

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Trezza Eufemia, nell'Esecuzione Immobiliare 962/2019 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\*\*

contro

\*\*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico .....	5
Premessa .....	5
Descrizione.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Porzione di villino ubicata a Roma (RM) - Via Salorno 38/G, edificio C, interno 9, piano S1-T-1.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Salorno 38/G, edificio C, n.21, piano T .....	5
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Salorno 38/G, edificio C, n.33, piano T .....	6
Lotto Unico .....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Porzione di villino ubicata a Roma (RM) - Via Salorno 38/G, edificio C, interno 9, piano S1-T-1.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Salorno 38/G, edificio C, n.21, piano T .....	6
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Salorno 38/G, edificio C, n.33, piano T .....	6
Titolarità.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Porzione di villino ubicata a Roma (RM) - Via Salorno 38/G, edificio C, interno 9, piano S1-T-1.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Salorno 38/G, edificio C, n.21, piano T .....	7
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Salorno 38/G, edificio C, n.33, piano T .....	7
Confini .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Porzione di villino ubicata a Roma (RM) - Via Salorno 38/G, edificio C, interno 9, piano S1-T-1.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Salorno 38/G, edificio C, n.21, piano T .....	7
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Salorno 38/G, edificio C, n.33, piano T .....	8
Consistenza .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Porzione di villino ubicata a Roma (RM) - Via Salorno 38/G, edificio C, interno 9, piano S1-T-1.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Salorno 38/G, edificio C, n.21, piano T .....	9
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Salorno 38/G, edificio C, n.33, piano T .....	9
Cronistoria Dati Catastali .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Porzione di villino ubicata a Roma (RM) - Via Salorno 38/G, edificio C, interno 9, piano S1-T-1.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Salorno 38/G, edificio C, n.21, piano T .....	11
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Salorno 38/G, edificio C, n.33, piano T .....	12
Dati Catastali.....	13



<b>Bene N° 1</b> - Porzione di villino ubicata a Roma (RM) - Via Salorno 38/G, edificio C, interno 9, piano S1-T-1.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Salorno 38/G, edificio C, n.21, piano T.....	14
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Salorno 38/G, edificio C, n.33, piano T.....	15
Stato conservativo.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Porzione di villino ubicata a Roma (RM) - Via Salorno 38/G, edificio C, interno 9, piano S1-T-1.....	15
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Salorno 38/G, edificio C, n.21, piano T.....	15
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Salorno 38/G, edificio C, n.33, piano T.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Porzione di villino ubicata a Roma (RM) - Via Salorno 38/G, edificio C, interno 9, piano S1-T-1.....	15
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Salorno 38/G, edificio C, n.21, piano T.....	16
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Salorno 38/G, edificio C, n.33, piano T.....	17
Stato di occupazione.....	17
<b>Bene N° 1</b> - Porzione di villino ubicata a Roma (RM) - Via Salorno 38/G, edificio C, interno 9, piano S1-T-1.....	17
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Salorno 38/G, edificio C, n.21, piano T.....	17
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Salorno 38/G, edificio C, n.33, piano T.....	17
Provenienze Ventennali.....	17
<b>Bene N° 1</b> - Porzione di villino ubicata a Roma (RM) - Via Salorno 38/G, edificio C, interno 9, piano S1-T-1.....	17
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Salorno 38/G, edificio C, n.21, piano T.....	18
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Salorno 38/G, edificio C, n.33, piano T.....	18
Formalità pregiudizievoli.....	18
<b>Bene N° 1</b> - Porzione di villino ubicata a Roma (RM) - Via Salorno 38/G, edificio C, interno 9, piano S1-T-1.....	19
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Salorno 38/G, edificio C, n.21, piano T.....	21
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Salorno 38/G, edificio C, n.33, piano T.....	23
Normativa urbanistica.....	25
<b>Bene N° 1</b> - Porzione di villino ubicata a Roma (RM) - Via Salorno 38/G, edificio C, interno 9, piano S1-T-1.....	25
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Salorno 38/G, edificio C, n.21, piano T.....	25
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Salorno 38/G, edificio C, n.33, piano T.....	25



