
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Lorenzetti Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 1021/2023 del R.G.E.

promossa da

Barclays Bank Ireland Public Limited Company

Codice fiscale: 10508010963

Partita IVA: 10508010963

Via Broletto 4

20100 - Milano (MI)

contro

Codice fiscale:

Nato a

Codice fiscale:

Nata a



SOMMARIO

Incarico	1
Premessa.....	4
Descrizione	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto n. 1	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto n. 2	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto n. 3	Errore. Il segnalibro non è definito.
Riepilogo bando d'asta.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Schema riassuntivo.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Formalita da cancellare	Errore. Il segnalibro non è definito.



APPENDICI ED ALLEGATI

APPENDICI

APP. "A" – Rilievo fotografico

APP. "B" – Rilievo dell'immobile stato attuale e delle difformità riscontrate

APP. "C" – Aggiornamento delle visure ai pubblici Registri Immobiliari

ALLEGATI

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

ALL. "A1" - Appartamento int. 1

ALL. "A2" - Appartamento int. 2

ALL. "A2" - Appartamento piano primo

ALL. "B" - Certificato Notarile

ALL. "C" – Atto di provenienza

ALL. "D" – Domande accesso agli atti

ALL. "E" – Fascicolo condono piano terra

ALL. "F" – Fascicolo condono piano primo

ALL. "G" – Dia prot. n. 22924 del 03-04-2007

ALL. "H" – Dia prot. n. 533217 del 13-8-2008

ALL. "I" – Dia prot. 3753 del 22-01-2009

ALL. "L" – Tabella calcolo usufrutto

ALL. "M" – Quotazioni Immobiliari



INCARICO

All'udienza del 08/07/2024, il sottoscritto Arch. Lorenzetti Antonio, con studio in Via Amilcare Paolucci,10 - 00123 - Roma (RM), email arch.a.lorenzetti@gmail.com, PEC arch.a.lorenzetti@pec.archrm.it, Tel. 0639377913, Fax 06 90129920, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Cadibona 48, interno 1, piano T
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Cadibona 48, interno 2, piano T
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Cadibona 48, piano 1



LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Cadibona 48, interno 1, piano T

DESCRIZIONE

L'appartamento int. 1 oggetto di esecuzione immobiliare, è sito nel quartiere Montesacro, a nord della Capitale, a pochi chilometri dal Grande Raccordo Anulare, e dal centro commerciale Porta di Roma. L'appartamento fa parte di un fabbricato isolato composto da tre appartamenti per la civile abitazione, con corte circostante in parte pavimentata ed in parte a giardino (vedi foto n. 1). In posizione antistante il fabbricato è presente un ampio piazzale pavimentato in cemento stampato, con funzione di parcheggio auto e area di ingresso comune agli appartamenti (vedi foto da n. 2 a n. 7). Considerato il pendio sul quale sorge il fabbricato, la corte esterna comune è suddivisa in due aree, una porzione è posta alla quota del piazzale di ingresso e degli appartamenti al piano terra, mentre l'altra porzione posta ad una quota più alta della precedente. Quest'ultima è utilizzata in parte a giardino con entro stante una ampia tettoia realizzata con travi e pilastri in legno oltre ad una casetta in legno così come dalle foto allegate alla presente relazione (vedi foto da n. 95 a n. 106). Come si vedrà meglio in seguito, tali manufatti sono stati realizzati senza titolo edilizio e dovranno essere oggetto di rimozione e ripristino.

L'appartamento int. 1, oggetto della presente relazione è stato oggetto di interventi realizzati in difformità dei titoli edilizi, ed infatti nello stato attuale è stato oggetto di frazionamento in tre mini appartamenti mediante la chiusura di due porte di collegamento.

Lo scrivente ha redatto un elaborato grafico (App. "B") nel quale è stato indicato lo stato dell'immobile rilevato al momento del sopralluogo (Tav. 1 e 2), le difformità urbanistiche (Tav. 4 e 5) e lo stato dell'immobile in conformità ai titoli edilizi (Tav. 6) che andrà considerato ai fini della vendita dell'immobile.

L'appartamento int. 1 quindi, nello stato legittimato dai titoli edilizi, è composto da un ingresso/disimpegno, un soggiorno con angolo cottura, due camere, tre bagni e due corti esterne, una lato ingresso ed una nella parte opposta. L'altezza utile interna è di ml. 2,92. La consistenza dell'immobile, oltre al rilievo grafico allegato in App. "B" Tav. 6, è indicata analiticamente nel prospetto a pag. 6.

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:

- ***** (Usufrutto 3/4)
Codice fiscale: *****

Nato a *****



- ***** (Nuda proprietà 3/4)

Codice fiscale: *****

Nata a *****

- ***** (Proprietà 1/4)

Codice fiscale: *****

Nata a *****

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

- ***** (Usufrutto 3/4)
- ***** (Nuda proprietà 3/4)
- ***** (Proprietà 1/4)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'appartamento int. 1 confina con l'appartamento int. 2, vialetto comune agli appart. Int. 1 e 2, ingresso appart. int. 3, salvo altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	56,44 mq	69,61 mq	1	69,61 mq	2,92 m	T
Corte esclusiva	65,43 mq	69,93 mq	0,18	12,59 mq	0,00 m	T
Quota parte corte comune * vedi calcolo sotto indicato	167,83 mq	167,83 mq				
		69,61 mq	0,10	6,96		
	167,83-69,61 = 98,22 mq		0.02	1,96		
Totale superficie convenzionale:				91,12 mq		

Per quanto riguarda la corte esterna in comune con le tre unità abitative, lo scrivente calcola la relativa quota spettante eseguendo un calcolo in percentuale sulla base della superficie convenzionale dei tre appartamenti:

- Appartamento int. 1 Mq. 82,20 corrispondente ad una percentuale del 26.59%
- Appartamento int. 2 Mq. 92,59 corrispondente ad una percentuale del 29.97%
- Appartamento int. 3 Mq. 134,05 corrispondente ad una percentuale del 43.44%.



La superficie complessiva della corte comune determinata graficamente è pari a circa mq. 631,18.
La quota di spettanza pertanto dell'appartamento int. 1 è pari a:

$$\text{Mq. } 631,18 \times 26,59 \% = \text{Mq. } 167,83$$

Il Calcolo della superficie convenzionale viene eseguito nella tabella sopra riportata secondo quanto previsto dal Manuale della Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare, ovvero, al 10 % della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare, al 2%

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/11/2005 al 25/03/2009	*****, usufrutto per 3/4 *****, nuda proprietà per 3/4, proprietà per 1/4	Catasto Fabbricati Fg. 263, Part. 42, Sub. 2, Zc. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6.5 Rendita € 1.342,79 Piano T
Dal 25/03/2009 al 24/02/2025	*****, usufrutto per 3/4 *****, nuda proprietà per 3/4, proprietà per 1/4	Catasto Fabbricati Fg. 263, Part. 42, Sub. 501, Zc. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4.5 Rendita € 929,62 Piano T

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
	263	42	501	4	A2	2	4,5	72 mq	929,62 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento, ad eccezione di quanto segue (vedi anche paragrafo Normativa Urbanistica):

- frazionamento dell'appartamento in tre appartamenti, mediante la chiusura di due porte di collegamento;
- modifica interna per la realizzazione di un tramezzo di un ripostiglio;
- realizzazione di una tettoia in legno esterna in corrispondenza della porta di accesso all'immobile.

Così come si vedrà meglio nel paragrafo Normativa Urbanistica tali opere realizzate in difformità dai



titoli edilizi, dovranno essere ripristinate e pertanto, non è necessario procedere a variazioni catastali, risultando in tal modo la planimetria catastale in atti, a seguito dei ripristini, conforme allo stato dei luoghi.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è risultato al momento dei sopralluoghi, in buone condizioni di manutenzione e conservazione, sia all'interno che all'esterno.

PARTI COMUNI

Costituiscono parti comuni, gli spazi indicati negli elaborati grafici allegati, quali corti comuni, ovvero il piazzale antistante il cancello d'ingresso ed il terreno posto nella porzione più alta del lotto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare è stato edificato con struttura portante in muratura di blocchetti di tufo al piano terra, struttura mista in muratura e pilastri in conglomerato cementizio armato e solai in laterocemento al piano primo. La copertura è a falde inclinate ed è rifinita con tegole in laterizio. I prospetti sono rifiniti con intonaco civile e tinteggiatura finale. L'immobile è ultimato con rifiniture idonee alla civile abitazione, con pavimenti rifiniti in ceramica monocottura. Il bagno e l'angolo cottura sono maiolicati con ceramica e rifiniti con sanitari in vetrochina completi di rubinetteria. Le porte interne sono in legno tamburato color mogano, gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato bianco con vetrocamera. Gli impianti presenti nell'appartamento sono: citofonico, telefonico, televisivo, riscaldamento autonomo (vedi foto n. 16-39).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile al momento dei sopralluoghi è in possesso dell'esecutata Sig.ra ***** e pertanto è da ritenersi libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/10/1969 al 02/02/2005	***** *****, proprietà per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Omero Vomero	15/10/1969	-	-
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 3	31/10/1969	94557	64531
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/02/2005 al 14/11/2005	*****, proprietà per 1/4 *****, proprietà per 1/4 *****, proprietà per 1/4 *****, proprietà per 1/4 Codice Fiscale/P.IVA: *****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			02/02/2025		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	29/09/2005	69	48
Dal 14/11/2005 al 24/02/2025	*****, nuda proprietà per 3/4 ***** *****, usufrutto per 3/4 *****. piena proprietà per 1/4 Codice Fiscale/P.IVA: *****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Castorina Giancarlo	14/11/2005		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma1	13/12/2005	168226	96690
		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

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Roma 1 il 08/05/2007
Reg. gen. 87690 - Reg. part. 21697



Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di Barclays Bank Ireland Public Limited Company
Contro *****, *****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00
Interessi: € 100.000,00
Rogante: Armati Roberto
Data: 07/05/2007
N° repertorio: 12054
N° raccolta: 5484

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Roma 1 il 12/01/2009
Reg. gen. 2611 - Reg. part. 805
Quota: 1/1
Importo: € 150.000,00
A favore di Barclays Bank Ireland Public Limited Company
Contro *****, *****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00
Interessi: € 50.000,00
Rogante: Armati Roberto
Data: 18/12/2008
N° repertorio: 12831
N° raccolta: 6011

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma 1 il 19/02/2009
Reg. gen. 20805 - Reg. part. 10776
Quota: 3/4 usufrutto
A favore di *****
Contro *****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento**
Trascritto a Roma 1 il 13/04/2023
Reg. gen. 46265 - Reg. part. 33200
Quota: 1/4 piena proprietà
A favore di *****
Contro *****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento**
Trascritto a Roma 1 il 20/10/2023
Reg. gen. 127181 - Reg. part. 93415
Quota: 1/1
A favore di Cattleya Mortgage Finance srl
Contro *****, *****
Formalità a carico della procedura
Note: Contro ***** per 1/4 di piena proprietà e 3/4 di nuda proprietà, e contro ***** per 3/4 di usufrutto generale vitalizio



Lo scrivente ha aggiornato le visure ipotecarie alla data del 03/03/2025 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari a nome dei due esecutati non rilevando ulteriori trascrizioni ed iscrizioni oltre a quanto già sopra indicato (vedi App. "C").

NORMATIVA URBANISTICA

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

Nuovo Piano Regolatore approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008

Sistemi e Regole 1:10000

COMPONENTE : Sistema insediativo - Citta' consolidata - Programmi Integrati - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE:

Articolo 44, Articolo 45, Articolo 48, Articolo 50

Strumento di Attuazione

TIPOLOGIA DI STRUMENTO : Programma Integrato

DENOMINAZIONE : STAMPA CC mun. IV Vigne Nuove - Citta' consolidata

MUNICIPIO : III

P.T.P.R. adottato con DD.GG.RR. n. 556 del 25/07/2007 e n. 1025 del 21/12/2007 (Tavola 24)

Tavola A Paesaggio degli insediamenti urbani;

Tavola B Aree urbanizzate del PTPR;

Tavola C Tessuto urbano

Tavola D Aree urbanizzate.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare int. 1, fa parte di un fabbricato di più ampia consistenza, edificato senza titolo edilizio nei primi anni '70. In data 29/09/1986 è stata presentata da ***** , presso la XVIII Circoscrizione Domanda di concessione in Sanatoria di cui al prot. n.

