
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Molin Zan Francesca, nell'Esecuzione Immobiliare 1563/2019 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali	12
Stima / Formazione lotti	13
Riepilogo bando d'asta	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1563/2019 del R.G.E.	18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 713.827,70	18



INCARICO

In data 01/06/22, la sottoscritta Arch. Molin Zan Francesca, con studio in Via Aldo Ballarin, 158 - 00142 - Roma (RM), email molinzan@gmail.com, PEC f.molinzan@pec.archrm.it, Tel. 348 8504992, Fax 17 86021463, veniva nominata Esperta ex art. 568 c.p.c. e in data 07/06/22 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Villetta con box auto ubicati a Roma (RM) - Via Paternio di Nicea 117-119, edificio Isola 25, scala Vill.13, interno B, piano S1-T-1-2

DESCRIZIONE

Il compendio oggetto di pignoramento è costituito da una porzione di villetta quadrifamiliare a 3 piani fuori terra di cui uno mansarda, oltre ad interrato, corte esclusiva e accesso indipendente, realizzata fuori dal raccordo anulare negli anni '60 alla periferia sud-ovest di Roma, in zona Casal Palocco, lungo la direttrice Via C.Colombo. L'area è stata urbanizzata con una progettualità improntata su quella del sobborgo verde, per il quale è stato costituito un ricco Consorzio che si occupa della gestione del verde, dei viali alberati, delle strade e dei parcheggi.

L'unità è composta da: 1. al piano interrato, tramite accesso anche indipendente, si trova la cantina, allestita ed utilizzata come sala hobby, e dove sono stati realizzati una cucina ed un bagno, il tutto oltre alla centrale termica che ha un locale dedicato con accesso esterno indipendente, ed il box auto, anch'esso con ingresso indipendente con passo carrabile e cancellata esterna; 2. al piano terra: tramite un grande patio con veranda si accede ad un grande soggiorno, e da qui alla cucina, un bagno ed il vano scale da cui si sale al piano primo e si scende in cantina; 3. al piano primo vi sono tre camere, di cui una con bagno, oltre ad un bagno autonomo, ed un grande vano scala dotato di scaffalature a muro; 4. il piano mansarda comprende due piccoli locali a soffitta/lavatoio ed un grande solarium,

La tipologia edilizia è di buona qualità architettonica, con finitura esterna in cortina, senza grate alle finestre, tettoie in laterocemento con copertura in coppi di laterizio.

La zona è residenziale/signorile, con presenza di attività commerciali e servizi pubblici a breve distanza (poste, banche, scuole, attività commerciali).

La viabilità è buona e di carattere periferico, collegata al centro di Roma con mezzi pubblici di superficie. La linea ferroviaria Roma-Ostia dista circa 7 km, con fermate Acilia e Ostia Antica, raggiungibili in macchina in circa 15 minuti, oltre alla Via Colombo attraverso la quale si raggiunge il Raccordo Anulare ed il centro città.

L'area è scarsamente popolata, le possibilità di parcheggio pubblico gratuito sono buone.

Il sopralluogo è stato effettuato in data 14 settembre 2022.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Villetta con box auto ubicati a Roma (RM) - Via Paternio di Nicea 117-119, edificio Isola 25, scala Vill.13, interno B, piano S1-T-1-2.



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La relazione notarile del Notaio Paolo Salaris, Notaio in Roma è del 25/11/19.

TITOLARITÀ

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)

La debitrice è deceduta il*** , ed è stato nominato un curatore dell'eredità, l'avv.**** Omissis ****.

CONFINI

L'unità confina, a corpo con riferimento alla scheda catastale ed allo stato di fatto, a partire da nord in senso orario, con: dapprima altra unità immobiliare villino 13 interno "a", poi altra unità immobiliare villino 14 interno "a", quindi altra unità immobiliare villino 2 interno "c", poi stacco su passaggio privato, quindi altra unità immobiliare villino 13 interno "c", infine, e per chiudere di nuovo altra unità immobiliare villino 13 interno "a".

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	57,00 mq	70,00 mq	0,50	35,00 mq	2,40 m	S1
centrale termica	12,60 mq	16,00 mq	0,00	0,00 mq	2,40 m	S1
Box	22,80 mq	32,00 mq	0,50	16,00 mq	2,40 m	S1
villetta	65,00 mq	75,00 mq	1,00	82,00 mq	3,00 m	Terra
Veranda	5,00 mq	5,00 mq	0,95	4,75 mq	3,00 m	Terra
Loggia	19,40 mq	19,40 mq	0,40	7,76 mq	3,00 m	Terra
giardino	341,00 mq	341,00 mq	0,18	61,38 mq	0,00 m	Terra
villetta	72,00 mq	83,00 mq	1,00	83,00 mq	3,00 m	P1
lavatoio	8,20 mq	11,00 mq	0,20	2,20 mq	2,00 m	P2
Terrazza	21,50 mq	21,50 mq	0,20	4,30 mq	0,00 m	P2
Totale superficie convenzionale:				296,39 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				296,39 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si segnala che ai fini del calcolo della superficie convenzionale non è stata computata la superficie della rampa di accesso al box interrato, di 30 mq.

