TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Cicognani Ambra Marina, nell'Esecuzione Immobiliare 468/2023 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

******* Omissis *******

******* Omissis *******

******* Omissis *******

******* Omissis *******

******* Omissis *******

SOMMARIO

Incarico 4
Premessa 4
Descrizione 4
Bene N° 1 - Villa ubicata a Roma (RM) - Via Corrado Bazzani 38, piano S1/T/1
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Corrado Bazzani 36, piano S1
Lotto Unico 4
Completezza documentazione ex art. 567
Bene N° 1 - Villa ubicata a Roma (RM) - Via Corrado Bazzani 38, piano S1/T/1
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Corrado Bazzani 36, piano S1
Titolarità 5
Bene N° 1 - Villa ubicata a Roma (RM) - Via Corrado Bazzani 38, piano S1/T/1 5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Corrado Bazzani 36, piano S1
Confini 6
Bene N° 1 - Villa ubicata a Roma (RM) - Via Corrado Bazzani 38, piano S1/T/1 6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Corrado Bazzani 36, piano S1
Consistenza 6
Bene N° 1 - Villa ubicata a Roma (RM) - Via Corrado Bazzani 38, piano S1/T/1 6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Corrado Bazzani 36, piano S1 7
Cronistoria Dati Catastali 7
Bene N° 1 - Villa ubicata a Roma (RM) - Via Corrado Bazzani 38, piano S1/T/1 7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Corrado Bazzani 36, piano S1 7
Dati Catastali 8
Bene N° 1 - Villa ubicata a Roma (RM) - Via Corrado Bazzani 38, piano S1/T/1 8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Corrado Bazzani 36, piano S1 8
Precisazioni 9
Bene N° 1 - Villa ubicata a Roma (RM) - Via Corrado Bazzani 38, piano S1/T/1 9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Corrado Bazzani 36, piano S1
Patti
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Corrado Bazzani 36, piano S1
Stato conservativo 10
Bene N° 1 - Villa ubicata a Roma (RM) - Via Corrado Bazzani 38, piano S1/T/1 10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Corrado Bazzani 36, piano S1

Parti Comuni
Bene N° 1 - Villa ubicata a Roma (RM) - Via Corrado Bazzani 38, piano S1/T/1
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Corrado Bazzani 36, piano S1
Servitù, censo, livello, usi civici
Bene N° 1 - Villa ubicata a Roma (RM) - Via Corrado Bazzani 38, piano S1/T/1
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Corrado Bazzani 36, piano S1
Caratteristiche costruttive prevalenti 10
Bene N° 1 - Villa ubicata a Roma (RM) - Via Corrado Bazzani 38, piano S1/T/1 10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Corrado Bazzani 36, piano S1
Stato di occupazione 11
Bene N° 1 - Villa ubicata a Roma (RM) - Via Corrado Bazzani 38, piano S1/T/1 11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Corrado Bazzani 36, piano S1
Provenienze Ventennali 11
Bene N° 1 - Villa ubicata a Roma (RM) - Via Corrado Bazzani 38, piano S1/T/1
Bene N° 2 – Gar-age ubicato a Roma (RM) - Via Corrado Bazzani 36, piano S1
Formalità pregiudizievoli 11
Bene N° 1 - Villa ubicata a Roma (RM) - Via Corrado Bazzani 38, piano S1/T/1 11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Corrado Bazzani 36, piano S1 13
Normativa urbanistica 15
Bene N° 1 - Villa ubicata a Roma (RM) - Via Corrado Bazzani 38, piano S1/T/1 15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Corrado Bazzani 36, piano S1
Regolarità edilizia 15
Bene N° 1 - Villa ubicata a Roma (RM) - Via Corrado Bazzani 38, piano S1/T/1 15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Corrado Bazzani 36, piano S1
Vincoli od oneri condominiali 17
Bene N° 1 - Villa ubicata a Roma (RM) - Via Corrado Bazzani 38, piano S1/T/1 17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Corrado Bazzani 36, piano S1 17
Stima / Formazione lotti 17
Elenco allegati 21

INCARICO

Il giorno 23.08.2024 la sottoscritta Arch. Cicognani Ambra Marina, con studio in Viale delle Accademie, 47 – 00147 - Roma (RM), email ambra.cicognani@fastwebnet.it, PEC a.cicognani@pec.archrm.it, Tel. **********, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25.08.2024 accettava l'incarico per via telematica.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Roma (RM) - Via Corrado Bazzani 38, piano S1/T/1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Corrado Bazzani 36, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA - VIA CORRADO BAZZANI 38, P. S1/T/1
BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA - VIA CORRADO BAZZANI 36, P. S1

Gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva sono una villa con pertinenze e garage siti al piano seminterrato della medesima costruzione, ubicati nel quadrante sud della capitale, all'esterno del GRA, nella zona di Tre Pini/Poggio dei Fiori, chiamata dagli abitanti Villaggio Azzurro. Il quartiere sorse nella metà degli anni sessanta dello scorso secolo per rispondere alle esigenze dei piloti dell'Alitalia di risiedere nelle vicinanze dell'aeroporto Leonardo da Vinci. Via Cesare Bazzani è una traversa di Via Mezzocammino, in prossimità del centro pubblico in cui sono presenti i principali servizi ed esercizi commerciali, che fanno perno sulla piazza-giardino sistemata negli anni 2000, dove si trova anche il capolinea dell'autobus 705.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma - Via Corrado Bazzani 38, piano S1/T/1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (- Via Corrado Bazzani 36, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA - VIA CORRADO BAZZANI 38, P. S1/T/1
BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA - VIA CORRADO BAZZANI 36, P. S1