Regolarità edilizia.....	25
<b>Bene N° 1</b> - Porzione di villino ubicata a Roma (RM) - Via Salorno 38/G, edificio C, interno 9, piano S1-T-1.....	25
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Salorno 38/G, edificio C, n.21, piano T.....	27
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Salorno 38/G, edificio C, n.33, piano T.....	27
Vincoli od oneri condominiali .....	27
<b>Bene N° 1</b> - Porzione di villino ubicata a Roma (RM) - Via Salorno 38/G, edificio C, interno 9, piano S1-T-1.....	27
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Salorno 38/G, edificio C, n.21, piano T.....	27
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Salorno 38/G, edificio C, n.33, piano T.....	28
Stima / Formazione lotti.....	28



## INCARICO

---

All'udienza del 11/12/2019, il sottoscritto Arch. Trezza Eufemia, con studio in Via Aufidio Namusa, 106 - Scala C interno 21 - 00169 - Roma (RM), email eufemia.trezza@gmail.com, PEC e.trezza@pec.archrm.it, Tel. 349 7840450, Fax 06 99332077, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/01/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Porzione di villino ubicata a Roma (RM) - Via Salorno 38/G, edificio C, interno 9, piano S1-T-1
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Salorno 38/G, edificio C, n.21, piano T
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Salorno 38/G, edificio C, n.33, piano T

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLINO UBICATA A ROMA (RM) - VIA SALORNO 38/G, EDIFICIO C, INTERNO 9, PIANO S1-T-1**

---

L'immobile in esame, parte di un più ampio villino quadrifamiliare, è sito in Via Salorno, nell'area suburbana dell'Infernetto esterna al G.R.A. (Municipio Roma X), nel quadrante sud-occidentale del territorio capitolino.

In corrispondenza del civico 38/G della summenzionata via si attestano i varchi comuni di accesso ad un complesso edilizio costituito da tre villini quadrifamiliari (edifici A, B, e C): gli immobili pignorati (bene n°1 qui esaminato e beni n°2 e n°3, a seguire descritti), identificano la porzione posteriore sinistra del villino C.

Più nel dettaglio due cancelli, l'uno pedonale e l'altro carrabile, immettono in una corte scoperta, in parte pavimentata ed in parte a verde, di pertinenza esclusiva del compendio in esame, sul cui fondo si attesta il corpo di fabbrica: una scala esterna in muratura conduce ad un portico rialzato ove si individua il portone d'ingresso alla porzione abitativa (int.9), che si sviluppa, come il più ampio manufatto di cui è parte, su tre livelli: rialzato, seminterrato e primo.

Nello specifico al piano rialzato si individuano un soggiorno, comunicante con una cucina (bene n°2 a seguire descritto) ed un servizio igienico; un corpo scala interno conduce agli ulteriori livelli dell'unità.

Al piano seminterrato, avente ulteriore ed autonomo accesso anche dalla corte esterna, si individuano tre camere, un servizio igienico ed un ripostiglio, oltre intercapedine; al piano primo si individuano una camera, con sottotetto adibito a ripostiglio, ed un servizio igienico.

La consistenza della già citata cucina del piano rialzato identifica il bene n°2 successivamente descritto: ad oggi i due beni sono di fatto fusi e comunicanti.

Il compendio tutto risulta rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla presente perizia (allegato n°1) nonché nel report fotografico raccolto in sede di sopralluogo (allegato n°12).

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SALORNO 38/G, EDIFICIO C, N.21, PIANO T**

---

Il secondo immobile pignorato identifica un accessorio edificato in adiacenza alla porzione di villino anzidescritta (bene n°1). Al bene, catastalmente individuato come autorimessa al piano terra ma di fatto cucina



a quota rialzata dell'abitazione, si accede tanto mediante autonomo accesso dall'antistante corte di pertinenza esclusiva (mediante portafinestra e antistanti gradini) quanto dall'interno del soggiorno (varco anche qui corredato di gradini) di talché le due unità immobiliari sono attualmente di fatto fuse.