Inoltre, al piano terra ed al Piano 2 sono stati sottratti i relativi mq di superficie pari alla proiezione della scala.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/01/1988 al 12/09/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1114, Part. 860, Sub. 3, Zc. 6 Categoria A7 Cl.8, Cons. 10 vani Rendita € 4,18 Piano T, 1, 2 Graffato 863
Dal 31/10/1988 al 12/09/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1114, Part. 860, Sub. 4, Zc. 6 Categoria C6 Cl.15 Superficie catastale 21 mq Rendita € 0,32 Piano S1
Dal 12/09/2000 al 26/09/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1114, Part. 860, Sub. 3, Zc. 6 Categoria A7 Cl.8, Cons. 10 vani Superficie catastale 242 mq Rendita € 2.840,51 Piano T, 1, 2 Graffato 863
Dal 12/09/2000 al 24/03/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1114, Part. 860, Sub. 4, Zc. 6 Categoria C6 Cl.15, Cons. 21 mq Superficie catastale 25 mq Rendita € 134,49 Piano S1

L'intestazione catastale ad oggi è errata, riportando ancora una proprietà da verificare in capo alla Società costruttrice e l'errata quota in capo alla debitrice.

Inoltre, non riporta le quote corrette relative ne' alla Compravendita del 1969 (1/2 ciascuno indiviso tra la debitrice ed il marito), ne' quelle successive alla morte dello stesso (che comprendono la debitrice e le figlie), ne' quelle successive al giudizio di divisione.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1114	860	4	6	C6	15	21 mq	25 mq	134,49 €	S1	
	1114	860	3	6	A7	8	10 vani	242 mq	2840,51 €	T, 1, 2	863



Corrispondenza catastale

L'immobile è catastalmente conforme per quanto riguarda consistenze e confini, mentre sono state realizzate/spostate alcune pareti divisorie che lo rendono difforme, per le quali sarà necessario effettuare una variazione catastale a seguito di pratica edilizia, che resteranno a carico dell'acquirente:

1. Al piano interrato, oltre alla modifica della destinazione d'uso, è stato realizzato un servizio interno alla superficie del box con accesso dalla cantina; è stata inclusa nel lavatoio parte del corridoio di collegamento tra cantina e rampa di accesso al garage; è stato arretrato l'ingresso alla cantina stessa dalla rampa.
2. Nella centrale termica al piano interrato è stata chiusa una delle due finestre.
3. al piano terra sono state modificate le posizioni delle porte di accesso a disimpegno, bagno e cucina.

PRECISAZIONI

Sull'atto di provenienza del 1969, per i locali interrati, viene riportato che "la parte acquirente dichiara di assoggettarsi a tutte le eventuali conseguenze dannose derivanti dal fatto di essere, tali locali (quelli al Ps1, ndr), al di sotto del livello stradale.

PATTI

Non sono stati rinvenuti patti locatizi.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di manutenzione dell'immobile è discreto, nonostante lo stato di abbandono in cui versa dalla morte della debitrice.

PARTI COMUNI

Dalla documentazione reperita non sono state rinvenute parti comuni, a parte quelle legate al Consorzio ed agli atti d'obbligo riportati nel paragrafo dell'urbanistica, cui si rimanda per questioni di brevità.

Sull'atto di provenienza viene riportato che all'immobile spettano inoltre i diritti di comproprietà relativi all'Isola XXV pari a 15,8/1000.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Servitù, censo, livello, usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità occupa porzioni di piano interrato, terra, primo e secondo di un edificio quadrifamiliare, costruito con struttura in calcestruzzo armato, tamponature esterne in laterizio e copertura a falda parte inclinata realizzata in tegole in laterizio e parte a lastrico solare calpestabile.

La finitura esterna è parte in cortina e parte in intonaco tinteggiato, con finestre incorniciate in travertino e peperino.

L'appartamento presenta doppia esposizione a sud ed est, con accesso dalla Via Paternio di Nicea ai civici 117 il box auto e 119 la villetta.

Le finiture sono diverse nei vari locali dei vari piani: il piano interrato ha interamente pavimentazione in clinker, compresa la centrale termica ed il box auto, tranne che nel bagno ricavato dove pavimento e rivestimento sono tutti in ceramica, e tutte le altre pareti sono tinteggiate; al piano terra, il soggiorno è in



parquet, alquanto rovinato, con pareti tinteggiate, mentre cucina e bagno sono in ceramica come i rivestimenti; al primo piano, le camere e disimpegni hanno pavimentazione in laminato con finitura tipo parquet chiaro, con pareti tinteggiate, mentre i bagni sono pavimentati e rivestiti in ceramica; all'ultimo piano sia il lastrico che i lavatoi hanno pavimentazione in klinker e pareti tinteggiate al rustico.

