TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
SEZIONE QUARTA CIVILE

ESECUZIONE N°678-2023
G.E. R. RUSSO
Promossa da: *********
CONTRO
****

Custode Giudiziario Avv. Angela Maria Lorena Cordaro

Esperto Stimatore Arch. Marco LONGO

INTEGRAZIONE

Alla luce delle varie richieste di chiarimento pervenute al Delegato e allo scrivente, si precisa che **la terrazza** identificata al Foglio 511, Particella 46, **subalterno 510** (già sub 504 soppressa), sita in Roma Via Germano SOMMEILLER n.40-Piano 5^ (**All.1a-1-b**), non è messa in vendita e neanche concessa in uso per le seguenti ragioni:

Agenzia Entrate
Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 31/03/2026 Ora: 18.33.53 Segue
Visura n.: T419208 Pag: 1

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 31/03/2026

Dati della richiesta	**Comune di ROMA (Codice:H501)**
	Provincia di ROMA
Catasto Fabbricati	**Foglio: 511 Particella: 46 Sub.: 510**

Bene comune non censibile dal 06/11/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		511	46	510								VARIAZIONE del 06/11/2012 Pratica n. RM1070045 in atti dal 06/11/2012 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 125670.1/2012)
Indirizzo	VIA GERMANO SOMMEILLER n. 40 Piano 5											
Notifica			Partita	A		Mod.58						

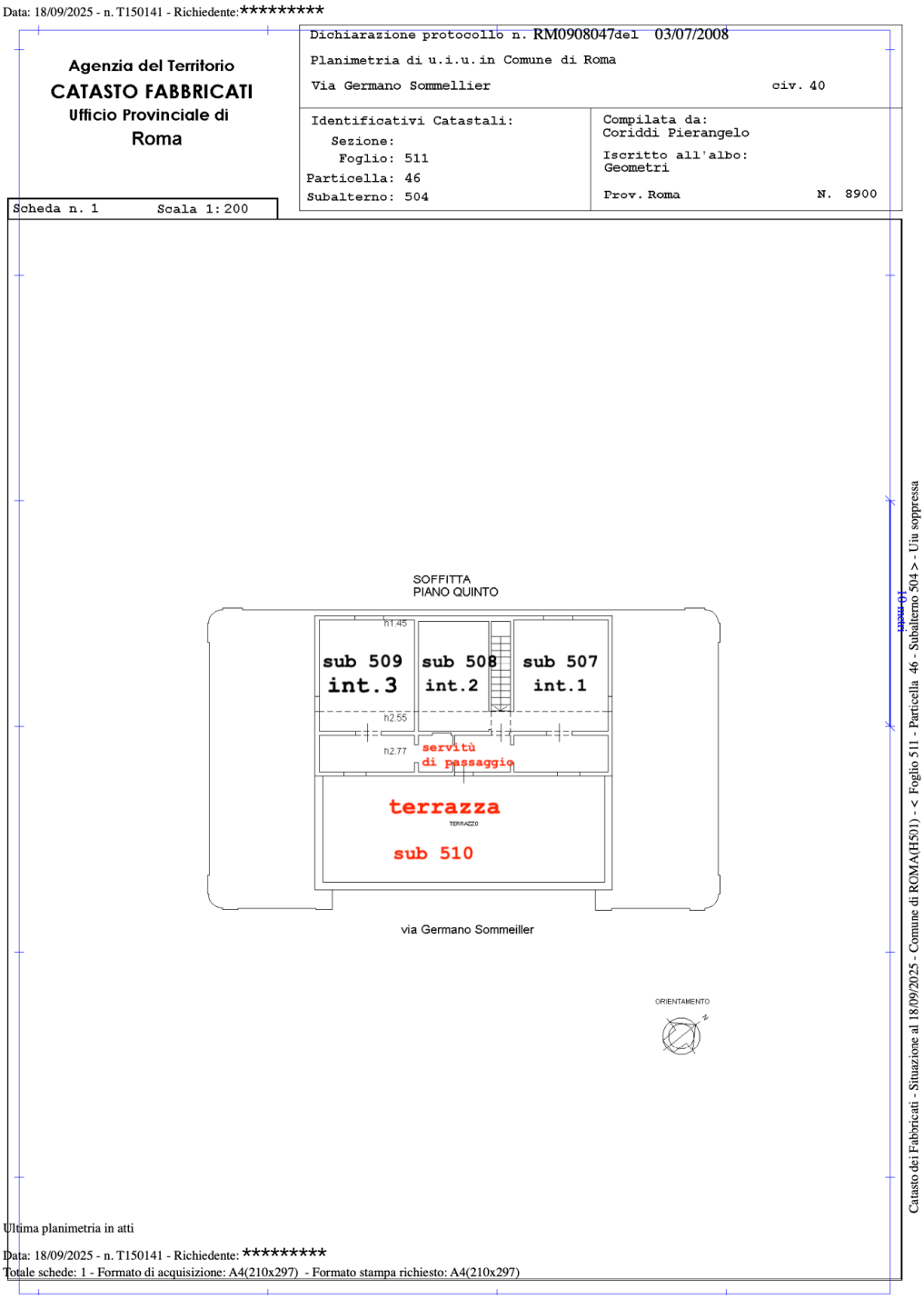
Mappali Terreni Correlati
Codice Comune H501 - Sezione A - Foglio 511 - Particella 46