Il compendio tutto risulta rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla presente perizia (allegato n°1) nonché nel report fotografico raccolto in sede di sopralluogo (allegato n°12).

### **BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SALORNO 38/G, EDIFICIO C,N.33, PIANO T**

---

Il terzo immobile pignorato identifica un posto auto scoperto sito internamente alla corte di pertinenza esclusiva del bene n°1: più nel dettaglio lo stesso si attesta sulla parte terminale del tracciato lastricato che si diparte dal cancello carrabile e si sviluppa lungo il versante destro del lotto, in prossimità del bene n°2.

Il compendio tutto risulta rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla presente perizia (allegato n°1) nonché nel report fotografico raccolto in sede di sopralluogo (allegato n°12).

## **LOTTO UNICO**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Porzione di villino ubicata a Roma (RM) - Via Salorno 38/G, edificio C, interno 9, piano S1-T-1
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (Rm) - Via Salorno 38/G, edificio C,n.21, piano T
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (Rm) - Via Salorno 38/G, edificio C,n.33, piano T

### **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

#### **BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLINO UBICATA A ROMA (RM) - VIA SALORNO 38/G, EDIFICIO C, INTERNO 9, PIANO S1-T-1**

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

#### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SALORNO 38/G, EDIFICIO C,N.21, PIANO T**

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

#### **BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SALORNO 38/G, EDIFICIO C,N.33, PIANO T**

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

### **TITOLARITÀ**

---

#### **BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLINO UBICATA A ROMA (RM) - VIA SALORNO 38/G, EDIFICIO C, INTERNO 9, PIANO S1-T-1**

---



L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
+ + (Proprietà 1/1) in regime patrimoniale di comunione legale dei beni con \*\*\*\*\*

Parte esecutata è proprietaria del bene per averlo acquistato in regime di comunione legale dei beni con il coniuge Sig. \*\*\*\*\* , comproprietario non esecutato, con atto a rogito del Notaio Marco De Luca (Rep. n.21096/Racc.9395 del 23 luglio 2003 - allegato n°4/a) dalla società \*\*\*\*\* .

Successivamente, con atto Rep.n.80692/Racc.28066 a rogito del Notaio Giancarlo Perrotta del 16 marzo 2017 (allegato n°4/b) gli stessi costituivano un fondo patrimoniale in favore della famiglia composta da entrambi i coniugi e dal figlio \*\*\*\*\* , destinandovi il compendio pignorato: in funzione della data di stipula, detto atto si ritiene non opponibile alla presente procedura esecutiva.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBIcato A ROMA (RM) - VIA SALORNO 38/G, EDIFICIO C,N.21, PIANO T**

---

Vedi sopra.

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBIcato A ROMA (RM) - VIA SALORNO 38/G, EDIFICIO C,N.33, PIANO T**

---

Vedi sopra.

## CONFINI

---

**BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLINO UBIcata A ROMA (RM) - VIA SALORNO 38/G, EDIFICIO C, INTERNO 9, PIANO S1-T-1**

---

L'unità confina con gli ulteriori beni pignorati, ovvero sub.21 (bene n°2) e sub.33 (bene n°3) nel prosieguo descritti, nonché con vialetto comune ed interni 10 e 12 del villino C.

In base all'elaborato planimetrico depositato con prot. 000491829 del 06/05/2003 (allegato n°2/d), i dati catastali delle confinanti unità del villino identificano i sub. 10 e 12 della p.lla 1295, mentre il vialetto comune identifica il sub.37, confini compatibili con quelli riportati nell'atto di provenienza del bene (allegato n°4/a).