I serramenti esterni del piano interrato sono in metallo senza vetrocamera, quelli degli altri piani in legno senza vetrocamera, avvolgibili in plastica senza grate ne' persiane. Quelli interni sono in legno tamburato smaltato con sopra luce pannellato.

E' presente un impianto di riscaldamento autonomo con termosifoni in acciaio, e centrale termica al piano interrato recentemente installata, anche per l'acqua calda dei piani superiori, mentre per il piano interrato l'acqua calda è data da un boiler elettrico posizionato nel bagno.

Sono presenti anche: l'impianto del gas, elettrico, idro-sanitario, citofonico, telefonico, televisivo. Vi è un solo condizionatore in una delle camere. Tutti gli impianti sono in normale stato d'uso, compatibilmente con la loro età poichè, a parte la caldaia, sono tutti risalenti all'epoca di costruzione della casa. Al momento non vi sono utenze attive.

Non sono state fornite le certificazioni degli impianti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

All'interno dell'immobile vi è ancora il mobilio appartenente alla debitrice defunta.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/11/1969 al 06/12/1984	**** Omissis ****	Atto di compravendita (Allegato)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alberto Misurale	26/11/1969	278070	22025
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CRRII Roma 1	03/12/1969	104580	70992
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Atti Pubblici Roma 1	03/12/1969	17352	E 1405
Dal 06/12/1984 al ***	**** Omissis ****	Successione testamentaria ***)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CRRII Roma 1	28/05/1985	37561/28678 ***	27427/21541 ***
		Registrazione			



			Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			Pretura unificata di Roma	13/04/1985	155	1272/85
Dal*** 10/08/2020	al	**** Omissis ****	Sentenza di Divisione ereditaria n.27229 (Allegata)			
			Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			Tribunale di Roma	12/09/2000	29309	33293
			Trascrizione			
			Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			CRRII Roma 1	02/12/2004	148848	96396
			Registrazione			
			Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si segnala che la debitrice è deceduta in data *** , ed è stato nominato come esecutrice testamentaria **** Omissis ****.

Essendo deceduta anche la signora **** Omissis **** in data *** è stato nominato in qualità di curatore testamentario **** Omissis ****.

L'accettazione tacita di eredità con beneficio di inventario di **** Omissis ****, risulta trascritta a favore di **** Omissis **** il 28/05/1985 con i nn.27427/37561 (peraltro è erroneamente indicata come "certificato di denunciata successione") e a favore di **** Omissis **** il 17/04/1985 con i nn.24541/28678. Entrambe vengono allegate alla relazione insieme alla Sentenza di divisione e l'Atto di compravendita del 1969.

La proprietà del bene include, dall'atto del 1969, diritti di comproprietà sui beni comuni dell'Isola XXV pari a 15,8/1000.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 14/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA LEGALE** derivante da SENTENZA PER DIVISIONE
Iscritto a Roma il 02/12/2004
Reg. gen. 148849 - Reg. part. 39445
Quota: 1/1
Importo: € 70.786,85
A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****

Rogante: Tribunale di Roma

Data: 12/09/2000

N° repertorio: 29309

- **IPOTECA LEGALE** derivante da SENTENZA PER DIVISIONE

Iscritto a Roma il 02/12/2004

Reg. gen. 148849 - Reg. part. 39446

Quota: 1/1

Importo: € 35.393,43

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Rogante: Tribunale di Roma

Data: 12/09/2000

N° repertorio: 29309

Note: Documenti successivi correlati: 1. Iscrizione n. 5596 del 24/04/2013 2. Annotazione n. 5334 del 15/05/2013 (CESSIONE DELL'IPOTECA)

- **IPOTECA LEGALE** derivante da SENTENZA PER DIVISIONE

Iscritto a Roma il 24/04/2013

Reg. gen. 40984 - Reg. part. 5596

Quota: 1/1

Importo: € 35.393,43

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Rogante: Tribunale di Roma

Data: 12/09/2000

N° repertorio: 29309

Note: Formalità di riferimento: Iscrizione n.39446 del 2/12/2004, per la rettifica della data di nascita di ***
. Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n.5335 del 15/05/2013 (CESSIONE DELL'IPOTECA)

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Iscritto a Roma il 26/07/2017

Reg. gen. 90416 - Reg. part. 16545

Quota: 1/1

Importo: € 150.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Rogante: Corte di appello del Tribunale di Roma

Data: 05/07/2017

N° repertorio: 4596

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Roma il 20/01/2000

Reg. gen. 3657 - Reg. part. 2471

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Detto pignoramento ha dato vita alla procedura esecutiva presso il Tribunale di Roma con R.G.106535, dichiarata estinta dal G.E. in data 10/09/2007 ma il pignoramento non risulta ancora annotato di cancellazione.