129788/87 sot. 1 per una superficie utile abitabile di mq. 114.00 corrispondente all'intero piano terra (vedi All. "D"). In data 23/01/2015 è stata rilasciata la Concessione in Sanatoria n. 369562 per l'intero appartamento al piano terra censito al Catasto Fabbricati al Foglio 263, part. 42, sub. 2.

Successivamente per l'intero fabbricato, composto da tre appartamenti, sono state presentate le seguenti D.I.A.:

- In data 03/04/2007 è stata presentata una D.I.A. di cui al prot. n. 22924/07, per modifiche interne, esterne e lavori relativi alla copertura del fabbricato (vedi All. "F");
- In data 07/08/2008 è stata presentata una D.I.A. di cui al prot. n. 53321 per il frazionamento dell'appartamento al piano terra in due appartamenti, gli attuali int. 1 ed int. 2 (vedi All. "G");
- In data 22/01/2009 è stata presentata una D.I.A. in variante alla D.I.A. del 2008, di cui al prot. n. 3753 per modifiche interne ed esterne (vedi All. "H").

Si rileva che a seguito dell'accesso agli atti presso il Municipio III non sono state riscontrate le comunicazioni di fine lavori e quindi i relativi collaudi, nonché l'avvenuta presentazione delle pratiche autorizzative al Genio Civile.

Al fine di stabilire la conformità dello stato dei luoghi agli strumenti urbanistici approvati, si è fatto riferimento alla D.I.A. prot. n. 3753 del 22/01/2009. Lo scrivente ha elaborato a tal proposito la tavola grafica n. 4 dalla quale si evincono le seguenti difformità urbanistiche:

- frazionamento dell'appartamento int. 1, in tre appartamenti con accesso autonomo dalla corte esterna.



Il frazionamento è stato realizzato chiudendo due porte interne di collegamento;

- modifica interna per la realizzazione di un tramezzo di un ripostiglio;
- realizzazione di una tettoia nella corte esterna sul retro con struttura portante composta da due pilastri e travi in legno, tegole in laterizio.

Lo scrivente rileva inoltre la realizzazione dei seguenti manufatti realizzati senza titolo edilizio, nella corte comune ai tre appartamenti oggetto della presente esecuzione immobiliare, quali:

- Tettoia realizzata con struttura portante a pilastri e travi in legno a due falde della dimensione di circa mq. 40 e altezza circa ml. 3/4 (vedi foto da n. 95 a n. 99);
- Casetta in legno della dimensione di circa mq. 25.00 all'interno della quale è stata realizzata una cucina (vedi foto da n. 101 a n. 106).

Lo scrivente prevede il ripristino completo delle opere realizzate in difformità rispetto i titoli edilizi rilasciati e presentati presso i Pubblici Uffici, per quanto riguarda l'appartamento, mediante l'apertura delle due porte interne, la demolizione del tramezzo del ripostiglio, la rimozione della tettoia esterna in legno, e la completa rimozione dei manufatti realizzati senza titolo edilizio nella corte comune ed il trasporto presso le Pubbliche discariche.

Lo scrivente stima il costo per l'esecuzione di tali opere sulla scorta dei prezzi applicati da imprese medie operanti nella zona, con i seguenti importi:

- Ripristini Appartamento int. 1, **€. 2.400,00** compreso I.V.A.;
- Ripristini manufatti corte comune, **€. 12.000,00** compreso I.V.A., che considerato i tre appartamenti del fabbricato l'importo viene diviso tre e quindi **€. 4.000,00** quota spettante all'appartamento int. 1.

Per quanto riguarda invece il fine lavori non depositato per ciascuna delle tre D.I.A., è possibile presentarlo tardivamente, tramite il pagamento di una sanzione pari a **€. 516,00**. Sarà necessario però effettuare il cambio del Direttore dei lavori, nominare un altro professionista abilitato, e depositare il certificato di Collaudo e Comunicazione di Fine Lavori. Si stima il costo del professionista in circa **€. 1.800,00** comprensivi di I.V.A. e Cassa Previdenziale, per ogni D.I.A. (n. 3 D.I.A.)

Riepilogando i costi spettanti all'appartamento int. 1 ammontano a:

- Ripristini Appartamento int. 1, **€. 2.400,00** compreso I.V.A. di legge;
- Quota spettante per il ripristino dei manufatti realizzati nella corte comune, **€. 4.000,00** compreso I.V.A. di legge;
- Quota spettante per la presentazione del Fine lavori **€. 2.316,00** compreso I.V.A. e cassa previdenziale.

Il totale dei costi da sostenere per il ripristino delle opere realizzate senza titolo edilizio e per la presentazione dei fine lavori ammonta ad **€. 8.716,00 compreso I.V.A. di legge**.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali, in quanto l'immobile non fa parte di un condominio



LOTTO 2

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Cadibona 48, interno 2, piano T

DESCRIZIONE

L'appartamento int. 2 oggetto di esecuzione immobiliare, è sito nel quartiere Montesacro, a nord della Capitale, a pochi chilometri dal Grande Raccordo Anulare, e dal centro commerciale Porta di Roma. L'appartamento fa parte di un fabbricato isolato composto da tre appartamenti per la civile abitazione, con corte circostante in parte pavimentata ed in parte a giardino (vedi foto n. 1). In posizione antistante il fabbricato è presente un ampio piazzale pavimentato in cemento stampato, con funzione di parcheggio auto e area di ingresso comune agli appartamenti (vedi foto da n. 2 a n. 7). Considerato il pendio sul quale sorge il fabbricato, la corte esterna comune è suddivisa in due aree, una porzione posta alla quota del piazzale di ingresso e degli appartamenti al piano terra, ed una porzione più alta utilizzata a giardino ed in parte oggetto di realizzazione di un'ampia tettoia realizzata con travi e pilastri in legno e di una casetta in legno così come rappresentato nelle foto allegate (vedi foto da n. 95 a n. 106). Come si vedrà meglio in seguito, tali manufatti sono stati realizzati senza titolo edilizio e dovranno essere oggetto di rimozione e ripristino.

L'appartamento int. 2 è composto da un soggiorno con angolo cottura, un bagno, due camere con bagno, due corti esterne esclusive, una lato ingresso ed una nella parte opposta. L'altezza utile interna è di ml. 2,92. Nella corte esterna, lato ingresso, è stato realizzato un ripostiglio/lavanderia che come si vedrà meglio in seguito, dovrà essere rimosso in quanto privo di titolo edilizio. Nella corte sul retro, è stata realizzata una tettoia in legno, anche questa dovrà essere rimossa.

Lo scrivente ha redatto un elaborato grafico (App. "B") nel quale è stato indicato lo stato dell'immobile rilevato al momento del sopralluogo (Tav. 1 e 2), le difformità urbanistiche (Tav. 4 e 5) e lo stato dell'immobile in conformità ai titoli edilizi (Tav. 6) che andrà considerato ai fini della vendita dell'immobile.

La consistenza dell'immobile, oltre al rilievo grafico allegato in App. "B" Tav. 6, è indicata analiticamente nel prospetto a pag. 14.

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:

- ***** (Usufrutto 3/4)
Codice fiscale: *****

Nato a *****
- ***** (Nuda proprietà 3/4)
Codice fiscale: *****



Nata a *****

- ***** (Proprietà 1/4)
Codice fiscale: *****

Nata a *****

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

- ***** (Usufrutto 3/4)
- ***** (Nuda proprietà 3/4)
- ***** (Proprietà 1/4)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'appartamento int. 2 confina con l'appartamento int. 1, vialetto comune agli appart. int. 1 e 2, part. 49, salvo altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	62,56 mq	77,79 mq	1	77,79 mq	2,92 m	T
Corte esclusiva	78,80 mq	82,23 mq	0,18	14,80 mq	0,00 m	T
Quota parte corte comune * vedi calcolo sotto indicato	189,16 mq	189,16 mq				T
		77,79 mq	0,10	7,77		
	189,16-77,79 = 111,37 mq		0.02	2,22		
Totale superficie convenzionale:				102,58 mq		

Per quanto riguarda la corte esterna in comune con le tre unità abitative, lo scrivente calcola la relativa quota spettante eseguendo un calcolo in percentuale sulla base della superficie convenzionale dei tre appartamenti:

- Appartamento int. 1 Mq. 82,20 corrispondente ad una percentuale del 26.59%
- Appartamento int. 2 Mq. 92,59 corrispondente ad una percentuale del 29.97%
- Appartamento int. 3 Mq. 134,05 corrispondente ad una percentuale del 43.44%.

La superficie complessiva della corte comune determinata graficamente è pari a circa mq. 631,18. La quota di spettanza pertanto dell'appartamento int. 2 è pari a:



Mq. 631,18 x 29,97 % = Mq. 189,16

Il Calcolo della superficie convenzionale viene eseguito nella tabella sopra riportata secondo quanto previsto dal Manuale della Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare, ovvero, al 10 % della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare, al 2%

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/11/2005 al 25/03/2009	*****, usufrutto per 3/4 *****, nuda proprietà per 3/4, proprietà per 1/4	Catasto Fabbricati Fg. 263, Part. 42, Sub. 2, Zc. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6.5 Rendita € 1.342,79 Piano T
Dal 25/03/2009 al 24/02/2025	*****, usufrutto per 3/4 *****, nuda proprietà per 3/4, proprietà per 1/4	Catasto Fabbricati Fg. 263, Part. 42, Sub. 502, Zc. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4.5 Rendita € 929,62 Piano T

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
	263	42	502	4	A2	2	4,5	79 mq	929,62 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento, ad eccezione di quanto segue (vedi anche paragrafo Normativa Urbanistica):

- realizzazione di una tettoia in legno esterna nella corte sul retro;
- realizzazione di un ripostiglio esterno nella corte lato ingresso.

Così come si vedrà meglio nel paragrafo Normativa Urbanistica tali opere realizzate in difformità dai titoli edilizi, dovranno essere ripristinate e pertanto, non è necessario procedere a variazioni catastali, risultando in tal modo la planimetria catastale in atti, a seguito dei ripristini, conforme allo stato dei luoghi.



STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è risultato al momento dei sopralluoghi, in buone condizioni di manutenzione e conservazione, sia all'interno che all'esterno.