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBIcato A ROMA (RM) - VIA SALORNO 38/G, EDIFICIO C,N.21, PIANO T**

---



L'unità confina con gli ulteriori beni pignorati, ovvero sub.9 (bene n°1) e sub.33 (bene n°3), nonché con altra unità del villino C, estranea al giudizio, che in base all'elaborato planimetrico depositato con prot. 000491829 del 06/05/2003 (allegato n°2/d), identifica il sub.24 della p.lla 1295.

### **BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SALORNO 38/G, EDIFICIO C,N.33, PIANO T**

L'unità confina con gli ulteriori beni pignorati, ovvero sub.9 (bene n°1) e sub.21 (bene n°2) della p.lla 1295.

### **CONSISTENZA**

#### **BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLINO UBICATA A ROMA (RM) - VIA SALORNO 38/G, EDIFICIO C, INTERNO 9, PIANO S1-T-1**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Abitazione	44,00 mq	50,50 mq	1	50,50 mq	2,85 m	Rialzato
Portico	10,70 mq	12,00 mq	0,40	4,80 mq	3,60 m	Rialzato
Cantina/deposito/ripostiglio/centrale termica*	44,10 mq	49,20 mq	0,50	24,60 mq	2,50 m	Seminterrato
Soffitta/ripostiglio	22,50 mq	26,40 mq	0,50	13,20 mq	1,80 m	Primo
Intercapedine/sottotetto	16,50 mq	20,00 mq	0,20	4,00 mq	1,50 m	Seminterrato/primo
Giardino/corte	137,00 mq	155,00 mq	0,10	15,50 mq	0,00 m	Rialzato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>112,60 mq</b>		

Le quote interne riportate nella sovrastante tabella identificano la media tra quelle riscontrate in sede di rilievo, in virtù della presenza per alcune porzioni dei piani rialzato e primo, di falde in copertura, nonché per il piano seminterrato di quote diverse nei vari ambienti interni.

In merito al computo delle superfici convenzionali dell'unità, lo è stato effettuato a partire dalle consistenze effettivamente rilevate in loco, applicando differenti coefficienti di parametrizzazione in funzione delle precipue caratteristiche di dettaglio; rimandando al paragrafo "Regolarità edilizia" per un'analisi puntuale dei singoli livelli, derivante da disamina delle planimetrie di progetto, si rileva altresì quanto segue.

Per il piano rialzato, non è stata sopra computata la consistenza dell'odierna cucina, in quanto la stessa identifica il bene n°2 (a seguire esaminato).

In merito agli ulteriori livelli, che da progetto identificano rispettivamente per il piano seminterrato una cantina con intercapedine perimetrale e per il piano primo una soffitta con lavatoio e sottotetto (non accessibile), alla luce delle caratteristiche morfologiche ed impiantistiche riscontrate dalla scrivente in sede di sopralluogo (conformazione, presenza di servizi igienici, finiture e arredi), entrambi i livelli risultano ad oggi di fatto adibiti al medesimo uso residenziale del piano rialzato, destinazione tuttavia per gli stessi non assentita né legittimabile.

In ragione di ciò si è ritenuto opportuno apportare un coefficiente di parametrizzazione pari a 0,50 alla maggior estensione delle consistenze e limitatamente a quelle legittime, in funzione delle risultanze delle planimetrie di progetto, tenendo altresì conto, oltre che dell'effettivo status urbanistico-edilizio (si ribadisce trattarsi di



cantina e soffitta con annessi accessori, destinazione da ripristinare a cura e spese dell'aggiudicatario), anche delle relative caratteristiche intrinseche (quali livello di piano, rapporti aero-illuminanti, esposizione), nonché delle quote interne, in entrambi i casi inferiori ai minimi comunque previsti per l'abitabilità degli spazi.

Coefficiente in decremento in misura pari a 0,20 è stato altresì utilizzato per le porzioni del piano seminterrato che, in base al raffronto tra il rilievo ed elaborati di progetto, risultano ricadere nel perimetro dell'originaria intercapedine: trattasi in particolare della maggior estensione delle due camere site frontalmente e a sinistra dello sbarco dalla scala interna, computata pertanto in funzione dell'effettiva e legittima destinazione a mera superficie tecnica accessoria (anch'essa da ripristinare).