- **ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA PER DIVISIONE**

Trascritto a Roma il 02/12/2004

Reg. gen. 148848 - Reg. part. 96396

Quota: 1/2

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: La sentenza di divisione assegna alla debitrice l'intera metà del coniuge con provvedimento emesso dal Tribunale di Roma in data 12/9/2000 n.29309. Documenti successivi correlati: 1.

Trascrizione n. 30852 del 24/04/2013

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Roma il 05/08/2005

Reg. gen. 110812 - Reg. part. 65309

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: La procedura esecutiva relativa a questo pignoramento risulta totalmente estinta, ma la trascrizione non ancora cancellata.

- **DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA**

Trascritto a Roma il 25/11/2005

Reg. gen. 160833 - Reg. part. 92409

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

- **ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA PER DIVISIONE**

Trascritto a Roma il 24/04/2013

Reg. gen. 40983 - Reg. part. 30852

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Si tratta della rettifica alla Trascrizione n.96396 del 2004 per la data di nascita di ***

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Roma il 26/10/2017

Reg. gen. 124079 - Reg. part. 84259

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Roma il 08/11/2019

Reg. gen. 132138 - Reg. part. 92239

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste 1.400 Euro.

Si segnala che le formalità si riferiscono a tutti i beni in oggetto.



NORMATIVA URBANISTICA

Alla data della presente relazione, il Piano Regolatore Generale approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, con pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio avvenuta il 14 marzo 2008, così come modificato dalla deliberazione n. 48 del 7 giugno 2016 adottata dal Commissario Straordinario con i poteri dell'Assemblea Capitolina, inserisce il compendio in oggetto nel "Sistema insediativo - Città' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3", individuato negli elaborati grafici prescrittivi in scala 1:10.000.

Tale ambito è normato dagli Art.44-45-48 delle Norme tecniche di Attuazione.

L'immobile non è inserito nella Carta della Qualità.

L'immobile NON ricade all'interno di Piani di Edilizia Economica Popolare.

Nelle Tavole A e B del PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale) "Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico" (ai sensi delle L.R.37/83, art.14 L.R.24/98, art.134 co.1 lett.A Dlvo 42/04, e art.136 Dlvo 42/04), Approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n.5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n.56 del 10 giugno 2021, Supplemento n.2. Rettificato con DGR 228 del 21/04/2022 pubblicata sul BURL n.36 del 03/05 2022, l'immobile è individuato come segue:

- Paesaggio degli insediamenti urbani (Art.27 delle NTA del PTPR), con un vincolo di rispetto delle acque pubbliche derivante dalla presenza del canale.

Per il rilascio delle Concessioni edilizie sono stati stipulati i seguenti:

1. Atto d'Obbligo del 15/7/1968 rep.255881/20278 del notaio Alberto Misurale, contro la ***

a favore del Comune di Roma, registrato a Roma Atti

Pubblici il 17/07/1968 al n.9128 mod.71/M serie F, Vol.1010, per il mantenimento delle superfici a parcheggio (Allegato)

2. Atto d'Obbligo del 24/10/1968 rep.260269/20568 del notaio Alberto Misurale, contrc***

a favore del Comune di Roma, registrato a Roma Atti

Pubblici il 28/10/1968 al n.12611 mod.71/M serie F, Vol.1043, per la rettifica delle superfici da mantenere a parcheggio a seguito dell'aggiunta di villini (Allegato)

3. Atto d'Obbligo del 22/09/1969 rep.275032/21754 del notaio Alberto Misurale, contrc***

, a favore del Comune di Roma, registrato a Roma Atti

Pubblici il 24/09/1969 al n.11488 mod.71/M serie F, Vol.1188, per la rettifica delle superfici a parcheggio (Allegato)

Inoltre, sono state stipulate le seguenti:

1. Convenzione con il Comune di Roma, a rogito del Notaio Albertazzi del 2/11/1960, rep.30752/15267, registrata a Roma il 14/11/1960 e trascritta a Roma 1 il 9/11/1960 al n.45217 per la costruzione del quartiere residenziale (Allegato);

2. Atto di Costituzione del Consorzio, del Notaio Clementi del 21/10/1960, rep.181805 registrato a Roma il 2/11/1960 al n.2750, trascritto a Roma 1 il 10/11/1960 al n.41159/64723, per la cura e manutenzione degli spazi e le infrastrutture comuni (Allegato);

3. Atto di Costituzione del Consorzio, del Notaio Clementi del 30/09/1969 rep.275306, trascritto a Roma 1 il 10/10/1969 al n.59290 rettificato con atti dello stesso Notaio del 30/10/1969 rep.276780 e 7/11/1969 rep.277411, per la cura e manutenzione dell'Isola XXV (citato sulla provenienza);