E' stata depositata in cancelleria in data 15.06.2023 la relazione notarile del Dott. Maurizio Lunetta, Notaio in San Giuseppe Jato (PA), attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari relative ai beni pignorati. La suddetta certificazione risale fino all'atto di compravendita del 16.06.1997 a rogito del Notaio Maurizio Misurale di Roma con cui **** Omissis **** e **** Omissis **** per la quota pari a 1/2 ciascuno di proprietà in regime di comunione legale dei beni hanno acquistato il terreno identificato al Catasto Terreni al Foglio 1127 - Part.lla 808 su cui sono stati edificati i beni oggetto di pignoramento.
L'Esperto ha provveduto a visionare:
- la destinazione urbanistica del fabbricato di cui sono parte gli immobili in oggetto;
- l'atto d'obbligo per il rilascio della concessione edilizia del 29.12.1997 a rogito del Notaio Maurizio Misurale Rep. n. 129641 trascritto a Roma 1 il 14.01.1998 al n. 706 di formalità.
L'Esperto ha provveduto a visionare e richiedere copia della seguente documentazione:
- atto di compravendita del 16.06.1997 a rogito del Notaio Maurizio Misurale Rep. n. 126756 trascritto a ROMA 1 in data 23.06.1997 ai nn. 39543/23825 di formalità, con il quale **** Omissis **** e **** Omissis **** hanno venduto agli esecutati il bene in oggetto (ALL. 18),
- atto di donazione del 09.05.2016 a rogito del Notaio Ada Colucci di Roma Rep. n. 1677/927 trascritto a ROMA 1 in data 16.05.2016 ai nn. 54712/37346 di formalità, con il quale **** Omissis **** e **** Omissis **** hanno donato ai figli **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** per la quota pari a 1/5 ciascuno di nuda proprietà dei beni in oggetto (ALL. 7), riservandosi l'usufrutto vitalizio con diritto di accrescimento;
- visure ipotecarie depositate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di ROMA 1 (ALL. 6),
- visure catastali,
- richiesta di eventuali pratiche edilizie presentate presso il Municipio IX (ALL. 12).
L'atto di pignoramento è stato notificato in data 04.04.2023.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA - VIA CORRADO BAZZANI 38, P. S1/T/1
BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA - VIA CORRADO BAZZANI 36, P. S1

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/5)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/5)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/5)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/5)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/5)

ai seguenti non esecutati:

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

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/10)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/10)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/10)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/10)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/10)

CONFINI

BENE N° 1 – VILLA UBICATA A ROMA - VIA CORRADO BAZZANI 38, P. S1/T/1
BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA - VIA CORRADO BAZZANI 36, P. S1

Gli immobili nel loro complesso confinano con distacco su Via Bazzani, strada privata consortile, p.lle 99 e 95 del fg 1127, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA - VIA CORRADO BAZZANI 38, PIANO S1/T/1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	213,00 mq	245,00 mq	1	245,00 mq	2,90/3,00 m	Terra
Abitazione	35,50 mq	47,00 mq	1	47,00 mq	2,90 m	Primo
Portico	88,00 mq	88,00 mq	0,40	35,20 mq	3,00 m	Terra
Balcone	26,70 mq	26,70 mq	0,30	8,00 mq	0,00 m	Terra
Giardino	580,00 mq	580,00 mq	0,18	104,40 mq	0,00 m	Terra
Rampa carrabile	190,00 mq	190,00 mq	0,20	38,00 mq	0,00 m	Terra/Seminterrato
Balconi	12,00 mq	12,00 mq	0,30	3,60 mq	0,00 m	Primo
Cantine/Depositi	24,00 mq	26,00 mq	0,30	7,80 mq	2,80 m	Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				**489,00 mq**		
Superficie convenzionale complessiva:				**489,00 mq**		

Si precisa che la consistenza indicata si riferisce a quella autorizzata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA - VIA CORRADO BAZZANI 36, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	93,00 mq	102,00 mq	0,38	38,76 mq	3,10 m	Seminterrato
Deposito attrezzi	21,60 mq	23,00 mq	0,30 mq	6,90 mq	2,80 mq	Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				**45,66 mq**		
Superficie convenzionale complessiva:				**46,00 mq**		

Si precisa che la consistenza indicata si riferisce a quella autorizzata.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA - VIA CORRADO BAZZANI 38, PIANO S1/T/1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **23/11/1999** al **13/12/2001**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1127, Part. 1494, Sub. 1, Zc. 6, Categoria A8 Cl.2, Cons. 16 VANI, Rendita € 5.205,89, Piano S1 - T - 1
Dal **13/12/2001** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1127, Part. 1494, Sub. 1, Zc. 6, Categoria A8 Cl.2, Cons. 16 VANI, Rendita € 5.205,89, Piano S1 - T - 1
Dal **09/11/2015** al **29/04/2016**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1127, Part. 1494, Sub. 1, Zc. 6, Categoria A8 Cl.2, Cons. 16 VANI Superficie catastale 382 mq; Totale escluse aree scoperte 364 mq; Rendita € 5.205,89, Piano S1 - T -1
Dal **29/04/2016** al **09/05/2016**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1127, Part. 1494, Sub. 1, Zc. 6, Categoria A7, Cl.5, Cons. 15,5 VANI, Superficie catastale 352 mq; Totale escluse aree scoperte 335 mq; Rendita € 2.721,73, Piano S1 - T - 1
Dal **09/05/2016** al **24/03/2017**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1127, Part. 1494, Sub. 1, Zc. 6, Categoria A7, Cl.5, Cons. 15,5 VANI, Superficie catastale 352 mq; Totale escluse aree scoperte 335 mq; Rendita € 2.721,73, Piano S1 - T - 1
Dal **24/03/2017** al **22/05/2023**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1127, Part. 1494, Sub. 1, Zc. 6, Categoria A7, Cl.7, Cons. 16,5 VANI, Superficie catastale 352 mq; Totale escluse aree scoperte 335 mq; Rendita € 4.005,12, Piano S1 - T - 1

