
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 CPC Geom. Marco D'Alesio, nell'Esecuzione Immobiliare RGE 909/2018. Giudice dell'Esecuzione Dott. Romolo Ciufolini.

Promossa da

Contro

Intervenuti

Unicredit Spa

con sede in Milano, Piazza Gae Aulenti, n. 3

Codice fiscale 00348170707

Rappresentata e difesa:

dall'Avv.to Ferdinando Carabba Tettamanti

dall'Avv.to Felice Patrizi

con studio in Roma, Via dei Condotti, n. 91

00187 - Roma (RM);

PEC: f.carabba@fcpec.it

PEC: f.patrizi@fcpec.it

Intesa Sanpaolo Spa

con sede in Torino, Piazza San Carlo, n. 156

Codice fiscale 00799960158

Rappresentata e difesa:

dall'Avv.to Benedetto Gargani

con studio in Roma, Viale di Villa Grazioli, n. 15

00198 - Roma (RM);

PEC: benedettogargani@pec.studiolegalegargani.it



Penelope SPV Srl

con sede in Conegliano, Via Vittorio Alfieri, n. 1

Codice fiscale 04934510266

Rappresentata e difesa:

dall'Avv.to Benedetto Gargani

con studio in Roma, Viale di Villa Grazioli, n. 15

00198 - Roma (RM);

PEC: benedettogargani@pec.studiolegalegargani.it

NPL Securitisation Europe SPV Srl

con sede in Milano, Via Vittorio Betteloni, n. 2

Codice fiscale 09686010969

e per essa J-Invest Spa

con sede in Bologna, Via Castiglione, n. 8

Codice fiscale 06110740963

Rappresentata e difesa:

dall'Avv.to Ferdinando Carabba Tettamanti

dall'Avv.to Felice Patrizi

con studio in Roma, Via dei Condotti, n. 91

00187 - Roma (RM);

PEC: f.carabba@fcpec.it

PEC: f.patrizi@fcpec.it

Agenzia delle Entrate-Riscossione

con sede in Roma, Via Giuseppe Grezar, n. 14

Codice fiscale 013756881002

Rappresentata da:

dott. Antonio Pignataro

PEC: laz.procedure.cautelari.immob@pec.agenziariscossione.gov.it

Intesa Sanpaolo Spa

con sede in Torino, Piazza San Carlo, n. 156

Codice fiscale 00799960158

e per essa Intrum Italy Spa

Rappresentata e difesa:

dall'Avv.to Dario Martella

con studio in Roma, Largo di Torre Argentina, n. 11

00186 - Roma (RM);

PEC: dariomartella@ordineavvocatiroma.org

Custode

Dott.ssa Laura Del Santo

PEC: laura.delsanto@pec.commercialisti.it



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
Lotto unico	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Titolarità	8
Confini.....	8
Consistenza	9
Cronistoria Dati Catastali	16
Dati Catastali	17
Precisazioni.....	18
Patti	18
Stato conservativo.....	18
Parti Comuni.....	18
Servitù, censo, livello, usi civici.....	20
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	20
Stato di occupazione	20
Provenienze Ventennali.....	21
Formalità pregiudizievoli.....	22
Normativa urbanistica.....	27
Regolarità edilizia.....	30
Stima / Formazione lotti	34
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi	39
Oneri per la regolarizzazione urbanistica.....	39
Stato d'uso e manutenzione	40
Stato di possesso.....	40
Vincoli od oneri giuridici non eliminabili.....	41
Spese condominiali insolute	41
Conclusioni.....	41
Limiti dell'incarico	41
Elenco degli allegati.....	42



INCARICO

Durante il corso dell'udienza del 5 ottobre 2021, il sottoscritto Geom. Marco D'Alesio, con studio in Viale della Tecnica, 205 – 00144 – Roma (RM), e-mail aiuti.dalesio@adconsult.it, PEC marco.dalesio@geopec.it, Tel. 0645447366, veniva nominato Esperto ex art. 568 CPC nell'ambito della procedura RGE n. 909/2018 prestando il giuramento di rito dinanzi alla dott.sa Barbara Pirocchi.

PREMESSA

Sulla base di quanto indicato nell'atto di pignoramento i beni oggetto di esecuzione consistono nelle seguenti porzioni immobiliari:

Bene n. 1: porzione del villino bifamiliare sito nel Comune di Roma, con accesso da via Monasterace n. 43 e Via Anagnina n. 412, e costituita dall'abitazione articolata su tre livelli e distinta con il numero interno 11, in catasto int. 1, facente parte del villino contraddistinto con la sigla A/4, identificata presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 1012, particelle graffate 1700, sub 14 e 1706 sub 1 con annessa corte esclusiva;

Bene n. 2: porzione del villino bifamiliare sito nel Comune di Roma, con accesso da via Monasterace n. 43 e Via Anagnina n. 412, e costituita dal box auto identificato presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 1012, particella 1706, sub. 3.

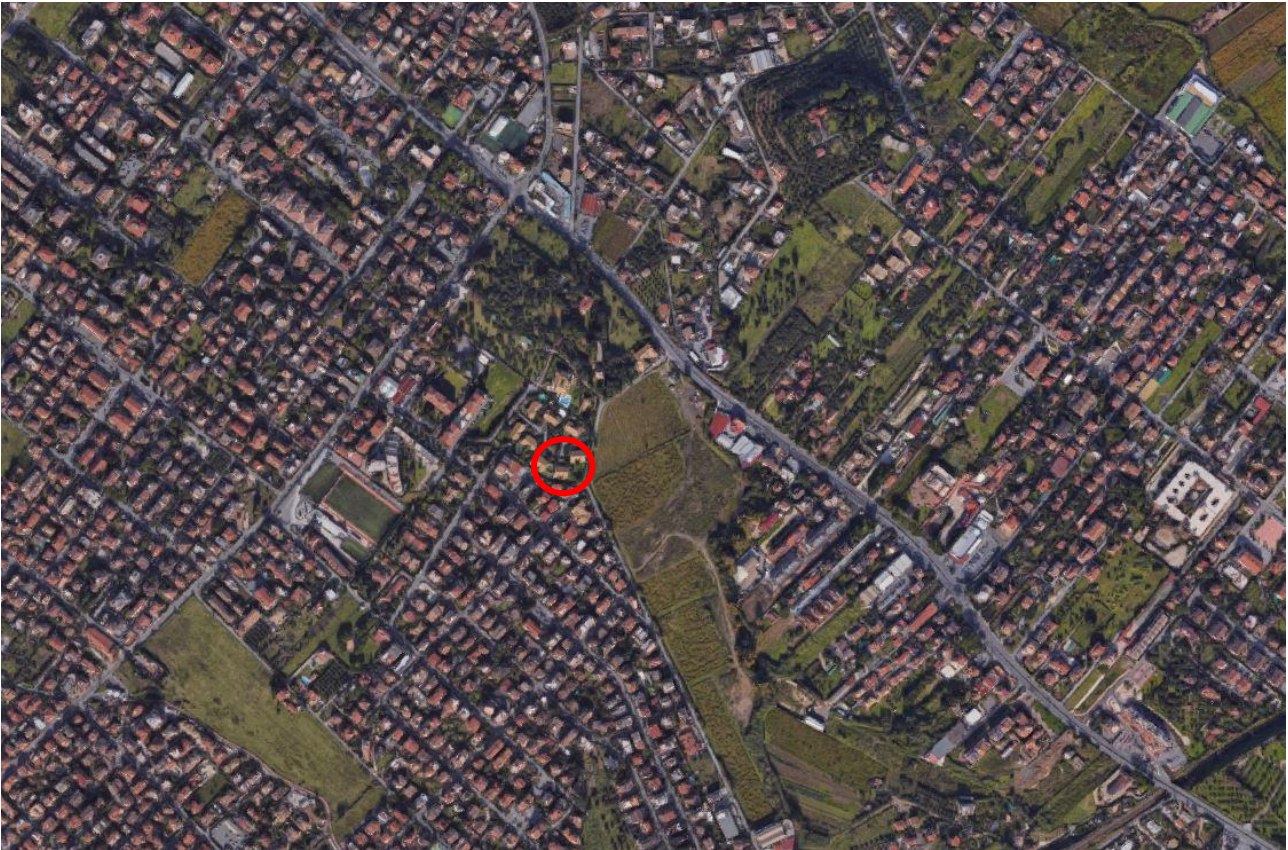
DESCRIZIONE

Il pignoramento che ha dato luogo alla Procedura Esecutiva RGE 909/2018, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 il 30 maggio 2018, ai nn. 61429/43232, ha ad oggetto “... a) *Porzione di villino bifamiliare sito in Roma (RM), con accessi da Via Monasterace n. 43 e Via Anagnina n. 412, distinto con il numero interno 11 (catastalmente interno 1), composto da 6,5 vani catastali, con annessi garage al piano seminterrato, distinto con il numero 1 e corte esclusiva, censito al N.C.E.U. al foglio 1012:*

- *particelle graffate 1700, sub 14 e 1706, sub. 1, z.c. 6, cat. A/7, c.l. 4, vani 6,5;*
- *particella 1706, sub. 3, z.c. 6, cat. C/6, c.l. 12, mq. 38; ...”.*

Il compendio immobiliare composto dalle unità oggetto di pignoramento è ubicato all'interno di un complesso residenziale gestito in condominio ed è composto da edifici che hanno per lo più la tipologia del villino a schiera, della villa unifamiliare o della villa bifamiliare, come quella che ricomprende le porzioni pignorate; il complesso immobiliare è ricompreso in un tessuto edilizio delimitato dalla Via Anagnina, dalla Via della Stazione di Ciampino, dalla stessa Via Monasterace e dalla campagna. le porzioni immobiliari sono ubicate nel quadrante sud del territorio di Roma Capitale, nell'ambito di competenza amministrativa del Municipio VII, come meglio si evince dall'inquadramento territoriale di seguito riportato e dal successivo suo ingrandimento, estratti dal sito internet “Google Maps”.





Inquadramento territoriale



Ingrandimento del precedente inquadramento territoriale

L'accesso al comprensorio avviene tramite due ingressi principali, uno su via Monasterace e l'altro su via Anagnina, entrambi protetti da cancelli. Le strade private che iniziano dalla viabilità pubblica conducono ad ulteriori cancelli che delimitano il complesso immobiliare di cui sono parte le porzioni immobiliari pignorate che sono pertanto servite da ulteriore viabilità privata; in detta



viabilità privata sono presenti gli ingressi che conducono alle singole porzioni immobiliari: circa le servitù di passaggio e il regolamento che disciplina la viabilità pubblica si dirà meglio in seguito.

Come accennato in precedenza il tessuto edilizio del comprensorio, è composto principalmente da villini a schiera, ville plurifamiliari e unifamiliari che si elevano per 1/3 piani fuori terra, oltre ad eventuali livelli siti a quota più bassa del piano stradale. In seguito ai sopralluoghi effettuati, in data 15 e 28 dicembre 2021 il 13 aprile 2022 e successivamente il 27 gennaio 2023, è emerso che il compendio pignorato è a destinazione d'uso residenziale così come buona parte degli edifici limitrofi. Di seguito si riportano alcune immagini del compendio immobiliare pignorato, scattate all'atto dei sopralluoghi.



Ingresso al complesso su via Anagnina



Ingresso al complesso su via Monastarce



Gli ulteriori ingressi al complesso immobiliare e la viabilità interna



La viabilità interna al complesso immobiliare

Il compendio immobiliare pignorato è costituito dalle due porzioni immobiliari e dall'area limitrofa che non risulta delimitata presso il Catasto dei Terreni, così come la viabilità interna al



complesso immobiliare. Il corpo di fabbrica su cui insistono le porzioni oggetto della presente relazione è identificato presso l’Agenzia delle Entrate – Catasto dei Terreni di Roma al foglio 1012 con la particella 1706, come si evince dall’estratto delle mappe catastali di seguito riportato, dove, per una più facile individuazione, l’edificio che ricomprende le porzioni pignorate è stato evidenziato con un perimetro di colore rosso.



Estratto dalla mappa catastale del foglio 1012 particella 1706 (non in scala)

LOTTO UNICO

In considerazione del fatto che i beni pignorati sono costituiti da una porzione di villa bifamiliare e dai suoi accessori, il sottoscritto ha ritenuto opportuna la formazione di un unico lotto formato dai seguenti beni:

Bene n. 1: porzione del villino bifamiliare sito nel Comune di Roma, con accesso da via Monasterace n. 43 e Via Anagnina n. 412, e costituita dall’abitazione articolata su tre livelli e distinta con il numero interno 11, in catasto int. 1, facente parte del villino contraddistinto con la sigla A/4, identificata presso l’Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 1012, particelle graffate 1700, sub 14 e 1706 sub 1 con annessa corte esclusiva;

Bene n. 2: porzione del villino bifamiliare sito nel Comune di Roma, con accesso da via Monasterace n. 43 e Via Anagnina n. 412, e costituita dal box auto identificato presso l’Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 1012, particella 1706, sub. 3.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall’art. 567 CPC risulta costituita dalla certificazione notarile sottoscritta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone, attestante le risultanze delle visure effettuate presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Roma Territorio e presso l’Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1: il tutto è aggiornato alla data del 4 luglio 2018.