4. Disciplinare registrato presso l'Ufficio Atti privati di Roma il 13/5/1961 al n.41085 per la conservazione delle piante esistenti (citato sulla provenienza).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Sono stati richiesti gli accessi agli atti ai sensi della legge n.241/90 e smi, DPR 184/06 e DAC N.6/19, presso l'Ufficio Archivio del Dipartimento Pianificazione ed Attuazione Urbanistica, in data 20/09/2022 con Visura il 20/10/2022, oltre ad ulteriore richiesta del 25/03/2023 con visura del 28/3/23. Dalle indagini fatte è emerso



che l'immobile è stato costruito in forza di:

1. Licenza edilizia n.2193 del 28/10/1968 prog.19155 del 29/4/1968, approvato dalla Commissione edilizia nella seduta del 19/7/1968 (allegata con gli elaborati grafici);
2. Licenza edilizia n.1710 del 31/10/1969 in Variante, presentata con progetto n.9417 del 3/3/1969, approvato dalla Commissione edilizia nella seduta del 23/05/1969 (Allegata con gli elaborati grafici).

E' stato rilasciato il Certificato di agibilità in data 18/9/70 con il n.730.

L'immobile è sostanzialmente conforme al progetto allegato all'ultima autorizzazione per quanto riguarda consistenze e confini, mentre sono state realizzate/spostate alcune pareti divisorie che lo rendono difforme, per le quali sarà necessario effettuare una pratica edilizia a sanatoria, le cui spese resteranno a carico dell'acquirente:

1. Al piano interrato, oltre alla modifica della destinazione d'uso da cantina a sala hobby, è stato realizzato un servizio interno alla superficie del box con accesso dalla cantina; è stata inclusa nel lavatoio parte del corridoio di collegamento tra cantina e rampa di accesso al garage; è stato arretrato l'ingresso alla cantina stessa dalla rampa.

2. Nella centrale termica al piano interrato è stata chiusa una delle due finestre.

3. al piano terra sono state modificate le posizioni delle porte di accesso a disimpegno, bagno e cucina.

Non sono state consegnate le Dichiarazioni di Conformità degli impianti, non rilasciabili dal momento che questi risalgono al momento della costruzione negli anni '60.

Non è stato consegnato l'APE, ne' è stato possibile formularne uno nuovo poichè non sono stati forniti ne' il libretto della caldaia, ne' il modulo relativo all'ultimo controllo di efficienza energetica. I suddetti documenti, infatti, vanno allegati obbligatoriamente all'APE ai sensi dell'Art.6 comma 5 del Dlgs192/05 ai fini della determinazione della

validità dell'APE stesso, pertanto, visto che in assenza di disposizioni regionali in materia, si applica la vigente normativa statale, NON è possibile emettere APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Relativamente ai Consorzi citati nel paragrafo dell'urbanistica, dalla provenienza si evince che le quote relative ai due sono rispettivamente:

- 309,92/milionesimi per la parte relativa al Consorzio generale di CasalPalocco
- 15,8/millesimi per la parte relativa alla sola Isola XXV

Le spese annue sono le seguenti:

Per il Consorzio Casalpalocco: 1.022 Euro (importo medio annuo spese condominiali)

Per il Consorzio Isola XXV: 900 Euro (importo medio annuo spese condominiali)

Si allega il testo dello Statuto del Consorzio, come da Rogito Notaio Clementi del 21 ottobre 1960 rep.181805, Registrato a Roma 1° Ufficio Atti Pubblici in data 2 novembre 1960 al n.2750 Mod.71/m serie B Mod.1 vol.28, Modificato con delibera assembleare del 26 Aprile 1966 – rogito Notaio Lucrezio – coadiutore del Not. Guidi – del 26-4-1966 repertorio 97350 Registrato a Roma al 1° Ufficio Atti Pubblici in data 13-5-1966 N.8487 Vol.1246, debitamente trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma.

Il debito nei confronti del Consorzio, allo stato attuale, comprensivo di morosità, come comunicato dall'amministrazione del Consorzio stesso in data 27/3/23, è pari a circa 4680 Euro, di cui xxxxxxxx resteranno a carico dell'acquirente ex art. 63 comma 4 delle disposizioni di attuazione del Codice Civile.