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA - VIA CORRADO BAZZANI 36, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **23/11/1999** al **13/12/2001**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1127, Part. 1494, Sub. 2, Zc. 6, Categoria C6, Cl.9, Cons. 233 mq, Rendita € 589,64, Piano S1
Dal **13/12/2001** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1127, Part. 1494, Sub. 2, Zc. 6, Categoria C6, Cl.9, Cons. 233 mq, Rendita € 589,64, Piano S1
Dal **09/11/2015** al **09/05/2016**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1127, Part. 1494, Sub. 2, Zc. 6, Categoria C6, Cl.9, Cons. 233 mq, Superficie catastale 262 mq, Rendita € 589,64, Piano S1

Dal **09/05/2016** al **22/05/2023**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1127, Part. 1494, Sub. 2, Zc. 6, Categoria C6, Cl.9, Cons. 233 mq, Superficie catastale 262 mq, Rendita € 589,64, Piano S1

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA - VIA CORRADO BAZZANI 38, PIANO S1/T/1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita	Piano	Gr.
	1127	1494	1	6	A7	7	16,5 vani	352 mq Totale escluse aree scoperte 335 mq	4005,12 €	S1-T-1	

Corrispondenza catastale

Si precisa che la planimetria catastale in atti è stata depositata in data 29.04.2016 per "esatta rappresentazione grafica e consistenza". La distribuzione planimetrica graficizzata differisce da quanto autorizzato: al piano terra: per la diversa distribuzione degli spazi interni, al piano primo: per la presenza di soffitta e al piano seminterrato: per l'annessione dell'intercapedine.
Si precisa che il deposito attrezzi è graficizzato annesso alla planimetria del garage (BENE N. 2 – sub 2).
Si segnala la graficizzazione della rampa carrabile che consente l'accesso dal civico 36 di Via Cesare Bazzani al box sub 2 (BENE N. 2).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA - VIA CORRADO BAZZANI 36, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita	Piano	Gr
	1127	1494	2	6	C6	9	233 mq	262 mq	589,64 €	S1	

Corrispondenza catastale

Si precisa che la planimetria catastale del BENE N.2 (sub 2 categoria C6) non corrisponde al progetto autorizzato in cui sono indicati 93,00 mq; la superficie catastale indicata è di 262 mq in quanto nella planimetria catastale è graficizzato oltre al garage di 93,00 mq, attualmente frazionato, (vedi capitoli Caratteristiche costruttive e Regolarità edilizia) anche: un ambiente autorizzato come deposito attrezzi, l'intercapedine e un grande ambiente non indicato nel progetto, ma di fatto annesso al BENE N. 1.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 – VILLA UBICATA A ROMA - VIA CORRADO BAZZANI 38, P. S1/T/1
BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA - VIA CORRADO BAZZANI 36, P. S1

Si precisa che gli immobili ricadono all'interno della convenzione Eur Tre Pini – La Luisa stipulata con atto del Notaio Leonardo Milone in data 11.04.1989, rep. 20341, registrato a Roma il 26.04.1989 al n. 21555 serie 1/B , trascritto in conservatoria di Roma in data 03.05.1989 ai nn. 40312/22087 di formalità.

Si precisa che è parte della donazione (ALL 7):
- la quota di pertinenza delle proprietà consortili pari a millesimi 5,819 del lotto Z6,
- millesimi 5,819 delle strade private del lotto 1/B del Consorzio ******** costituito con atto a rogito del Notaio Pietro Di Corato in data 05.04.1974, rep. n. 19892, registrato a Roma - Atti Pubblici in data 17.04.1974 al n. 4590, vol. 336,
- la comunione di Via Bazzani-********,
- le proporzionali quote sulle parti comuni dell'intero fabbricato derivanti dalla Convenzione di lottizzazione stipulata con il Comune di Roma in data 11.04.1989 a rogito del Notaio Leonardo Milone di Roma, rep. n. 20341, Racc. n. 3645, registrata a Roma il 26.04.1989 e trascritta a Roma 1 il 03.05.1989 al n. 22087 di formalità;
- quanto indicato nell'Atto d'obbligo a favore del Comune di Roma per il rilascio delle autorizzazioni amministrative per la costruzione del complesso a rogito del Notaio Maurizio Misurale di Roma, in data 29.12.1997 Rep. n. 129641, trascritto a Roma 1 il 14.01.1998 al n. 706 di formalità.