PARTI COMUNI

Costituiscono parti comuni, gli spazi indicati negli elaborati grafici allegati, quali corti comuni, ovvero il piazzale antistante il cancello d'ingresso ed il terreno posto nella porzione più alta del lotto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare è stato edificato con struttura portante in muratura di blocchetti di tufo al piano terra, e mista in muratura e pilastri in conglomerato cementizio armato e solai in laterocemento al piano primo. La copertura è a falde inclinate ed è rifinita con tegole in laterizio. I prospetti sono rifiniti con intonaco civile e tinteggiatura finale. L'immobile è ultimato con rifiniture idonee alla civile abitazione, con pavimenti rifiniti in ceramica monocottura. Il bagno e l'angolo cottura sono maiolicati con ceramica e rifiniti con sanitari in vetrochina completi di rubinetteria. Le porte interne sono in legno tamburato color mogano, gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato bianco con vetrocamera. Gli impianti presenti nell'appartamento sono: citofonico, telefonico, televisivo, riscaldamento autonomo (vedi foto n. 40-61).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile al momento dei sopralluoghi è in possesso dell'esecutata Sig.ra ***** e pertanto è da ritenersi libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/10/1969 al 02/02/2005	*****, CF *****, proprietà per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Omero Vomero	15/10/1969	-	-
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 3	31/10/1969	94557	64531
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	*****, proprietà per 1/4 *****	Dichiarazione di successione			



Dal 02/02/2005 al 14/11/2005	proprietà per 1/4 ***** proprietà per 1/4 ***** proprietà per 1/4 Codice Fiscale/P.IVA: *****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			02/02/2025		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	29/09/2005	69	48
Dal 14/11/2005 al 24/02/2025	*****, nuda proprietà per 3/4 ***** ***** *****, usufrutto per 3/4 ***** *****. piena proprietà per 1/4 Codice Fiscale/P.IVA: *****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Castorina Giancarlo	14/11/2005		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma1	13/12/2005	168226	96690
		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

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Roma 1 il 08/05/2007
Reg. gen. 87690 - Reg. part. 21697
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di Barclays Bank Ireland Public Limited Company
Contro ***** , *****



Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00
Interessi: € 100.000,00
Rogante: Armati Roberto
Data: 07/05/2007
N° repertorio: 12054
N° raccolta: 5484

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Roma 1 il 12/01/2009
Reg. gen. 2611 - Reg. part. 805
Quota: 1/1
Importo: € 150.000,00
A favore di Barclays Bank Ireland Public Limited Company
Contro *****, *****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00
Interessi: € 50.000,00
Rogante: Armati Roberto
Data: 18/12/2008
N° repertorio: 12831
N° raccolta: 6011

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma 1 il 19/02/2009
Reg. gen. 20805 - Reg. part. 10776
Quota: 3/4 usufrutto
A favore di *****
Contro *****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento**
Trascritto a Roma 1 il 13/04/2023
Reg. gen. 46265 - Reg. part. 33200
Quota: 1/4 piena proprietà
A favore di *****
Contro *****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento**
Trascritto a Roma 1 il 20/10/2023
Reg. gen. 127181 - Reg. part. 93415
Quota: 1/1
A favore di Cattleya Mortgage Finance srl
Contro *****, *****
Formalità a carico della procedura
Note: Contro ***** per 1/4 di piena proprietà e 3/4 di nuda proprietà, e contro ***** per 3/4 di usufrutto generale vitalizio

Lo scrivente ha aggiornato le visure ipotecarie alla data del 03/03/2025 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari a nome dei due esecutati non rilevando ulteriori trascrizioni ed iscrizioni oltre a quanto già sopra indicato (vedi App. "C").



NORMATIVA URBANISTICA

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

Nuovo Piano Regolatore approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008

Sistemi e Regole 1:10000

COMPONENTE : Sistema insediativo - Città' consolidata - Programmi Integrati - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE:

Articolo 44, Articolo 45, Articolo 48, Articolo 50

Strumento di Attuazione

TIPOLOGIA DI STRUMENTO : Programma Integrato

DENOMINAZIONE : STAMPA CC mun. IV Vigne Nuove - Città' consolidata

MUNICIPIO : III

P.T.P.R. adottato con DD.GG.RR. n. 556 del 25/07/2007 e n. 1025 del 21/12/2007 (Tavola 24)

Tavola A Paesaggio degli insediamenti urbani;

Tavola B Aree urbanizzate del PTPR;

Tavola C Tessuto urbano

Tavola D Aree urbanizzate.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare int. 2, fa parte di un fabbricato di più ampia consistenza, edificato senza titolo edilizio nei primi anni '70. In data 29/09/1986 è stata presentata da ***** , presso la XVIII Circoscrizione Domanda di concessione in Sanatoria di cui al prot. n.

129788/87 per una superfice utile abitabile di mq. 114.00 corrispondente all'intero piano terra (vedi All. "D"). In data 23/01/2015 è stata rilasciata la Concessione in Sanatoria n. 369562 per l'intero appartamento al piano terra censito al Catasto Fabbricati al Foglio 263, part. 42, sub. 2.

Successivamente per l'intero fabbricato, composto da tre appartamenti, sono state presentate le seguenti D.I.A.:

- In data 03/04/2007 è stata presentata una D.I.A. di cui al prot. n. 22924/07, per modifiche interne, esterne e lavori relativi alla copertura del fabbricato (vedi All. "F");
- In data 07/08/2008 è stata presentata una D.I.A. di cui al prot. n. 53321 per il frazionamento dell'appartamento al piano terra in due appartamenti, gli attuali int. 1 ed int. 2 (vedi All. "G");
- In data 22/01/2009 è stata presentata una D.I.A. in variante alla D.I.A. del 2008, di cui al prot. n. 3753 per modifiche interne ed esterne (vedi All. "H").

Si rileva che a seguito dell'accesso agli atti presso il Municipio III non sono state riscontrate le comunicazioni di fine lavori e quindi i relativi collaudi, nonché l'avvenuta presentazione delle pratiche autorizzative al Genio Civile.

Al fine di stabilire la conformità dello stato dei luoghi agli strumenti urbanistici approvati, si è fatto riferimento alla D.I.A. prot. n. 3753 del 22/01/2009. Lo scrivente ha elaborato a tal proposito la tavola grafica n. 4 e 5 dalle quali si evincono le seguenti difformità urbanistiche:

- realizzazione di una tettoia nella corte esterna sul retro con struttura portante composta da due pilastri e travi in legno, tegole in laterizio;
- realizzazione di un ripostiglio esterno nella corte lato ingresso (vedi foto n. 58-61), realizzato in muratura e solaio in lamiera gregata, massetto e pavimento superiore con la formazione di un terrazzo.



Lo scrivente rileva inoltre la realizzazione dei seguenti manufatti realizzati senza titolo edilizio, nella corte comune ai tre appartamenti oggetto della presente esecuzione immobiliare, quali:

- Tettoia realizzata con struttura portante a pilastri e travi in legno a due falde della dimensione di circa mq. 40 e altezza circa ml. 3/4 (vedi foto da n. 95 a n. 99);
- Casetta in legno della dimensione di circa mq. 25.00 all'interno della quale è stata realizzata una cucina (vedi foto da n. 101 a n. 106).

Lo scrivente prevede il ripristino completo delle opere realizzate in difformità rispetto i titoli edilizi rilasciati e presentati presso i Pubblici Uffici, per quanto riguarda l'appartamento, e la rimozione della tettoia esterna in legno, e la completa rimozione dei manufatti realizzati senza titolo edilizio nella corte comune ed il trasporto presso le Pubbliche discariche.

Lo scrivente stima il costo per l'esecuzione di tali opere sulla scorta dei prezzi applicati da imprese medie operanti nella zona, con i seguenti importi:

- Ripristini Appartamento int. 2, **€. 3.700,00** compreso I.V.A. di legge;
- Ripristini manufatti corte comune, **€. 12.000,00** compreso I.V.A. di legge, che considerato i tre appartamenti del fabbricato l'importo viene diviso tre e quindi **€. 4.000,00** quota spettante all'appartamento int. 2.

Per quanto riguarda invece il fine lavori delle D.I.A. non depositato, è possibile presentarlo tardivamente, a seguito del pagamento di una sanzione pari a **€. 516,00**. Sarà necessario però effettuare il cambio del Direttore dei lavori, nominare un altro professionista abilitato, e depositare il certificato di Collaudo e Comunicazione di Fine Lavori. Si stima il costo del professionista in circa **€. 1.800,00** compreso I.V.A. e Cassa Previdenziale, per ogni D.I.A. (n. 3 D.I.A.).

Riepilogando i costi spettanti all'appartamento int. 2 ammontano a:

- Ripristini Appartamento int. 2, **€. 3.700,00** compreso I.V.A. di legge;
- Quota spettante per il ripristini dei manufatti realizzati nella corte comune, **€. 4.000,00** compreso I.V.A. di legge;
- Quota spettante per la presentazione del Fine lavori **€. 2.316,00** compreso I.V.A. e cassa previdenziale.

Il totale dei costi da sostenere per il ripristino delle opere realizzate senza titolo edilizio e per la presentazione dei fine lavori ammonta ad **€. 10.016,00 compreso I.V.A. di legge.**

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali, in quanto l'immobile non fa parte di un condominio.



LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Cadibona 48, piano 1

DESCRIZIONE

L'appartamento al piano primo oggetto di esecuzione immobiliare, è sito nel quartiere Montesacro, a nord della Capitale, a pochi chilometri dal Grande Raccordo Anulare, e dal centro commerciale Porta di Roma. L'appartamento fa parte di un fabbricato isolato composto da tre appartamenti per la civile abitazione, con corte circostante in parte pavimentata ed in parte a giardino (vedi foto n. 1). In posizione antistante il fabbricato è presente un ampio piazzale pavimentato in cemento stampato, con funzione di parcheggio auto e area di ingresso comune agli appartamenti (vedi foto da n. 2 a n. 7). Considerato il pendio sul quale sorge il fabbricato, la corte esterna comune è suddivisa in due aree, una porzione posta alla quota del piazzale di ingresso e degli appartamenti al piano terra, ed una porzione più alta utilizzata a giardino ed in parte oggetto di realizzazione di un'ampia tettoia realizzata con travi e pilastri in legno e di una casetta in legno rappresentata dalle foto allegate (vedi foto da n. 95 a n. 106). Come si vedrà meglio in seguito, tali manufatti sono stati realizzati senza titolo edilizio e dovranno essere oggetto di rimozione e ripristino.

Si accede all'appartamento, dalla corte comune, mediante una scala esterna in muratura che conduce al balcone che circonda l'immobile su due lati. Tale scala è coperta da una tettoia con struttura in legno di grandi dimensioni e tegole in laterizio (vedi foto da n. 62 a n. 65).

L'appartamento è composto da un soggiorno con angolo cottura, tre camere, due bagni, due ripostigli un terrazzo con un portico in legno.

Si precisa a tal riguardo, che sia il portico in legno a copertura parziale del terrazzo, che la tettoia posta a copertura della scala esterna, dovranno essere oggetto di rimozione in quanto prive di titolo edilizio e di presentazione di pratica al Genio Civile per le opere strutturali.

Lo scrivente ha redatto un elaborato grafico (App. "B") nel quale è stato indicato lo stato dell'immobile rilevato al momento del sopralluogo (Tav. 1 e 3), le difformità urbanistiche (Tav. 4).

L'altezza utile interna è variabile da ml. 2,60 e 2.70 a ml. 3.66. La consistenza dell'immobile, oltre al rilievo grafico allegato in App. "B" Tav. 3, è indicata analiticamente nel prospetto a pag. 22.

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:

- ***** (Usufrutto 3/4)
Codice fiscale: *****

Nato a *****



- ***** (Nuda proprietà 3/4)

Codice fiscale: *****

Nata a *****

- ***** (Proprietà 1/4)

Codice fiscale: *****

Nata a *****

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

- ***** (Usufrutto 3/4)
- ***** (Nuda proprietà 3/4)
- ***** (Proprietà 1/4)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'appartamento int. 3 confina con distacco verso Via Cadibona, distacco verso la particella 49, particella 1178 e particella 1040, salvo altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	99,17 mq	115,00 mq	1	115,00 mq	3,13 m	1
Terrazza	29,10 mq	32,29 mq	0,25	8,07 mq	0,00 m	1
Balcone scoperto	23,05 mq	23,05 mq	0,25	5,76 mq	0,00 m	1
Corte esclusiva piano terra	29,00 mq	29,00 mq	0.18	5,22 mq		T
Quota parte corte comune * vedi calcolo sotto indicato	274,18 mq	274,18 mq				T
		115,00 mq	0,10	11,50		
		274,18-115.00 = 159,18 mq	0.02	3.18		
Totale superficie convenzionale:				148,73 mq		

Per quanto riguarda la corte esterna in comune con le tre unità abitative, lo scrivente calcola la relativa quota spettante eseguendo un calcolo in percentuale sulla base della superficie convenzionale dei tre appartamenti:

- Appartamento int. 1 Mq. 82.20 corrispondente ad una percentuale del 26.59%



- Appartamento int. 2 Mq. 92.59 corrispondente ad una percentuale del 29.97%
- Appartamento int. 3 Mq. 134,05 corrispondente ad una percentuale del 43.44%.

La superficie complessiva della corte comune determinata graficamente è pari a circa mq. 631,18.
La quota di spettanza pertanto dell'appartamento al piano primo è pari a:

Mq. 631,18 x 43,44 % = **Mq. 274,18**

Il Calcolo della superficie convenzionale viene eseguito nella tabella sopra riportata secondo quanto previsto dal Manuale della Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare, ovvero, al 10 % della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare, al 2%

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/07/2008 al 26/02/2025	*****, usufrutto per 3/4 *****, nuda proprietà per 3/4, proprietà per 1/4	Catasto Fabbricati Fg. 263, Part. 42, Sub. 3, Zc. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6.5 Rendita € 1.342,79 Piano 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
	263	42	3	4	A2	2	6,5	116 mq	1.342,79 €	1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento, ad eccezione di quanto segue (vedi anche paragrafo Normativa Urbanistica):

- realizzazione di portico in legno e copertura con tegole in laterizio nel terrazzo;
- chiusura dell'area sotto la scala esterna d'ingresso con realizzazione di un ripostiglio.