Si precisa da ultimo che non sono state computate, tanto per il piano seminterrato quanto per il piano primo, le superfici eccedenti le sagome assentite e pertanto le porzioni ricadenti al di fuori del perimetro dell'intercapedine per il piano S1, nonché la porzione di sottotetto, da progetto non accessibile per il piano primo. Si è in tal modo già tenuto conto dello status urbanistico-edilizio delle aree de quibus, che configurano abusi non sanabili e per le quali, salvo inibirne l'accesso mediante la posa in opera di tamponature interne, si ritiene oltremodo complessa, anche per le implicazioni strutturali necessariamente connesse, la demolizione onde ripristinare la configurazione di progetto, come meglio precisato nel paragrafo "Regolarità edilizia".

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SALORNO 38/G, EDIFICIO C,N.21, PIANO T**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Posto auto coperto (porticato)	10,25 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	2,60 m	Rialzato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>12,00 mq</b>		

In merito alla destinazione d'uso del bene, si è fatto riferimento alla destinazione assentita in funzione del progetto approvato, ove lo stesso identificava un porticato coperto ad uso parcheggio sito al piano terra del villino: di ribadisce che ad oggi il bene identifica un volume chiuso sull'intero perimetro, adibito a cucina comunicante con il contiguo soggiorno (bene n°1 - int.9): le due unità, di fatto fuse, sono leggermente sfalsate, insistendo il vano in esame ad una quota ribassata di circa 40 cm. rispetto al contiguo soggiorno, entrambe comunque al di sopra della quota terra della corte perimetrale.

Si precisa da ultimo che l'altezza interna riportata in tabella individua la media tra le due quote interne (variabile da un massimo di ml.3,00 ad un minimo di ml.2,20), stante la morfologia a falda inclinata della relativa copertura.

### **BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SALORNO 38/G, EDIFICIO C,N.33, PIANO T**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>12,00 mq</b>		

In merito alla destinazione d'uso e alla consistenza del bene, si è fatto riferimento a quanto riportato nel progetto approvato, ove lo stallo in esame insisteva internamente alla corte del villino, e nello specifico in posizione antistante rispetto ad un contiguo parcheggio coperto (bene n°2 anzi descritto).

Si segnala che sui luoghi non vi è una identificazione in pianta del posto auto sul vialetto lastricato che si diparte dal cancello carrabile del compendio e sulla cui porzione terminale viene parcheggiata la vettura, di



talché si è fatto riferimento alla superficie catastale nonché di progetto dello stallo in esame.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLINO UBICATA A ROMA (RM) - VIA SALORNO 38/G, EDIFICIO C, INTERNO 9, PIANO S1-T-1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/03/2003 al 06/05/2003	*****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1118, Part. 1295, Sub. 9, Zc. 6 Categoria A7 Cl.5, Cons. 4,5 vani Rendita € 790,18 Piano S1-T-1
Dal 06/05/2003 al 23/07/2003	*****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1118, Part. 1295, Sub. 9, Zc. 6 Categoria A7 Cl.5, Cons. 4,5 vani Rendita € 790,18 Piano S1-T-1
Dal 23/07/2003 al 16/07/2004	1*****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1118, Part. 1295, Sub. 9, Zc. 6 Categoria A7 Cl.5, Cons. 4,5 vani Rendita € 790,18 Piano S1-T-1
Dal 16/07/2004 al 09/11/2015	*****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1118, Part. 1295, Sub. 9, Zc. 6 Categoria A7 Cl.5, Cons. 4,5 vani Rendita € 790,18 Piano S1-T-1
Dal 09/11/2015 al 12/07/2021	*****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1118, Part. 1295, Sub. 9, Zc. 6 Categoria A7 Cl.5, Cons. 4,5 vani Superficie catastale Totale: 86 mq Totale escluse aree scoperte: 86 mq Rendita € 790,18



	*****	Piano S1-T-1
Dal 12/07/2021 al 12/10/2023	*****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1118, Part. 1295, Sub. 9, Zc. 6 Categoria A7 Cl.5, Cons. 4,5 vani Superficie catastale Totale: 86 mq Totale escluse aree scoperte: 86 mq Rendita € 790,18 Piano S1-T-1

In merito al dettaglio dei passaggi, dalla costituzione all'attualità, si fa riferimento alla "Visura Storica per Immobile" acquisita (allegato n°3/a).