Con atto di donazione del 09.05.2016 sono stati donati ai figli **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** i diritti di nuda proprietà pari a ½ dell'intero di **** Omissis ****, ma con sentenza n. 14885/2021 del 24.09.2021 del 16.11.2010 il Tribunale Di Roma ha dichiarato inefficace l'atto di donazione nei confronti dell'Unione Banche Italiane - UBI Banche SpA nei limiti della quota di proprietà di **** Omissis ****.

Si precisa che sussiste un contratto di locazione ad uso abitativo della durata di quindici anni (dal 01.08.2022 al 31.07.2037) redatto dal Notaio Fabrizio Guerritore Rep. n. 14864 Racc. 6820 Registrato a Roma 2 il 27.07.2022 al n. 26547 Serie 1T, trascritto a ROMA 1 il 27.07.2022 al Reg. Gen. 103676 Reg. Part. 73188 tra **** Omissis **** e **** Omissis **** quali usufruttuari vitalizi con reciproco accrescimento e **** Omissis **** relativo agli immobili oggetto di pignoramento in quanto *..."la Signora **** Omissis **** si riserva l'utilizzo, in via esclusiva, dell'intero piano terreno dell'immobile sopra descritto per abitazione propria e del figlio **** Omissis ****, affetto da invalidità, conformemente a quanto stabilito nel giudizio di separazione personale; resta inteso che il locatore potrà utilizzare la scala che collega il piano seminterrato al piano primo"... "il canone escluse le spese di condominio ordinarie e di riscaldamento, viene contestualmente determinato tra le parti in euro 3.600,00 annui"...*

Il terreno su cui sono stati costruiti gli immobili oggetto di pignoramento è stato acquistato in comunione legale dei beni da **** Omissis **** e **** Omissis **** in data 23.06.1997.

In data 14.07.2022 n. 11537/2022 è stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi **** Omissis **** e **** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA - VIA CORRADO BAZZANI 38, P. S1/T/1
BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA - VIA CORRADO BAZZANI 36, P. S1

Durante il sopralluogo i beni sono risultati in buono stato conservativo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA - VIA CORRADO BAZZANI 38, P. S1/T/1
BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA - VIA CORRADO BAZZANI 36, P. S1

L'oggetto della presente procedura è un villa unifamiliare costituita da un immobile ad uso residenziale con accessori e pertinenze e da un garage, entrambi ubicati nello stesso fabbricato sito all'interno del Comprensorio ******** al quale si accede tramite un cancello.
L'unità residenziale, identificata con il sub 1, occupa il piano terra ad uso residenziale, il piano primo ad uso prevalentemente residenziale, ma con soffitta e sottotetti, e parte del piano seminterrato a servizi, oltre al terreno circostante costituito da portico, giardino, scale e rampa del garage. Si accede da un cancello pedonale sito al civico 38 di Via Cesare Bazzani e da un cancello pedonale sito lungo il muro di confine con la via laterale consortile. Il sub. 2 è costituito da un garage ubicato al piano seminterrato dello stesso fabbricato con accesso dal cancello carrabile sito al civico 36 Via Cesare Bazzani. Si precisa che l'area pertinenziale è tutta fruibile in quanto al suo interno non sono presenti cancelli o paratie che ne limitino gli accessi. Il progetto autorizzato prevede il collegamento dei tre piani tramite una scala interna, durante i sopralluoghi dei giorni 28.10.2024, 13.11.2024 e 03.12.2024 non sono state rilevate opere che hanno reso né il piano seminterrato, né il piano primo indipendenti. La scrivente ha rilevato modifiche rispetto alle planimetrie progettuali e agli elaborati catastali in atti. Di seguito viene descritto lo stato dei luoghi rilevato:
ABITAZIONE - BENE n. 1 (sub 1):
Il piano terra è costituito da: soggiorno, sala da pranzo, cucina, quattro bagni, cinque camere, disimpegni, corridoi, armadi a muro; portico su tre lati, balcone sul lato posteriore, giardino, rampa carrabile.
Dal piano terra tramite la scala interna si accede al piano primo che è costituito da due ambienti, ognuno con balcone, un bagno, una soffitta con copertura a falde inclinate e da due sottotetti utilizzati come guardaroba.
Tramite la medesima scala interna si accede anche al piano seminterrato costituito da: disimpegno, un bagno, una lavanderia con magazzino e centrale termica, una camera (catastalmente è parte del SUB 2), corridoio e da un grande ambiente; dal disimpegno è possibile accedere alla porzione del piano seminterrato ricadente nel sub. 2
GARAGE - BENE n. 2 (sub 2):
Ubicato al piano seminterrato ha accesso dal disimpegno sito accanto alla rampa di scale e dalla rampa carrabile sita al civico 36 di Via Cesare Bazzani; l'originario garage è stato frazionato in un ambiente con due serrande ed in un ambiente utilizzato come taverna il cui accesso avviene dal disimpegno del sub 1.

