano terra, piano primo e piano secondo sottotetto, con copertura a falda. L'area giardinata pertinenziale è preceduta da un cancello carrabile e pedonale azionabili elettricamente, con telecomando e pulsantiera a codice e dal pulsante citofonico interno al villino. Struttura portante in cemento armato, finita esternamente ed in maniera prevalente, ad intonaco tinteggiato, ed una parte in pietra a faccia vista, la parte contenente il corpo scala interno fino alla copertura, quest'ultima a falda.

Il Villino "B" pignorato, al momento del sopralluogo, risultava così distribuito:

p.T: ingresso, zona soggiorno-pranzo di ampie dimensioni, cucina con dispensa, due rispostigli, lavanderia, stanza uso studio, bagno; annesso con accesso dedicato e collegato all'abitazione, ad uso deposito/centrale termica;

p.1: stanza da letto matrimoniale di ampie dimensioni, con ampio bagno, cabina armadio con soprastante area soppalcata; due stanze da letto con bagno in comune, e ampia terrazza perimetrale;

p. 2 sottotetto: due stanze da letto, con bagno in comune.

Tutti i livelli sono collegati internamente da rampa di scala elicoidale e da una rampa di scala esterna a cielo libero, servente da collegamento tra il piano terra e la terrazza del piano primo.

area giardinata di ampie dimensioni, è completamente delimitata da recinzione nel confine con il villino A e da un muro di contenimento, a confine con il villino "C".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 413, Part. 2375, Sub. 2, Zc. 6, Categoria A7

- Fg. 413, Part. 2375, Sub. 1, Zc. 6, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/1)

Prezzo base d'asta: € 1.000.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 390/2021 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.000.000,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Francesco Giacomo Tricomi n. 74/b, piano T-1-S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	2/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 413, Part. 2375, Sub. 2, Zc. 6, Categoria A7 - Fg. 413, Part. 2375, Sub. 1, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	467,15 mq
Stato conservativo:	Il villino, nel suo complesso, versa in buono stato manutentivo		
Descrizione:	<p>Il cespite pignorato, oggetto di valutazione, risulta ubicato nel Comune di Roma, località Casale Santa Maria Nuova, Consorzio "Giardini del Pescaccio", in Via Francesco Giacomo Tricomi n. 30, il civico del cancello principale di accesso al comprensorio, mentre il villino "B" pignorato, ubicato all'interno del comprensorio, sempre in Via Francesco Giacomo Tricomi n. 74/b, il cancello di ingresso dedicato. Quest'ultimo risulta preceduto da altra piccola area in comune con i villini confinanti, sulla quale prospettano i due cancelli dei due villini, (A e B), in Via Francesco Giacomo Tricomi n. 74. L'accesso alla suindicata piazzola comune è preceduto da una sbarra azionabile elettricamente. Al civico n. 74, risulta ubicato il videocitofono dei due villini A (fuori dal Pignoramento), e "B" quello pignorato.</p> <p>La località, posta nel quadrante nord della città, è completamente urbanizzata e caratterizzata dalla prevalente presenza di edifici ad uso residenziale, non di pregio, così come la porzione immobiliare pignorata, oggetto della presente valutazione. All'interno del comprensorio del quale il cespite pignorato ne è parte, vi è la prevalente presenza di villini unifamiliari. La sua struttura viaria è impostata sugli assi principali costituiti da Via Casale Lumbroso, sulla quale si innestano le altre strade secondarie della zona. Detta arteria, è considerata di medio alto scorrimento. Su via Francesco Giacomo Tricomi e all'interno di tutto il comprensorio, non sono presenti esercizi commerciali, mentre, quelli di prima necessità e non, sono ubicati nelle vicinanze. La zona è dotata di tutti i servizi primari. Vicina al GRA (Grande Raccordo Anulare) uscita 33 Casale Lumbroso. Il Villino "B" pignorato risulta ultimato nel 2010 c.ca, tipologia villetta indipendente, circondato da ampia area giardinata pertinenziale, prevalentemente con manto erboso, ad eccezione del viale di ingresso e di alcune parti che lo circondano. Il suo sviluppo, al momento del sopralluogo, risultava: un piano terra, piano primo e piano secondo sottotetto, con copertura a falda. L'area giardinata pertinenziale è preceduta da un cancello carrabile e pedonale azionabili elettricamente, con telecomando e pulsantiera a codice e dal pulsante citofonico interno al villino. Struttura portante in cemento armato, finita esternamente ed in maniera prevalente, ad intonaco tinteggiato, ed una parte in pietra a faccia vista, la parte contenente il corpo scala interno fino alla copertura, quest'ultima a falda.</p> <p>Il Villino "B" pignorato, al momento del sopralluogo, risultava così distribuito:</p> <p>p.T: ingresso, zona soggiorno-pranzo di ampie dimensioni, cucina con dispensa, due rispostigli, lavanderia, stanza uso studio, bagno; annesso con accesso dedicato e collegato all'abitazione, ad uso deposito/centrale termica;</p> <p>p.1: stanza da letto matrimoniale di ampie dimensioni, con ampio bagno, cabina armadio con soprastante area soppalcata; due stanze da letto con bagno in comune, e ampia terrazza perimetrale;</p> <p>p. 2 sottotetto: due stanze da letto, con bagno in comune.</p> <p>Tutti i livelli sono collegati internamente da rampa di scala elicoidale e da una rampa di scala esterna a cielo libero, servente da collegamento tra il piano terra e la terrazza del piano primo.</p> <p>area giardinata di ampie dimensioni, è completamente delimitata da recinzione nel confine con il villino A e da un muro di contenimento, a confine con il villino "C"</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		