Così come si vedrà meglio nel paragrafo Normativa Urbanistica tali opere realizzate in difformità dai titoli edilizi, dovranno essere ripristinate e pertanto, non è necessario procedere a variazioni catastali, risultando in tal modo la planimetria catastale in atti, a seguito dei ripristini, conforme allo stato dei luoghi.



STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è risultato al momento dei sopralluoghi, in buone condizioni di manutenzione e conservazione, sia all'interno che all'esterno.

PARTI COMUNI

Costituiscono parti comuni, gli spazi indicati negli elaborati grafici allegati, quali corti comuni, ovvero il piazzale antistante il cancello d'ingresso ed il terreno posto nella porzione più alta del lotto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare è stato edificato con struttura portante in muratura di blocchetti di tufo, e mista in muratura e pilastri in conglomerato cementizio armato e solai in laterocemento al piano primo. La copertura è a falde inclinate ed è rifinita con tegole in laterizio. I prospetti sono rifiniti con intonaco civile e tinteggiatura finale. L'immobile è ultimato con rifiniture idonee alla civile abitazione, con pavimenti rifiniti in ceramica monocottura. Il bagno e l'angolo cottura sono maiolicati con ceramica e rifiniti con sanitari in vetrochina completi di rubinetteria. Le porte interne sono in legno tamburato color mogano, gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato bianco con vetrocamera. Gli impianti presenti nell'appartamento sono: citofonico, telefonico, televisivo, riscaldamento autonomo (vedi foto n. 62-94).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile al momento dei sopralluoghi è in possesso dell'esecutata Sig.ra ***** e pertanto è da ritenersi libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/10/1969 al 02/02/2005	*****, CF *****, proprietà per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Omero Vomero	15/10/1969	-	-
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 3	31/10/1969	94557	64531
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/02/2005 al 14/11/2005	*****, proprietà per 1/4 *****, proprietà per 1/4 *****, proprietà	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



	per 1/4 *****, proprietà per 1/4 Codice Fiscale/P.IVA: *****		02/02/2025		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	29/09/2005	69	48
Dal 14/11/2005 al 24/02/2025	*****, nuda proprietà per 3/4 ***** ***** usufrutto per 3/4 ***** piena proprietà per 1/4 Codice Fiscale/P.IVA: *****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Castorina Giancarlo	14/11/2005		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma1	13/12/2005	168226	96690
		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

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Roma 1 il 08/05/2007
Reg. gen. 87690 - Reg. part. 21697
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di Barclays Bank Ireland Public Limited Company
Contro *****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00



Interessi: € 100.000,00

Rogante: Armati Roberto

Data: 07/05/2007

N° repertorio: 12054

N° raccolta: 5484

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario

Iscritto a Roma 1 il 12/01/2009

Reg. gen. 2611 - Reg. part. 805

Quota: 1/1

Importo: € 150.000,00

A favore di Barclays Bank Ireland Public Limited Company

Contro *****, *****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 100.000,00

Interessi: € 50.000,00

Rogante: Armati Roberto

Data: 18/12/2008

N° repertorio: 12831

N° raccolta: 6011

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 19/02/2009

Reg. gen. 20805 - Reg. part. 10776

Quota: 3/4 usufrutto

A favore di *****

Contro *****

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 13/04/2023

Reg. gen. 46265 - Reg. part. 33200

Quota: 1/4 piena proprietà

A favore di *****

Contro *****

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 20/10/2023

Reg. gen. 127181 - Reg. part. 93415

Quota: 1/1

A favore di Cattleya Mortgage Finance srl

Contro *****, *****

Formalità a carico della procedura

Note: Contro ***** per 1/4 di piena proprietà e 3/4 di nuda proprietà, e contro ***** per 3/4 di usufrutto generale vitalizio

Lo scrivente ha aggiornato le visure ipotecarie alla data del 03/03/2025 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari a nome dei due esecutati non rilevando ulteriori trascrizioni ed iscrizioni oltre a quanto già sopra indicato (vedi App. "C").



NORMATIVA URBANISTICA

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

Nuovo Piano Regolatore approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008

Sistemi e Regole 1:10000

COMPONENTE : Sistema insediativo - Citta' consolidata - Programmi Integrati - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE:

Articolo 44, Articolo 45, Articolo 48, Articolo 50

Strumento di Attuazione

TIPOLOGIA DI STRUMENTO : Programma Integrato

DENOMINAZIONE : STAMPA CC mun. IV Vigne Nuove - Citta' consolidata

MUNICIPIO : III

P.T.P.R. adottato con DD.GG.RR. n. 556 del 25/07/2007 e n. 1025 del 21/12/2007 (Tavola 24)

Tavola A Paesaggio degli insediamenti urbani;

Tavola B Aree urbanizzate del PTPR;

Tavola C Tessuto urbano

Tavola D Aree urbanizzate.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare al piano primo, fa parte di un fabbricato di più ampia consistenza, edificato senza titolo edilizio nei primi anni '70. In data 29/09/1986 è stata presentata da ***** , presso la XVIII Circoscrizione Domanda di concessione in Sanatoria di cui al prot. n. 129788/87 sott. 2 per una superficie utile abitabile di mq. 83.33 corrispondente all'intero piano primo (vedi All. "E").

Lo scrivente ha estratto presso l'Ufficio Condono, l'intero fascicolo in atti, e dalla attenta lettura dell'istruttoria effettuata si evince testualmente quanto segue:

"L'Istanza di concessione in sanatoria è stata richiesta con un modello "A" in tipologia di abuso 3, per un unità abitativa realizzata nell'anno 1974, sita al piano 1 in Via Cadibona n. 48, identificata all'UTE al fg. 263, part. 42, sub. 3. in fase istruttoria si acquisisce agli atti la superficie residenziale richiesta con l'originaria domanda di condono edilizio mentre la superficie non residenziale relativa ai terrazzi è stata acquisita agli atti d'ufficio. Si è acquisita la cubatura riportata nella perizia giurata prot. 68206 del 08/06/2006. La tipologia di abuso è stata variata da 3 a 1 per la violazione commessa nella zona di PRG "E1" in quanto non conforme alle norme urbanistiche. L'istanza di concessione in sanatoria è stata presentata per l'unità abitativa al piano 1 ancora in corso di costruzione in quanto il tetto non era ultimato, costruito da putrelle e pannelli da tettoia, lo stato dei luoghi viene confermato da tutta la documentazione presente nel fascicolo. Attualmente l'edificio risulta ultimato in base alla documentazione catastale. Si procede con la D.E. poi si valuta. Dalla relazione di idoneità statica presente agli atti, a firma dell'Arch. Benigni, si evince che il tetto a copertura del piano primo è inesistente, e quindi in accordo con la responsabile della Line "1" e con il capo ufficio, si propone la reiezione di questo sott. 2".

In data 17/10/2014 con prot. n. 157888 è stato emesso provvedimento di diniego.

L'immobile pertanto, a seguito della lettura del fascicolo in atti è risultato privo di titolo edilizio.

Per quanto si evince quindi dalla perizia giurata dell'Arch. Benigni, richiamata nell'istruttoria dell'Ufficio Condono, la copertura del fabbricato nel 2006 era ancora provvisoria, ovvero realizzata con putrelle in ferro e pannelli da tettoia.

In data 03/04/2007 è stata presentata una D.I.A. di cui al prot. n. 22924/07 per modifiche interne, esterne e lavori relativi alla copertura del fabbricato (vedi All. "F"). Con tale Dia, seppur non specificatamente indicato, è stato realizzato il completamento della copertura con copertura a falde con



solai in latero cemento.

Lo scrivente ha eseguito accesso agli atti presso il Municipio III al fine di visionare ed estrarre copia dei titoli edilizi ivi depositati. Dall'esame del fascicolo di cui alla Dia suddetta, non ha trovato nessun riferimento alla pratica espletata presso il Genio Civile, sia per la copertura in latero cemento che per la scala d'ingresso esterna in cemento armato.

Dalle foto allegate al fascicolo di condono edilizio l'immobile appare ancora non ultimato, allo stato grezzo, privo delle finiture e con la copertura realizzata con travetti di ferro e pannelli da tettoia, così come indicato dallo stesso Ufficio Condoni. Si rileva inoltre da tali foto un muro di spina centrale realizzato sempre in muratura di tufo. Nello stato post operam, indicato anche nell'elaborato grafico della D.I.A. del 2007 e nello stato dei luoghi, tale muro di spina non esiste più e in sostituzione sono stati realizzati pilastri e travi a telaio in cemento armato. Lo scrivente non ha trovato corrispondenza al piano terra sottostante di tali pilastri.

In data 07/08/2008 è stata presentata una D.I.A. di cui al prot. n. 53321 per il frazionamento dell'appartamento al piano terra in due appartamenti, gli attuali int. 1 ed int. 2 (Vedi All. "G").

In data 22/01/2009 è stata presentata una D.I.A. in variante alla D.I.A. del 2008, di cui al prot. n. 3753 per modifiche interne ed esterne (vedi All. "H").

L'immobile quindi, per quanto sopra indicato, risulta privo di titolo edilizio a seguito del provvedimento di diniego dell'Ufficio Condoni Edilizio e non è più condonabile in quanto l'intervento di realizzazione della copertura è stato realizzato successivamente all'ultimo condono edilizio, ovvero al Condoni n. 326 del 2003, così come rilevato dallo stesso Ufficio Condoni Edilizio.

Inoltre, poiché le ragioni del credito sono successive alla data di entrata in vigore della Legge 326/2003, e precisamente alla data del 31/03/2003, tali opere non possono essere sanate ai sensi della Legge n. 47/85 art. 17 comma 5, e art. 40 ultimo comma per la Tipologia d'abuso n. 1 per effetto della legge sul condono edilizio di cui alla Legge n. 326 del 24 Novembre 2003, e successiva L.R. n. 12 del 8/11/2004. Infatti le ragioni del credito hanno inizio con l'apertura del mutuo ipotecario del 07/05/2007.

Il caso in questione è regolato dall'art. 31 del D.P.R. 380/01, *"Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali"* del T.U.E, ai commi 2 e 3 si apprende che:

2. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, accertata l'esecuzione di interventi in assenza di permesso, in totale difformità dal medesimo, ovvero con variazioni essenziali, determinate ai sensi dell'articolo 32, ingiunge al proprietario e al responsabile dell'abuso la rimozione o la demolizione, indicando nel provvedimento l'area che viene acquisita di diritto, ai sensi del comma 3.

3. Se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni dall'ingiunzione, il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del comune. L'area acquisita non può comunque essere superiore a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita.