I pavimenti di tutte le stanze del piano terra e del piano primo sono in parquet; la cucina ha il pavimento di tipo ceramico di forma quadrata, montato a rombo, il rivestimento in piastrelle bianche solo su alcune pareti; i bagni hanno il pavimento ed i rivestimenti alle pareti fino a circa 1,40/1,50 mt di altezza in materiale ceramico; gli infissi sono in legno con doppio vetro,

le porte interne sono in legno, quella d'ingresso è blindata; le finestre hanno le grate antintrusione.
L'altezza interna dei locali al piano terra è di ca. mt 3,00/2,90, al piano primo mt 2,90 e al piano seminterrato mt. 2,80, la soffitta al piano primo ha il tetto a falde inclinate e pertanto l'altezza è variabile da mt 1,20 a mt. 1,95. E' presente l'impianto elettrico, idrico, del gas, citofonico, antenna TV, il riscaldamento è autonomo. L'esposizione è su quattro lati.
Attorno al fabbricato sono presenti zone pavimentate, nella porzione anteriore il giardino ha aiuole e alberature, una scala esterna in muratura consente l'accesso pedonale dal cancello principale al portico antistante l'abitazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA - VIA CORRADO BAZZANI 38, P. S1/T/1
BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA - VIA CORRADO BAZZANI 36, P. S1

Durante il sopralluogo del giorno 29.10.2024 l'immobile è risultato in uso alla Sig.ra **** Omissis ****, usufruttuaria per 1/2 e al figlio **** Omissis ****. Sussiste un contratto di locazione (ALL 11) di parte dell'immobile a **** Omissis ****, non presente durante l'accesso.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA - VIA CORRADO BAZZANI 38, P. S1/T/1
BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA - VIA CORRADO BAZZANI 36, P. S1

Atto di compravendita del terreno con superficie catastale di mq 1130 a rogito Notaio Maurizio Misurale di Roma del 16.06.1997 Rep. n. 216756 Racc. n. 31330 registrato a Roma - Ufficio atti pubblici il 04.07.1997 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 in data 23.06.1997 al n. 23825 di formalità (ALL 18).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA - VIA CORRADO BAZZANI 38, P. S1/T/1
BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA - VIA CORRADO BAZZANI 36, P. S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA1 sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritta a ROMA il 14/11/2017
Reg. gen. 131684 - Reg. part. 23991
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 1.960.894,00

- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Iscritta a ROMA il 19/03/2019
Reg. gen. 31084 - Reg. part. 5432
Importo: € 76.471,06
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 38.235,53

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

Iscritta a ROMA il 08/05/2023
Reg. gen. 56954 - Reg. part. 8394
Importo: € 25.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 25.000,00

Trascrizioni

- **ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO**

Trascritto a ROMA il 14/01/1998
Reg. gen. 918 - Reg. part. 706
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: Sul terreno su cui è stato edificato il fabbricato di cui sono parte gli immobili oggetto di esecuzione distinto al NCT al Fg. 1127 Part. lla 808

- **ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA***

Trascritto a ROMA il 16/05/2016
Reg. gen. 54712 - Reg. part. 37346
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****,
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****,
Note: *ANNOTAZIONE n. 937 del 17.01.2023 (INEFFICACIA PARZIALE)

- **DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE**

Trascritto a ROMA il 22/03/2018
Reg. gen. 32508 - Reg. part. 232278
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

- **DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE**

Trascritto a ROMA il 11/06/2019
Reg. gen. 68800 - Reg. part. 48221
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

- **LOCAZIONE ULTRANOVENNALE**

Trascritto a ROMA il 22/07/2022
Reg. gen. 103676 - Reg. part. 73188
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

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

Trascritto a ROMA il 22/05/2023
Reg. gen. 63267 - Reg. part. 46061
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CORRADO BAZZANI 36, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA1 sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a ROMA il 14/11/2017
Reg. gen. 131684 - Reg. part. 23991
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 1.960.894,00

- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Iscritto a ROMA il 19/03/2019
Reg. gen. 31084 - Reg. part. 5432
Importo: € 76.471,06
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 38.235,53

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

Iscritto a ROMA il 08/05/2023
Reg. gen. 56954 - Reg. part. 8394
Importo: € 25.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 25.000,00

Trascrizioni

- **ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO**

Trascritto a ROMA il 14/01/1998
Reg. gen. 918 - Reg. part. 706
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: Sul terreno su cui è stato edificato il fabbricato di cui sono parte gli immobili oggetto di esecuzione distinto al NCT al Fg. 1127 Part. lla 808

- **ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA***

Trascritto a ROMA il 16/05/2016
Reg. gen. 54712 - Reg. part. 37346
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: *ANNOTAZIONE n. 937 del 17.01.2023 (INEFFICACIA PARZIALE)

- **DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE**

Trascritto a ROMA il 22/03/2018
Reg. gen. 32508 - Reg. part. 232278
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

- **DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE**

Trascritto a ROMA il 11/06/2019
Reg. gen. 68800 - Reg. part. 48221
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****Omissis ****

- **LOCAZIONE ULTRANOVENNALE**

Trascritto a ROMA il 22/07/2022
Reg. gen. 103676 - Reg. part. 73188
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

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

Trascritto a ROMA il 22/05/2023
Reg. gen. 63267 - Reg. part. 46061
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA - VIA CORRADO BAZZANI 38, PIANO S1/T/1
BENE N° 2 – GARAGE UBICATO A ROMA - VIA CORRADO BAZZANI 36, PIANO S1

