

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Lorenzetti Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 1156/2014 del R.G.E.

promossa da

Unicredit S.p.a.

Codice fiscale: 00348170101

Partita IVA: 00348170101

Via Alessandro Specchi 16

Roma

contro



Incarico.....	1
Premessa.....	4
Descrizione	
Completezza documentazione ex art. 567	
Titolarità	
Confini.....	
Consistenza.....	
Cronistoria dati catastali.....	
Dati catastali.....	
Stato conservativo	
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	
Stato di occupazione	
Provenienze ventennali	
Formalita pregiudizievoli	
Normativa urbanistica	
Regolarita edilizia	
Vincoli od oneri condominiali.....	
Stima / Formazione lotti.....	
Riepilogo bando d'asta.....	
Schema riassuntivo.....	
Formalita da cancellare	



APPENDICI

APP. "A" - Verbale di Sopralluogo

APP. "B" - Rilievo fotografico

APP. "C" - Rilievo dell'immobile stato attuale e delle difformità riscontrate

APP. "D" - Aggiornamento delle visure ai pubblici Registri Immobiliari

ALLEGATI

ALL. "A" - Estratto di mappa catastale - visura catastale - planimetrie catastali

ALL. "B" - Certificato Notarile

ALL. "C" - Licenza edilizia, Progetto approvato

ALL. "D" - Concessione edilizia e documentazione allegata

ALL. "E" - Atto di vendita

ALL. "F" - Quotazioni Immobiliari



All'udienza del 18/09/2018, il sottoscritto Arch. Lorenzetti Antonio, con studio in Via di Baccanello, 348 - 00123 - Roma (RM), email arch.a.lorenzetti@gmail.com, PEC arch.a.lorenzetti@pec.archrm.it, Tel. 06 90120188, Fax 06 90129920, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/10/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Laurentina n. 853, piano T

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è un villino bifamiliare per la civile abitazione sito in Roma, Via Laurentina n. 853. Si trova nel quartiere Laurentino, nella sud della città in posizione interna al Grande Raccordo Anulare, tra l'Eur e la Cecchignola. In particolare l'immobile si trova tra il G.R.A. e la fermata Laurentina della metropolitana B1. Il villino si sviluppa su un unico livello, con corte circostante di circa mq. 1.327. Si accede alla corte esterna del villino attraverso un cancello carrabile e pedonale (vedi foto n. 1 e n. 2). L'appartamento è composto da un soggiorno/pranzo, cucina, due bagni, disimpegno, tre camere da letto, un ripostiglio e portico all'esterno. La corte esterna è in parte pavimentata con asfalto in parte lasciata a verde incolto con la presenza di alberi di ulivo e arbusti vari (vedi foto da n. 3 a n. 9). Riguardo lo stato dell'immobile vedi n. 53 foto allegate che rappresentano sia l'interno che l'esterno (App."B"). La sua consistenza è rappresentata dai grafici redatti dal sottoscritto rappresentanti il rilievo dell'immobile allo stato attuale e delle difformità edilizie rispetto alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Roma (App."C"). Infatti, a seguito del sopralluogo effettuato nell'immobile, lo scrivente ha potuto accertare la realizzazione di opere in difformità del titolo edilizio approvato, quali modifiche interne, esterne, ampliamenti della superficie residenziale e non residenziale. Come si vedrà meglio in seguito, tali opere, in quanto non condonabili, dovranno essere oggetto di ripristino. Pertanto l'immobile viene posto in vendita prevedendo il ripristino delle opere realizzate in difformità del titolo edilizio approvato.

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:

- *****
***** (Proprietà 1/1)

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

- ***** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile è confinate con Via Laurentina, strada privata su due lati, part. 376, part. 153, part. 375, part. 987, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	97,04 mq	117,63 mq	1,00	117,63 mq	2,96 m	T
Portico	25,79 mq	25,79 mq	0,30	7,74 mq	2,80 m	T
Giardino	Mq 1.327,00 di cui Mq. 117,63	117,63 mq	0,10	11,76 mq	0,00 m	T
Giardino	Mq.1.327,00 - 117,63 =	1.209,37 mq	0,02	24,18 mq	0,00 m	T
Superficie convenzionale complessiva:				161,31 mq		

Così come sopra indicato, a seguito delle indicazioni del "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" dell'Agenzia del Territorio, la superficie del Giardino sopra indicata, è stata valuta nel seguente modo: 10% del valore al metro quadro, fino alla superficie dell'unità immobiliare, 2 % per superfici eccedenti detto limite.