TITOLARITÀ

Le porzioni immobiliari che costituiscono il Lotto unico appartengono a:

- *** , per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;

Le porzioni immobiliari vengono poste in vendita per i seguenti diritti:

- *** , per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

La visura ordinaria estratta dalla banca dati della Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Roma è allegata alla presente relazione sotto la lettera “A”.

Le porzioni immobiliari oggetto di pignoramento sono pervenute in proprietà alla citata società in virtù dell’atto di compravendita a rogito del notaio Francesca Bissatini di Roma del 5 luglio 2000 rep. n. 75027 racc. n. 10375, registrato presso l’ufficio delle Entrate di Roma in data 25 luglio 2000 al n. 27754, serie 1V: con detto atto il signor *** ha venduto alla *** il seguente immobile” ... - *porzione di villino bifamiliare sito nel Comune di Roma, avente accesso dalla via Monasterace c.n. 43 (quarantatre) e dalla Via Anagnina c.n. 412 (quattrocentododici), distinto con la sigla A/4 (a barra quattro), e precisamente:*

- *appartamento sviluppatosi sui piani interrato, terreno e primo tra di loro collegati mediante scala interna, oltre la copertura, distinto in loco con il numero interno 11 (undici) ed in Catasto con il numero 1 (uno), composto da locale box autorimessa e locale cantina al piano interrato, da soggiorno, due camere, disimpegno, bagno, cucina e portico al piano terreno, con annessa circostante area scoperta di pertinenza esclusiva adibita a giardino, e da locale lavatoio e locale stenditoio al piano primo; il tutto formante unico corpo e confinante nel suo insieme con il vialetto comune di accesso, con l’appartamento int. n. 2 dello stesso villino A/4, con proprietà condominiale e con l’appartamento int. n. 2 del villino A/5, salvi altri e/o diversi confini.*

L’immobile sopra descritto è censito nel N.C.E.U del Comune di Roma alla partita 429710, foglio 1012, particella 1706 subalterni:

- *1, graffato alla particella 1700 subalterno 14, Via Anagnina n. 412 e Via Monasterace sc., i. 1, p. T-1-S1, zana censuaria 6 (l’appartamento e l’area annessa);*

- *3, Via Anagnina n. 412 e Via Monasterace sc., i. 1, p. S1 (il box autorimessa).*

con consistenza classamento e rendita da determinate giusta denuncia di accatastamento registrata all’UTE di Roma in data 10 luglio 1992 prot. n. 58625 ...”.

La copia dell’atto a rogito del notaio Francesca Bissatini di Roma, del 5 luglio 2000, rep. n. 75.027, racc. n. 10.375, è allegato al presente elaborato peritale sotto la lettera “B”.

CONFINI

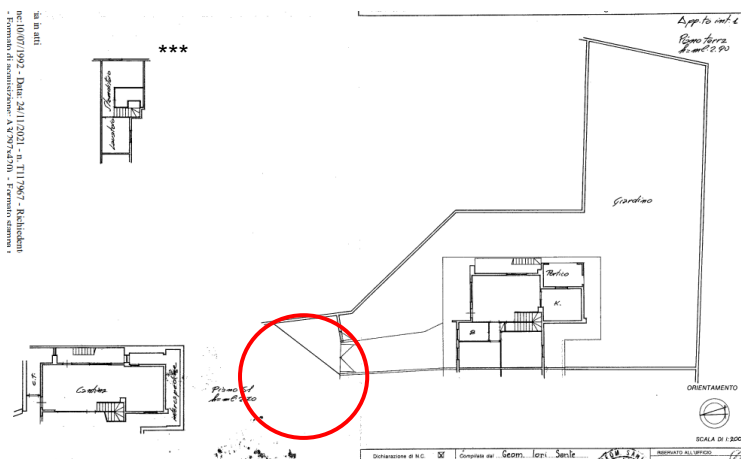
A seguito dei sopralluoghi effettuati si può affermare che il compendio immobiliare pignorato confina nell’insieme con l’ulteriore porzione del villino A/4, con la viabilità comune di accesso e con la



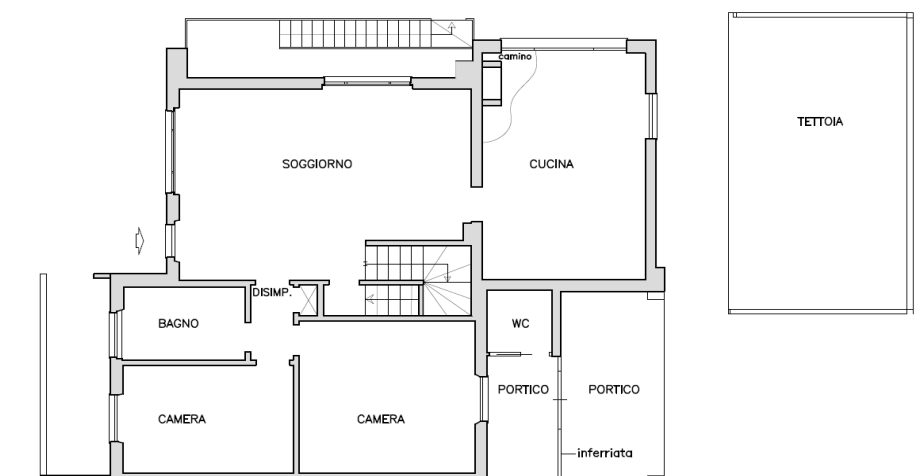
porzione immobiliare che insiste sotto la particella 1705, salvo altri e più precisi confini. La descrizione dei confini contenuta nell’atto è coerente con quanto rilevato all’atto del sopralluogo.

CONSISTENZA

Il compendio immobiliare oggetto del pignoramento è composto da una porzione di un villino bifamiliare, articolato su tre livelli collegati con una scala interna, con annessa corte esclusiva. Al piano terreno è presente il soggiorno in cui insiste la porta di ingresso all’abitazione, quella che conduce alla cucina ed al disimpegno che serve la zona notte costituita e da due stanze da letto ed un bagno; al di sotto del portico antistante una delle citate stanze da letto è stato realizzato un secondo bagno. Nell’area esterna, accessibile da più porte finestre presenti nell’abitazione e che per la maggior consistenza è mantenuta a verde in minor parte è pavimentata, è presente una tettoia utilizzata come spazio di soggiorno oltre ad un secondo portico realizzato in prosecuzione di quello già descritto. Dalla rappresentazione della planimetria catastale si evince anche che una parte dell’area scoperta esclusiva è ubicata oltre il muro di recinzione e da quanto riferito nel corso dei sopralluoghi detta area è utilizzata per la sosta delle auto: la zona interessata è evidenziata in colore rosso nel grafico che segue.



Di seguito si riporta la restituzione del rilievo effettuato.



ALTRA PROPRIETA'

Pianta piano terra



La restituzione del rilievo del piano terreno (non in scala)





L'ingresso all'unità immobiliare e l'area esterna annessa



L'area esterna annessa



L'ingresso all'abitazione



Il soggiorno

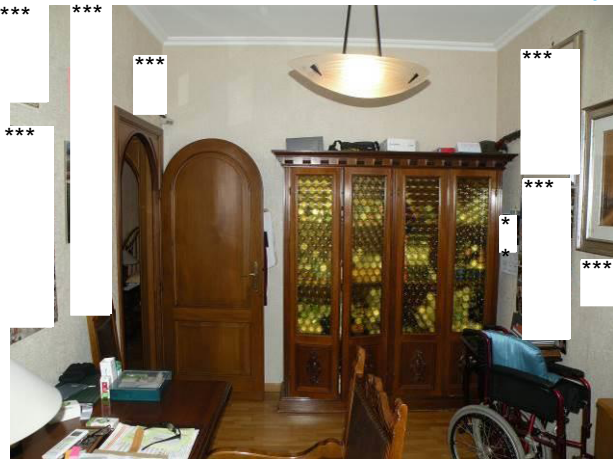


Il bagno





La cucina



Le due stanze da letto



Il bagno esterno realizzato sotto il portico



La tettoia nell'area esterna



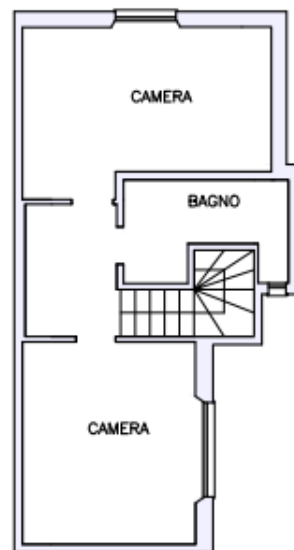
L'area scoperta annessa alle porzioni immobiliari è in diretta comunicazione con quella dell'abitazione limitrofa che con tutta probabilità è nella disponibilità di un familiare degli occupanti del compendio pignorato. Il piano primo, realizzato nel sottotetto, è composto da due camere ed un bagno, serviti da un disimpegno, che hanno altezze variabili in funzione della falda del tetto.



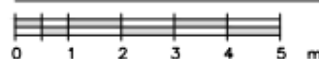
La scala che conduce al piano primo



Il bagno



PIANTA PIANO PRIMO



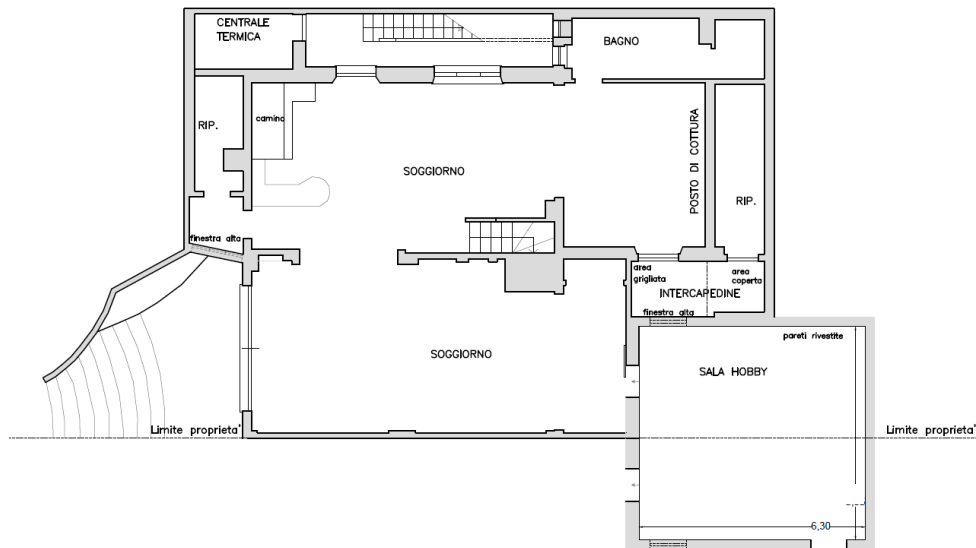
Le stanze da letto



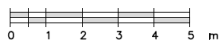
Il piano nel sottosuolo è composto principalmente da due grandi ambienti di soggiorno comunicanti tra loro. In quello in cui insiste la scala che proviene dal piano terra è presente un camino, un posto di cottura, un bagno ed un ripostiglio; tramite delle porte finestre è possibile accedere a due aree esterne ubicate allo stesso livello: una conduce all'intercapedine utilizzata anche come ripostiglio mentre nell'altra è presente la scala esterna che conduce all'area scoperta al livello superiore e all'ambiente in cui è presente la centrale termica. L'altro spazio di soggiorno, ampiamente



comunicante con quello descritto in precedenza, è dotato di una vasta apertura verso l'esterno che costituiva l'ingresso all'autorimessa: la rampa originaria è stata trasformata in una gratinata esterna che conduce al giardino. Nel corso di un ulteriore sopralluogo si è rilevata la presenza di un ambiente non rilevato precedentemente, direttamente collegato a quello descritto subito sopra, la cui porta di accesso era occultata da uno specchio: detto ultimo ambiente, che è arredato con un angolo bar, insiste in parte al di sotto del giardino di pertinenza dell'unità immobiliare pignorata ed in parte al di sotto di quello della limitrofa abitazione.



Pianta piano seminterrato



La restituzione del rilievo del piano interrato (non in scala)



L'ingresso esterno al piano nel sottosuolo



L'accesso interno al piano nel sottosuolo e lo spazio di soggiorno di maggiori dimensioni





Il posto di cottura



Il bagno



Il disimpegno



Una parte dell'intercapedine e quella utilizzata come ripostiglio



Lo spazio di soggiorno di minori dimensioni





Lo spazio di soggiorno di minori dimensioni



L'ulteriore vano rilevato nel corso dell'ultimo sopralluogo



L'ulteriore vano rilevato nel corso dell'ultimo sopralluogo

La consistenza sopra descritta è quella rilevata all'atto del sopralluogo: circa la legittimità edilizia della citata consistenza meglio si dirà nel paragrafo "Regolarità edilizia".