Considerato quanto sopra lo scrivente determina con un computo metrico, i costi per la demolizione dell'immobile, corrispondente alla porzione al piano primo del fabbricato, sulla scorta del Prezziario DEI, recupero, Ristrutturazione, Manutenzione, Edizione 2023

- Realizzazione di ponteggio sul perimetro del fabbricato, compreso montaggio e smontaggio
 $\text{ml. } 39 \times 8 + 8 \times 3 = \text{Mq. } 336.00 \times \text{€./mq. } 19.00 = \text{€. } \mathbf{6.384,00}$
- Demolizione controllata di fabbricato calcolata al mc delle strutture demolite, mediante armate:
Solaio di copertura mq. $170,00 \times 0.30 = \text{Mc. } 51.00$
Pareti perimetrali ml $47,00 \times 0.40 = \text{Mc. } 18.80$
Tramezzi ml. $44 \times 3.40 \times 0.10 = \text{Mc. } 14.96$

Totale Mc. 84.76 arrotondabile a Mc. 90



Mc. 90 x €. /mc 866,72 = **€. 78.004,80**

- Impermeabilizzazione del solaio con impermeabilizzazione bituminosa doppio strato
Piano di posa per l'impermeabilizzazione di almeno due cm. Mq. 115,50 x €/mq. 10,22 = **€. 1.180,41**
Manto impermeabile con malta elasto cementizia con due mani armata con rete in fibra di vetro, Mq. 115,50 x €/mq. 38,95 = **€. 4.498,72**
- Trasporto in discarica e costi di smaltimento Mc. 90 x 1,30 = Mc. 117,00
Trasporto in discarica autorizzata €/mc. 71,08 x Mc. 117,00 = **€. 8.316,36**
Calo in basso dei materiali €/mc. 35,74 x Mc. 117,00 = **€. 4.181,58**
Compenso alle discariche per rifiuti inerti €/mc. 32,62 x Mc. 117,00 = **€. 3.816,54**
Compenso alle discariche per manti bituminosi, mq guaina = 170 mq, peso guaina al mq = 4,5 kg/mq, Tot kg = 170 mq x 4,5 kg/mq = 765 kg
€/kg. 30,11 x kg. 765,00 = **€. 23.034,15**

Totale costi di demolizione, ripristino e smaltimento presso le pubbliche discariche **€. 129.416,56**

Si rilevano inoltre le seguenti opere realizzate senza titolo edilizio:

- tettoia in legno di altezza due piani, con struttura portante a pilastri e travi in legno e copertura con tegole in laterizio a protezione della scala di accesso esterna, avente superficie mq. 32,20 circa;
- tettoia in legno con struttura portante a pilastri e travi in legno e copertura con tegole realizzata nel terrazzo dell'appartamento avente superficie mq. 17,80 circa.

Lo scrivente rileva inoltre la realizzazione dei seguenti manufatti realizzati senza titolo edilizio, nella corte comune ai tre appartamenti oggetto della presente esecuzione immobiliare, quali:

- Tettoia realizzata con struttura portante a pilastri e travi in legno a due falde della dimensione di circa mq. 40 e altezza circa ml. 3/4 (vedi foto da n. 95 a n. 99);
- Casetta in legno della dimensione di circa mq. 25,00 all'interno della quale è stata realizzata una cucina (vedi foto da n. 101 a n. 106).

Lo scrivente prevede il ripristino completo delle opere realizzate in difformità rispetto i titoli edilizi rilasciati e presentati presso i Pubblici Uffici, per quanto riguarda l'appartamento, e la rimozione della tettoia esterna in legno, e la completa rimozione dei manufatti realizzati senza titolo edilizio nella corte comune ed il trasporto presso le Pubbliche discariche.

Lo scrivente stima il costo per l'esecuzione di tali opere sulla scorta dei prezzi applicati da imprese medie operanti nella zona, con i seguenti importi:

- Ripristini Appartamento int. 3, **€. 22.000,00** compreso I.V.A. di legge;
- Ripristini manufatti corte comune, **€. 12.000,00** compreso I.V.A. di legge, che considerato i tre appartamenti del fabbricato l'importo viene diviso tre e quindi **€. 4.000,00** quota spettante all'appartamento int. 2.

Per quanto riguarda invece il fine lavori delle D.I.A. non depositato, è possibile presentarlo tardivamente, a seguito del pagamento di una sanzione pari a **€. 516,00**. Sarà necessario però effettuare il cambio del Direttore dei lavori, nominare un altro professionista abilitato, e depositare il certificato di Collaudo e Comunicazione di Fine Lavori. Si stima il costo del professionista in circa **€. 1.800,00** compreso I.V.A. e Cassa Previdenziale, per ogni D.I.A. (n. 3 D.I.A.).

Riepilogando i costi spettanti all'appartamento int. 3 ammontano a:

- Demolizione appartamento e trasporto presso le pubbliche discariche **€. 129.416,56**
- Ripristini appartamento int. 3, **€. 22.000,00** compreso I.V.A. di legge;
- Quota spettante per il ripristini dei manufatti realizzati nella corte comune, **€. 4.000,00** compreso I.V.A. di legge;
- Quota spettante per la presentazione del Fine lavori **€. 2.316,00** compreso I.V.A. e cassa previdenziale;



Il totale dei costi da sostenere per il ripristino delle opere realizzate senza titolo edilizio e per la presentazione dei fine lavori ammonta ad €. **157.732,56 compreso I.V.A. di legge.**

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali, in quanto l'immobile non fa parte di un condominio



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Cadibona 48, interno 1, piano T**

L'appartamento int. 1 oggetto di esecuzione immobiliare, è sito nel quartiere Montesacro, a nord della Capitale, a pochi chilometri dal Grande Raccordo Anulare, e dal centro commerciale Porta di Roma. L'appartamento fa parte di un fabbricato isolato composto da tre appartamenti per la civile abitazione, con corte circostante in parte pavimentata ed in parte a giardino (vedi foto n. 1). In posizione antistante il fabbricato è presente un ampio piazzale pavimentato in cemento stampato, con funzione di parcheggio auto e area di ingresso comune agli appartamenti (vedi foto da n. 2 a n. 7). Considerato il pendio sul quale sorge il fabbricato, la corte esterna comune è suddivisa in due aree, una porzione è posta alla quota del piazzale di ingresso e degli appartamenti al piano terra, mentre l'altra porzione posta ad una quota più alta della precedente. Quest'ultima è utilizzata in parte a giardino con entro stante una ampia tettoia realizzata con travi e pilastri in legno oltre ad una casetta in legno così come dalle foto allegate alla presente relazione (vedi foto da n. 95 a n. 106). Come si vedrà meglio in seguito, tali manufatti sono stati realizzati senza titolo edilizio e dovranno essere oggetto di rimozione e ripristino. L'appartamento int. 1, oggetto della presente relazione è stato oggetto di interventi realizzati in difformità dei titoli edilizi, ed infatti nello stato attuale è stato oggetto di frazionamento in tre mini appartamenti mediante la chiusura di due porte di collegamento. Lo scrivente ha redatto un elaborato grafico (App. "B") nel quale è stato indicato lo stato dell'immobile rilevato al momento del sopralluogo (Tav. 1 e 2), le difformità urbanistiche (Tav. 4 e 5) e lo stato dell'immobile in conformità ai titoli edilizi (Tav. 6) che andrà considerato ai fini della vendita dell'immobile. L'appartamento int. 1 quindi, nello stato legittimato dai titoli edilizi, è composto da un ingresso/disimpegno, un soggiorno con angolo cottura, due camere, tre bagni e due corti esterne, una lato ingresso ed una nella parte opposta. L'altezza utile interna è di ml. 2,92. La consistenza dell'immobile, oltre al rilievo grafico allegato in App. "B" Tav. 6, è indicata analiticamente nel prospetto a pag. 6.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 263, Part. 42, Sub. 501, Zc. 4, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per:

- Diritto di Usufrutto (3/4) per *****, nato il ***/1948
- Nuda proprietà (3/4) per ***** nata a ***** il ***/1969
- proprietà (1/4) per ***** nata a ***** il ***/1969

Valore di stima del bene

Al fine di giungere alla valutazione completa e globale del "Valore Capitale Attuale" dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, si è proceduto alla determinazione analitica del più probabile prezzo di mercato, nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali. In particolare è stato utilizzato uno dei metodi estimativi che viene ritenuto tra i più affidabili dallo scrivente: esso è il "Metodo Comparativo" o "Market Approach". Il metodo comparativo deve tener presente inizialmente delle condizioni generali dell'immobile, (sia intrinseche che estrinseche) influenti sul valore, dette caratteristiche sono di tipo tecnico e di tipo economico. Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche saranno usate per personalizzare il "Valore Unitario a metro quadrato Medio", ricavato dalla ricerca dei valori unitari a metro quadrato (riferiti alla superficie lorda o commerciale) praticati sul mercato della zona o in zone similari della città, per immobili con



caratteristiche analoghe a quelle oggetto di stima. La superficie lorda commerciale si ottiene sommando algebricamente la superficie interna, con i tramezzi e con metà delle murature perimetrali, ed una quota parte delle superfici scoperte (balconi, terrazzi, giardini) o superfici accessorie (cantine, soffitte, etc.). La quantità ricavata è moltiplicata per il valore unitario a metro quadrato precedentemente indicato. Il prodotto risultante sarà il Valore Capitale Attuale corrispondente al più probabile prezzo di mercato del bene oggetto di stima.

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

- da €. 2.600,00 a €. 3.600,00 (fonte Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'“Agenzia delle Entrate”, secondo semestre 2018, stato conservativo “normale”, Ville e Villini) (vedi All. “L”);

- quotazione immobiliare on line del “Borsino Immobiliare.it”. Quotazioni variabili da €/mq 2.352,00, ad un valore medio di €/mq. 2.899,00, ad un valore massimo di €/mq. 3.447,00 (vedi All. “L”);

- annuncio immobiliare on line “immobiliare.it”, appartamento piano terra, mq. 77, stato ottimo/ristrutturato €. 245.000,00, €/mq. 3.181,81,00 (vedi All. “L”);

- annuncio immobiliare on line “immobiliare.it”, appartamento piano primo, mq. 65, stato buono/abitabile €. 210.000,00, €/mq. 3.230,76 (vedi All. “L”).

Considerate quindi le condizioni intrinseche ed estrinseche, la posizione dell'immobile, le condizioni generali dell'immobile sia all'interno che all'esterno, lo stato delle finiture al suo interno, si ritiene congruo fissare il valore medio di mercato del bene oggetto di pignoramento nella misura di **€. 2.800,00** 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
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Cadibona 48, interno 1, piano T	91,12 mq	2.800,00 €/mq	€ 91,12	100,00%	€ 255.136,00
Valore di stima:					€ 255.136,00

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%**:

€ 255.136,00 - (20 %) € 51.027,20 = € 204.108,80 Valore di stima dell'intero immobile

A tale importo è necessario detrarre i costi per il ripristino delle opere realizzate in difformità del titolo edilizio approvato pari a **€. 8.716,00 compreso I.V.A. di legge.**

Pertanto:

€. 204.108,80 - €. 8.716,00 = €. 195.392,80



arrotondabile a **€. 195.000,00** Leggasi Euro centonovantacinquemila/00

Calcolo delle quote spettanti:

- Diritto di Usufrutto (3/4) per *****, nato il */1948
- Nuda proprietà (3/4) per ***** nata a * il */1969
- Proprietà (1/4) per ***** nata a * il */1969

proprietà per 1/4 = €. 195.000,00 / 4 = €. 48.750,00

Calcolo usufrutto e nuda proprietà per la restante quota di 3/4 (vedi tabella All. "I")

€. 195.000,00 x 3/4 = €. 146.250,00

L'usufruttuario nel 2025 ha 77 anni e l'usufrutto corrisponde al 30% e la nuda proprietà al 70%

Diritto di Usufrutto (3/4) per €. 146.250,00 x 30% = **€. 43.875,00**

Nuda proprietà (3/4) per €. 146.250,00 x 70% = **€. 102.375,00**

proprietà per 1/4 = €. 195.000,00 / 4 = €. 48.750,00

LOTTO 2

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Cadibona 48, interno 2, piano T

L'appartamento int. 2 oggetto di esecuzione immobiliare, è sito nel quartiere Montesacro, a nord della Capitale, a pochi chilometri dal Grande Raccordo Anulare, e dal centro commerciale Porta di Roma. L'appartamento fa parte di un fabbricato isolato composto da tre appartamenti per la civile abitazione, con corte circostante in parte pavimentata ed in parte a giardino (vedi foto n. 1). In posizione antistante il fabbricato è presente un ampio piazzale pavimentato in cemento stampato, con funzione di parcheggio auto e area di ingresso comune agli appartamenti (vedi foto da n. 2 a n. 7). Considerato il pendio sul quale sorge il fabbricato, la corte esterna comune è suddivisa in due aree, una porzione posta alla quota del piazzale di ingresso e degli appartamenti al piano terra, ed una porzione più alta utilizzata a giardino ed in parte oggetto di realizzazione di un'ampia tettoia realizzata con travi e pilastri in legno e di una casetta in legno così come rappresentato nelle foto allegate (vedi foto da n. 95 a n. 106). Come si vedrà meglio in seguito, tali manufatti sono stati realizzati senza titolo edilizio e dovranno essere oggetto di rimozione e ripristino.