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/10/1985 al 18/02/2003	*****	Catasto Fabbricati Fg. 872, Part. 146-156, Sub. 1, Zc. 6 Categoria A4 Cl.6, Cons. 6,5 Rendita € 738,53 Piano T
Dal 18/02/2003 al 28/03/2003	*****	Catasto Fabbricati Fg. 872, Part. 156, Sub. 501-502, Zc. 6 Categoria A4 Cl.6, Cons. 7,5 Rendita € 852,15

	*****	Piano T
Dal 28/03/2003 al 24/01/2019	*****	Catasto Fabbricati Fg. 872, Part. 156, Sub. 501-502, Zc. 6 Categoria A4 Cl.6, Cons. 7,5 Superficie catastale 158 Rendita € 852,15 Piano T
	proprietà per 1/1	

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	872	156	501 502	6	A4	6	7,5	158	852,15	T	

Corrispondenza catastale

L'immobile è stato oggetto di interventi di ampliamento della superficie utile, modifiche interne ed esterne in diffinità della Concessione edilizia in sanatoria rilasciata e quindi anche della planimetria catastale in atti.

Considerato che tali abusi edilizi non sono sanabili, lo scrivente C.T.U., prevede il ripristino dello stato dei luoghi in conformità del titolo edilizio rilasciato. Alcune modifiche interne verranno mantenute e sarà pertanto necessario provvedere a presentare una C.I.L.A. in sanatoria e conseguente modello Docfa, per le variazioni effettuate.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è attualmente in ottime condizioni di manutenzione e conservazione a seguito di una recente ristrutturazione totale. L'immobile però per quanto già indicato, deve essere oggetto di ripristino e sarà pertanto necessario eseguire degli interventi edilizi per renderlo conforme al titolo edilizio rilasciato dal Comune di Roma.

La corte esterna trattata a verde è al momento del sopralluogo incolta e oggetto di deposito di residui delle lavorazioni effettuate per la recente ristrutturazione dell'immobile. La parte pavimentata necessita di interventi di manutenzione (vedi foto n. 50-52).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La porzione originaria dell'immobile è stata costruita con struttura portante in muratura e solai in latero cemento e copertura piana a terrazzo. Il resto delle strutture presenti per quanto già indicato

dovrà essere oggetto di demolizione e ripristino. I pavimenti e i rivestimenti nei bagni sono stati realizzati in gres porcellanato le pareti rifinite con idropittura lavabile. Gli infissi interni sono in legno tamburato laccato, gli infissi esterni in alluminio con vetrocamera. Le certificazioni degli impianti non sono state consegnate allo scrivente.

STATO DI OCCUPAZIONE

A seguito del sopralluogo effettuato presso l'immobile unitamente al Custode Giudiziario Avv. Mauro Recanatesi, lo scrivente ha verificato che l'immobile è occupato dalla società debitrice *****
 ***** , unitamente alla società ***** con sede presso il bene P.Iva *****
 ***** Amministratore ***** nata in ***** il ***** . Tale società occupa il bene senza titolo opponibile dal settembre/ottobre 2018*.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/10/1985 al 28/03/2003	*****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ventura	17/10/1985	95386	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 28/03/2003 al 24/01/2019	*****	Atto di compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Romano Mario	28/03/2003			356297	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalla lettura del Certificato Notarile del Notaio Carlo Pennazzi Catalani, allegato alla presente in All. "C" si evince quanto segue:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo
Iscritto a Roma il 12/08/1993
Reg. gen. 11555 - Reg. part. 58352
Quota: 1/1
Importo: € 51.645,68
A favore di Banca di Roma S.p.A.
Contro *****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Giulio Majo
Data: 11/08/1993
N° repertorio: 14382
- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di Mutuo
Iscritto a Roma il 22/04/2004
Reg. gen. 9719 - Reg. part. 40210
Quota: 1/1
Importo: € 210.000,00
A favore di Banca di Roma S.p.A.
Contro *****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Enzo Mario Romano
Data: 20/04/2004
N° repertorio: 360445
N° raccolta: 14844