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Piano terra	116,62 mq	1,00	116,62 mq	3,00 circa	T
Piano primo	44,33 mq	1,00	44,33 mq	2,10 circa	1
Piano interrato	171,89 mq	1,00	171,89 mq	3,00 circa	S1
Centrale termica	6,22 mq	0,20	1,24 mq	3,00 circa	S1
Corridoio esterno	17,80 mq	0,25	4,45 mq	3,00 circa	S1
Portico	17,71 mq	0,35	6,20 mq	-	T



Area scoperta	583,10 mq	0,10	58,31 mq	-	T
Area scoperta (eccedenza)	40,59 mq	0,02	0,81 mq	-	T
Tettoia	34,54 mq	0,35	12,09 mq	-	T
Superficie convenzionale complessiva:			415,94 mq		

Le consistenze sopra riportate sono quelle risultanti dal rilievo effettuato con la sola eccezione di quella riferita all'area scoperta, la cui superficie è stata invece desunta dalla documentazione catastale in quanto l'attività di rilievo avrebbe presupposto un'attività di riconfinazione ed un rilievo di tipo topografico non espressamente richiesta dalla Procedura Esecutiva.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Abitazione

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Al 10 luglio 1992	***	atato Fabbricati g. 1012, Part. 1700, sub. 14 graffato con la articella 1706 sub. 1, Zc 6 Costituzione ia Anagnina 412, Via Monasterace n.SC piano -1-S1 interno 1
Dal 10 luglio 1992 al 12 maggio 1995		atato Fabbricati g. 1012, Part. 1700, sub. 14 graffato con la articella 1706 sub. 1, Zc 6 ia Anagnina 412, Via Monasterace n.SC piano -1-S1 interno 1
Dal 5 luglio 2000 ad oggi		atato Fabbricati g. 1012, Part. 1700, sub. 14 graffato con la articella 1706 sub. 1, Zc 6 ia Monasterace n.SC, Via Anagnina 412, iano T-1-S1 interno 1 - A/7 classe 4 onsistenza 6,5 vani - Totale escluse aree coperte 153 mq- Rendita Euro 973,52

Box

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Al 10 luglio 1992	***	Catasto Fabbricati Fg. 1012, Part. 1706, sub. 3 Zc 6 Costituzione Via Anagnina 412, Via Monasterace n.SC piano S1 interno 1
Dal 10 luglio 1992 al 12 maggio 1995	***	Catasto Fabbricati Fg. 1012, Part. 1706, sub. 3 Zc 6 Via Anagnina 412, Via Monasterace n.SC piano S1, C/6 classe 12 - 38 mq
Dal 5 luglio 2000 ad oggi	*** ***	Catasto Fabbricati Fg. 1012, Part. 1706, sub. 3 Zc 6 Via Anagnina 412, Via Monasterace n.SC piano S1, C/6 classe 12 - 38 mq Rendita Euro 153,08

L'intestazione catastale all'attualità risulta coerente con quella risultante dalle indagini eseguite nei Registri Immobiliari.



DATI CATASTALI

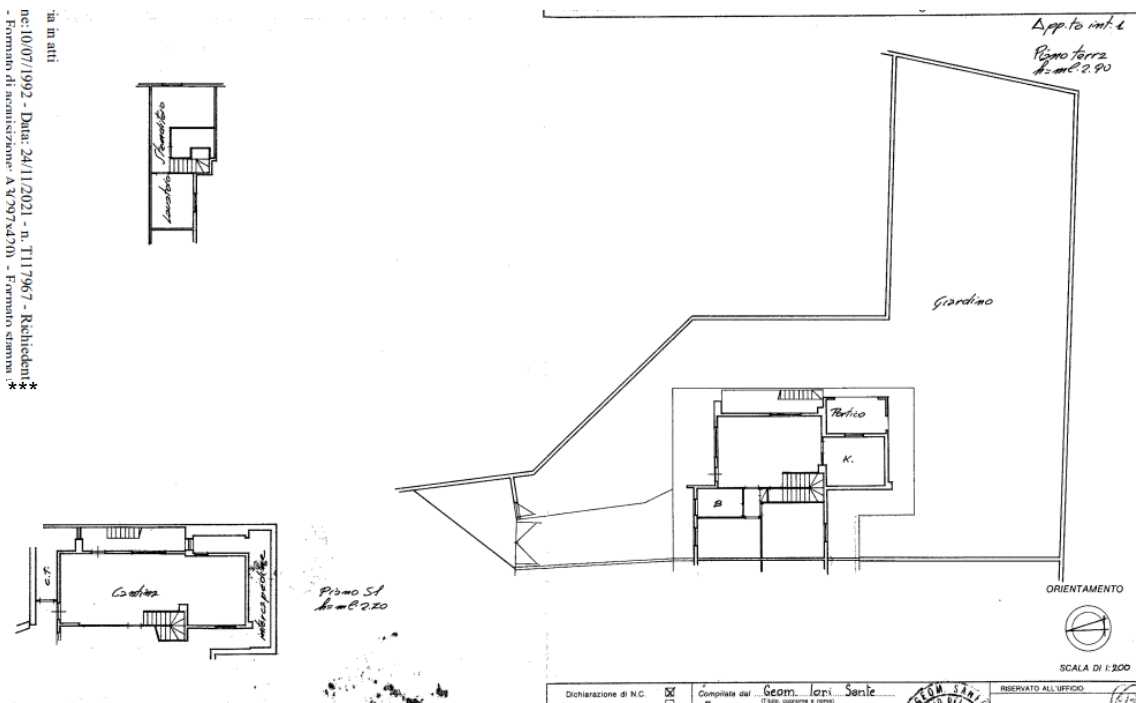
Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	1012	1706	1	6	A/7	4	6,5	153 m ²	973,52	S1-T-1
	1012	1706	14	6	A/7	4	6,5	153 m ²	973,52	S1-T-1
	1012	1706	3	6	C/6	12	38 m ²	42 m ²	153,08	S1

L’abitazione in argomento è identificata presso l’Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 1012, particella 1706, subalterno 1 graffata con la particella 1700, subalterno 14, zona censuaria 6, categoria A/7, classe 4, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 153 m², superficie catastale totale escluse aree esterne 153 m², piano T-1-S1, mentre il box identificato al foglio 1012, particella 1706, subalterno 3, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 12, consistenza 38 m², superficie catastale totale 42 m², piano S1.

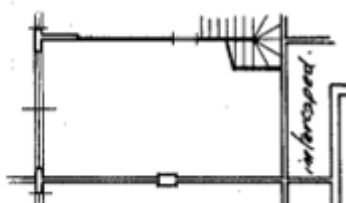
Dal sito dell’Agenzia delle Entrate non è stato possibile reperire l’elaborato planimetrico relativo alle porzioni immobiliari pignorate.

Corrispondenza catastale

Dal raffronto tra la restituzione grafica del rilievo effettuato e l’ultima planimetria catastale in atti emergono delle incongruenze principalmente legate ai mutamenti di destinazione d’uso che hanno interessato diversi ambienti e alla presenza di ampliamenti. Copia della documentazione catastale relativa alle porzioni immobiliari oggetto di esecuzione è allegata al presente elaborato peritale sotto la lettera “C”.



Lo stralcio dalla planimetria catastale dell’abitazione



Lo stralcio dalla planimetria catastale del box auto

PRECISAZIONI

All'art. 1 dell'atto a rogito notaio Dott. Francesca Bissantini, del 5 luglio 2000, rep. n. 75.027 racc. n. 10.375, è indicato che *"... Sono compresi espressamente nella vendita di cui al presente atto tutti i mobili che attualmente arredano l'immobile sopra descritto, individuati e descritti nell'elenco che, sottoscritto a norma di legge dai Componenti e da me Notaio, si allega al presente atto sotto la lettera "B", onde costituire dell'atto stesso parte integrante e sostanziale ..."*.

PATTI

Ancora nell'atto a rogito notaio Dott. Francesca Bissantini, del 5 luglio 2000, rep. n. 75.027 racc. n. 10.375 è indicato, all'art. 3, che *"... L'immobile sopra descritto viene venduto e, rispettivamente acquistato a corpo; con tutte le servitù attive e passive inerenti (ivi comprese anche quelle non apparenti derivanti dalla esistenza dei servizi e delle relative canalizzazioni ed opere accessorie), pertinenze, accessori, accessioni, impianti, usi azioni e ragioni; con quanto in esso esiste che sia o possa essere ritenuto immobile a norma di legge, nulla escluso o eccettuato; nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e così come dalla parte venditrice si possiede e si ha diritto di possedere per averlo acquistato con atto di compravendita a rogito del Notaio Carlo Cavicchioni di Roma in data 12 maggio 1995 rep.n. 40711/8620, registrato a Roma atti pubblici, il 30 maggio 1995 e trascritto in Roma 1 il 2 giugno 1995 al n. 20780 di formalità. La vendita viene inoltre fatta e, rispettivamente, accettata con la proporzione quota di compravendita indivisa delle cose comuni dell'intero fabbricato di cui l'immobile in oggetto è parte nonché con tutti i diritti, gli oneri, gli obblighi e le servitù derivanti dalla esistenza del condominio e delle relative norme di legge e di regolamento ..."*.

STATO CONSERVATIVO

L'intero compendio immobiliare pignorato risulta generalmente in buono stato di conservazione e consono per la destinazione d'uso a cui sono adibite le singole porzioni, come si evince dalla documentazione fotografica sopra riportata.

PARTI COMUNI

Le porzioni immobiliari pignorate sono parte di un villino bifamiliare che è ricompreso in un complesso edilizio regolato dal regolamento di condominio, fornito dall'amministrazione al netto degli allegati, la cui copia è acclusa al presente elaborato sotto la lettera **"D"**: nell'atto a rogito del notaio Carlo Cavicchioni di Roma del 12 maggio 1995, rep. 40711, racc. 8620, che costituisce la provenienza ultraventennale e che è allegato sotto la lettera **"E"**, all'art. II è indicato che il regolamento di condominio è depositato agli atti del medesimo notaio con verbale del 9 luglio 1993, rep. 34670.

Il citato regolamento prevede, all'art. 1, "Strade comuni a tutti i condomini" che *"... A) Il tratto di strada contraddistinto con le lettere S/5 – S/6 è di proprietà*** di cui è stata ceduta servitù di passaggio pedonale e carrabile alla Soc.*** suoi aventi causa. B) Il tratto di strada contraddistinto con le lettere S/1 – S/3 è di proprietà*** cui è stata ceduta servitù di passaggio"*



pedonale e carrabile alla Soc. *** e suoi aventi causa. C) Il tratto di strada interna al complesso contraddistinto con le lettere S/3- S/4 è di proprietà della*** e suoi aventi causa ...”. La planimetria citata all’art. 1 è stata reperita presso lo studio del notaio rogante ed allegata in uno al citato regolamento sotto la lettera “D”.

Il successivo art. 2, “Proprietà comuni a tutti i condomini” indica che “... *Costituiscono proprietà comune e indivisibile di tutti i condomini:*

- 1) - *l’impianto di distribuzione del gas fino ai contatori;*
- 2) - *l’impianto di distribuzione dell’acqua fino al contatore individuale;*
- 3) - *l’impianto di distribuzione dell’energia elettrica fino ai contatori individuali;*
- 4) - *l’impianto telefonico fino alla cassetta di distribuzione;*
- 5) - *l’impianto di fognatura generale escluse le diramazioni che servono i singoli appartamenti;*
- 6) - *l’impianto di illuminazione esterna;*
- 7) - *i cancelli d’ingresso carrabile e relativi congegni di apertura con cellula fotoelettrica;*
- 8) - *il cancello d’ingresso pedonale e relativi citofoni;*
- 9) - *il gruppo delle cassette delle lettere ...”.*

Per tutte le altre pattuizioni, ivi comprese le “Proprietà condominiali comuni a gruppi di condomini” indicate all’articolo 3, si rimanda alla copia del regolamento allegata sotto la lettera “D”.

Dal regolamento di condominio si evince inoltre che alle porzioni immobiliari pignorate competono i millesimi indicati nella tabella di ripartizione delle spese unita al regolamento di condominio. Nella documentazione fotografica che segue sono riportate alcune delle aree esterne comuni e la parte di area prossima all’ingresso dell’unità immobiliare che è graficizzata di proprietà esclusiva nella planimetria catastale.



La porzione di area che è graficizzata di proprietà esclusiva



La viabilità esterna comune



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla documentazione presa in visione non è emersa la presenza di servitù, censi, livelli o usi civici che gravano sul compendio immobiliare pignorato ad eccezione di quanto sopra riferito in merito ai contenuti del regolamento di condominio dal quale si evince che per accedere al complesso immobiliare di cui le porzioni pignorate sono parte esistono servitù di passaggio pedonali e carrabili sulla proprietà di terzi.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato che ricomprende le porzioni immobiliari in argomento è tipologicamente riconducibile alla villa bifamiliare: la struttura è costituita da telai in conglomerato di calcestruzzo armato con solai in laterocemento mentre la copertura è costituita da un tetto a falde inclinate. Le tamponature sono realizzate in laterizio e rivestite per lo più con intonaco tinteggiato di colore rosa ed in minor consistenza con del laterizio che è presente anche in prossimità di alcuni dei vani delle finestre, mentre altre sono bordate in peperino; sopra alcune finestre del piano terra sono presenti delle piccole “pensiline” a protezione dagli agenti atmosferici.

L’abitazione presenta una pavimentazione costituita per buona parte in ceramica ad eccezione delle stanze da letto al piano terreno dove è stato posto in opera del parquet. La stessa ceramica è stata posta in opera nei rivestimenti dei bagni, della cucina e del posto di cottura, mentre il resto delle pareti è rifinito con intonaco tinteggiato come i soffitti che in alcuni ambienti hanno dei profili decorativi posti all’intersezione delle pareti. Le porte interne sono in legno ed alcune hanno degli inserti in vetro, mentre gli infissi esterni risultano dotati di grate di sicurezza ed alcuni sono provvisti di persiane.