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 03/07/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		511	46	504	2		C/2	2	80 m²		Euro 491,67	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/07/2009 Pratica n. RM0907265 in atti dal 03/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 79745.1/2009)
Indirizzo	VIA GERMANO SOMMEILLER n. 40 Piano 5											
Notifica			Partita			Mod.58						
Annotazioni	-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)											

Visura catastale -Allegato 1-a

Firmato Da: MARCO LONGO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4d7393d478cd108f49d43cfb3f3541b



Elaborato planimetrico Allegato 1-b

- con **l'Atto di Divisione** repertorio 1969 racc.1311 del 3.6.2014, trascritto a Roma 5 il 5.6.2014 n.8158, le tre soffitte (int. nn. 1-2-3) con terrazza in quota in oggetto, poste al quinto piano del fabbricato sito in Via Germano Sommiller 40, censite al foglio 511, particella 46, sub. 507 interno 1; sub.508 interno 2; **sub. 509 interno 3**; furono assegnate ai comparenti Sigg.ri********* per la quota di 41\120esimi; ********* ********* per la quota di 41\120esimi e ********* per la quota di 38\120 (esecutato); nel suddetto atto, inoltre, si legge che: "***fra i suddetti comparenti si conviene***

Firmato Da: MARCO LONGO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4d7393d478cd108f49d43cfb3f3541b

che la terrazza antistante le soffitte n. 1 e 3 (sub. 510) e il disimpegno di accesso a queste ultime (in catasto al foglio 511, particella 46, sub 510 il disimpegno) rimangono in comproprietà fra i tre condividenti" (stralcio **All.2**);