Trascrizioni

- **Pignoramento esattoriale**
Trascritto a Roma 1 il 16/10/1986
Reg. gen. 36573 - Reg. part. 65630
Quota: 1/1
A favore di Pignoramento esattoriale

Formalità a carico della procedura



- **Trust**
Trascritto a Roma 1 il 28/12/2007
Reg. gen. 103387 - Reg. part. 224701
A favore di *****
Contro *****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Conservatoria Registri Immobiliari di Roma 1 il 15/01/2010
Reg. gen. 2147 - Reg. part. 4165
Quota: 1/1
A favore di *****
Contro *****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Roma 1 il 17/07/2014
Reg. gen. 53228 - Reg. part. 79059
Quota: 1/1
A favore di Unicredit S.p.a.
Contro *****
Formalità a carico della procedura

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Roma eseguite dallo scrivente, aggiornate al 13/03/2019, non sono risultate ulteriori formalità pregiudizievoli.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile, dalle visure effettuate dal sottoscritto presso l'Ufficio Speciale Piano Regolatore, IX Dipartimento, risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

Nuovo Piano Regolatore approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008 (Tavola 17)

Sistemi e Regole: Sistema insediativo - Città consolidata, Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3

P.T.P.R. adottato con DD.GG.RR. n. 556 del 25/07/2007 e n. 1025 del 21/12/2007 (Tavola 20)

Tavola A Paesaggio degli insediamenti urbani, Proposte comunali di modifica dei PTP esistenti;
Tavola B Aree urbanizzate del PTPR;
Tavola C Tessuto urbano;
Tavola D Aree urbanizzate.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalle ricerche effettuate presso l'Archivio Progetti del Comune di Roma, l'immobile oggetto di esecuzione è stato costruito in base alla **Licenza n. 79/AR del 10/11/1981**, prot. n. 2820 del 1956 (vedi All. "C") e **Progetto prot. n. 58965 del 14/10/1985** quale fabbricato per uffici, magazzini e abitazione custode.

Successivamente è stata presentata per l'immobile Domanda di Condono edilizio con prot. 58965/85, e in data **19/02/2003** è stata rilasciata la **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 293749** (vedi All. "D"). La Concessione è stata rilasciata per ristrutturazione/frazionamento ai precedenti proprietari, Sigg.ri ***** e per una superficiale di mq. 100,00. Con tale Concessione è stato



eseguito il cambio di destinazione d'uso da uffici/magazzini a civile abitazione. La Concessione in Sanatoria fa riferimento all'accatastamento effettuato con il n. Var.6452/2003.

A seguito del rilascio della Concessione edilizia in Sanatoria il Direttore del Dipartimento VI dell'Ufficio Speciale Condoni Edilizi, in data 20/03/2003, ha rilasciato il Certificato di Abitabilità n. 335 del 2003 (vedi All. "D").

Le fotografie allegate alla documentazione estratta dall'Ufficio Condoni, rappresentano l'immobile diversamente da quanto indicato nel progetto del 1956. La consistenza reale dell'immobile oggetto di relazione alla data di presentazione della domanda di condono è quella indicata nella planimetria catastale di cui sopra ed in particolare non risulta esistente la camera indicata con freccia gialla e tratteggio rosso nella planimetria sottostante. Pertanto, dalla attenta lettura della documentazione allegata, tale camera, al momento della domanda di condono non era quindi esistente ed è stata realizzata successivamente a tale data e la Licenza edilizia del 1956 era ormai perenta. Detta tesi viene anche confermata dalla lettura dei rilievi satellitari eseguiti nell'ultimo periodo da Google: a tutt'oggi detti ampliamenti non risultano ancora rilevati e le foto aeree non le rappresentano a conferma che questi sono stati realizzati proprio di recente. La concessione a sanatoria e la planimetria catastale allegata rappresentano quindi l'ultimo atto edilizio certo ed inequivocabile che è stato rilasciato dall'amministrazione comunale. Lo scrivente pertanto, al fine di stabilire la legittimità edilizia dell'immobile deve fare riferimento alla planimetria catastale di cui all. "A", documento essenziale della Licenza di Concessione in Sanatoria e della certificazione di abitabilità.