Il debito nei confronti dell'Isola XXV è invece oggetto di intervento nella procedura.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** – Villetta con box auto ubicati a Roma (RM) - Via Paternio di Nicea 117-119, edificio Isola 25, scala Vill.13, interno B, piano S1-T-1-2

Il compendio oggetto di pignoramento è costituito da una porzione di villetta quadrifamiliare a 3 piani fuori terra di cui uno mansarda, oltre ad interrato, corte esclusiva e accesso indipendente, realizzata fuori dal raccordo anulare negli anni '60 alla periferia sud-ovest di Roma, in zona Casal Palocco, lungo la direttrice Via C.Colombo. L'area è stata urbanizzata con una progettualità improntata su quella del sobborgo verde, per il quale è stato costituito un ricco Consorzio che si occupa della gestione del verde, dei viali alberati, delle strade e dei parcheggi. L'unità è composta da: 1. al piano interrato, tramite accesso anche indipendente, si trova la cantina, allestita ed utilizzata come sala hobby, e dove sono stati realizzati una cucina ed un bagno, il tutto oltre alla centrale termica che ha un locale dedicato con accesso esterno indipendente, ed il box auto, anch'esso con ingresso indipendente con passo carrabile e cancellata esterna; 2. al piano terra: tramite un grande patio con veranda si accede ad un grande soggiorno, e da qui alla cucina, un bagno ed il vano scale da cui si sale al piano primo e si scende in cantina; 3. al piano primo vi sono tre camere, di cui una con bagno, oltre ad un bagno autonomo, ed un grande vano scala dotato di scaffalature a muro; 4. il piano mansarda comprende due piccoli locali a soffitta/lavatoio ed un grande solarium. La tipologia edilizia è di buona qualità architettonica, con finitura esterna in cortina, senza grate alle finestre, tettoie in laterocemento con copertura in coppi di laterizio. La zona è residenziale/signorile, con presenza di attività commerciali e servizi pubblici a breve distanza (poste, banche, scuole, attività commerciali). La viabilità è buona e di carattere periferico, collegata al centro di Roma con mezzi pubblici di superficie. La linea ferroviaria Roma-Ostia dista circa 7 km, con fermate Acilia e Ostia Antica, raggiungibili in macchina in circa 15 minuti, oltre alla Via Colombo attraverso la quale si raggiunge il Raccordo Anulare ed il centro città. L'area è scarsamente popolata, le possibilità di parcheggio pubblico gratuito sono buone.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1114, Part. 860, Sub. 4, Zc. 6, Categoria C6 - Fg. 1114, Part. 860, Sub. 3, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 863

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

Il metodo di stima utilizzato è "per comparazione" con unità aventi le stesse caratteristiche e poste in vendita nel periodo immediatamente precedente la redazione della presente relazione.

Ai sensi del dispositivo dell'art.568 codice di procedura civile (così modificato dal D.L.27 giugno 2015, n.83, convertito, con modificazioni, nella L.132 del 6 agosto 2015), si segnala che il valore per metro quadro utilizzato, e quindi quello complessivo del bene, fa riferimento a quelli di mercato dei maggiori referenti del settore: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, Borsino immobiliare, siti immobiliari su internet.

E' stato utilizzato un valore medio bilanciando lo scarso stato di manutenzione con il potenziale dell'immobile.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Roma (RM) - Via Paternio di Nicea 117-119, edificio Isola 25, scala Vill.13, interno B, piano S1-T-1-2	296,39 mq	2.700,00 €/mq	€ 800.253,00	100,00%	€ 800.253,00
				Valore di stima:	€ 800.253,00

Valore di stima: € 800.253,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4000,00	€
Spese condominiali insolute	2400,00	€

Valore finale di stima: € 713.827,70

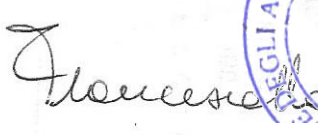

Analiticamente, la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto tiene presente, oltre allo stato d'uso e di manutenzione:

- 1. dei vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, pari al 10%.
- 2. le spese relative alla regolarizzazione edilizia.
- 3. Le spese condominiali insolute.

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 20/04/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Molin-Zan Francesca



ELENCO ALLEGATI:

1. N° 2 Visure e schede catastali - Visura e planimetria sub.3 (Aggiornamento al 26/09/2022)
2. N° 2 Visure e schede catastali - Visura e planimetria sub.4 (Aggiornamento al 24/03/2023)
3. N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa part.860 (Aggiornamento al 27/03/2023)
4. N° 1 Altri allegati - Formalità sub.3 (Aggiornamento al 24/11/2022)
5. N° 1 Altri allegati - Formalità sub.4 (Aggiornamento al 24/03/2023)
6. N° 2 Altri allegati - Accettazioni tacite eredità figlie *** (Aggiornamento al 27/03/2023)
7. N° 2 Altri allegati - Visure per soggetto #*** (Aggiornamento al 27/03/2023)
8. N° 1 Atto di provenienza - Atto di compravendita Notaio Misurale (Aggiornamento al 26/11/1969)
9. N° 1 Concessione edilizia - Progetto 19155 (Aggiornamento al 29/04/1968)
10. N° 1 Concessione edilizia - Progetto 9417 (Aggiornamento al 03/03/1969)
11. N° 4 Altri allegati - Atti d'obbligo edilizio (Aggiornamento al 22/09/1969)
12. N° 1 Altri allegati - Convenzione edilizia Notaio Albertazzi (Aggiornamento al 02/11/1960)
13. N° 2 Altri allegati - Costituzione e Statuto Consorzio (Aggiornamento al 21/10/1960)
14. N° 1 Altri allegati - Tavole urbanistiche (Aggiornamento al 03/10/2022)
15. N° 1 Altri allegati - Quotazioni (Aggiornamento al 24/03/2023)
16. N° 1 Foto - Rilievo fotografico (Aggiornamento al 14/09/2022)
17. N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 14/09/2022)
18. N° 1 Altri allegati - Nulla Osta VVFF (Aggiornamento al 22/03/1969)
19. N° 1 Atto di provenienza - Sentenza di divisione ereditaria (Aggiornamento al 12/09/2000)
20. N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Certificato n.730 (Aggiornamento al 18/09/1970)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Paternio di Nicea 117-119, edificio Isola 25, scala Vill.13, interno B, piano S1-T-1-2