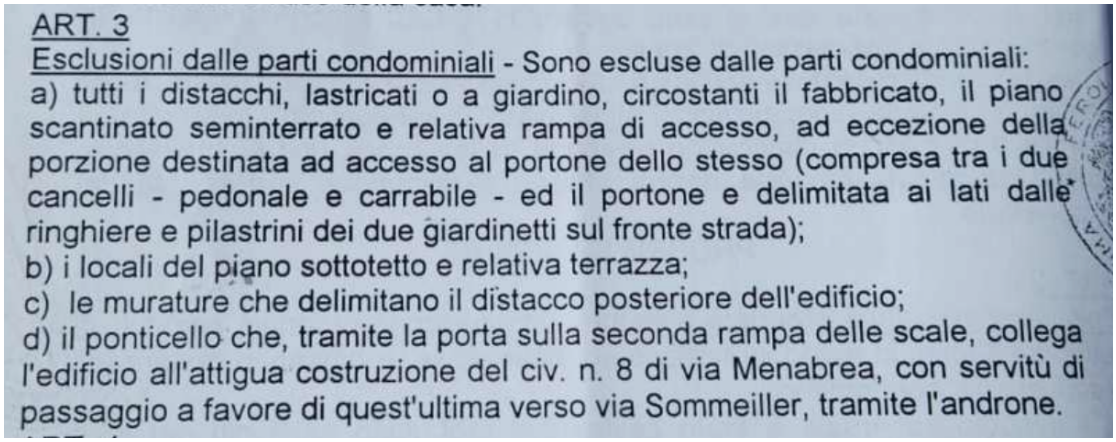
perimetrale, con il vano scale, con l'andito di accesso, con la soffitta numero tre, salvo altri.
Quanto in oggetto:
- è raffigurato nella planimetria che previa visione ed approvazione dei contraenti qui si allega sub B;
- è censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma **al foglio 511, particella 46 sub 508**, via Germano Sommeiller n. 40, piano 5, int. 2, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 7, mq. 15, rendita catastale euro 198,32;
- è valutato **euro 50.000,00 (cinquantamila virgola zero zero)**;
C) - al signor ********* che accetta, la soffitta distinta con il numero 3 (tre), confinante: con i muri perimetrali per due lati, con la soffitta numero due, con l'andito di accesso, con il terrazzo, salvo altri.
Quanto in oggetto:
- è raffigurato nella planimetria che previa visione ed approvazione dei contraenti qui si allega sub C;
- è censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma **al foglio 511, particella 46 sub 509**, via Germano Sommeiller n. 40, piano 5, int. 3, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 7, mq. 30, rendita catastale euro 396,64;
- è valutato **euro 50.000,00 (cinquantamila virgola zero zero)**.
Fra i comparenti **si conviene** che la terrazza (in catasto al foglio 511, particella 46 sub 510) antistante le soffitte uno e tre, e il disimpegno di accesso alle soffitte, rimangono in comproprietà fra i tre condividenti.
Art. 2 - Le assegnazioni divisionali che precedono sono effettuate anche a titolo transattivo senza conguagli o rifazioni in danaro, con ogni più ampia e reciproca garanzia di legge, con accessioni e pertinenze, e con i proporzionali diritti ed obblighi risultanti dal regolamento di condominio depositato in atti del citato notaio Giuseppe Feroli con verbale del 9 febbraio 1998, repertorio n. 24821, trascritto in Roma 1 il 4 marzo 1998 al n. 7820 di formalità; regolamento che i condividenti dichiarano di ben conoscere e di accettare e che per sè, loro eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo si obbligano di osservare e di far osservare. Tutto così come dai comparenti si possiede e si ha diritto di possedere.
Ai sensi dell'art. 29 comma 1 bis, legge 27 febbraio 1985 n. 52, i condividenti dichiarano la conformità dei dati catastali testè indicati e delle relative planimetrie allegate, allo stato di fatto degli immobili oggetto di contratto.
Art. 3 - I condividenti rinunziano all'ipoteca legale, si immettono scambievolmente nel possesso dei beni divisi ed accettano ciascuno a proprio profitto e carico le rendite e

Stralcio atto di divisione

-Il regolamento di Condominio a rogito del Notaio Feroli Giuseppe in data 09.02.199 rep. 24821 racc.5669, registrato a Roma 1 il 23.2.1998, all'art.3: "***Esclusione delle parti condominiali",*** stabilisce che:

- sono escluse dalle parti condominiali: b) i locali piano sottotetto e relativa terrazza (…); E ancora "***i locali sottotetto restano gravati di servitù di accesso*** *per consentire al personale incaricato dall'Amministrazione la manutenzione della centralina dell'antenna della TV centralizzata e della attrezzatura di controllo della pressione di distribuzione dell'acqua (**All.3**);*

Firmato Da: MARCO LONGO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4d7393d478cd108f49d43cfb3f3541b