Dal confronto quindi tra il rilievo dello stato dei luoghi e la planimetria catastale di cui alla variazione sopra indicata, si rilevano le seguenti difformità edilizie (vedi grafico riportato di seguito):

- **Ampliamento della superficie utile residenziale** (tratteggio rosso);
- **Ampliamento della superficie utile non residenziale** (tratteggio blu);
- **Modiche interne ed esterne** (linee colore rosso).



Le difformità urbanistiche sopra rilevate devono essere oggetto di ripristino edilizio, così come indicate nella planimetria catastale ed evidenziate dallo scrivente nelle tavole grafiche n. 4 e 5, in quanto non condonabili. Infatti, le ragioni del credito, che corrispondono al Contratto di mutuo ipotecario del 04/03/2004, sono successive all'ultimo condono, ovvero al Condono n. 326 del 2003. Lo scrivente valuta gli oneri per il ripristino dello stato dei luoghi in conformità alla Concessione a Sanatoria e per il trasporto alle pubbliche discariche dei materiali di risulta, pari a circa **€. 30.000,00**. Le modifiche interne, così come indicato nelle planimetrie redatte dallo scrivente, sono sanabili ai sensi del D.L. 133 del 12/09/2014 c.d. "Sblocca Italia", con una **C.I.L.A. in sanatoria** ai sensi dell'art.3 c.1 lett. b) e art.6 c.2 lett. a) DPR 380/01, mediante il pagamento di **€. 251,24** quali diritti di segreteria e **€. 1.000,00** quale sanzione amministrativa.

Agli importi sopra indicati è necessario aggiungere il costo per la redazione della pratica edilizia da parte di un tecnico abilitato, per la Direzione dei Lavori e Coordinamento della Sicurezza per la demolizione pari a circa **€. 5.000,00** compreso la variazione catastale con modello **Docfa**.

Pertanto, il totale del ripristino dello stato dei luoghi e per la sanatoria delle opere realizzate in difformità dalla Concessione a Sanatoria, ammonta a circa **€. 36.251,24**.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Villino ubicato a Roma (RM) - Via Laurentina n. 853, piano T**

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è un villino bifamiliare per la civile abitazione sito in Roma, Via Laurentina n. 853. Si trova nel quartiere Laurentino, nella sud della città in posizione interna al Grande Raccordo Anulare, tra l'Eur e la Cecchignola. In particolare l'immobile si trova tra il G.R.A. e la fermata Laurentina della metropolitana B1. Il villino si sviluppa su un unico livello, con corte circostante di circa mq. 1.327 . Si accede alla corte esterna del villino attraverso un cancello carrabile e pedonale (vedi foto n. 1 e n. 2). L'appartamento è composto da un soggiorno/pranzo, cucina, due bagni, disimpegno, tre camere da letto, un ripostiglio e portico all'esterno. La corte esterna è in parte pavimentata con asfalto in parte lasciata a verde incolto con la presenza di alberi di ulivo e arbusti vari (vedi foto da n. 3 a n. 9). Riguardo lo stato dell'immobile vedi n. 53 foto allegate che rappresentano sia l'interno che l'esterno (App."B"). La sua consistenza è rappresentata dai grafici redatti dal sottoscritto rappresentanti il rilievo dell'immobile allo stato attuale e delle difformità edilizie rispetto alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Roma (App."C"). Infatti, a seguito del sopralluogo effettuato nell'immobile, lo scrivente ha potuto accertare la realizzazione di opere in difformità del titolo edilizio approvato, quali modifiche interne, esterne, ampliamento della superficie residenziale e non residenziale. Come si vedrà meglio in seguito, tali opere, in quanto non condonabili, dovranno essere oggetto di ripristino. Pertanto l'immobile viene posto in vendita prevedendo il ripristino delle opere realizzate in difformità del titolo edilizio approvato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 872, Part. 156, Sub. 501, 502 , Zc. 6, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Il valore di mercato degli immobili viene calcolato, sulla scorta di recenti compravendite effettuate in loco, stabilendo un valore al metro quadrato variabile:

- da **€. 2.100,00** a **€. 3.000,00** (fonte Banca dati delle quotazioni immobiliari dell' "Agenzia delle Entrate", primo semestre 2018, stato conservativo "normale", Abitazioni di tipo civile) (vedi All. "F");
- quotazione immobiliare on line del "Borsino Immobiliare.it", per lo specifico immobile oggetto di valutazione. Quotazioni variabili da **€. 255.906,00, €/mq. 1.650,00**, ad un valore medio di **€. 266.569,00, €/mq. 1.719,00**, a **€. 277.232,00, €/mq. 2.657,00**, (vedi All. "F");
- annuncio immobiliare on line "immobiliare.it", villetta zona Cecchignola, mq. 110, Ottimo/Ristrutturato, giardino, **€. 275.000,00, €/mq. 2.500,00** (vedi All. "F");
- annuncio immobiliare on line "immobiliare.it", villetta zona Cecchignola, mq. 122, nuovo, giardino, **€. 273.000,00, €/mq. 2.237,00** (vedi All. "F").

Considerate quindi le condizioni intrinseche ed estrinseche, la posizione dell'immobile, le condizioni generali dell'immobile sia all'interno che all'esterno, ma la necessità comunque di provvedere ad eseguire i ripristini sopra indicati, si ritiene congruo fissare il valore medio di mercato del bene oggetto di pignoramento nella misura minima di **€. 2.100,00** valore congruo con i prezzi di mercato desunti dagli annunci immobiliari allegati e da una verifica di mercato eseguita presso qualificate Agenzie immobiliari, operanti nella zona.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Villino Roma (RM) - Via Laurentina n. 853, piano T	161,31 mq	2.100 €/mq	€ 338.751,00	100%	€ 338.751,00
Valore di stima:					€ 338.751,00

Lo scrivente, propone al Giudice dell'esecuzione di applicare al prezzo base d'asta del cespite, tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 15% ed il 30% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, tenuto conto, dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, una riduzione pari al 20%:

€ 338.751,00 - (20 %) € 67.750,20 = € 271.000,80 Valore di stima dell'intero immobile

A tale importo è necessario detrarre il costo del ripristino dello stato dei luoghi e per la sanatoria delle opere realizzate in difformità dalla Concessione a Sanatoria, pari a **€ 33.751,24**. Pertanto:

€ 271.000,80 - € 36.251,24 = € 234.749,56





arrotondabile a **€. 235.000,00** Valore di vendita dell'immobile

leggasi Euro duecentotrentacinquemila/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 13/03/2019



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Lorenzetti Antonio



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Laurentina n. 853, piano T
L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è un villino bifamiliare per la civile abitazione sito in Roma, Via Laurentina n. 853. Si trova nel quartiere Laurentino, nella sud della città in posizione interna al Grande Raccordo Anulare, tra l'Eur e la Cecchignola. In particolare l'immobile si trova tra il G.R.A. e la fermata Laurentina della metropolitana B1. Il villino si sviluppa su un unico livello, con corte circostante di circa mq. 1.327 . Si accede alla corte esterna del villino attraverso un cancello carrabile e pedonale (vedi foto n. 1 e n. 2). L'appartamento è composto da un soggiorno/pranzo, cucina, due bagni, disimpegno, tre camere da letto, un ripostiglio e portico all'esterno. La corte esterna è in parte pavimentata con asfalto in parte lasciata a verde incolto con la presenza di alberi di ulivo e arbusti vari (vedi foto da n. 3 a n. 9). Riguardo lo stato dell'immobile vedi n. 53 foto allegate che rappresentano sia l'interno che l'esterno (App."B"). La sua consistenza è rappresentata dai grafici redatti dal sottoscritto rappresentanti il rilievo dell'immobile allo stato attuale e delle difformità edilizie rispetto alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Roma (App."C"). Infatti, a seguito del sopralluogo effettuato nell'immobile, lo scrivente ha potuto accertare la realizzazione di opere in difformità del titolo edilizio approvato, quali modifiche interne, esterne, ampliamento della superficie residenziale e non residenziale. Come si vedrà meglio in seguito, tali opere, in quanto non condonabili, dovranno essere oggetto di ripristino. Pertanto l'immobile viene posto in vendita prevedendo il ripristino delle opere realizzate in difformità del titolo edilizio approvato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 872, Part. 156, Sub. 501 , Zc. 6, Categoria A4

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

Destinazione urbanistica: L'immobile, dalle visure effettuate dal sottoscritto presso l'Ufficio Speciale Piano Regolatore, IX Dipartimento, risulta avere la seguente destinazione urbanistica: Nuovo Piano Regolatore approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008 (Tavola 17)