L'appartamento int. 2 è composto da un soggiorno con angolo cottura, un bagno, due camere con bagno, due corti esterne esclusive, una lato ingresso ed una nella parte opposta. L'altezza utile interna è di ml. 2,92. Nella corte esterna, lato ingresso, è stato realizzato un ripostiglio/lavanderia che come si vedrà meglio in seguito, dovrà essere rimosso in quanto privo di titolo edilizio. Nella corte sul retro, è stata realizzata una tettoia in legno, anche questa dovrà essere rimossa.

Lo scrivente ha redatto un elaborato grafico (App. "B") nel quale è stato indicato lo stato dell'immobile rilevato al momento del sopralluogo (Tav. 1 e 2), le difformità urbanistiche (Tav. 4 e 5) e lo stato dell'immobile in conformità ai titoli edilizi (Tav. 6) che andrà considerato ai fini della vendita dell'immobile.

La consistenza dell'immobile, oltre al rilievo grafico allegato in App. "B" Tav. 6, è indicata analiticamente nel prospetto a pag. 14.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 263, Part. 42, Sub. 502, Zc. 4, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per:

- Diritto di Usufrutto (3/4) per *****, nato il */1948
- Nuda proprietà (3/4) per ***** nata a * il */1969
- proprietà (1/4) per ***** nata a * il */1969



Valore di stima del bene

Al fine di giungere alla valutazione completa e globale del "Valore Capitale Attuale" dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, si è proceduto alla determinazione analitica del più probabile prezzo di mercato, nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali. In particolare è stato utilizzato uno dei metodi estimativi che viene ritenuto tra i più affidabili dallo scrivente: esso è il "Metodo Comparativo" o "Market Approach". Il metodo comparativo deve tener presente inizialmente delle condizioni generali dell'immobile, (sia intrinseche che estrinseche) influenti sul valore, dette caratteristiche sono di tipo tecnico e di tipo economico. Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche saranno usate per personalizzare il "Valore Unitario a metro quadrato Medio", ricavato dalla ricerca dei valori unitari a metro quadrato (riferiti alla superficie lorda o commerciale) praticati sul mercato della zona o in zone similari della città, per immobili con caratteristiche analoghe a quelle oggetto di stima. La superficie lorda commerciale si ottiene sommando algebricamente la superficie interna, con i tramezzi e con metà delle murature perimetrali, ed una quota parte delle superfici scoperte (balconi, terrazzi, giardini) o superfici accessorie (cantine, soffitte, etc.). La quantità ricavata è moltiplicata per il valore unitario a metro quadrato precedentemente indicato. Il prodotto risultante sarà il Valore Capitale Attuale corrispondente al più probabile prezzo di mercato del bene oggetto di stima.

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

- da €. 2.600,00 a €. 3.600,00 (fonte Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'"Agenzia delle Entrate", secondo semestre 2018, stato conservativo "normale", Ville e Villini) (vedi All. "L");
- quotazione immobiliare on line del "Borsino Immobiliare.it". Quotazioni variabili da €/mq 2.352,00, ad un valore medio di €/mq. 2.899,00, ad un valore massimo di €/mq. 3.447,00 (vedi All. "L");
- annuncio immobiliare on line "immobiliare.it", appartamento piano terra, mq. 77, stato ottimo/ristrutturato €. 245.000,00, €/mq. 3.181,81,00 (vedi All. "L");
- annuncio immobiliare on line "immobiliare.it", appartamento piano primo, mq. 65, stato buono/abitabile €. 210.000,00, €/mq. 3.230,76 (vedi All. "L").

Considerate quindi le condizioni intrinseche ed estrinseche, la posizione dell'immobile, le condizioni generali dell'immobile sia all'interno che all'esterno, lo stato delle finiture al suo interno, si ritiene congruo fissare il valore medio di mercato del bene oggetto di pignoramento nella misura di **€. 2.800,00** 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
Bene N° 2 - Appartamento Roma (RM) - Via Cadibona 48, interno 2, piano T	102,58 mq	2.800,00 €/mq	€ 287.224,00	100,00%	€ 287.224,00
Valore di stima:					€ 287.224,00

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%**:

€ 287.224,00 - (20 %) € 57.444,80 = € 229.779,20 Valore di stima dell'intero immobile

A tale importo è necessario detrarre i costi per il ripristino delle opere realizzate in difformità del titolo edilizio approvato pari a **€ 10.016,00 compreso I.V.A. di legge.**

Pertanto:

€ 229.779,20 - € 10.016,00 = € 219.763,20

arrotondabile a **€ 220.000,00** Leggasi Euro duecentoventimila/00

Calcolo delle quote spettanti:

- Diritto di Usufrutto (3/4) per *****, nato il */*/1948
- Nuda proprietà (3/4) per ***** nata a */* il */*/1969
- Proprietà (1/4) per ***** nata a */* il */*/1969

proprietà per 1/4 = € 220.000,00 /4 = € 55.000,00

Calcolo usufrutto e nuda proprietà per la restante quota di 3/4 (vedi tabella All. "I")

€ 220.000,00 x 3/4 = € 165.000,00

L'usufruttuario nel 2025 ha 77 anni e l'usufrutto corrisponde al 30% e la nuda proprietà al 70%

Diritto di Usufrutto (3/4) per € 165.000 x 30% = € 49.500,00

Nuda proprietà (3/4) per € 165.000 x 70% = € 115.500,00

proprietà per 1/4 = € 220.000,00 /4 = € 55.000,00

LOTTO 3

Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Cadibona 48, piano 1

L'appartamento al piano primo oggetto di esecuzione immobiliare, è sito nel quartiere Montesacro, a nord della Capitale, a pochi chilometri dal Grande Raccordo Anulare, e dal centro commerciale Porta di Roma. L'appartamento fa parte di un fabbricato isolato composto da tre appartamenti per la civile abitazione, con corte circostante in parte pavimentata ed in parte a giardino (vedi foto n. 1). In posizione antistante il fabbricato è presente un ampio piazzale pavimentato in cemento stampato, con funzione di parcheggio auto e area di ingresso comune agli appartamenti (vedi foto da n. 2 a n. 7). Considerato il pendio sul quale sorge il fabbricato, la corte esterna comune è suddivisa in due aree, una porzione posta alla quota del piazzale di ingresso e degli appartamenti al piano terra, ed una porzione più alta utilizzata a giardino ed in parte oggetto di realizzazione di un'ampia tettoia realizzata con travi e pilastri in legno e di una casetta in legno rappresentata dalle foto allegate (vedi foto da n. 95 a n. 106). Come si vedrà meglio in seguito, tali manufatti sono stati realizzati senza titolo edilizio e dovranno essere oggetto di rimozione e ripristino. Si accede all'appartamento, dalla corte comune, mediante una scala esterna in muratura che conduce al balcone che circonda l'immobile su due lati. Tale scala è coperta da una tettoia con struttura in legno di grandi dimensioni e tegole in laterizio (vedi foto da n. 62 a n. 65). L'appartamento è composto da un soggiorno con angolo cottura, tre camere, due bagni, due ripostigli



un terrazzo con un portico in legno. Si precisa a tal riguardo, che sia il portico in legno a copertura parziale del terrazzo, che la tettoia posta a copertura della scala esterna, dovranno essere oggetto di rimozione in quanto prive di titolo edilizio e di presentazione di pratica al Genio Civile per le opere strutturali. Lo scrivente ha redatto un elaborato grafico (App. "B") nel quale è stato indicato lo stato dell'immobile rilevato al momento del sopralluogo (Tav. 1 e 3), le difformità urbanistiche (Tav. 4). L'altezza utile interna è variabile da ml. 2,60 e 2.70 a ml. 3.66. La consistenza dell'immobile, oltre al rilievo grafico allegato in App. "B" Tav. 3, è indicata analiticamente nel prospetto a pag. 22.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 263, Part. 42, Sub. 3, Zc. 4, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per:

- Diritto di Usufrutto (3/4) per *****, nato il */1948
- Nuda proprietà (3/4) per ***** nata a ***** il */1969
- proprietà (1/4) per ***** nata a ***** il */1969

Valore di stima del bene

Al fine di giungere alla valutazione completa e globale del "Valore Capitale Attuale" dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, si è proceduto alla determinazione analitica del più probabile prezzo di mercato, nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali. In particolare è stato utilizzato uno dei metodi estimativi che viene ritenuto tra i più affidabili dallo scrivente: esso è il "Metodo Comparativo" o "Market Approach". Il metodo comparativo deve tener presente inizialmente delle condizioni generali dell'immobile, (sia intrinseche che estrinseche) influenti sul valore, dette caratteristiche sono di tipo tecnico e di tipo economico. Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche saranno usate per personalizzare il "Valore Unitario a metro quadrato Medio", ricavato dalla ricerca dei valori unitari a metro quadrato (riferiti alla superficie lorda o commerciale) praticati sul mercato della zona o in zone similari della città, per immobili con caratteristiche analoghe a quelle oggetto di stima. La superficie lorda commerciale si ottiene sommando algebricamente la superficie interna, con i tramezzi e con metà delle murature perimetrali, ed una quota parte delle superfici scoperte (balconi, terrazzi, giardini) o superfici accessorie (cantine, soffitte, etc.). La quantità ricavata è moltiplicata per il valore unitario a metro quadrato precedentemente indicato. Il prodotto risultante sarà il Valore Capitale Attuale corrispondente al più probabile prezzo di mercato del bene oggetto di stima.

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

- da €. 2.600,00 a €. 3.600,00 (fonte Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'"Agenzia delle Entrate", secondo semestre 2018, stato conservativo "normale", Ville e Villini) (vedi All. "L");
- quotazione immobiliare on line del "Borsino Immobiliare.it". Quotazioni variabili da €/mq 2.352,00, ad un valore medio di €/mq. 2.899,00, ad un valore massimo di €/mq. 3.447,00 (vedi All. "L");
- annuncio immobiliare on line "immobiliare.it", appartamento piano terra, mq. 77, stato ottimo/ristrutturato €. 245.000,00, €/mq. 3.181,81,00 (vedi All. "L");
- annuncio immobiliare on line "immobiliare.it", appartamento piano primo, mq. 65, stato buono/abitabile €. 210.000,00, €/mq. 3.230,76 (vedi All. "L").

Considerate quindi le condizioni intrinseche ed estrinseche, la posizione dell'immobile, le condizioni generali dell'immobile sia all'interno che all'esterno, lo stato delle finiture al suo interno, si ritiene congruo fissare il valore medio di mercato del bene oggetto di pignoramento nella misura di **€. 2.400,00**



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
Bene N° 3 - Appartamento Roma (RM) - Via Cadibona 48, piano 1	148,73 mq	2.800,00 €/mq	€ 416.444,00	100,00%	€ 416.444,00
Valore di stima:					€ 416.444,00

Per quanto sopra indicato, l'immobile oggetto di stima è privo di titolo edilizio e dovrà essere oggetto di demolizione completa o di acquisizione gratuita al patrimonio del Comune.