ART. 3
Esclusioni dalle parti condominiali - Sono escluse dalle parti condominiali:
a) tutti i distacchi, lastricati o a giardino, circostanti il fabbricato, il piano scantinato seminterrato e relativa rampa di accesso, ad eccezione della porzione destinata ad accesso al portone dello stesso (compresa tra i due cancelli - pedonale e carrabile - ed il portone e delimitata ai lati dalle ringhiere e pilastrini dei due giardinetti sul fronte strada);
b) i locali del piano sottotetto e relativa terrazza;
c) le murature che delimitano il distacco posteriore dell'edificio;
d) il ponticello che, tramite la porta sulla seconda rampa delle scale, collega l'edificio all'attigua costruzione del civ. n. 8 di via Menabrea, con servitù di passaggio a favore di quest'ultima verso via Sommeiller, tramite l'androne.

La terrazza censita con il subalterno 510, frazionata con trasferimento di diritti e variazione toponomastica RM 1070045 in data 06.11.2012 e perfezionata con Dia prot. 64001 del 13.05.2014, catastalmente è un **bene comune non censibile** alle tre soffitte, dotato di un proprio identificativo autonomo, come da elaborato planimetrico ed elenco subalterni che si riportano in immagine,

Ufficio provinciale di: ROMA Territorio

Dati della ricerca

Catasto: **Fabbricati**
Comune: **ROMA** Codice: **H501**
Foglio:**511** Particella:**46** Subalterno Da:**507** Subalterno A:**511**
Immobili individuati:**4**

Elenco Immobili

	Foglio	Particella	Subalterno	Zona	Partita	Rendita	Indirizzo
	511	46	507	002		Euro: 356,98	VIA GERMANO SOMMEILLER n. 40 Interno 1 Piano 5
	511	46	508	002		Euro: 198,32	VIA GERMANO SOMMEILLER n. 40 Interno 2 Piano 5
	511	46	509	002		Euro: 396,64	VIA GERMANO SOMMEILLER n. 40 Interno 3 Piano 5
	511	46	510		Bene comune non censibile		VIA GERMANO SOMMEILLER n. 40 Piano 5

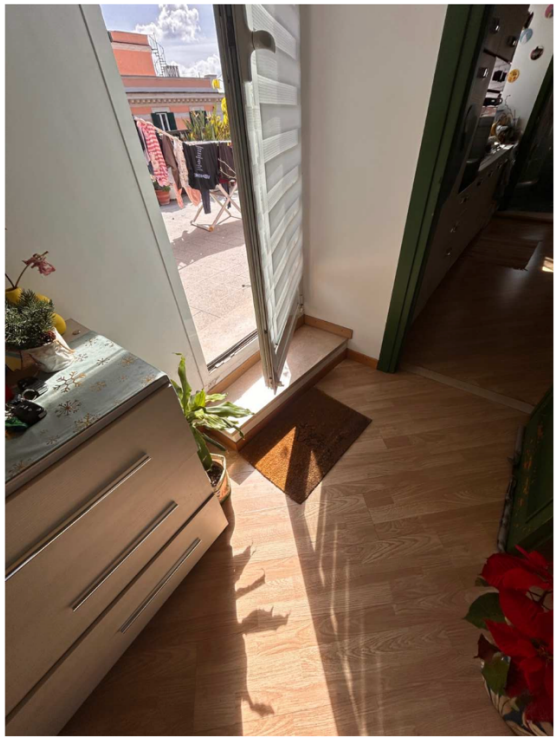
Formato documento: PDF

Stampa Tutti | Stampa Selezionati | Indietro

Elenco immobili

esso, pertanto, rimane asservito alle soffitte poste sul terrazzo salva la possibilità di consentire la servitù per le opere di manutenzione di cui all'impiantistica Tv, infatti per accedere è disposta una zona franca (**vedi foto1**)

Firmato Da: MARCO LONGO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4d7393d478cd108f49d43cfb3f3541b