Dalla visura del Piano Regolatore del Comune di Roma è risultato che l'immobile oggetto della presente relazione è identificato con la particella 1494 del foglio 1127 del NCEU del Comune di Roma, ricadente nella tavola 25 del nuovo PRG, adottato con C.C. n°33 del 19/20 marzo 2003, e approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 18 dell'11/12.02.2008 e successiva Deliberazione del Commissario Straordinario adottata dall'Assemblea Capitolina con il n. 48 in data 07.06.2016 "Disegno definitivo degli elaborati prescrittivi - Sistema e Regole - e - Rete ecologica del PRG 2008" è individuato nella destinazione urbanistica "Città Consolidata - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera T3" - art. 44 - 45 - 48 delle NTA; – Rete ecologica: nessuna prescrizione; – Carta per la qualità: nessuna prescrizione; - Rischio idraulico: nessuna prescrizione. Piano Territoriale Paesistico: TAV. A: Sistema di paesaggio: Paesaggio degli insediamenti in evoluzione.
Precedentemente il terreno, ricadente nel perimetro della convenzione urbanistica "Eur Tre Pini - La Luisa" comparto A1, Lotto 1/b ha subito il cambio di destinazione d'uso a zona E1 Convenzionata (espansione con piani comprensoriali unitari) mediante variante di P.R.G. approvata dalla Giunta della Regione Lazio con deliberazione n. 10110 del 17.11.1992 ai sensi della legge n. 1150 del 1942. L'area non è stata interessata dalla variante al P.R.G. di cui alla delibera C.C. n. 92/97.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA - VIA CORRADO BAZZANI 38, PIANO S1/T/1
BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA - VIA CORRADO BAZZANI 36, PIANO S1

Per il lotto di terreno su cui sono stati edificati gli immobili in oggetto la precedente proprietà (**** Omissis **** e **** Omissis ****) ha presentato in data 09.09.1996 un progetto per la realizzazione di un edificio residenziale composto da tre unità abitative. Successivamente con prot. 30205/97 sono stati presentati nuovi elaborati grafici (ALL 10) che prevedono la realizzazione di un villino unifamiliare con due piani fuori terra ed uno interrato, per il quale la USL RM/C ha rilasciato in data 23.06.1997 il N.O.; il Consorzio ******** in data 13.10.1997 ha rilasciato il N.O; la commissione edilizia del Comune di Roma in data 09.12.1997 con prot. 494549/97 ha espresso parere favorevole ed è stata rilasciata la concessione edilizia n. 141/C del 27.02.1998 (ALL9). Si segnala l'atto d'obbligo a rogito del Notaio Misurale rep. 12964 registrato il 29.12.1997 e trascritto il 14.01.1998 ai nn. 918/706 e la Nota prot. 7726/98 per non asservimento dell'area ad altre costruzioni.

I lavori sono iniziati il 06.04.1998 e terminati il 16.09.1999.

Durante il sopralluogo sono state rilevate rispetto alla planimetria autorizzata le seguenti modifiche:
AREA ESTERNA:
L'area esterna durante il sopralluogo è risultata differente dal progetto per la diversa posizione di scale esterne dovute alle quote, ma soprattutto il terreno sul lato destro della costruzione è stato scavato per realizzare la rampa che consente l'accesso carrabile al garage (BENE N.2) che di progetto è indicato sul retro della costruzione;
- la realizzazione di una scala in muratura che dal cancello pedonale di Via Bazzani conduce al portico;

. - gli accessi, sia pedonale che carrabile, sono lungo Via Bazzani (non lungo la laterale strada consortile);
- l'accesso pedonale lungo la laterale strada consortile è traslato;
- la diversa realizzazione planimetrica dell'area esterna.

BENE N. 1 VILLA

PIANO TERRA:
- non è stato realizzato il bagno sito all'interno della camera ubicata all'angolo, ampliando la superficie della stanza;
- è stato realizzato un bagno sul lato nord/est tra le due camere ;
- la dispensa è stata annessa alla cucina;

PIANO PRIMO:
- annessione alle due camere di una porzione di sottotetto non praticabile;
- realizzazione di soffitta con finestre;

PIANO SEMINTERRATO (DELL'ABITAZIONE)
- annessione delle intercapedini;
- realizzazione di un bagno al posto della cantina e dell'intercapedine;
- diversa posizione e ampiezza delle finestre;
- apertura di una seconda porta nel tramezzo divisorio con il garage (sub 2);
- ampliamento di circa mq 100 per la realizzazione di una grande sala con finestre alte.

BENE N. 2 GARAGE

Il garage di fatto è stato frazionato in due parti tramite la realizzazione di un tramezzo. Una porzione è rimasta con destinazione garage con accesso sia dall'abitazione (per la realizzazione di un'apertura lungo il tramezzo divisorio) che dalla rampa carrabile; ed una è stata annessa all'abitazione e adibita a taverna con zona cottura. Durante il sopralluogo è stata rilevata la diversa ampiezza, numero e posizione delle aperture.

Si precisa che l'art. 3 dell'Atto di donazione (ALL 7) è specificato che successivamente alla Concessione Edilizia n. 141/C del 27.02.1998 ..."non sono state effettuate altre opere suscettibili di autorizzazione o concessione in sanatoria"...

Non è stata reperita l'abitabilità.

Le ricerche effettuate presso gli uffici competenti e l'Ufficio Condono Edilizio non hanno prodotto documentazione inerente le variazioni rilevate, pertanto non essendo state reperite autorizzazioni successive alla concessione edilizia 141/C (ALL 9), le difformità tra lo stato dei luoghi ed il progetto autorizzato (ALL 10) dovranno essere legittimate tramite pratica edilizia in sanatoria per la realizzazione/traslazione/diversa dimensione delle finestre, la realizzazione/demolizione/traslazione dei tramezzi interni, posizione dei cancelli e per le opere in edilizia libera; tramite il ripristino dei luoghi come autorizzati per quanto concerne il cambio delle destinazioni d'uso, le porzioni eccedenti rispetto al progetto come l'ampliamento del piano seminterrato, l'annessione della soffitta e dei sottotetti, non potendo essere demolite dovranno essere tamponate, ricostruite le intercapedini in quanto ai fini della legittimità si ritiene opportuno il ripristino dei luoghi come autorizzato. Inoltre dovranno essere aggiornate le planimetrie catastali. Il costo per la regolarizzazione e del ripristino, comprensivo degli oneri professionali, è orientativamente indicato in € 30.000,00.