L’abitazione è dotata di impianto di riscaldamento autonomo con la caldaia, che produce anche l’acqua calda sanitaria, ubicata nel piano nel sottosuolo in apposito locale dedicato che ha accesso dall’intercapedine scoperta, mentre i radiatori sono costituiti da elementi in alluminio: in alcuni ambienti è presente l’impianto di condizionamento dell’aria costituito da split e da delle unità esterne. Quanto sopra descritto meglio si evince dalla documentazione fotografica riportata nelle pagine precedenti.

STATO DI OCCUPAZIONE

All’atto del sopralluogo le porzioni immobiliari pignorate sono risultate nella disponibilità del signor*** e della moglie***, che attualmente occupano l’immobile senza titolo. Per l’unità immobiliare in argomento era stato sottoscritto, in data 4 novembre 2002, il contratto di locazione ad uso abitativo registrato presso l’Ufficio delle Entrate di Frascati il 6 novembre 2002 al n. 5248 serie 3: in data 2 settembre 2020 è stata comunicata formale disdetta del contratto con scadenza 3 novembre 2022; la comunicazione di disdetta del contratto è agli atti della Procedura Esecutiva.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Fino al 12 maggio 1995	*** n	Atto tra vivi - Compravendita terreno			
		Rogante	Data	Rep. n.	Racc. n.
		Notaio Giancarlo Mazza di Roma	11 novembre 1988	28075	7260
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			26 novembre 1988	58680	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. n°	Serie n°
		Dal 12 maggio 1995 al 5 luglio 200	***	Atto tra vivi - Compravendita	
Rogante	Data			Rep. n.	Racc. n.
Notaio Carlo Cavicchioni di Roma	12 maggio 1995			40711	8620
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Serie
Roma Atti Pubblici	30 maggio 1995			21473	1V
Dal 5 luglio 2000 all'attualità	***			Atto tra vivi - Compravendita	
		Rogante	Data	Rep. n.	Racc. n.
		Notaio Francesca Bissantini	5 luglio 2000	75.027	10.375
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	12 luglio 2000	56754	37484
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. n°	Serie n°
			25 luglio 2000	27754	1V

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento, vista la certificazione notarile e l'esito degli accertamenti effettuati sui Registri Immobiliari:

- Sussiste la continuità delle trascrizioni per il ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento;



La situazione della proprietà nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento risulta variata;

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dall'esito dell'ispezione ipotecaria effettuata telematicamente presso il sito dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma – Servizi di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 in data 28 ottobre 2022, aggiornata al 27 ottobre 2002, è stata effettuata un'ispezione sul conto della *** nel corso della quale sono risultate, limitatamente alle porzioni immobiliari pignorate, le formalità di seguito riportate mentre l'esito integrale dell'ispezione è allegato sotto la lettera "F".

Trascrizioni

Compravendita

Titolo: Atto notarile pubblico del 5 luglio 2000, rep. 75027/10375

Rogante: Notaio Francesca Bissatini di Roma

Trascritto a Roma 1 il 12 luglio 2000, reg. gen. 56756, reg. part. 37484

A favore di: *** per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1;

Contro: *** , per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni sull'unità negoziale n. 1.

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1: ROMA (RM) Gruppo graffati 1 - al foglio 1012, particella 1706, subalterno 1, Appartamento – Via Monasterace 43 – Anagnina 412 – Piano T-1-S1 Edificio A4

Immobile n. 2: ROMA (RM) Gruppo graffati 1 - al foglio 1012, particella 1700, subalterno 14, Co – corte o resede – Via Monasterace 43 – Anagnina 412 – Edificio A4

Immobile n. 3: ROMA (RM) - al foglio 1012, particella 1706, subalterno 3, G-Garage Autorimessa – Via Monasterace 43 – Anagnina 412 – Piano S1 Edificio A4.

Atto di destinazione negoziale di beni ai sensi dell'art. 2645-ter del Codice Civile

Titolo: Atto notarile pubblico del 6 maggio 2014, rep. 43195/16363

Rogante: Notaio Guido Gilardoni di Roma

Trascritto a Roma 1 il 12 maggio 2014, reg. gen. 53481, reg. part. 34262

A favore di: ***

Contro: ***

Contro: *** per la quota di 1/1

del diritto di proprietà unità negoziale 4;

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1: omissis;

Immobile n. 2: omissis;

Unità negoziale n. 2- Immobile n. 1: omissis;

Unità negoziale n. 3



Immobile n. 1: ROMA(RM) Catasto FABBRICATI Foglio 1012, particella 1700, subalterno 14, Foglio 1012, particella 1706, subalterno 1 Natura A7 – Abitazione in villini- Consistenza 6,5 vani – Via Monasterace s.c. – Via Anagnina n. 412 int. 1 Piano T-1-S1

Immobile n. 2: ROMA(RM) Catasto FABBRICATI Foglio 1012, particella 1706, subalterno 3, Natura C6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse – Consistenza 38 mq– Via Monasterace s.c. – Via Anagnina n. 412 int. 1 Piano S1;

Immobile n. 3: omissis;

Immobile n. 4: omissis;

Immobile n. 5: omissis;

Immobile n. 6: omissis;

Immobile n. 7: omissis;

Immobile n. 8: omissis;

Immobile n. 9: omissis;

Immobile n. 10: omissis;

Immobile n. 11: omissis;

Immobile n. 12: omissis;

Unità negoziale n. 4

Immobile n. 1: omissis;

Annotazioni:

1. presentata il 30/01/2019
registro particolare n. 1713 registro generale n. 10484
tipo di atto :0703 – Avvenuta trascrizione di domanda giudiziale
2. presentata il 30/01/2019
registro particolare n. 1714 registro generale n. 10485
tipo di atto :0703 – Avvenuta trascrizione di domanda giudiziale
3. presentata il 11/03/2021
registro particolare n. 4034 registro generale n. 30544
tipo di atto :0718 – Inefficacia totale
4. presentata il 05/10/2021
registro particolare n. 14851 registro generale n. 126583
tipo di atto :0704 – Avveramento di condizione risolutiva

Per i contenuti della Sezione D della nota di trascrizione si rimanda alla documentazione allegata alla presente relazione sotto la lettera “F”.

Verbale di pignoramento immobili

Titolo: Atto giudiziario del 15 maggio 2018, rep. 22932/2018

Rogante: Ufficiale Giudiziario

Trascritto a Roma 1 il 30 maggio 2018, reg. gen. 61429, reg. part. 43232

A favore di: Purple SPV Srl con sede in Conegliano (TV), CF 04846340265, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1;

Contro: *** , per la quota di 1/1 del diritto sull'unità negoziale n. 1;

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1: ROMA (RM) - foglio 1012, particella 1706, subalterno 1, foglio 1012, particella 1700, subalterno 14 – A7 – Abitazione in villini – Consistenza 6,5 vani -Via Anagnina 412;

Immobile n. 2: ROMA (RM) foglio 1012, particella 1706, subalterno 3 – Natura C6 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse –Consistenza 38 mq – Via Anagnina 412

Nella Sezione D – Ulteriori informazioni è riportato che: “... l'ufficiale ha sottoposto a pignoramento, gli immobili innanzi descritti, nonché tutte le loro adiacenze, pertinenze, frutti, con quanto vi esista attualmente o vi sia in seguito introdotto, accessioni, nuove costruzioni, ampliamenti,



sopraelevazioni e tutto quanto possa reputarsi immobile ai sensi di legge e sia comunque ritenuto gravabile...”.

Revoca atti soggetti a trascrizione

Titolo: Domanda giudiziale del 14 novembre 2017, rep. 15682

Pubblico ufficiale: Tribunale di Roma

Trascritto a Roma 1 il 15 gennaio 2019, reg. gen. 3835, reg. part. 2681

Altri dati: sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A e sezione C

Richiedente***

A favore di: UNICREDIT S.P.A. con sede Milano (MI), CF 00348170101

per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, unità negoziale 1

per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, unità negoziale 2

per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, unità negoziale 3

Contro: ***

per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni unità negoziale n. 1;

Contro: *** , per la quota

di diritto di proprietà unità negoziale n 2;

Contro: *** , per la quota di 1/1 del diritto

proprietà sull'unità negoziale n. 3.

Unità negoziale n. 1 – Immobile n. 1-2 Omissis;

Unità negoziale n. 2– Immobile n. 1 Omissis;

Unità negoziale n. 3

Immobile n. 1 ROMA (RM) – Fabbricati - foglio 1012, particella 1700, subalterno 14 foglio 1012, particella 1706, subalterno 1– A7 – Abitazione in villini – Consistenza 6,5 vani, Via Monasterace, Via Anagnina 412, Interno 1 – Piano T1S1;

Immobile n. 2: ROMA (RM) foglio 1012, particella 1706, subalterno 3 – Natura C6 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse – Consistenza 38 mq – Via Monasterace snc - Via Anagnina 412, Interno 1 Piano S1

Immobile n. 3 omissis;

Immobile n. 4: omissis;

Immobile n. 5: omissis;

Immobile n. 6: omissis;

Immobile n. 7: omissis;

Immobile n. 8: omissis;

Immobile n. 9: omissis;

Immobile n. 10: omissis;

Immobile n. 11: omissis;

Nella Sezione D – Ulteriori informazioni è riportato che: “... la presente domanda giudiziale è intesa ad ottenere la revocatoria ordinaria, prevista dall'art.2901 c.c. dell'atto di destinazione negoziale di beni ai sensi dell'art. 2645 – ter c.c. di cui al rogito Not. Gilardoni Guido di Roma del 06.05.2014 rep. 43195/16363, trascritto presso l'ufficio provinciale di Roma – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 in data 12.05.2014 al n. 34262 di formalità. L'Unicredit s.p.a., rappresentato e difeso, anche disgiuntamente, dagli avv.ti Ferdinando Carabba Tettamenti e Felici Patrizi, elegge domicilio presso il loro studio in Roma, via Condotti n.91. La presente domanda giudiziale deve intendersi a carico di*** (CF:***) anche se nel “quadro

C” è stata indicata con i dati anagrafici esatti ma con codice fiscale errato ***] (corrispondente in realtà ad un soggetto, maschile). Quanto sopra al fine di stabilire una correlazione fra l'atto di citazione stesso e l'atto di destinazione negoziale di beni ai sensi dell'art. 2645 – ter c.c. nel quale *** stata indicata con i dati anagrafici esatti e cioè nata a *** con codice fiscale errato M*** F (corrispondente in realtà ad un soggetto maschile) ...”



Iscrizioni

Ipoteca volontaria – Concessione a garanzia di apertura di credito

Titolo: Atto notarile pubblico del 23 febbraio 2011, rep. 11884/5767

Notaio: Elena Perone Pacifico notaio in Roma

Iscritto a Roma 1 il 24 febbraio 2011, reg. gen. 18489, reg. part. 3962

A favore di: Credito ipotecario, Banca Popolare di Roma Spa con sede in Roma CF 04245811007, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, sull'unità negoziale n. 1;

Contro: Terzo datore di Ipoteca, *** , per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1;

Debitori non datori di ipoteca***

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1: ROMA (RM) - foglio 1012, particella 1706, subalterno 1, foglio 1012, particella 1700, subalterno 14 – A7 – Abitazione in villini – Consistenza 6,5 vani -Via Anagnina, n. 412;

Immobile n. 2: ROMA (RM) foglio 1012, particella 1706, subalterno 3 – Natura C6 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse – Consistenza 38 mq – Via Anagnina, n. 412

Per i contenuti della Sezione D della nota di trascrizione si rimanda alla documentazione allegata alla presente relazione sotto la lettera “F”.

Ipoteca giudiziale – Ordinanza ingiunzione di pagamento ai sensi dell'art. 186 ter c.p.c.

Titolo: Atto giudiziario dell'11 dicembre 2014, rep. 70032/2013

Pubblico ufficiale: Tribunale Civile di Roma

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A

Richiedente INTESA SANPAOLO Spa

Iscritto a Roma 1 il 30 gennaio 2015, reg. gen. 9357, reg. part. 1206

A favore di: INTESA SANPAOLO Spa con sede in Torino, CF 00799960158, per il diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1 e n. 2;

Contro: *** , per la quota di diritto di proprietà unità negoziale 1;

Contro: *** , per la quota di 1/1 del diritto di proprietà unità negoziale n. 2;

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1: Omissis

Immobile n. 2: Omissis

Unità negoziale n. 2:

Immobile n. 1: ROMA (RM) – Fabbricati - foglio 1012, particella 1706, subalterno 1, foglio 1012, particella 1700, subalterno 14 – A7 – Abitazione in villini – Consistenza 6,5 vani Via Monasterace -Via Anagnina n. 412;

Immobile n. 2: ROMA (RM) foglio 1012, particella 1706, subalterno 3 – Natura C6 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse – Via Monasterace – Via Anagnina 412

Immobile n. 3 omissis;

Immobile n. 4: omissis;

Immobile n. 5: omissis;

Immobile n. 6: omissis;

Immobile n. 7: omissis;

Immobile n. 8: omissis;

Immobile n. 9: omissis;

Immobile n. 10: omissis;

Immobile n. 11: omissis;

Immobile n. 12: omissis;

Nel Quadro D della nota di iscrizione è indicato che “... La sorte di Euro 645.400,42 produce interessi legali dalla domanda. Si produce duplicato di quietanza per l'imposta proporzionale ...”.