Considerato però che al momento non è pervenuta, da parte del Comune di Roma nessuna comunicazione e che non si conoscono i tempi per l'adozione dei relativi provvedimenti; considerato che nell'attesa dell'adozione dei provvedimenti suddetti, l'immobile potrà continuare ad esser utilizzato, lo scrivente, ai fini della presente procedura propone al Giudice dell'esecuzione di applicare al prezzo base d'asta del cespite, una **riduzione del 50% del valore di mercato** ed a questo valore decurtare gli oneri per la demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi:

€ 416.444,00 - (50 %) € . 208.222,00 = € . 208.222,00 Valore di stima dell'intero immobile

A tale importo è necessario detrarre i costi per il ripristino delle opere realizzate in difformità del titolo edilizio approvato pari a **€.** **153.732,56.**

Pertanto:

€ 208.222,00 - € 153.732,56 = € 54.489,44

arrotondabile a **€ 55.000,00** Leggasi Euro cinquantacinquemila/00

Calcolo delle quote spettanti:

- Diritto di Usufrutto (3/4) per ***** , nato il *****/1948
- Nuda proprietà (3/4) per ***** nata a ***** il *****/1969
- Proprietà (1/4) per ***** nata a ***** il *****/1969

Guerrieri Paola proprietà per 1/4 = €. 55.000,00 /4 = €. 13.750,00

Calcolo usufrutto e nuda proprietà per la restante quota di 3/4 (vedi tabella All. "I")

$$\text{€} . 55.000,00 \times 3/4 = \text{€} . 41.250,00$$

L'usufruttuario nel 2025 ha 77 anni e l'usufrutto corrisponde al 30% e la nuda proprietà al 70%

Diritto di Usufrutto (3/4) per € 41.250,00 x 30% = **€ 12.375,00**

Nuda proprietà (3/4) per € 41.250,00 x 70% = **€ 28.875,00**

proprietà per 1/4 = €. 55.000,00 / 4 = €. 13.750,00



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 03/03/2025

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



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Cadibona 48, interno 1, piano T
L'appartamento int. 1 oggetto di esecuzione immobiliare, è sito nel quartiere Montesacro, a nord della Capitale, a pochi chilometri dal Grande Raccordo Anulare, e dal centro commerciale Porta di Roma. L'appartamento fa parte di un fabbricato isolato composto da tre appartamenti per la civile abitazione, con corte circostante in parte pavimentata ed in parte a giardino (vedi foto n. 1). In posizione antistante il fabbricato è presente un ampio piazzale pavimentato in cemento stampato, con funzione di parcheggio auto e area di ingresso comune agli appartamenti (vedi foto da n. 2 a n. 7). Considerato il pendio sul quale sorge il fabbricato, la corte esterna comune è suddivisa in due aree, una porzione è posta alla quota del piazzale di ingresso e degli appartamenti al piano terra, mentre l'altra porzione posta ad una quota più alta della precedente. Quest'ultima è utilizzata in parte a giardino con entro stante una ampia tettoia realizzata con travi e pilastri in legno oltre ad una casetta in legno così come dalle foto allegate alla presente relazione (vedi foto da n. 95 a n. 106). Come si vedrà meglio in seguito, tali manufatti sono stati realizzati senza titolo edilizio e dovranno essere oggetto di rimozione e ripristino. L'appartamento int. 1, oggetto della presente relazione è stato oggetto di interventi realizzati in difformità dei titoli edilizi, ed infatti nello stato attuale è stato oggetto di frazionamento in tre mini appartamenti mediante la chiusura di due porte di collegamento. Lo scrivente ha redatto un elaborato grafico (App. "B") nel quale è stato indicato lo stato dell'immobile rilevato al momento del sopralluogo (Tav. 1 e 2), le difformità urbanistiche (Tav. 4 e 5) e lo stato dell'immobile in conformità ai titoli edilizi (Tav. 6) che andrà considerato ai fini della vendita dell'immobile. L'appartamento int. 1 quindi, nello stato legittimato dai titoli edilizi, è composto da un ingresso/disimpegno, un soggiorno con angolo cottura, due camere, tre bagni e due corti esterne, una lato ingresso ed una nella parte opposta. L'altezza utile interna è di ml. 2,92. La consistenza dell'immobile, oltre al rilievo grafico allegato in App. "B" Tav. 6, è indicata analiticamente nel prospetto a pag. 6.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 263, Part. 42, Sub. 501, Zc. 4, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per:

- Diritto di Usufrutto (3/4) per *****, nato il *****/1948
- Nuda proprietà (3/4) per ***** nata a ***** il *****/1969
- proprietà (1/4) per ***** nata a ***** il *****/1969

Destinazione urbanistica: L'immobile, dalle visure effettuate dal sottoscritto presso l'Ufficio Speciale Piano Regolatore, risulta avere la seguente destinazione urbanistica: Nuovo Piano Regolatore approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008 Sistemi e Regole 1:10000 COMPONENTE : Sistema insediativo - Città' consolidata - Programmi Integrati - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: Articolo 44 Articolo 45 Articolo 48 Articolo 50 Strumento di Attuazione TIPOLOGIA DI STRUMENTO : Programma Integrato DENOMINAZIONE : STAMPA CC mun. IV Vigne Nuove - Città' consolidata MUNICIPIO : III P.T.P.R. adottato con DD.GG.RR. n. 556 del 25/07/2007 e n. 1025 del 21/12/2007 (Tavola 24) Tavola A Paesaggio degli insediamenti urbani; Tavola B Aree urbanizzate del PTPR; Tavola C Tessuto urbano Tavola D Aree urbanizzate.



LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Cadibona 48, interno 2, piano T
L'appartamento int. 2 oggetto di esecuzione immobiliare, è sito nel quartiere Montesacro, a nord della Capitale, a pochi chilometri dal Grande Raccordo Anulare, e dal centro commerciale Porta di Roma. L'appartamento fa parte di un fabbricato isolato composto da tre appartamenti per la civile abitazione, con corte circostante in parte pavimentata ed in parte a giardino (vedi foto n. 1). In posizione antistante il fabbricato è presente un ampio piazzale pavimentato in cemento stampato, con funzione di parcheggio auto e area di ingresso comune agli appartamenti (vedi foto da n. 2 a n. 7). Considerato il pendio sul quale sorge il fabbricato, la corte esterna comune è suddivisa in due aree, una porzione posta alla quota del piazzale di ingresso e degli appartamenti al piano terra, ed una porzione più alta utilizzata a giardino ed in parte oggetto di realizzazione di un'ampia tettoia realizzata con travi e pilastri in legno e di una casetta in legno così come rappresentato nelle foto allegate (vedi foto da n. 95 a n. 106). Come si vedrà meglio in seguito, tali manufatti sono stati realizzati senza titolo edilizio e dovranno essere oggetto di rimozione e ripristino. L'appartamento int. 2 è composto da un soggiorno con angolo cottura, un bagno, due camere con bagno, due corti esterne esclusive, una lato ingresso ed una nella parte opposta. L'altezza utile interna è di ml. 2,92. Nella corte esterna, lato ingresso, è stato realizzato un ripostiglio/lavanderia che come si vedrà meglio in seguito, dovrà essere rimosso in quanto privo di titolo edilizio. Nella corte sul retro, è stata realizzata una tettoia in legno, anche questa dovrà essere rimossa. Lo scrivente ha redatto un elaborato grafico (App. "B") nel quale è stato indicato lo stato dell'immobile rilevato al momento del sopralluogo (Tav. 1 e 2), le difformità urbanistiche (Tav. 4 e 5) e lo stato dell'immobile in conformità ai titoli edilizi (Tav. 6) che andrà considerato ai fini della vendita dell'immobile. La consistenza dell'immobile, oltre al rilievo grafico allegato in App. "B" Tav. 6, è indicata analiticamente nel prospetto a pag. 14.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 263, Part. 42, Sub. 502, Zc. 4, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per:

- Diritto di Usufrutto (3/4) per *****, nato il *****/1948
- Nuda proprietà (3/4) per ***** nata a ***** il *****/1969
- proprietà (1/4) per ***** nata a ***** il *****/1969

Destinazione urbanistica: L'immobile, dalle visure effettuate dal sottoscritto presso l'Ufficio Speciale Piano Regolatore, risulta avere la seguente destinazione urbanistica: Nuovo Piano Regolatore approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008 Sistemi e Regole 1:10000 COMPONENTE : Sistema insediativo - Città' consolidata - Programmi Integrati - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: Articolo 44 Articolo 45 Articolo 48 Articolo 50 Strumento di Attuazione TIPOLOGIA DI STRUMENTO : Programma Integrato DENOMINAZIONE : STAMPA CC mun. IV Vigne Nuove - Città' consolidata MUNICIPIO : III P.T.P.R. adottato con DD.GG.RR. n. 556 del 25/07/2007 e n. 1025 del 21/12/2007 (Tavola 24) Tavola A Paesaggio degli insediamenti urbani; Tavola B Aree urbanizzate del PTPR; Tavola C Tessuto urbano Tavola D Aree urbanizzate.

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Cadibona 48, piano 1
L'appartamento al piano primo oggetto di esecuzione immobiliare, è sito nel quartiere Montesacro, a nord della Capitale, a pochi chilometri dal Grande Raccordo Anulare, e dal centro commerciale Porta di Roma. L'appartamento fa parte di un fabbricato isolato composto da tre appartamenti per la civile abitazione, con corte circostante in parte pavimentata ed in parte a giardino (vedi foto n. 1). In posizione antistante il fabbricato è presente un ampio piazzale



pavimentato in cemento stampato, con funzione di parcheggio auto e area di ingresso comune agli appartamenti (vedi foto da n. 2 a n. 7). Considerato il pendio sul quale sorge il fabbricato, la corte esterna comune è suddivisa in due aree, una porzione posta alla quota del piazzale di ingresso e degli appartamenti al piano terra, ed una porzione più alta utilizzata a giardino ed in parte oggetto di realizzazione di un'ampia tettoia realizzata con travi e pilastri in legno e di una casetta in legno rappresentata dalle foto allegate (vedi foto da n. 95 a n. 106). Come si vedrà meglio in seguito, tali manufatti sono stati realizzati senza titolo edilizio e dovranno essere oggetto di rimozione e ripristino. Si accede all'appartamento, dalla corte comune, mediante una scala esterna in muratura che conduce al balcone che circonda l'immobile su due lati. Tale scala è coperta da una tettoia con struttura in legno di grandi dimensioni e tegole in laterizio (vedi foto da n. 62 a n. 65). L'appartamento è composto da un soggiorno con angolo cottura, tre camere, due bagni, due ripostigli un terrazzo con un portico in legno. Si precisa a tal riguardo, che sia il portico in legno a copertura parziale del terrazzo, che la tettoia posta a copertura della scala esterna, dovranno essere oggetto di rimozione in quanto prive di titolo edilizio e di presentazione di pratica al Genio Civile per le opere strutturali. Lo scrivente ha redatto un elaborato grafico (App. "B") nel quale è stato indicato lo stato dell'immobile rilevato al momento del sopralluogo (Tav. 1 e 3), le difformità urbanistiche (Tav. 4). L'altezza utile interna è variabile da ml. 2,60 e 2.70 a ml. 3.66. La consistenza dell'immobile, oltre al rilievo grafico allegato in App. "B" Tav. 3, è indicata analiticamente nel prospetto a pag. 22.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 263, Part. 42, Sub. 3, Zc. 4, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per:

- Diritto di Usufrutto (3/4) per *****, nato il ***/***/1948
- Nuda proprietà (3/4) per ***** nata a ***** il ***/***/1969
- proprietà (1/4) per ***** nata a ***** il ***/***/1969