Durante il sopralluogo sono state richieste le certificazioni degli impianti ed il libretto della caldaia, ma non sono state prodotte. Si consiglia la revisione degli impianti.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Si segnala che allegato all'Atto di donazione (ALL 7) è presente l'Attestato di Prestazione Energetica redatto dal Perito Industriale Edile Giacomo Sinigaglia iscritto al Collegio dei Periti Industriali di Roma con il n. 1456 rilasciato in data 04.02.2016; la classe energetica è indicata essere la F.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CORRADO BAZZANI 38, P. S1/T/1
BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CORRADO BAZZANI 36, PIANO S1

Atto unilaterale d'obbligo con il Comune di Roma Rep. 129641 Racc. n. 320979 del 29.12.1997 a rogito del Notaio Maurizio Misurale subordinato al rilascio della concessione edilizia del progetto prot. n. 4549/91 approvato dal Comune di Roma in data 09.12.1997, tra **** Omissis **** e **** Omissis **** relativo al terreno di mq 1.130 distinto al NCT al Fg. 1127 Part.lla 808 ricadente nella zona convenzionata "La Luisa" comprensorio E1 Tor de' Cenci. Con tale atto si impegnano a:
- vincolare irrevocabilmente e definitivamente mq 1.130,00 al servizio dell'edificio da costruirsi sul lotto;
- destinare e mantenere permanentemente la superficie di mq 93,00 a parcheggio privato interrato al servizio dell'edificio;
- destinare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato e a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno 60 cm, nonché a porre a dimora n. 18 alberi di altezza non inferiore a mt 4,50;
- mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano interrato, del portico stamponato al piano terra e del piano sottotetto al servizio dell'edificio.

Sussiste un contratto di locazione, trascritto precedentemente al pignoramento, ma successivo all'iscrizione ipotecaria, per il piano primo e seminterrato (ALL 11) comprensivo dell'utilizzo della scala interna che collega i due piani, trascritto presso RR.II. ai nn. 103676/73188 del 27.07.2022 della durata di 15 anni dal 01.08.2022 al 31.07.2037 pari a un canone di € 3.600,00 annui.

I beni sono parte del Comprensorio La Luisa, da quanto riferito sono state saldate le quote per l'anno 2024 pari a circa € 1.200,00. Al momento non si è appreso se sono stati deliberati lavori condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Roma (RM) - Via Corrado Bazzani 38, piano S1/T/1
Identificata al catasto Fabbricati - Fg. 1127, Part. 1494, Sub. 1, Zc. 6, Categoria A7

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Corrado Bazzani 36, piano S1
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1127, Part. 1494, Sub. 2, Zc. 6, Categoria C6

Gli immobile vengono posti in vendita per il diritto di Usufrutto (1/2) e per il diritto di Nuda proprietà (1/2)

Valore di stima dei beni liberi : € 1.208.000,00

METODO SINTETICO-COMPARATIVO
Al fine di reperire esperienze di mercato analoghe si è proceduto dapprima analizzando gli annunci relativi ad immobili in vendita pubblicati nelle principali riviste di settore e nei siti specializzati nella compravendita immobiliare, quindi quelli raccolti dall'indagine effettuata in loco presso alcune agenzie immobiliari ben radicate sul territorio, successivamente sono state esaminate le indicazioni degli osservatori immobiliari (ALL. 20); i risultati ottenuti dalle indagini svolte sono stati tra loro confrontati per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile di cui trattasi:

BENE N. 1

	UBICAZIONE	PIANI	MQ	€/MQ
VILLA	VIA CESARE BAZZANI	S1/ T /1 GIARDINO	250	2.660,00
VILLA	VIA EDGARDO NEGRI	T/ 1 /2 GIARDINO	259	2.541,00
			VALORE MEDIO	**2.600,50**

Il valore medio di mercato nella zona per ville con caratteristiche similari è risultato pari a **€/mq 2.600,50**.
Gli osservatori immobiliari presi in esame indicano:
- l'Agenzia Entrate - OMI (Osservatorio Immobiliare) relativamente al 1° semestre 2024 (ultimo periodo pubblicato), per la zona suburbana/SPINACETO-TOR DE'CENCI (Viale degli Eroi di Cefalonia) - codice di zona E21, microzona catastale n. 177, tipologia prevalente abitazioni civili, destinazione residenziale, per ville e villini in normale stato conservativo valori che oscillano tra €/mq 1.800,00 e €/mq **2.650,00**.
- il Borsino Immobiliare per la zona EUR-SPINACETO-TOR DE'CENCI (Viale degli Eroi di Cefalonia) per ville e villini valori compresi all'interno della forbice €/mq 1.597,00 e €/mq **2.444,00**.
Considerando che gli immobili in oggetto sono ubicati in una zona residenziale esclusiva (La Luisa) e realizzati con rifiniture di qualità, per il più probabile valore medio di mercato si è proceduto mediando il valore medio rilevato con i valori massimi indicati dagli osservatori immobiliari:

€/mq (2.600,50 + 2.650,00 + 2.444,00)/3 = €/mq 2.564,84 ed €/mq 2.565,00 in cifra tonda

Il valore medio di mercato ottenuto è stato moltiplicato per la superficie concessionata, comprensiva di accessori e area esterna ragguagliate.
L'immobile oggetto di vendita deve intendersi quello risultante dagli interventi di ripristino dello stato legittimo come autorizzato, la stima si riferisce alla volumetria legittima del piano terra, primo e seminterrato ed al giardino circostante:

€/mq 2.565,00 x mq 489,00 = € 1.254.285,00

BENE N. 2

Dall'indagine in loco e dalla letteratura specializzata non sono stati reperite offerte di vendita per soli box, pertanto si è proceduto considerando la superficie omologata mediante il coefficiente di destinazione, come indicato nella consistenza, da cui:

€/mq 2.565,00 x 46 mq = € 117.990,00

Valore supportato dalle indicazioni degli osservatori immobiliari presi in esame:
- l'Agenzia Entrate - OMI (Osservatorio Immobiliare) relativamente al 1° semestre 2024 (ultimo periodo pubblicato), indica per la zona suburbana/SPINACETO-TOR DE'CENCI (Viale degli Eroi di Cefalonia) - codice di zona E21, microzona catastale n. 177, tipologia prevalente abitazioni civili, destinazione residenziale, per box in normale stato conservativo valori che oscillano tra €/mq 750,00 e €/mq 1.100,00 **da cui il valore medio €/mq 925,00**.
- il Borsino Immobiliare per la zona EUR-SPINACETO-TOR DE'CENCI (Viale degli Eroi di Cefalonia) indica per box auto e autorimesse valori compresi all'interno della forbice €/mq 774,00 e €/mq 1.149,00 **da cui il valore medio €/mq 961,00**.
La somma del valore del BENE N. 1 e del BENE N. 2 è pari a:

€ (1.254.285,00 + 117.990,00) = € 1.372.275,00

Per quanto riferito nel capitolo relativo alla regolarità edilizia, al valore stimato devono essere detratti i costi relativi alla regolarizzazione che sono orientativamente ipotizzabili in € 30.000 da cui € 1.342.275,00. A tale importo deve essere applicata la percentuale di decurtazione pari a circa il 10% per la mancata garanzia circa i vizi che gli immobili potrebbero presentare trattandosi di una vendita all'asta, da cui € 1.208.047,50 ed **€ 1.208.000,00 in cifra tonda**.

Sul bene vi è per il 50% la nuda proprietà dei figli (percentuale non oggetto di pignoramento) e l'usufrutto della Sig.ra **** Omissis ****) nata il ****.1949 il cui valore del coefficiente moltiplicatore è pari a 14, il tasso di interesse legale 2,50%, quindi il valore dell'usufrutto è pari al 17,5% ossia € 211.400,00 e quello della nuda proprietà complessiva è pari al 32,5% ossia € 392.600,00. Da cui € 1.208.000,00 – 604.000,00= € 604.000,00.

Come riferito sussiste un contratto di locazione parziale ossia per i piani seminterrato e primo (circa 104 mq di superficie autorizzata omologata) con uso della scala interna che collega anche il piano terra non oggetto di locazione, della durata di 15 anni dal 01.08.2022 al 31.07.2037 di € 3.600,00 annui (€/mese 300,00). Secondo le indicazioni dell'OMI (ALL 20) il valore locativo per ville e villini è all'interno della forbice €mq/mese 8,00/11, 8. Considerando che i due piani non sono autonomi si ritiene congruo il valore minimo indicato dall'osservatorio immobiliare (€mq/mese 8,00) da cui:

€/mq mese 8,00 x 104,00 mq = €/mq mese 832,00

e il canone annuo pari a € 9.984,00 ossia circa il 64% inferiore ai canoni di mercato.

VALUTAZINE IMMOBILI LIBERI

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota pignorata	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – Villa Via Corrado Bazzani 38 Roma - piano S1/T/1 **Bene N° 2** – Garage Via Corrado Bazzani 36 Roma - piano S1	535,00 mq	2257,94 €/mq	€ 1.208.000,00	50,00%	100,00%	€1.208.000,00
					Valore di stima:	1.208.000,00

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 15/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Cicognani Ambra Marina

ELENCO ALLEGATI:

N° 1 – Documentazione fotografica

N° 2 – NCEU – Estratto di mappa

N° 3 – NCEU – Visura storica e planimetria BENE N. 1

N° 4 – NCEU – Planimetria d'impianto BENE N. 1

N° 5 – NCEU – Visura storica e planimetria BENE N. 2

N° 6 – RR.II. - Ispezione ipotecaria

N° 7 – Atto di donazione

N° 8 – Nota del 22.03.2018

N° 9 – Concessione edilizia n. 141/C del 27.02.1998

N° 10 – Progetto

N° 11 – Contratto di locazione

N° 12 – Municipio IX

N° 13 – Schema planimetrico rilevato piano terra

N° 14 – Schema planimetrico rilevato piano primo

N° 15 – Schema planimetrico rilevato piano seminterrato SUB 1

N° 16 – Schema planimetrico rilevato piano seminterrato SUB 2

N° 17 – Verbali sopralluogo

N° 18 – Atto di compravendita del terreno

N° 19 – Regolamento ******

N° 20 - Indagine di mercato