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SALORNO 38/G, EDIFICIO C,N.21, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/03/2003 al 06/05/2003	*****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1118, Part. 1295, Sub. 21, Zc. 6 Categoria C6 Cl.14, Cons. 12 mq Rendita € 65,69 Piano T
Dal 23/07/2003 al 16/07/2004	*****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1118, Part. 1295, Sub. 21, Zc. 6 Categoria C6 Cl.14, Cons. 12 mq Rendita € 65,69 Piano T
Dal 16/07/2004 al 09/11/2015	*****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1118, Part. 1295, Sub. 21, Zc. 6 Categoria C6 Cl.14, Cons. 12 mq Rendita € 65,69 Piano T



	*****	)	
Dal 09/11/2015 al 12/07/2021	j*****		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1118, Part. 1295, Sub. 21, Zc. 6 Categoria C6 Cl.14, Cons. 12 mq Superficie catastale Totale: 13 mq Rendita € 65,69 Piano T
Dal 12/07/2021 al 12/10/2023	*****		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1118, Part. 1295, Sub. 21, Zc. 6 Categoria C6 Cl.14, Cons. 12 mq Superficie catastale Totale: 13 mq Rendita € 65,69 Piano T

In merito al dettaglio dei passaggi, dalla costituzione all'attualità, si fa riferimento alla "Visura Storica per Immobile" acquisita (allegato n°3/b).

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SALORNO 38/G, EDIFICIO C,N.33, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/03/2003 al 23/07/2003	*****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1118, Part. 1295, Sub. 33, Zc. 6 Categoria C6 Cl.10, Cons. 12 mq Rendita € 35,33 Piano T
Dal 23/07/2003 al 15/07/2004	*****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. ,, Fg. 1118, Part. 1295, Sub. 33, Zc. 6 Categoria C6 Cl.10, Cons. 12 mq Rendita € 35,33 Piano T
Dal 15/07/2004 al 09/11/2015	*****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. ,, Fg. 1118, Part. 1295, Sub. 33, Zc. 6 Categoria C6



	*****	Cl.10, Cons. 12 mq Rendita € 35,33 Piano T
Dal 09/11/2015 al 12/07/2021	*****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. , Fg. 1118, Part. 1295, Sub. 33, Zc. 6 Categoria C6 Cl.10, Cons. 12 mq Superficie catastale Totale: 12 mq Rendita € 35,33 Piano T
Dal 12/07/2021 al 12/10/2023	*****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1118, Part. 1295, Sub. 33, Zc. 6 Categoria C6 Cl.10, Cons. 12 mq Superficie catastale Totale: 12 mq Rendita € 35,33 Piano T

In merito al dettaglio dei passaggi, dalla costituzione all'attualità, si fa riferimento alla "Visura Storica per Immobile" acquisita (allegato n°3/c).

## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLINO UBICATA A ROMA (RM) - VIA SALORNO 38/G, EDIFICIO C, INTERNO 9, PIANO S1-T-1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1118	1295	9	6	A7	5	4,5 vani	Totale: 86 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 86 m mq	790,18 €	S1-T-1	



## Corrispondenza catastale

In merito alla planimetria catastale dell'immobile pignorato l'ultimo elaborato grafico, depositato presso il Catasto Fabbricati il 06/05/2003 (allegato n°2/a), presenta diffuse difformità rispetto allo stato dei luoghi riscontrato mediante rilievo in sede di accesso, tanto in termini di morfologia e consistenza dell'unità quanto di destinazione d'uso dei singoli livelli.