Destinazione urbanistica: L'immobile, dalle visure effettuate dal sottoscritto presso l'Ufficio Speciale Piano Regolatore, risulta avere la seguente destinazione urbanistica: Nuovo Piano Regolatore approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008 Sistemi e Regole 1:10000 COMPONENTE : Sistema insediativo - Città' consolidata - Programmi Integrati - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: Articolo 44 Articolo 45 Articolo 48 Articolo 50 Strumento di Attuazione TIPOLOGIA DI STRUMENTO : Programma Integrato DENOMINAZIONE : STAMPA CC mun. IV Vigne Nuove - Città' consolidata MUNICIPIO : III P.T.P.R. adottato con DD.GG.RR. n. 556 del 25/07/2007 e n. 1025 del 21/12/2007 (Tavola 24) Tavola A Paesaggio degli insediamenti urbani; Tavola B Aree urbanizzate del PTPR; Tavola C Tessuto urbano Tavola D Aree urbanizzate.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1021/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Cadibona 48, interno 1, piano T		
Diritto reale:	Diritto di Usufrutto (3/4) per ***** nato il *****/1948 Nuda proprietà (3/4) per ***** nata a ***** il *****/1969 Proprietà (1/4) per ***** nata a ***** il *****/1969	Quota	3/4 3/4 1/4
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 263, Part. 42, Sub. 501, Zc. 4, Categoria A2	Superficie	91,12 mq
Stato conservativo:	L'appartamento è risultato al momento dei sopralluoghi, in buone condizioni di manutenzione e conservazione, sia all'interno che all'esterno.		
Descrizione:	L'appartamento int. 1 oggetto di esecuzione immobiliare, è sito nel quartiere Montesacro, a nord della Capitale, a pochi chilometri dal Grande Raccordo Anulare, e dal centro commerciale Porta di Roma. L'appartamento fa parte di un fabbricato isolato composto da tre appartamenti per la civile abitazione, con corte circostante in parte pavimentata ed in parte a giardino (vedi foto n. 1). In posizione antistante il fabbricato è presente un ampio piazzale pavimentato in cemento stampato, con funzione di parcheggio auto e area di ingresso comune agli appartamenti (vedi foto da n. 2 a n. 7). Considerato il pendio sul quale sorge il fabbricato, la corte esterna comune è suddivisa in due aree, una porzione è posta alla quota del piazzale di ingresso e degli appartamenti al piano terra, mentre l'altra porzione posta ad una quota più alta della precedente. Quest'ultima è utilizzata in parte a giardino con entro stante una ampia tettoia realizzata con travi e pilastri in legno oltre ad una casetta in legno così come dalle foto allegate alla presente relazione (vedi foto da n. 95 a n. 106). Come si vedrà meglio in seguito, tali manufatti sono stati realizzati senza titolo edilizio e dovranno essere oggetto di rimozione e ripristino. L'appartamento int. 1, oggetto della presente relazione è stato oggetto di interventi realizzati in difformità dei titoli edilizi, ed infatti nello stato attuale è stato oggetto di frazionamento in tre mini appartamenti mediante la chiusura di due porte di collegamento. Lo scrivente ha redatto un elaborato grafico (App. "B") nel quale è stato indicato lo stato dell'immobile rilevato al momento del sopralluogo (Tav. 1 e 2), le difformità urbanistiche (Tav. 4 e 5) e lo stato dell'immobile in conformità ai titoli edilizi (Tav. 6) che andrà considerato ai fini della vendita dell'immobile. L'appartamento int. 1 quindi, nello stato legittimato dai titoli edilizi, è composto da un ingresso/disimpegno, un soggiorno con angolo cottura, due camere, tre bagni e due corti esterne, una lato ingresso ed una nella parte opposta. L'altezza utile interna è di ml. 2,92. La consistenza dell'immobile, oltre al rilievo grafico allegato in App. "B" Tav. 6, è indicata analiticamente nel prospetto a pag. 6.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile al momento dei sopralluoghi è in possesso dell'esecutata Sig.ra ***** e pertanto è da ritenersi libero.		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Cadibona 48, interno 2, piano T		
Diritto reale:	Diritto di Usufrutto (3/4) per ***** nato il *****/1948 Nuda proprietà (3/4) per ***** nata a ***** il *****/1969	Quota	3/4 3/4 1/4



	Proprietà (1/4) per ***** nata a ***** il *****/1969		
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 263, Part. 42, Sub. 502, Zc. 4, Categoria A2	Superficie	102,58 mq
Stato conservativo:	L'appartamento è risultato al momento dei sopralluoghi, in buone condizioni di manutenzione e conservazione, sia all'interno che all'esterno.		
Descrizione:	L'appartamento int. 2 oggetto di esecuzione immobiliare, è sito nel quartiere Montesacro, a nord della Capitale, a pochi chilometri dal Grande Raccordo Anulare, e dal centro commerciale Porta di Roma. L'appartamento fa parte di un fabbricato isolato composto da tre appartamenti per la civile abitazione, con corte circostante in parte pavimentata ed in parte a giardino (vedi foto n. 1). In posizione antistante il fabbricato è presente un ampio piazzale pavimentato in cemento stampato, con funzione di parcheggio auto e area di ingresso comune agli appartamenti (vedi foto da n. 2 a n. 7). Considerato il pendio sul quale sorge il fabbricato, la corte esterna comune è suddivisa in due aree, una porzione posta alla quota del piazzale di ingresso e degli appartamenti al piano terra, ed una porzione più alta utilizzata a giardino ed in parte oggetto di realizzazione di un'ampia tettoia realizzata con travi e pilastri in legno e di una casetta in legno così come rappresentato nelle foto allegate (vedi foto da n. 95 a n. 106). Come si vedrà meglio in seguito, tali manufatti sono stati realizzati senza titolo edilizio e dovranno essere oggetto di rimozione e ripristino. L'appartamento int. 2 è composto da un soggiorno con angolo cottura, un bagno, due camere con bagno, due corti esterne esclusive, una lato ingresso ed una nella parte opposta. L'altezza utile interna è di ml. 2,92. Nella corte esterna, lato ingresso, è stato realizzato un ripostiglio/lavanderia che come si vedrà meglio in seguito, dovrà essere rimosso in quanto privo di titolo edilizio. Nella corte sul retro, è stata realizzata una tettoia in legno, anche questa dovrà essere rimossa. Lo scrivente ha redatto un elaborato grafico (App. "B") nel quale è stato indicato lo stato dell'immobile rilevato al momento del sopralluogo (Tav. 1 e 2), le difformità urbanistiche (Tav. 4 e 5) e lo stato dell'immobile in conformità ai titoli edilizi (Tav. 6) che andrà considerato ai fini della vendita dell'immobile. La consistenza dell'immobile, oltre al rilievo grafico allegato in App. "B" Tav. 6, è indicata analiticamente nel prospetto a pag. 14.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile al momento dei sopralluoghi è in possesso dell'esecutata Sig.ra ***** e pertanto è da ritenersi libero.		

LOTTO 3

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Cadibona 48, piano 1		
Diritto reale:	Diritto di Usufrutto (3/4) per ***** nato il *****/1948 Nuda proprietà (3/4) per ***** nata a ***** il *****/1969 Proprietà (1/4) per ***** nata a ***** il *****/1969	Quota	3/4 3/4 1/4
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 263, Part. 42, Sub. 3, Zc. 4, Categoria A2	Superficie	148,73 mq
Stato conservativo:	L'appartamento è risultato al momento dei sopralluoghi, in buone condizioni di manutenzione e conservazione, sia all'interno che all'esterno.		
Descrizione:	L'appartamento al piano primo oggetto di esecuzione immobiliare, è sito nel quartiere Montesacro, a nord della Capitale, a pochi chilometri dal Grande Raccordo Anulare, e dal centro commerciale Porta di Roma. L'appartamento fa parte di un fabbricato isolato composto da tre appartamenti per la civile abitazione, con corte circostante in parte pavimentata ed in parte a giardino (vedi foto n. 1). In posizione antistante il fabbricato è presente un ampio piazzale pavimentato in cemento stampato, con funzione di parcheggio auto e area di ingresso comune agli appartamenti (vedi foto da n. 2 a n. 7). Considerato il pendio sul quale sorge il fabbricato, la corte esterna comune è suddivisa in due aree, una porzione posta alla quota del piazzale di		



	ingresso e degli appartamenti al piano terra, ed una porzione più alta utilizzata a giardino ed in parte oggetto di realizzazione di un'ampia tettoia realizzata con travi e pilastri in legno e di una casetta in legno rappresentata dalle foto allegate (vedi foto da n. 95 a n. 106). Come si vedrà meglio in seguito, tali manufatti sono stati realizzati senza titolo edilizio e dovranno essere oggetto di rimozione e ripristino. Si accede all'appartamento, dalla corte comune, mediante una scala esterna in muratura che conduce al balcone che circonda l'immobile su due lati. Tale scala è coperta da una tettoia con struttura in legno di grandi dimensioni e tegole in laterizio (vedi foto da n. 62 a n. 65). L'appartamento è composto da un soggiorno con angolo cottura, tre camere, due bagni, due ripostigli un terrazzo con un portico in legno. Si precisa a tal riguardo, che sia il portico in legno a copertura parziale del terrazzo, che la tettoia posta a copertura della scala esterna, dovranno essere oggetto di rimozione in quanto prive di titolo edilizio e di presentazione di pratica al Genio Civile per le opere strutturali. Lo scrivente ha redatto un elaborato grafico (App. "B") nel quale è stato indicato lo stato dell'immobile rilevato al momento del sopralluogo (Tav. 1 e 3), le difformità urbanistiche (Tav. 4). L'altezza utile interna è variabile da ml. 2,60 e 2.70 a ml. 3.66. La consistenza dell'immobile, oltre al rilievo grafico allegato in App. "B" Tav. 3, è indicata analiticamente nel prospetto a pag. 22.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile al momento dei sopralluoghi è in possesso dell'esecutata Sig.ra ***** e pertanto è da ritenersi libero.



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CADIBONA 48, INTERNO 1,
PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Roma 1 il 08/05/2007
Reg. gen. 87690 - Reg. part. 21697
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di Barclays Bank Ireland Public Limited Company
Contro ***** , *****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00
Interessi: € 100.000,00
Rogante: Armati Roberto
Data: 07/05/2007
N° repertorio: 12054
N° raccolta: 5484
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Roma 1 il 12/01/2009
Reg. gen. 2611 - Reg. part. 805
Quota: 1/1
Importo: € 150.000,00
A favore di Barclays Bank Ireland Public Limited Company
Contro ***** , *****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00
Interessi: € 50.000,00
Rogante: Armati Roberto
Data: 18/12/2008
N° repertorio: 12831
N° raccolta: 6011
- **Pignoramento**
Trascritto a Roma 1 il 13/04/2023
Reg. gen. 46265 - Reg. part. 33200
Quota: 1/4 piena proprietà
A favore di *****
Contro *****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento**
Trascritto a Roma 1 il 20/10/2023
Reg. gen. 127181 - Reg. part. 93415
Quota: 1/1
A favore di Cattleya Mortgage Finance srl
Contro ***** , *****
Formalità a carico della procedura
Note: Contro ***** per 1/4 di piena proprietà e 3/4 di nuda proprietà, e contro ***** per 3/4 di usufrutto generale vitalizio



**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CADIBONA 48, INTERNO 2,
PIANO T**

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Roma 1 il 08/05/2007
Reg. gen. 87690 - Reg. part. 21697
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di Barclays Bank Ireland Public Limited Company
Contro ***** , *****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00
Interessi: € 100.000,00
Rogante: Armati Roberto
Data: 07/05/2007
N° repertorio: 12054
N° raccolta: 5484
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Roma 1 il 12/01/2009
Reg. gen. 2611 - Reg. part. 805
Quota: 1/1
Importo: € 150.000,00
A favore di Barclays Bank Ireland Public Limited Company
Contro ***** , *****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00
Interessi: € 50.000,00
Rogante: Armati Roberto
Data: 18/12/2008
N° repertorio: 12831
N° raccolta: 6011
- **Pignoramento**
Trascritto a Roma 1 il 13/04/2023
Reg. gen. 46265 - Reg. part. 33200
Quota: 1/4 piena proprietà
A favore di *****
Contro *****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento**
Trascritto a Roma 1 il 20/10/2023
Reg. gen. 127181 - Reg. part. 93415
Quota: 1/1
A favore di Cattleya Mortgage Finance srl
Contro ***** , *****
Formalità a carico della procedura
Note: Contro ***** per 1/4 di piena proprietà e 3/4 di nuda proprietà, e contro ***** per 3/4 di usufrutto generale vitalizio



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Roma 1 il 08/05/2007
Reg. gen. 87690 - Reg. part. 21697
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di Barclays Bank Ireland Public Limited Company
Contro ***** , *****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00
Interessi: € 100.000,00
Rogante: Armati Roberto
Data: 07/05/2007
N° repertorio: 12054
N° raccolta: 5484
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Roma 1 il 12/01/2009
Reg. gen. 2611 - Reg. part. 805
Quota: 1/1
Importo: € 150.000,00
A favore di Barclays Bank Ireland Public Limited Company
Contro ***** , *****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00
Interessi: € 50.000,00
Rogante: Armati Roberto
Data: 18/12/2008
N° repertorio: 12831
N° raccolta: 6011
- **Pignoramento**
Trascritto a Roma 1 il 13/04/2023
Reg. gen. 46265 - Reg. part. 33200
Quota: 1/4 piena proprietà
A favore di *****
Contro *****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento**
Trascritto a Roma 1 il 20/10/2023
Reg. gen. 127181 - Reg. part. 93415
Quota: 1/1
A favore di Cattleya Mortgage Finance srl
Contro ***** , *****
Formalità a carico della procedura
Note: Contro ***** per 1/4 di piena proprietà e 3/4 di nuda proprietà, e contro ***** per 3/4 di usufrutto generale vitalizio