Ipoteca giudiziale – Ordinanza ingiunzione di pagamento ai sensi dell’art. 186 ter c.p.c.

Titolo: Atto giudiziario del 16 gennaio 2015, rep. 70005/2013

Pubblico ufficiale: Tribunale Civile di Roma

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A

Richiedente INTESA SANPAOLO S.P.A.

Iscritto a Roma 1 il 30 gennaio 2015, reg. gen. 9358, reg. part. 1207

A favore di: INTESA SANPAOLO Spa con sede in Torino CF 00799960158 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull’unità negoziale n. 1 e n. 2;

Contro:*** , per la quota di diritto di proprietà unità negoziale n. 1;

Contro:*** , per la quota di 1/1 del diritto di proprietà unità negoziale n. 2;

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1: Omissis

Immobile n. 2: Omissis

Unità negoziale n. 2:

Immobile n. 1: ROMA (RM) – Fabbricati - foglio 1012, particella 1706, subalterno 1, foglio 1012, particella 1700, subalterno 14 – A7 – Abitazione in villini – Consistenza 6,5 vani Via Monasterace - Via Anagnina n. 412;

Immobile n. 2: ROMA (RM) foglio 1012, particella 1706, subalterno 3 – Natura C6 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse – Via Monasterace – Via Anagnina n. 412;

Immobile n. 3 omissis;

Immobile n. 4: omissis;

Immobile n. 5: omissis;

Immobile n. 6: omissis;

Immobile n. 7: omissis;

Immobile n. 8: omissis;

Immobile n. 9: omissis;

Immobile n. 10: omissis;

Immobile n. 11: omissis;

Immobile n. 12: omissis;

Nel Quadro D della nota di iscrizione è indicato che *”... La sorte limitata ad euro 250.000,00 produce interessi al tasso annuo di 16.575 nei limiti del tasso soglia, dal 01/04/2014 al saldo. Si produce duplicato di quietanza per l’imposta proporzionale ...”*.

Ipoteca giudiziale – Decreto ingiuntivo

Titolo: Atto pubblico amministrativo del 11 settembre 2014, rep. 54568/2014

Pubblico ufficiale: Tribunale Civile di Roma

Iscritto a Roma 1 il 13 gennaio 2016, reg. gen. 2437, reg. part. 278

A favore di: UNICREDIT Spa con sede in Roma, CF 00348170101 per il diritto di proprietà 1/1 su tutte le unità negoziali;

Contro: *** per la quota di 1/1 del diritto di proprietà unità negoziale 1;

Contro:*** , per la quota di 1/1 del diritto di proprietà unità negoziale 2;

Contro:*** , per la quota di 1/1 del diritto di proprietà unità negoziale 3;

Debitore non datori di ipoteca

Denominazione:*** ;



Immobile n. 1: ROMA (RM) – Fabbricati - foglio 1012, particella 1700, subalterno 14, foglio 1012, particella 1706, subalterno 1- A7 – Abitazione in villini – Consistenza 6,5 vani, Via Anagnina n. 412;

Immobile n. 2: ROMA (RM) foglio 1012, particella 1706, subalterno 3 – Natura C6 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse –Via Anagnina n. 412;

Al fine di verificare la continuità delle trascrizioni sul sito dell’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma – Servizi di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 in data 28 ottobre 2022, aggiornata al 27 ottobre 2002 è stata effettuata un’ispezione sul conto del sig,*** nel corso della quale sono risultate, limitatamente alle porzioni immobiliari pignorate, le formalità di seguito riportate mentre l’esito integrale dell’ispezione è allegato sotto la lettera “G”.

Trascrizioni

Compravendita

Titolo: Atto notarile pubblico del 12 maggio 1995, rep. 40711/8620

Rogante: Notaio Carlo Cavicchioni di Roma

Trascritto a Roma 1 il 2 giugno 1995, reg. gen. 35775, reg. part. 20780

A favore di: ***

per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;

Contro: ***

per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;

Unità negoziale sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1012, allegato 939 part. 1706 sub 1 e 1700 sub 14 (l’appartamento ed il giardino) e foglio 1012 allegato 939 part. 1706 sub 3 (il box).

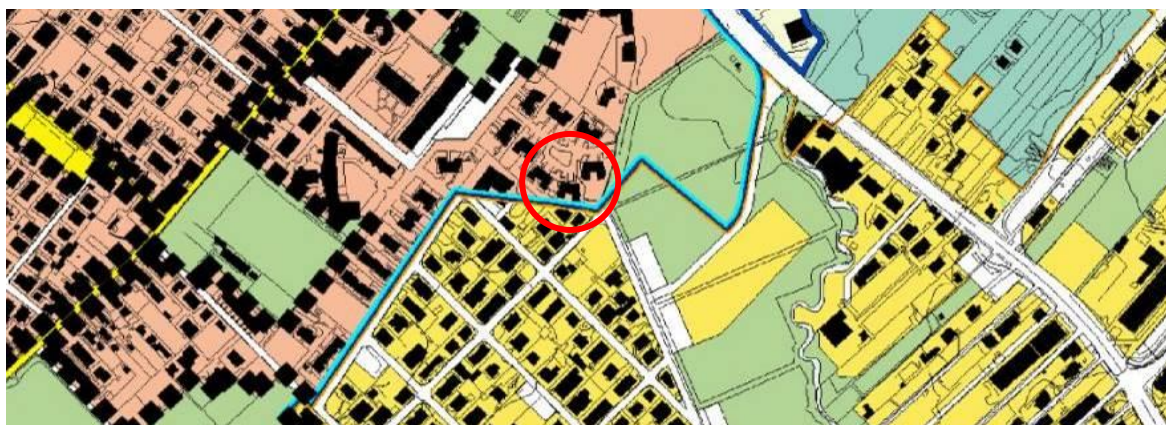
Per la nota di trascrizione dell’atto con cui il sig *** ha venduto le porzioni immobiliari pignorate alla *** si rimanda a quanto sopra riportato.

NORMATIVA URBANISTICA

A seguito degli accertamenti effettuati sul sito di Roma Capitale in data 26 aprile 2022 e con l’approssimazione dovuta alla lettura delle tavole urbanistiche ivi riportate, il compendio immobiliare in argomento, secondo le previsioni del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Roma, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008 nonché della successiva Delibera del Commissario Straordinario con i poteri dell’Assemblea Capitolina n. 48 del 7 giugno 2016, recante, tra l’altro, “... a) *Disegno definitivo degli elaborati prescrittivi “Sistemi e regole” e “Rete ecologica” del PRG ‘08 ...*”, ricade in:

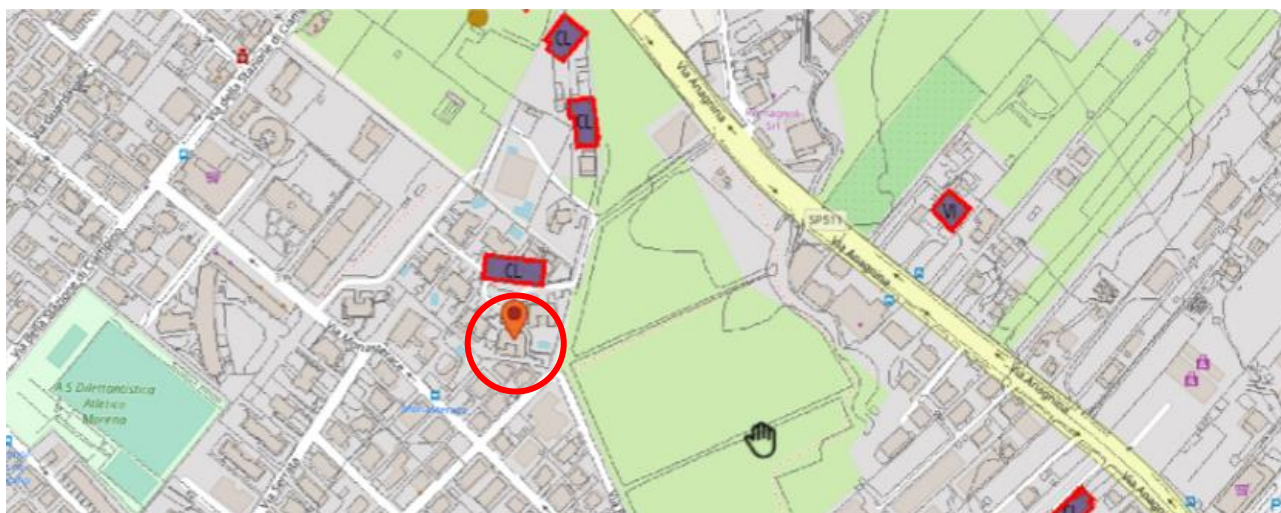
1. Sistema insediativo - Città da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali





Sistemi e Regole – Città da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali - (non in scala)

2. Carta per la qualità – Non Individuato.



Carta per la qualità - (non in scala)

3. Rete ecologica – Non Individuato.



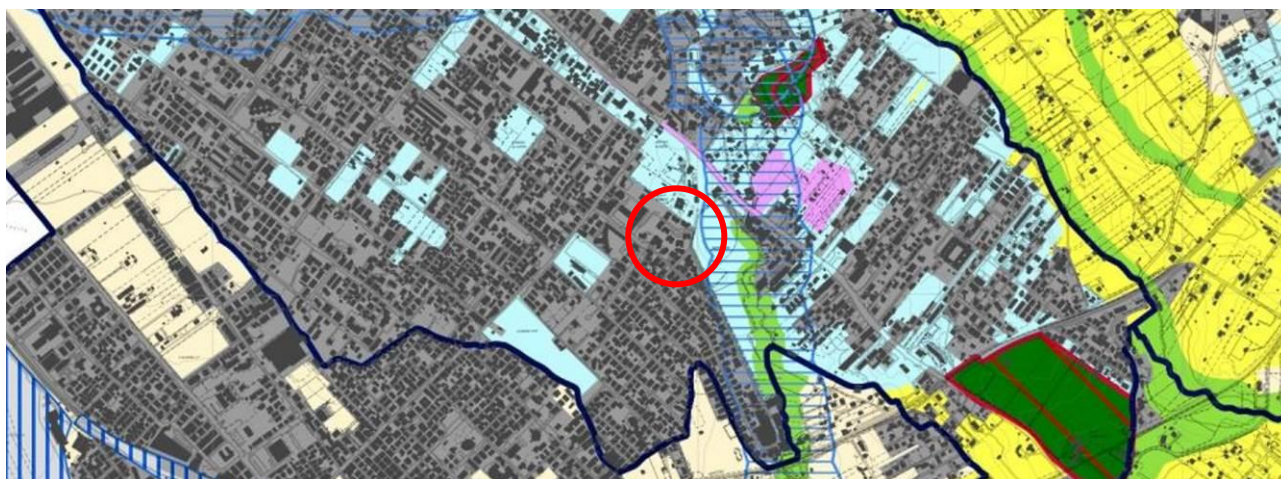
Rete ecologica - Non identificato (non in scala)

Inoltre, secondo le indicazioni degli strumenti urbanistici sovraordinati, risulta soggetto a:

- Piano Territoriale Paesistico Regionale, adottato con Delibere di Giunta Regionale n. 556 e 1025/2007 ed approvato con la Deliberazione del Consiglio Regionale 2 agosto 2019, n. 5, recante “Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR)”, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 13 febbraio 2020, n. 1.