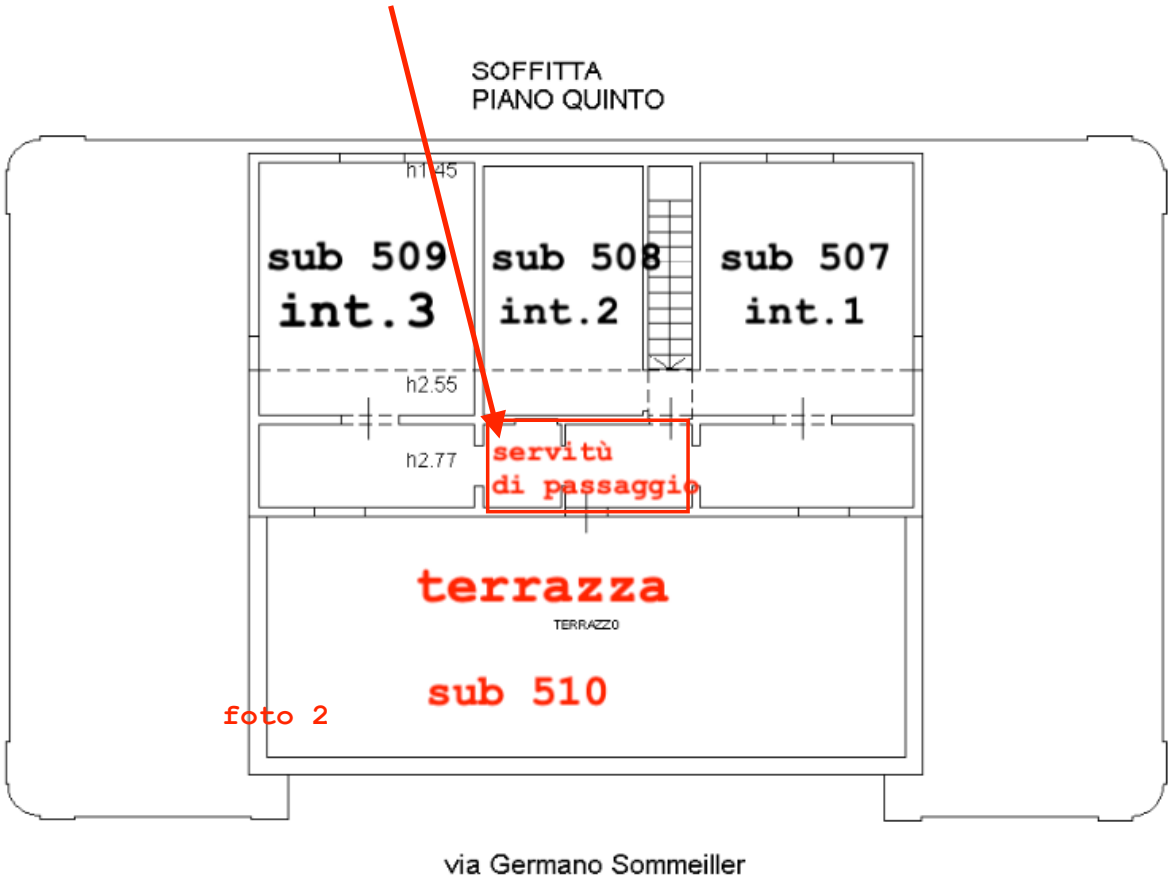


parte comune -accesso al terrazzo-

Servitù di passaggio FOTO 1

terrazzo

Terrazza FOTO 2

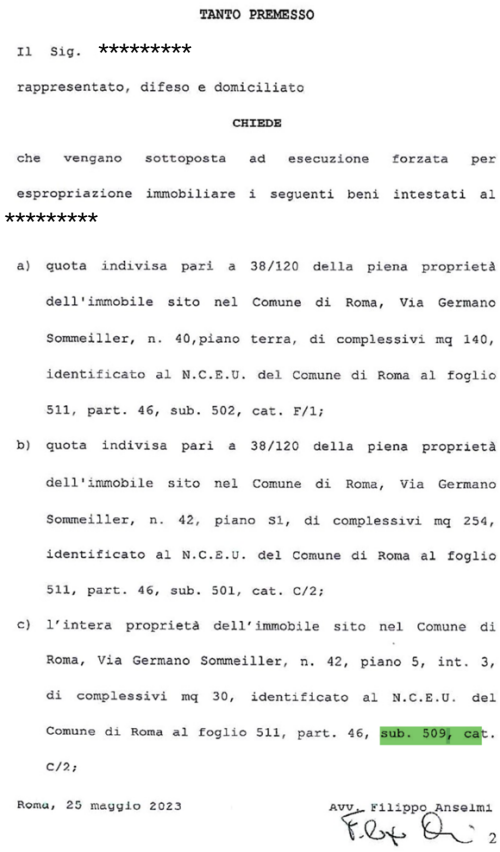


Firmato Da: MARCO LONGO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4d7393d478cd108f49d43cfb3f3541b

E tuttavia, per giurisprudenza costante, la vendita in esecuzione di un BCNC avente un proprio identificativo catastale è consentita solo se espressamente pignorato, con indicazione del suo subalterno catastale.

Nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento NON è indicato il subalterno della terrazza e la stessa non viene neanche descritta all'interno dell'atto di pignoramento, circostanza che ne determina l'esclusione, pro quota, dal trasferimento.

Infatti vene richiamato soltanto il sub 9, cioè la soffitta in parola int. 3.



TANTO PREMESSO

Il Sig. *********

rappresentato, difeso e domiciliato

CHIEDE

che vengano sottoposta ad esecuzione forzata per espropriazione immobiliare i seguenti beni intestati al *********

a) quota indivisa pari a 38/120 della piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Roma, Via Germano Sommeiller, n. 40,piano terra, di complessivi mq 140, identificato al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 511, part. 46, sub. 502, cat. F/1;

b) quota indivisa pari a 38/120 della piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Roma, Via Germano Sommeiller, n. 42, piano S1, di complessivi mq 254, identificato al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 511, part. 46, sub. 501, cat. C/2;