In particolare per quanto riguarda il giardino si segnalano discrasie dimensionali in termini di morfologia e consistenza (da planimetria catastale recante una maggiore estensione) nonché di dotazioni esterne (in loco è presente una tettoia adiacente il bene n°2, non graficizzata in pianta).

In merito al piano rialzato si rilevano difformità nella distribuzione interna e nei prospetti, nonché la fusione di fatto con l'originario porticato ad uso parcheggio coperto (bene n°2), ad oggi cucina dell'abitazione.

Per quanto riguarda il piano primo si segnala una diversa destinazione d'uso dell'intero piano, catastalmente soffitta con ripostiglio e sottotetto, di fatto camera con servizio igienico e ripostiglio; si rilevano altresì modeste difformità di distribuzione interna, nonché l'accessibilità di fatto del sottotetto che da planimetria è qualificato come non praticabile, mentre di fatto lo stesso - in uso quale deposito - è accessibile dalla contigua camera.

In merito al piano seminterrato si segnalano discrasie nella conformazione e consistenza del piano per quanto riguarda sia le tramezzature e sia le murature perimetrali, con ampliamento della superficie utile del livello tutto, essendo stata annessa sia la centrale termica - trasformata in camera comunicante con la consistenza interna - e sia parte dell'intercapedine - anch'essa annessa alla superficie interna esuberandone altresì i relativi confini originari, in corrispondenza della porzione terminale di due camere. Si segnala da ultimo un cambio di destinazione d'uso del piano tutto: benché lo stesso catastalmente identifichi una cantina con accessori (ripostiglio/deposito/disimpegno) ed intercapedine, di fatto sui luoghi sono rilevabili tre camere ed un bagno, oltre disimpegno e ripostiglio: in merito all'accesso al piano S1 dall'esterno, si riscontra sui luoghi una traslazione della scala scoperta che, dipartendosi dal giardino, conduce al piano suddetto.

## BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SALORNO 38/G, EDIFICIO C,N.21, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1118	1295	21	6	C6	14	12 mq	Totale: 13 mq	65,69 €	T	

## Corrispondenza catastale

In merito alla planimetria catastale dell'immobile pignorato l'ultimo elaborato grafico, depositato presso il Catasto Fabbricati il 17/03/2003 (allegato n°2/b) presenta una sostanziale conformità con lo stato dei luoghi per quanto concerne l'estensione del bene in termini di superficie, sussistendo di contro difformità sia per quanto concerne la destinazione d'uso che per i prospetti.

In relazione al primo aspetto il bene, catastalmente autorimessa al piano terra, identifica di fatto una cucina comunicante con il contiguo soggiorno del villino (bene n°1): i subalterni delle due u.i.u. sono difatti collegati mediante varco interno, corredato di gradini onde ovviare alla differente quota d'imposta dei calpestii.

Si evidenzia altresì una diversa configurazione dei prospetti relativa tanto all'apertura sul fronte principale - ove in luogo del più ampio varco (serranda) graficizzato in pianta si è riscontrata una più contenuta



portafinestra con antistanti gradini - quanto del prospetto laterale ove è attualmente rilevabile una finestra non riportata nella planimetria catastale.

### **BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SALORNO 38/G, EDIFICIO C,N.33, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1118	1295	33	6	C6	10	12 mq	Totale: 12 mq	35,33 €	T	

#### **Corrispondenza catastale**

Per quanto concerne la corrispondenza catastale si rileva in loco una leggera traslazione dello stallo rispetto a quanto riportato nella planimetria depositata (allegato n°2/c): si ribadisce altresì che il parcheggio, sito sulla porzione terminale del vialetto lastricato che si diparte dal cancello carrabile d'accesso alla corte, non è delimitato in situ con specifico segno a terra.