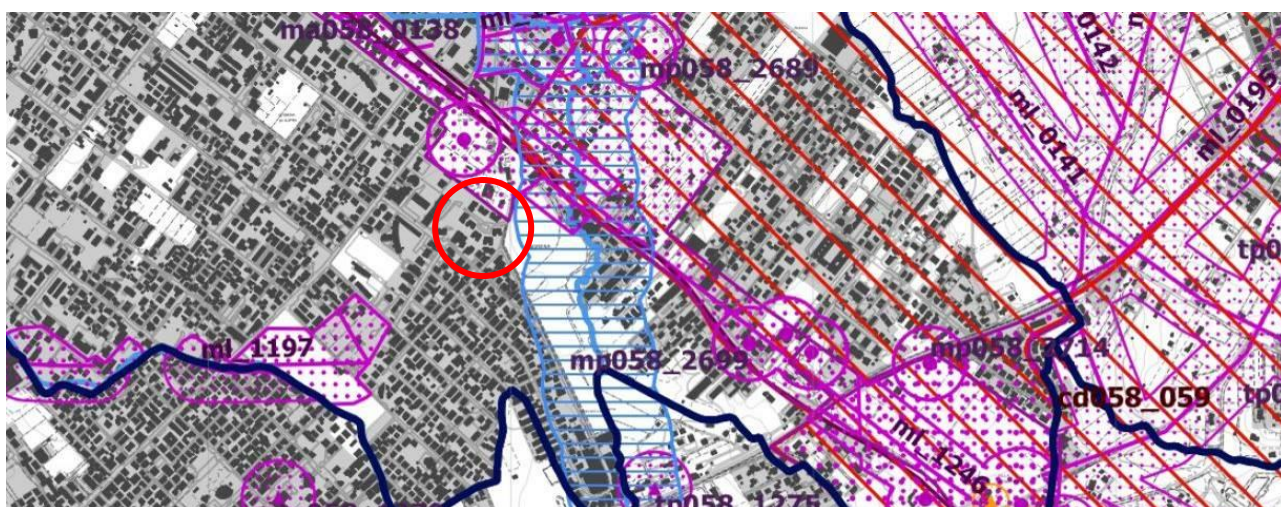
4. PTPR A: Paesaggio degli insediamenti Urbani;





PTPR Tav. A – Paesaggio degli insediamenti Urbani

5. PTPR Tav. B: aree urbanizzate del PTPR



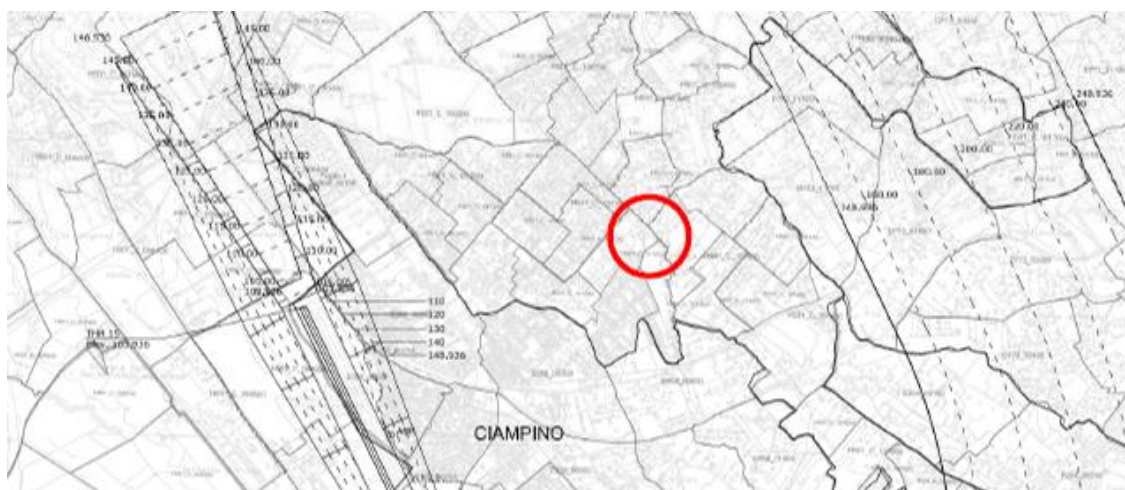
PTPR Tav. B – Aree urbanizzate del PTPR

Le informazioni relative al PTPR sono state desunte dalla documentazione presente sul sito istituzionale della Regione Lazio. Si segnala inoltre che avverso la citata Deliberazione del Consiglio Regionale 2 agosto 2019, n. 5, è stato proposto ricorso per conflitto di attribuzione del 17 aprile 2020 dinanzi alla Corte costituzionale per “... *Denunciata assunzione unilaterale del provvedimento, senza il coinvolgimento dell’Amministrazione statale - Istanza di sospensione ...*”; con sentenza n. 240/2020 depositata in data 17 novembre 2020, la Corte Costituzionale ha annullato la suddetta Deliberazione. Lo strumento di pianificazione territoriale è stato altresì interessato da ulteriore Deliberazione di Giunta regionale n. 50 del 13 febbraio 2020 recante “*Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR). Approvazione, ai fini dell’accordo di cui agli articoli 156, comma 3, e 143, comma 2, del d.lgs. 42/2004, del documento «02.01 – norme PTPR - testo proposto per l’accordo regione/Mibact», trasmesso dalla direzione generale archeologia, belle arti e paesaggio del ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo, sostitutivo delle norme del PTPR come approvate dalla deliberazione di consiglio regionale 5/2019*”. Il Piano Territoriale Paesistico Regionale è stato infine approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale 21 aprile 2021, n. 5.

Inoltre, l’immobile risulta interessato dalle limitazioni di cui all’art. 707 del Codice di Navigazione per la presenza nelle vicinanze dell’aeroporto di Ciampino G. B. Pastene. Di seguito si



riporta lo stralcio dall'elaborato grafico che individua il regime vincolistico a cui è assoggettato il compendio pignorato.



Mappe di vincolo (non in scala)

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la Legge 28 febbraio 1985, n. 47. La realizzazione dell'edificio non è antecedente al 1° settembre 1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Dal sito di Roma Capitale si è accertato inoltre che in seguito all'intervento edilizio realizzato, che ha comportato la costruzione di n. 9 villini, la *** ha ottenuto un numero equivalente di certificati di abitabilità contraddistinti dai numeri dal 126 al 134 compresi, tutti rilasciati in data 30 settembre 1993: pertanto si può affermare che il villino che ricomprende le porzioni immobiliari pignorate è dotato del certificato di abitabilità anche se, dopo il rilascio del citato certificato, sono stati effettuati degli interventi per cui è necessario verificare nuovamente la sussistenza dei requisiti di abitabilità/agibilità.

Nell'atto a rogito del notaio Francesca Bissatini di Roma del 5 luglio 2000, rep. n. 75.027 racc. n. 10.375 è indicato che *"... a norma del disposto dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive disposizioni:*

a) che i lavori di costruzione del fabbricato di cui l'immobile in oggetto è parte sono stati autorizzati dal Comune di Roma con la concessione edilizia n. 487/C rilasciata il 4 giugno 1990 e successiva concessione in variante n. 275/C rilasciata il 10 aprile 1991;

b) che né nell'immobile in oggetto né nelle parti comuni del fabbricato di cui esso è parte sono state eseguite opere soggette a sanatoria, ai sensi della legge n. 47/85, e che per gli stessi non è mai stato irrogato alcuno dei provvedimenti sanzionatori di cui all'art. 41 della legge stessa ...".

Sulla base delle sopra citate indicazioni il sottoscritto ha provveduto, con istanza registrata al prot. QI/2021/199636, a richiedere presso il Dipartimento di Programmazione ed Attuazione Urbanistica di Roma Capitale, di prendere visione ed estrarre copia del fascicolo del progetto dell'edificio nonché le copie delle citate concessioni edilizie con istanze registrate al prot. QI/2022/53774 e al prot. QI/2022/53778. In data 21 gennaio 2022, il sottoscritto ha provveduto ad inoltrare ricorso al difensore avverso la mancata ostensione della documentazione relativa al fascicolo del Progetto.



Con ulteriore istanza indirizzata al competente Municipio e registrata al protocollo CI/2022/0067105, si è richiesta copia della comunicazione di fine lavori inviata della società ***

a; con nota del 27 aprile 2022, protocollo CI-83969 il Municipio VII ha comunicato che *“... l'archivio informatico dell'Ufficio Edilizia/Urbanistica è consultabile dall'anno 1997 ed il protocollo - WEB dall'anno 2000...”* invitandomi a recarmi presso il Dipartimento PAU in Viale della Civiltà del Lavoro, n. 10.

Solo in data 7 luglio 2022 è stato possibile prendere visione del fascicolo del progetto in atti con il prot. 73373 del 1990: sulla base della documentazione presa in visione si può riferire quanto segue. Con istanza registrata al protocollo 36225 del 14 aprile 1988 la *** ha presentato istanza per il rilascio della concessione per la costruzione di edifici bifamiliari: il citato progetto ha ricevuto il parere favorevole della Commissione edilizia nella seduta del 20 dicembre 1988, in seguito al quale è stata rilasciata la concessione edilizia n. 487/C in data 4 giugno 1990, la cui copia è allegata alla presente relazione sotto la lettera **“H”**, preceduta dalla sottoscrizione dell'atto d'obbligo allegato sotto la lettera **“I”** repertorio n. 24062 i rogito del notaio Alberti Politi di Roma mediante il quale la citata società si è impegnata *“... - a vincolare l'area occorrente di mq 15.675 (metri quadrati seicentostantacinque) al servizio della progettata costruzione; area che non risulta essere già stata vincolata al servizio di altre costruzioni; - a destinare e mantenere permanentemente una superficie di mq 706,10 (metri quadrati settecentosei virgola dieci) a parcheggio privato a servizio degli edifici; - a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco dei fabbricati e a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre vegetale di almeno cm.60, nonché a porre a dimora n. 70 alberi di altezza non inferiore a m 4,50; - a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali degli interi edifici; - a mantenere a giorno e libera la superficie a portico del piano terra; - a mantenere a giorno e liberi i locali stenditoio; - a sistemare e mantenere per la parte di competenza, della Via Privata (Via Portigliola e Via Monasterace) di accesso ai costruendi edifici ai sensi degli art. 87 e 87/A del regolamento Edilizio; - ad adeguare le recinzioni lungo il piazzale di P.R. a i relativi accessi a semplice richiesta dell'amministrazione comunale e senza diritto a compenso, ai futuri allineamenti che scaturiranno dalle definitive sistemazioni del P.P. 4/F ...”*.

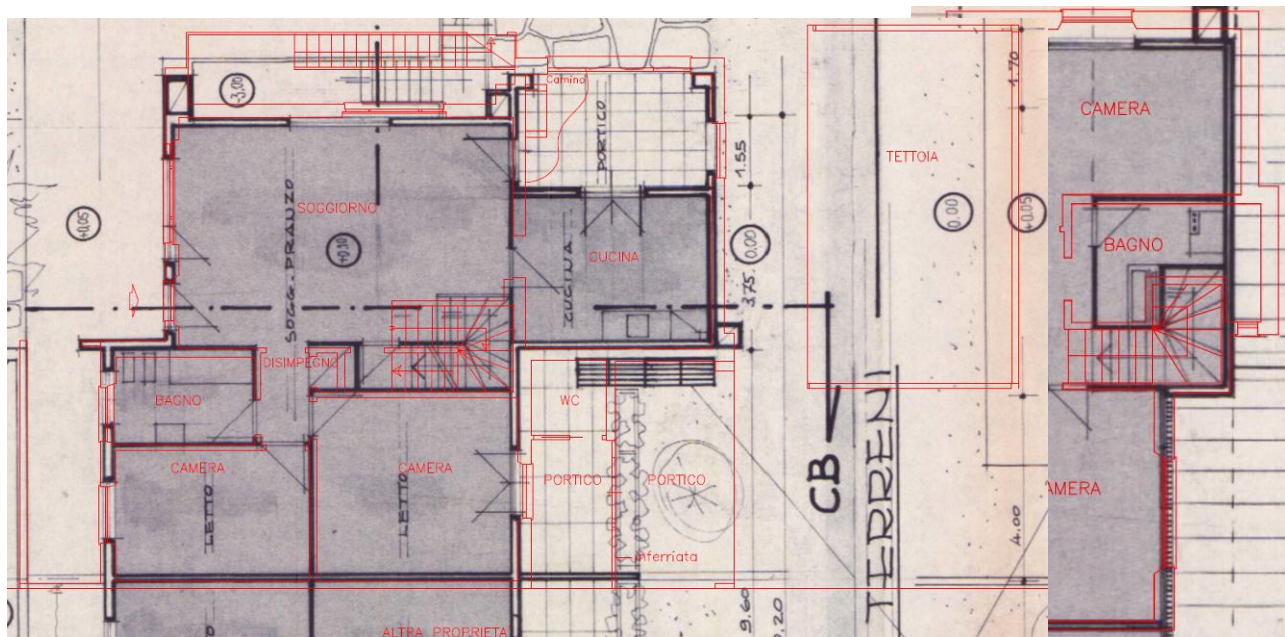
Nel fascicolo è presente comunicazione protocollo 3080/90 circa l'esistenza in via Monasterace della fogna comunale con esito senza soluzione di continuità nel depuratore di Roma Est.

In data 8 novembre 1990 la citata società ha richiesto, con istanza registrata al protocollo n. 73373, il rilascio della concessione edilizia per una variante senza aumento di cubatura: il relativo progetto è stato approvato dalla Commissione Edilizia nella seduta del 30 gennaio 1991 ed in data 10 aprile 1991 è stata rilasciata la concessione edilizia n 275/C la cui copia è allegata alla presente relazione sotto la lettera **“J”**. Anche in questo caso il rilascio del titolo edilizio è stato preceduto dalla sottoscrizione di un atto d'obbligo ai rogiti del notaio Alberto Politi di Roma del 18 febbraio 1991, rep. 25410/10949 trascritto al n. 13270 del 21 febbraio 1991, ed allegato sotto la lettera **“K”** mediante il quale la *** si è impegnata a *“... sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco e a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre vegetale di almeno cm. 60 ...”*.



Il sottoscritto ha provveduto, con istanza registrata al prot. QI/2023/20746, a richiedere presso Dipartimento PAU, visione e copia del fascicolo agibilità 25592/1993, ed in data 20 febbraio 2023 ha potuto prendere visione del fascicolo dal quale si evince che le strutture sono state collaudate dall'ing. *** che la ASL competente ha rilasciato il relativo parer igienico sanitario favorevole.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e il grafico allegato alla sopra citata concessione di variante sono emerse le seguenti difformità che meglio si evincono dalla sovrapposizione del rilievo effettuato, in colore rosso, al grafico di progetto.