Sistemi e Regole: Sistema insediativo – Città consolidata, Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3

P.T.P.R. adottato con DD.GG.RR. n. 556 del 25/07/2007 e n. 1025 del 21/12/2007 (Tavola 20)
Tavola A Paesaggio degli insediamenti urbani, Proposte comunali di modifica dei PTP esistenti;
Tavola B Aree urbanizzate del PTPR; Tavola C Tessuto urbano; Tavola D Aree urbanizzate



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1156/2014 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Laurentina n. 853, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 872, Part. 156, Sub. 501 e 502, Zc. 6, Categoria A4	Superficie	161,31 mq
Stato conservativo:	L'immobile è attualmente in ottime condizioni di manutenzione e conservazione a seguito di una recente ristrutturazione totale. L'immobile però per quanto già indicato, deve essere oggetto di ripristino e sarà pertanto necessario eseguire degli interventi edilizi per renderlo conforme al titolo edilizio rilasciato dal Comune di Roma. La corte esterna trattata a verde è al momento del sopralluogo incolta e oggetto di deposito di residui delle lavorazioni effettuate per la recente ristrutturazione dell'immobile. La parte pavimentata necessita di interventi di manutenzione (vedi foto n. 50-52).		
Descrizione:	L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è un villino bifamiliare per la civile abitazione sito in Roma, Via Laurentina n. 853. Si trova nel quartiere Laurentino, nella sud della città in posizione interna al Grande Raccordo Anulare, tra l'Eur e la Cecchignola. In particolare l'immobile si trova tra il G.R.A. e la fermata Laurentina della metropolitana B1. Il villino si sviluppa su un unico livello, con corte circostante di circa mq. 1.327. Si accede alla corte esterna del villino attraverso un cancello carrabile e pedonale (vedi foto n. 1 e n. 2). L'appartamento è composto da un soggiorno/pranzo, cucina, due bagni, disimpegno, tre camere da letto, un ripostiglio e portico all'esterno. La corte esterna è in parte pavimentata con asfalto in parte lasciata a verde incolta con la presenza di alberi di ulivo e arbusti vari (vedi foto da n. 3 a n. 9). Riguardo lo stato dell'immobile vedi n. 53 foto allegate che rappresentano sia l'interno che l'esterno (App."B"). La sua consistenza è rappresentata dai grafici redatti dal sottoscritto rappresentanti il rilievo dell'immobile allo stato attuale e delle difformità edilizie rispetto alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Roma (App."C"). Infatti, a seguito del sopralluogo effettuato nell'immobile, lo scrivente ha potuto accertare la realizzazione di opere in difformità del titolo edilizio approvato, quali modifiche interne, esterne, ampliamento della superficie residenziale e non residenziale. Come si vedrà meglio in seguito, tali opere, in quanto non condonabili, dovranno essere oggetto di ripristino. Pertanto l'immobile viene posto in vendita prevedendo il ripristino delle opere realizzate in difformità del titolo edilizio approvato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo
Iscritto a Roma il 12/08/1993
Reg. gen. 11555 - Reg. part. 58352
Quota: 1/1
Importo: € 51.645,68
A favore di Banca di Roma S.p.A.
Contro *****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Giulio Majo
Data: 11/08/1993
N° repertorio: 14382
- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di Mutuo
Iscritto a Roma il 22/04/2004
Reg. gen. 9719 - Reg. part. 40210
Quota: 1/1
Importo: € 210.000,00
A favore di Banca di Roma S.p.A.
Contro *****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Enzo Mario Romano
Data: 20/04/2004
N° repertorio: 360445
N° raccolta: 14844

Trascrizioni

- **Pignoramento esattoriale**
Trascritto a Roma 1 il 16/10/1986
Reg. gen. 36573 - Reg. part. 65630
Quota: 1/1
A favore di Pignoramento esattoriale
Contro *****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Conservatoria Registri Immobiliari di Roma 1 il 15/01/2010
Reg. gen. 2147 - Reg. part. 4165
Quota: 1/1
A favore di *****
Contro *****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Roma 1 il 17/07/2014
Reg. gen. 53228 - Reg. part. 79059
Quota: 1/1
A favore di Unicredit S.p.a.
Contro *****
Formalità a carico della procedura