c) l'intera proprietà dell'immobile sito nel Comune di Roma, Via Germano Sommeiller, n. 42, piano 5, int. 3, di complessivi mq 30, identificato al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 511, part. 46, sub. 509, cat. C/2;

Roma, 25 maggio 2023

Avv. Filippo Anselmi

2

Atto di Pignoramento

Il regolamento di condominio, inoltre, per quanto già sopra esposto, esclude anche che il bene possa essere qualificato come condominiale, escludendone l'uso ai condomini.

Ne consegue che il valore di stima della soffitta pignorata interno 3, di cui al subalterno 509, particella 46, foglio 511, dovrà essere ridotta rispetto alla valutazione iniziale stabilita dallo scrivente, che erroneamente non aveva considerato le sopra esposte considerazioni.

Firmato Da: MARCO LONGO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4d7393d478cd108f49d43cfb3f3541b

Inoltre, la soffitta in parola essendo venduta separatamente dall'abitazione del debitore attualmente non ha millesimi condominiali (vedi immagine di seguito) e relativi oneri, pertanto l'aggiudicatario dovrà attivarsi per la modifica delle tabelle millesimali e anche della separazione delle utenze condivise (quadro elettrico), al momento, con la soffitta interno 2, sub 508, nonché il distacco delle dorsali impiantistiche idriche e sanitarie.