Sovrapposizione del rilievo effettuato al grafico allegato alla concessione edilizia 275/C del 1991 (non in scala)

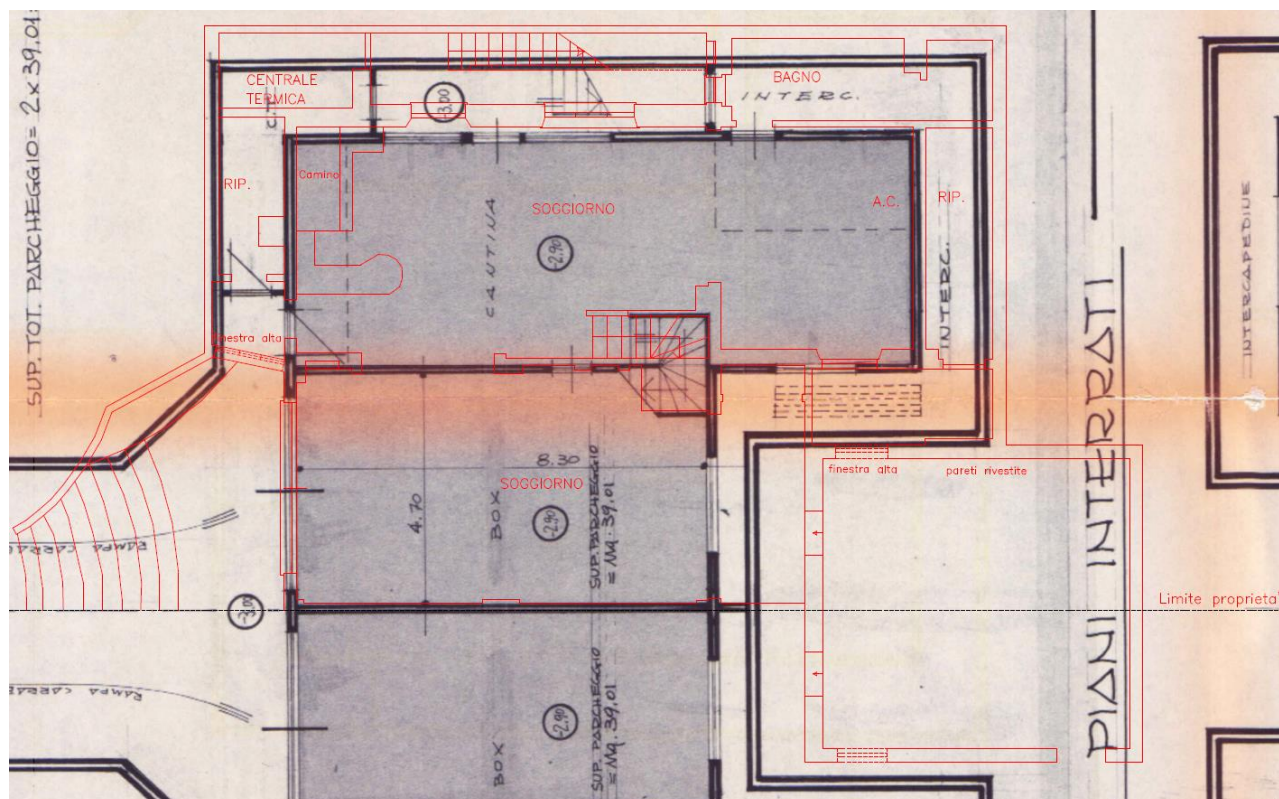
Al piano terreno la sagoma dell'unità immobiliare è sostanzialmente conforme a quelle prevista nel progetto di variante ad eccezione di un aumento di volume in prossimità della camera da letto conseguente alla realizzazione di un bagno ed alla realizzazione del portico, oltre ad all'ulteriore ampliamento della cucina derivante dalla chiusura del portico; nel giardino è stata inoltre realizzata l'ampia tettoia usata come spazio di soggiorno.

Al piano primo le difformità consistono in un aumento della superficie coperta ed al mutamento d'uso ad abitazione dei locali adibiti in origine a destinazioni accessorie a quella residenziale, come meglio risulta dall'immagine di fianco riportata.

Al piano interrato le difformità sono riconducibili ad una sostanziale modifica della destinazione d'uso, da superficie accessoria alla residenza ad abitazione con l'installazione di una cucina e la realizzazione di un bagno oltre ad un differente utilizzo delle intercapedini che in alcuni casi sono state fuse con gli ambienti: anche lo spazio destinato alla sosta ha mutato destinazione ed è stato fuso con il limitrofo spazio che nel progetto era destinato a cantina. Il mutamento dello spazio destinato ad autorimessa è stato accompagnato dagli interventi finalizzati alla sostituzione della rampa di accesso al garage con un'ampia gradinata che va oltre il limite di proprietà e conseguentemente è utilizzata anche dai titolari della restante porzione del villino bifamiliare: detto limite di proprietà non è materializzato lungo la citata gradinata. La modifica sopra descritta ha comportato anche l'eliminazione del cancello carrabile che dalla viabilità comune del comprensorio consentiva di accedere alla citata rampa dell'autorimessa. Sono stati inoltre rilevati interventi di ampliamento in



particolare a confine con il soggiorno, di minori dimensioni, e in corrispondenza del vano rilevato nel corso dell'ultimo sopralluogo effettuato, vano che è stato realizzato nel terrapieno. Quanto sopra descritto meglio si evince meglio dalla sovrapposizione del rilievo effettuato, in colore rosso, al grafico di progetto.



[Sovrapposizione del rilievo effettuato al grafico allegato alla concessione edilizia 275/C del 1991 \(non in scala\)](#)

Nel corso del sopralluogo è stato chiesto agli occupanti se l'immobile fosse stato oggetto di domanda di condono ricevendo una risposta negativa: il sottoscritto ha provveduto comunque a richiedere informazioni circa la presenza di eventuali domande di condono a nome della società *** .

*** al competente ufficio: l'URP dell'ufficio condono ha successivamente risposto, di essere in possesso di due domande di condono intestate a tale società. Con successiva istanza di accesso agli atti presentata attraverso la piattaforma di Roma Capitale, registrate al protocollo QI/66060 e al protocollo QI 66067 in data 20 aprile 2022 è stato richiesto di avere copia delle citate istanze di sanatoria: dalla documentazione fornita si è accertato che nessuna delle due istanze è riconducibile alle porzioni pignorate.

Le difformità sopra descritte non sono suscettibili di regolarizzazione: sarà pertanto necessario procedere a degli interventi di restauro e risanamento conservativo finalizzati al ripristinare la situazione legittima. Detti interventi consisteranno in:

- al piano terra dovrà essere ridotta la superficie eliminando gli ampliamenti realizzati senza titolo quali il bagno al di sotto del portico, la rimozione dello stesso portico prospiciente la camera da letto, la limitrofa tettoia utilizzata come ambiente di soggiorno e la riduzione della superficie della cucina;
- al piano primo sarà necessario procedere alla riduzione degli aumenti di superficie ed a ripristinare le destinazioni previste nel progetto allegato alla concessione edilizia n. 275/C del 1991;
- al piano seminterrato sarà necessario ripristinare le destinazioni d'uso originarie degli ambienti. In



particolare andranno separati con muratura gli spazi dell'intercapedine che sono in diretta comunicazione con la cantina prevista nel progetto, rinterrare le superfici in ampliamento ove necessario, procedere all'eliminazione del bagno e del posto di cottura, ripristinare il muro di divisione tra la cantina e il box con il relativo vano porta, demolire la muratura dell'attuale disimpegno che costituisce un ampliamento, mentre nell'area esterna dovrà essere ripristinata la rampa con il relativo cancello carrabile sulla viabilità consortile oltre a delimitare la proprietà proprio in corrispondenza del confine presente sulla rampa. Nella stanza rilevata nel corso dell'ultimo sopralluogo e ricavata nel terrapieno dovrà essere delimitata la proprietà, con la realizzazione di una muratura, essendo detto ambiente realizzato in parte anche nel sottosuolo della limitrofa unità residenziale e poi dovrà essere ripristinata la situazione prevista dal progetto di variante approvato.

Circa gli oneri per la riduzione in pristino meglio si dirà nel successivo paragrafo "Oneri per la regolarizzazione urbanistica", mentre successivamente agli interventi sopra descritti la consistenza delle porzioni immobiliari sarà quella indicata nella tabella di seguito riportata.

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Piano terra	101,69 mq	1,00	101,69 mq	3,00 circa	T
Portico "ex cucina"	10,19 mq	0,35	3,57 mq	3,00 circa	T
Portico "Camera"	8,62 mq	0,35	3,02 mq	-	T
Lavatoio	41,05 mq	0,45	18,47 mq	2,10 circa	1
Cantina	67,08 mq	0,25	16,77 mq	3,00 circa	S1
Box auto	44,00 mq	0,45	19,80 mq	3,00 circa	S1
Centrale termica	11,68 mq	0,20	2,34 mq	3,00 circa	S1
Intercapedine esterna con scala	11,11 mq	0,20	2,22 mq	3,00 circa	S1
Aree scoperte	508,45 mq	0,10	50,85 mq	-	T
Area scoperta	180,95 mq	0,02	3,62 mq	-	T
Superficie convenzionale complessiva:			222,35 mq		

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Durante il corso del sopralluogo sono stati richiesti i documenti necessari per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica ed i certificati di conformità degli impianti installati; detti documenti non sono stati trasmessi e per tale motivo il sottoscritto non è stato posto in condizione di redigere e depositare l'Attestato di Prestazione Energetica presso la Regione Lazio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Sulla base di quanto indicato nell'atto di pignoramento i beni oggetto di esecuzione consistono nelle seguenti porzioni immobiliari:



Bene n. 1: porzione del villino bifamiliare sito nel Comune di Roma, con accesso da via Monasterace n. 43 e Via Anagnina n. 412, e costituita dall'abitazione articolata su tre livelli e distinta con il numero interno 11, in catasto int. 1, facente parte del villino contraddistinto con la sigla A/4, identificata presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 1012, particelle graffate 1700, sub 14 e 1706 sub 1 con annessa corte esclusiva;

Bene n. 2: porzione del villino bifamiliare sito nel Comune di Roma, con accesso da via Monasterace n. 43 e Via Anagnina n. 412, e costituita dal box auto identificato presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 1012, particella 1706, sub. 3.

Il pignoramento che ha dato luogo alla Procedura Esecutiva RGE 909/2018, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 il 30 maggio 2018, ai nn. 61429/43232, ha ad oggetto “... a) *Porzione di villino bifamiliare sito in Roma (RM), con accessi da Via Monasterace n. 43 e Via Anagnina n. 412, distinto con il numero interno 11 (catastalmente interno 1), composto da 6,5 vani catastali, con annessi garage al piano seminterrato, distinto con il numero 1 e corte esclusiva, censito al N.C.E.U. al foglio 1012:*

- *particelle graffate 1700, sub 14 e 1706, sub. 1, z.c. 6, cat. A/7, c.l. 4, vani 6,5;*
- *particella 1706, sub. 3, z.c. 6, cat. C/6, c.l. 12, mq. 38; ...”.*

Il compendio immobiliare composto dalle unità oggetto di pignoramento è ubicato all'interno di un complesso residenziale che è composto da edifici che hanno per lo più la tipologia del villino a schiera, della villa unifamiliare o della villa bifamiliare, come quella che ricomprende le porzioni pignorate; il complesso immobiliare è ricompreso in un tessuto edilizio delimitato dalla Via Anagnina, dalla Via della Stazione di Ciampino, dalla stessa Via Monasterace e dalla campagna. le porzioni immobiliari sono ubicate nel quadrante sud del territorio di Roma Capitale, nell'ambito di competenza amministrativa del Municipio VII.

L'accesso al comprensorio avviene tramite due ingressi principali, uno su via Monasterace e l'altro su via Anagnina, entrambi protetti da cancelli. Le strade private che iniziano dalla viabilità pubblica conducono ad ulteriori cancelli che delimitano il complesso immobiliare di cui sono parte le porzioni immobiliari pignorate che sono pertanto servite da ulteriore viabilità privata; in detta viabilità privata sono presenti gli ingressi che conducono alle singole porzioni immobiliari: circa le servitù di passaggio e il regolamento che disciplina la viabilità pubblica si dirà meglio in seguito.

Come accennato in precedenza il tessuto edilizio del comprensorio, è composto principalmente da villini a schiera, ville plurifamiliari e unifamiliari che si elevano per 1/3 piani fuori terra, oltre ad eventuali livelli siti a quota più bassa del piano stradale. In seguito ai sopralluoghi effettuati, in data 15 e 28 dicembre 2021 e successivamente il 13 aprile 2022, è emerso che il compendio pignorato è a destinazione d'uso residenziale così come buona parte degli edifici limitrofi.

Il compendio immobiliare pignorato è costituito dalle due porzioni immobiliari e dall'area limitrofa che non risulta delimitata presso il Catasto dei Terreni, così come la viabilità interna al complesso immobiliare. Il corpo di fabbrica su cui insistono le porzioni oggetto della presente relazione è identificato presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Terreni di Roma al foglio 1012 con la particella 1706.



Le porzioni immobiliari pignorate sono identificate presso l’Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 1012, particella 1706, subalterno 1 graffata con la particella 1700, subalterno 14, zona censuaria 6, categoria A/7, classe 4, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 153 m², superficie catastale totale escluse aree esterne 153 m², piano T-1-S1, l’abitazione, mentre il box identificato al foglio 1012, particella 1706, subalterno 3, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 12, consistenza 38 m², superficie catastale totale 42 m², piano S1.