Il compendio oggetto di pignoramento è costituito da una porzione di villetta quadrifamiliare a 3 piani fuori terra di cui uno mansarda, oltre ad interrato, corte esclusiva e accesso indipendente, realizzata fuori dal raccordo anulare negli anni '60 alla periferia sud-ovest di Roma, in zona Casal Palocco, lungo la direttrice Via C.Colombo. L'area è stata urbanizzata con una progettualità improntata su quella del sobborgo verde, per il quale è stato costituito un ricco Consorzio che si occupa della gestione del verde, dei viali alberati, delle strade e dei parcheggi. L'unità è composta da: 1. al piano interrato, tramite accesso anche indipendente, si trova la cantina, allestita ed utilizzata come sala hobby, e dove sono stati realizzati una cucina ed un bagno, il tutto oltre alla centrale termica che ha un locale dedicato con accesso esterno indipendente, ed il box auto, anch'esso con ingresso indipendente con passo carrabile e cancellata esterna; 2. al piano terra: tramite un grande patio con veranda si accede ad un grande soggiorno, e da qui alla cucina, un bagno ed il vano scale da cui si sale al piano primo e si scende in cantina; 3. al piano primo vi sono tre camere, di cui una con bagno, oltre ad un bagno autonomo, ed un grande vano scala dotato di scaffalature a muro; 4. il piano mansarda comprende due piccoli locali a soffitta/lavatoio ed un grande solarium. La tipologia edilizia è di buona qualità architettonica, con finitura esterna in cortina, senza grate alle finestre, tettoie in laterocemento con copertura in coppi di laterizio. La zona è residenziale/signorile, con presenza di attività commerciali e servizi pubblici a breve distanza (poste, banche, scuole, attività commerciali). La viabilità è buona e di carattere periferico, collegata al centro di Roma con mezzi pubblici di superficie. La linea ferroviaria Roma-Ostia dista circa 7 km, con fermate Acilia e Ostia Antica, raggiungibili in macchina in circa 15 minuti, oltre alla Via Colombo attraverso la quale si raggiunge il Raccordo Anulare ed il centro città. L'area è scarsamente popolata, le possibilità di parcheggio pubblico gratuito sono buone. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1114, Part. 860, Sub. 4, Zc. 6, Categoria C6 - Fg. 1114, Part. 860, Sub. 3, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 863. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: Alla data della presente relazione, il Piano Regolatore Generale approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, con pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio avvenuta il 14 marzo 2008, così come modificato dalla deliberazione n. 48 del 7 giugno 2016 adottata dal Commissario Straordinario con i poteri dell'Assemblea Capitolina, inserisce il compendio in oggetto nel "Sistema insediativo - Città' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3", individuato negli elaborati grafici prescrittivi in scala 1:10.000. Tale ambito è normato dagli Art.44-45-48 delle Norme tecniche di Attuazione. L'immobile non è inserito nella Carta della Qualità. L'immobile NON ricade all'interno di Piani di Edilizia Economica Popolare. Nelle Tavole A e B del PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale) "Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico" (ai sensi delle L.R.37/83, art.14 L.R.24/98, art.134 co.1 lett.A Dlvo 42/04, e art.136 Dlvo 42/04), Approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n.5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n.56 del 10 giugno 2021, Supplemento n.2. Rettificato con DGR 228 del 21/04/2022 pubblicata sul BURL n.36 del 03/05 2022, l'immobile è individuato come segue: - Paesaggio degli insediamenti urbani (Art.27 delle NTA del PTPR), con un vincolo di rispetto delle acque pubbliche derivante dalla presenza del canale. Per il rilascio delle Concessioni edilizie sono stati stipulati i seguenti: 1. Atto d'Obbligo del 15/7/1968 rep.255881/20278 del notaio Alberto Misurale, contro *** a favore del Comune di Roma, registrato a Roma Atti Pubblici il 17/07/1968 al n.9128 mod.71/M serie F, Vol.1010, per il mantenimento delle superfici a parcheggio (Allegato) 2. Atto d'Obbligo del 24/10/1968 rep.260269/20568 del notaio Alberto Misurale, contro la ***