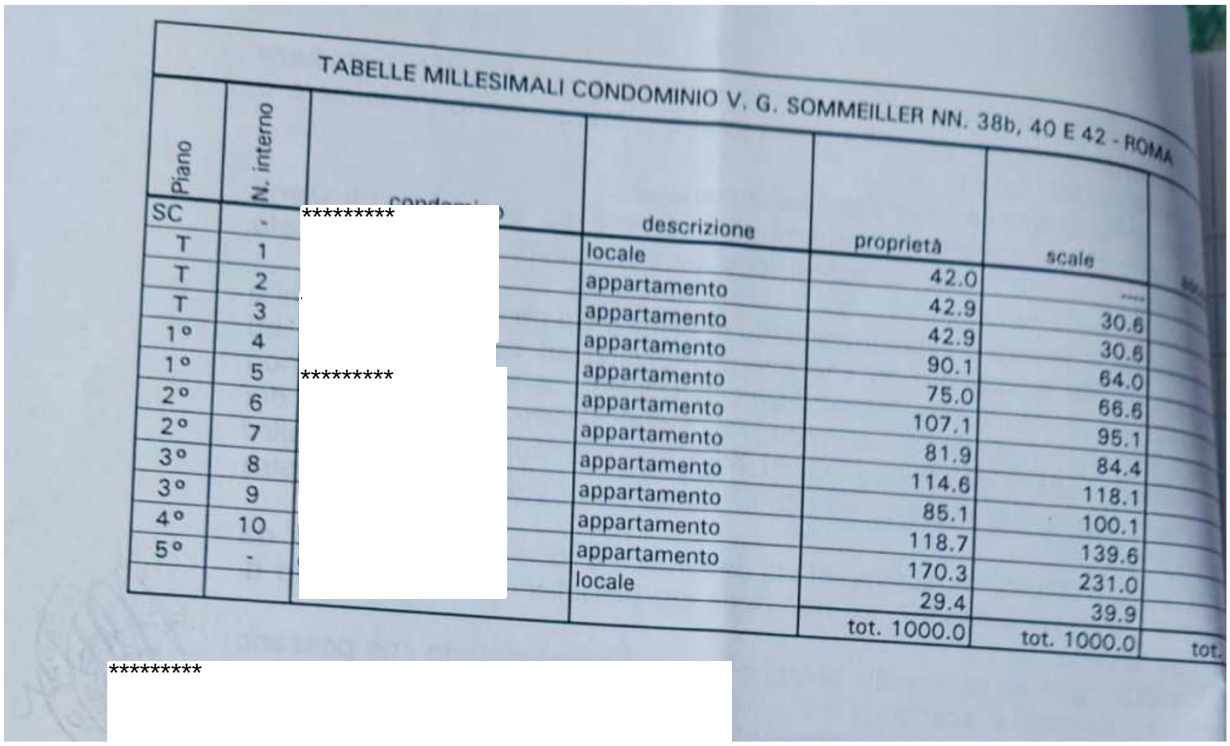


TABELLE MILLESIMALI CONDOMINIO V. G. SOMMEILLER NN. 38b, 40 E 42 - ROMA

Piano	N. interno	condomino	descrizione	proprietà	scale	
SC	-	*********	locale	42.0	----	
T	1		appartamento	42.9	30.6	
T	2		appartamento	42.9	30.6	
T	3		appartamento	90.1	64.0	
1°	4		appartamento	75.0	66.6	
1°	5	*********	appartamento	107.1	95.1	
2°	6		appartamento	81.9	84.4	
2°	7		appartamento	114.6	118.1	
3°	8		appartamento	85.1	100.1	
3°	9		appartamento	118.7	139.6	
4°	10		locale	170.3	231.0	
5°	-			29.4	39.9	
				tot. 1000.0	tot. 1000.0	tot.

****

TABELLE MILLESIMALI

Pertanto, l'esperto rettifica e precisa quanto trascritto nell'elaborato peritale già depositato, e considerato che alla soffitta pignorata (int.3 sub 509) era stato attribuito un coefficiente di apprezzamento in virtù dell'uso della terrazza (diritto non pignorato), da cui un prezzo di stima che necessariamente dovrà essere riconsiderato.

Alla luce delle suddette specifiche e chiarimenti dal prezzo base di stima precedentemente assegnato alla soffitta pignorata di euro 24.000,00, **è opportuno ridurre il probabile prezzo di mercato del lotto 1 ad euro 19.000,00, diciannovemila\00).**

Roma 19.05.2026

L'Esperto Stimatore

Arch Marco LONGO

Firmato Da: MARCO LONGO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4d7393d478cd108f49d43cfb3f3541b