Le porzioni immobiliari che costituiscono il Lotto appartengono a:

- *** , per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;

Le porzioni immobiliari vengono poste in vendita per i seguenti diritti:

- *** , per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Gli Standards Internazionali di Valutazione (IVS – *International Valuation Standards*) definiscono per valore di mercato l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente ed un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. All’interno della definizione sono contenuti dei riferimenti al principio dell’ordinarietà. Il venditore e l’acquirente devono essere soggetti non condizionati che hanno agito con eguale capacità e con interessi contrapposti, ed il prezzo deve formarsi sul mercato dopo una adeguata attività di marketing, proprio come avviene in condizioni ordinarie. Nel caso in questione, per addivenire alla determinazione del valore di mercato delle porzioni immobiliari in argomento è stato adottato il metodo della stima sintetico-comparativa monoparametrica, adottando quale parametro tecnico per la comparazione il mq di superficie commerciale. Dalle indagini eseguite sul sito specializzato negli annunci immobiliari (immobiliare.it) è stata rinvenuta l’inserzione di seguito riportata che riguarda un’unità immobiliare a destinazione residenziale, ubicata nelle vicinanze del complesso residenziale in argomento e che quindi presenta delle caratteristiche comuni; l’inserzione è di seguito riportata.

Villa plurifamiliare via Riace, Morena, Roma

€ 395.000,00 – 4 locali -198 mq – 3 bagni

Descrizione MORENA - Via Riace - proponiamo in vendita porzione di villa quadrifamiliare di 180 mq interni oltre giardino di 150 mq in parte mattonato disposta su tre livelli e così composta: -Piano terra: soggiorno, cucinotto, camera matrimoniale e bagno con vasca e finestra; -Piano Primo: ampia camera mansardata, studiolo e bagno con doccia e finestra; -Piano seminterrato: sala hobby con camino e cucinotto, camera da letto, bagno con doccia e ripostiglio. Completa la proprietà un box auto doppio con porta basculante e cancello di ingresso automatico. L’immobile si presenta in ottimo stato sia interno che esterno; ottime rifiniture, cancelli di sicurezza, zanzariere, infissi in legno e doppio vetro, impianto di climatizzazione, videocitofono e porta blindata. Essendo dotata di un doppio ingresso vi è la possibilità di suddividere la villa in due porzioni immobiliari, rendendo la stessa un’ottima soluzione per due nuclei famigliari. Pur essendo ubicata in una posizione riservata e silenziosa, la zona è dotata di ogni genere di servizi quali scuole, bar, ristoranti, farmacie, banche e poste. Presente la linea



autobus 505 (capolinea Anagnina metro “A” che collega via Anagnina/Ericson alla zona dei Centroni/Morena). Ape "D"

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO ***

/10/2022

Superficie					
Consistenza	Piano	Superficie	Coefficiente	Tipo superficie	Sup. commerciale
Abitazione	Piano Terra	70,0 m ²	100 %	Principale	70,0 m ²
Abitazione	1	40,0 m ²	100 %	Principale	40,0 m ²
Abitazione	Seminterrato	70,0 m ²	100 %	Principale	70,0 m ²
Balcone	Piano Terra	10,0 m ²	30 %	Principale	3,0 m ²
Giardino	Piano Terra	150,0 m ²	10 %	Principale	15,0 m ²
Totale superficie principale					198,0 m²

Il calcolo della consistenza



Le immagini presenti nell'inserzione



Le immagini presenti nell'inserzione



Le immagini presenti nell'inserzione





Le immagini presenti nell'inserzione



Le immagini presenti nell'inserzione



Le immagini presenti nell'inserzione



Le immagini presenti nell'inserzione



I due immobili messi a confronto sono ubicati nel medesimo contesto e presentano caratteristiche simili quali l'articolazione su tre livelli ed il grado di finitura. La villa viene proposta in vendita per la somma di € 395.000,00, ma tenendo conto delle ordinarie trattative che intercorrono tra il venditore e l'acquirente, nel corso delle quali l'importo richiesto subisce ordinariamente un ribasso anche del 10%, all'immobile oggetto dell'inserzione è possibile attribuire un valore di € 355.500,00 (€ 395.000,00 - 10%). Dividendo l'importo di € 355.500,00 per la consistenza indicata nell'inserzione, pari a mq 198,00, si ottiene un valore di €/mq € 1.795,45 (€ 355.500,00: mq 198): il valore così individuato si colloca tra i valori minimi e massimi registrati dall'OMI nel primo semestre 2022, l'ultimo disponibile, che sono di seguito riportati con la precisazione che la categoria di riferimento è quella delle "Ville e villini".

Provincia: ROMA **Comune:** ROMA

Fascia/zona: Suburbana/MORENA – CASAL MORENA (VIA CASAL MORENA)

Codice di zona: E10 **Microzona catastale n.:** 166

Tipologia prevalente: Ville e Villini **Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1850	2550	L	7.8	11	L
Box	Normale	750	1050	L	4.5	6.3	L
Posti auto scoperti	Normale	350	500	L	2.3	3.3	L
Ville e Villini	Normale	1650	2450	L	5.8	8.5	L

Applicando il valore unitario così individuato alla consistenza del compendio immobiliare pignorato, come individuato nel paragrafo "Regolarità edilizia", è possibile attribuire allo stesso un valore di € 399.218,31 (€/mq 1.795,45 x mq 222,35). Il valore così determinato è riconducibile alle porzioni immobiliari se fossero compravendute in condizioni di ordinarietà: risulta pertanto opportuno operare le dovute aggiunte e detrazioni del caso che, in ottemperanza del disposto dell'art. 568 CPC, come modificato dalla Legge n. 132 del 2015, vengono di seguito analiticamente esposte.

RIDUZIONE PER L'ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI

La riduzione per l'assenza di garanzia per vizi può essere quantificata in ragione del 10% del valore di mercato individuato, trattandosi di una unità immobiliare realizzata in virtù di concessione edilizia ed in possesso del certificato di agibilità: pertanto, la detrazione da operare al valore precedentemente individuato è pari ad € 39.921,83 (€ 399.218,31 x 10%). Il certificato di agibilità è riferito alla situazione precedente agli interventi realizzati in assenza o in difformità del titolo edilizio e non individua l'immobile nell'attuale consistenza.

ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Come esposto nel paragrafo "Regolarità edilizia", le unità immobiliari pignorate risultano difformi dal progetto allegato all'istanza di variante registrata al prot. 73373/90 e quindi alla concessione edilizia n. 275/C del 10 aprile 1991.



Per ricondurre l'abitazione alla situazione di legittimità edilizia sarà necessaria la presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività per interventi di restauro e risanamento conservativo finalizzata alla eliminazione delle superfetazioni e al ripristino della situazione originaria. Detti interventi riguarderanno:

- al piano terra dovrà essere ridotta la superficie eliminando gli ampliamenti realizzati senza titolo quali il bagno al di sotto del portico, la rimozione dello stesso portico prospiciente la camera da letto e la limitrofa tettoia utilizzata come ambiente di soggiorno e la riduzione della superficie della cucina ripristinando lo spazio adibito in precedenza a portico;
- al piano primo sarà necessario procedere alla riduzione degli aumenti di superficie ed a ripristinare le destinazioni previste nel progetto allegato alla concessione edilizia n. 275/C del 1991;
- al piano seminterrato sarà necessario ripristinare le destinazioni d'uso originarie degli ambienti, separare gli spazi dell'intercapedine che sono in diretta comunicazione con la cantina prevista nel progetto, rinterrare la superficie in ampliamento ove necessario, procedere all'eliminazione del bagno e del posto di cottura, ripristinare il muro di divisione tra la cantina e il box con il relativo vano porta, demolire la muratura dell'attuale disimpegno che costituisce un ampliamento, delimitare il vano rilevato nel corso dell'ultimo sopralluogo e la sua "tombatura", mentre nell'area esterna dovrà essere ripristinata la rampa con il relativo cancello carrabile sulla viabilità consortile ed materializzato il confine tra le due proprietà del villino.

L'importo relativo a detti interventi è stato quantificato sulla base del prezziario "Tariffa dei prezzi 2023 - Regione Lazio" approvata con la Deliberazione di Giunta Regionale del Lazio n. 101 del 14 aprile 2023, in cifra tonda, in ragione di € 50.000,00 e comprende un incremento del 30% per imprevisti ed opere di finitura: a detto importo devono essere aggiunti gli onorari per il professionista incaricato di asseverare la SCIA, di eseguire la direzione dei lavori e tutte le attività tecniche necessarie, oltre ai diritti di segreteria da corrispondere al Comune per un importo, in cifra tonda, stimabile in ragione di € 12.000,00. Nel complesso gli oneri per la regolarizzazione edilizia sono determinati in € 62.000,00. All'importo sopra determinato dovrà essere aggiunto quello spettante per la realizzazione di una separazione fisica tra le aree scoperte annesse alle due porzioni che costituiscono il villino.

STATO D'USO E MANUTENZIONE

Come esposto nel paragrafo "Stima/Formazione lotti", la porzione immobiliare oggetto di esecuzione versa in uno stato di conservazione congruo con la destinazione d'uso a cui è adibita e tutto sommato molto simile a quello dell'immobile preso a riferimento: per tale motivo non si ritiene opportuno procedere ad aggiunte o a detrazioni al valore individuato.

STATO DI POSSESSO

Nel corso dei sopralluoghi effettuati l'immobile è risultato occupato da terzi senza titolo come meglio esposto nel paragrafo "Stato di Occupazione" e pertanto dovrà ritenersi libero al momento del



decreto di trasferimento: per tale motivo non si ritiene opportuno procedere ad aggiunte o a detrazioni al valore individuato.

Il citato contratto di locazione ad uso abitativo prevedeva un canone mensile pari ad € 200,00, che corrisponde a circa €/mq 0,90 (€ 200,00: mq 222,35): detto importo risultava inferiore rispetto a quelli rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che, nella stessa zona, rilevava canoni variabili da €/mq 5,80 a €/mq 8,50.

VINCOLI OD ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI

Poiché a seguito della documentazione presa in visione non sono emersi vincoli e/o oneri giuridici non eliminabili, se non quelli ordinariamente presenti nelle porzioni immobiliari realizzate nello stesso periodo, non si ritiene opportuno operare detrazioni in tal senso al valore precedentemente individuato.

SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

L'amministrazione del complesso immobiliare ha comunicato in data 14 dicembre 2023, che per le porzioni immobiliari in argomento risultano quote condominiali insolute per un importo complessivo di € 875,37 che corrisponde all'importo da detrarre al valore di mercato in precedenza individuato. L'estratto conto di posizione contabile fornito dall'amministrazione del complesso immobiliare è allegato alla presente relazione sotto la lettera "M".

CONCLUSIONI

Il valore di mercato del compendio immobiliare sito in Roma, in Via Monasterace – Via Anagnina 412, costituito dai beni sopra descritti e che costituiscono il Lotto unico, è determinato in ragione di € 296.421,11 come di seguito meglio specificato:

Valore di mercato individuato:	€	399.218,31	-
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi:	€	39.921,83	-
Oneri per la regolarizzazione urbanistica:	€	62.000,00	-
Stato d'uso e manutenzione:	€	0,00	-
Stato di possesso:	€	0,00	-
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili:	€	0,00	-
Spese condominiali insolute:	€	875,37	=
Valore di mercato	€	296.421,11	

Pari in cifra tonda ad € 296.000,00 (euro ducentonovantaseimila/00), oltre l'IVA come per legge, se dovuta.

LIMITI DELL'INCARICO

Ai fini dello svolgimento del presente incarico non sono stati eseguiti accertamenti sulle strutture, se non quelli desumibili a vista al momento del sopralluogo effettuato, né sulla conformità



delle dotazioni impiantistiche delle porzioni immobiliari. Le verifiche circa la legittimità edilizia hanno riguardato esclusivamente i manufatti e non anche il posizionamento degli stessi sul lotto di terreno, i distacchi rispetto al filo stradale e ai fabbricati limitrofi, la sagoma, ecc.

Gli oneri per la regolarizzazione urbanistica sono stati individuati sulla base del citato prezzario regionale i cui costi possono discostarsi da quelli praticati sul mercato: la valutazione effettiva di detti costi è rimessa all'interessato al momento della formulazione dell'offerta; analogo discorso può essere fatto per gli onorari professionali previsti.

Non sono stati eseguiti accertamenti circa la presenza di sostanze inquinanti o nocive nel sottosuolo dell'area annessa alle porzioni immobiliari in argomento.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 CPC deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla SV e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, 14 dicembre 2023

L'Esperto ex art. 568 CPC
Geom. Marco D'Alesio

ELENCO DEGLI ALLEGATI

- A. Visura ordinaria estratta dalla banca dati della CCIAA di Roma;
- B. Copia dell'atto a rogito del notaio Francesca Bissatini, rep. n. 75.027 racc. n. 10.375;
- C. Documentazione catastale;
- D. Regolamento di Condominio;
- E. Copia dell'atto a rogito del notaio Carlo Cavicchioni, rep. 40711, racc. 8620;
- F. Esito delle ispezioni ipotecarie effettuate sul conto della ****
- G. Esito delle ispezioni ipotecarie effettuate sul conto del sig. ***
- H. Copia della concessione edilizia n. 487/C del 4 giugno 1990;
- I. Atto d'obbligo repertorio n. 24062 rogito del notaio Alberti Politi;
- J. Copia della concessione edilizia n. 275/C del 10 aprile 1991;
- K. Atto d'obbligo repertorio n. 25410 rogito del notaio Alberti Politi;
- L. Report tratti dal sito del Comune di Roma;
- M. Spese condominiali insolute.