, a favore del Comune di Roma, registrato a Roma Atti Pubblici il 28/10/1968 al n.12611 mod.71/M serie F, Vol.1043, per la rettifica delle superfici da mantenere a parcheggio a seguito dell'aggiunta di villini (Allegato) 3. Atto d'Obbligo del 22/09/1969 rep.275032/21754 del notaio Alberto Misurale, contro***

, a favore del Comune di Roma, registrato a Roma Atti Pubblici il 24/09/1969 al n.11488 mod.71/M serie F, Vol.1188, per la rettifica delle superfici a parcheggio (Allegato) Inoltre, sono state stipulate le seguenti: 1. Convenzione con il Comune di Roma, a rogito del Notaio Albertazzi del 2/11/1960, rep.30752/15267, registrata a Roma il 14/11/1960 e trascritta a Roma 1 il 9/11/1960 al n.45217 per la costruzione del quartiere residenziale (Allegato); 2. Atto di Costituzione del Consorzio, del Notaio Clementi del 21/10/1960, rep.181805 registrato a Roma il 2/11/1960 al n.2750, trascritto a Roma 1 il 10/11/1960 al n.41159/64723, per la cura e manutenzione degli spazi e le infrastrutture comuni (Allegato); 3. Atto di Costituzione del Consorzio, del Notaio Clementi del 30/09/1969 rep.275306, trascritto a Roma 1 il 10/10/1969 al n.59290 rettificato con atti dello stesso Notaio del 30/10/1969 rep.276780 e 7/11/1969 rep.277411, per la cura e manutenzione dell'Isola XXV (citato sulla provenienza); 4. Disciplinare registrato presso l'Ufficio Atti privati di Roma il 13/5/1961 al n.41085 per la conservazione delle piante esistenti (citato sulla provenienza).

Prezzo base d'asta: € 713.827,70



SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE 1563/2019 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 713.827,70

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Paternio di Nicea 117-119, edificio Isola 25, scala Vill.13, interno B, piano S1-T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1114, Part. 860, Sub. 4, Zc. 6, Categoria C6 - Fg. 1114, Part. 860, Sub. 3, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 863	Superficie	296,39 mq
Stato conservativo:	Lo stato di manutenzione dell'immobile è discreto, nonostante lo stato di abbandono in cui versa dalla morte della debitrice.		
Descrizione:	<p>Il compendio oggetto di pignoramento è costituito da una porzione di villetta quadrifamiliare a 3 piani fuori terra di cui uno mansarda, oltre ad interrato, corte esclusiva e accesso indipendente, realizzata fuori dal raccordo anulare negli anni '60 alla periferia sud-ovest di Roma, in zona Casal Palocco, lungo la direttrice Via C.Colombo. L'area è stata urbanizzata con una progettualità improntata su quella del sobborgo verde, per il quale è stato costituito un ricco Consorzio che si occupa della gestione del verde, dei viali alberati, delle strade e dei parcheggi. L'unità è composta da: 1. al piano interrato, tramite accesso anche indipendente, si trova la cantina, allestita ed utilizzata come sala hobby, e dove sono stati realizzati una cucina ed un bagno, il tutto oltre alla centrale termica che ha un locale dedicato con accesso esterno indipendente, ed il box auto, anch'esso con ingresso indipendente con passo carrabile e cancellata esterna; 2. al piano terra: tramite un grande patio con veranda si accede ad un grande soggiorno, e da qui alla cucina, un bagno ed il vano scale da cui si sale al piano primo e si scende in cantina; 3. al piano primo vi sono tre camere, di cui una con bagno, oltre ad un bagno autonomo, ed un grande vano scala dotato di scaffalature a muro; 4. il piano mansarda comprende due piccoli locali a soffitta/lavatoio ed un grande solarium, La tipologia edilizia è di buona qualità architettonica, con finitura esterna in cortina, senza grate alle finestre, tettoie in laterocemento con copertura in coppi di laterizio. La zona è residenziale/signorile, con presenza di attività commerciali e servizi pubblici a breve distanza (poste, banche, scuole, attività commerciali). La viabilità è buona e di carattere periferico, collegata al centro di Roma con mezzi pubblici di superficie. La linea ferroviaria Roma-Ostia dista circa 7 km, con fermate Acilia e Ostia Antica, raggiungibili in macchina in circa 15 minuti, oltre alla Via Colombo attraverso la quale si raggiunge il Raccordo Anulare ed il centro città. L'area è scarsamente popolata, le possibilità di parcheggio pubblico gratuito sono buone.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