### **STATO CONSERVATIVO**

#### **BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLINO UBICATA A ROMA (RM) - VIA SALORNO 38/G, EDIFICIO C, INTERNO 9, PIANO S1-T-1**

Il compendio pignorato presenta un normale stato di conservazione e manutenzione per quanto concerne il manufatto tutto, sia esternamente che internamente, come da elaborati fotografici allegati raccolti in sede di sopralluogo; parimenti dicasi per l'area esterna allo stesso annessa (allegato n°12).

#### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SALORNO 38/G, EDIFICIO C,N.21, PIANO T**

Vedi sopra.

#### **BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SALORNO 38/G, EDIFICIO C,N.33, PIANO T**

Vedi sopra.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

#### **BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLINO UBICATA A ROMA (RM) - VIA SALORNO 38/G, EDIFICIO C, INTERNO 9, PIANO S1-T-1**

L'immobile in esame fa parte di un compendio di tre villini quadrifamiliari sito in Via Salorno, nell'area suburbana esterna al G.R.A. dell'Infernetto, nel quadrante sud-occidentale del territorio capitolino. Due cancelli contigui, il primo pedonale e l'altro carrabile, identificati al civico 38/G della summenzionata via, immettono nel lotto sul cui sedime insistono i tre fabbricati, indicati in atti come edifici A, B e C.



Per quanto concerne i beni pignorati (bene n°1 qui esaminato nonché beni n°2 e 3 a seguire descritti), gli stessi occupano la porzione posteriore sinistra del villino C: per quanto concerne l'abitazione, contraddistinta come interno 9, due ulteriori cancelli, pedonale e carrabile, realizzati lungo la recinzione in tufo con ringhiera metallica che perimetra la porzione in oggetto, consentono l'accesso all'area scoperta di pertinenza esclusiva del bene in esame, in parte lastricata in pezzame di peperino ed in parte a verde, corredata sulla porzione di fondo di tettoia lignea provvista di gronda.

Il fabbricato di cui il bene è parte si sviluppa su tre livelli (rialzato, seminterrato e primo), con struttura in c.a. e copertura a doppia falda in legno: in merito alla sua configurazione di dettaglio, una scala esterna conduce ad un portico coperto che corredera l'unità sul fronte anteriore, pavimentato in gres e delimitato da balaustra in muratura e sovrastanti infissi lignei a parziale tamponatura perimetrale del portico: mediante un portoncino blindato ci si immette all'interno dell'abitazione. Qui si individua un soggiorno, pavimentato con gres porcellanato e con pareti intonacate e tinteggiate, su cui si affacciano tanto la cucina (bene n°2, successivamente descritto) quanto un servizio igienico sprovvisto di finestre ma con aerazione forzata, pavimentato e rivestito in maioliche e dotato di lavabo e sanitari.

In posizione baricentrica tra bagno e cucina si attesta il corpo scala, con balaustra metallica e rivestimento in granito, che conduce tanto al piano seminterrato quanto al piano primo; per quanto concerne il livello superiore, pavimentato per la sua interezza in gres analogo al piano rialzato, trattasi di una camera da letto e di un retrostante servizio igienico. Il piano presenta quote interne variabili da un massimo di ml.2,35 lungo il versante destro ad un minimo di ml.1,15 lungo quello sinistro sito in adiacenza al sottotetto (adibito a deposito), quest'ultimo recante quota minima pari a cm. 60 circa.

A soffitto sono rilevabili tre lucernai apribili del tipo velux, con infissi in legno allarmati e grate interne, due siti nella camera ed uno nel contiguo servizio igienico: il bagno è pavimentato e rivestito con maioliche e provvisto di lavabo, w.c., bidet e doccia.

Sempre per il tramite della già citata scala interna si perviene altresì al piano seminterrato, ove un disimpegno distribuisce tre camere, un bagno ed un ripostiglio; l'intero livello è pavimentato in gres, fatta eccezione per il servizio igienico, pavimentato e rivestito in maioliche: detto vano, cieco ma provvisto di aerazione, è dotato di lavabo, w.c., bidet e doccia. Una delle camere, ovvero quella sottostante la cucina, è posta in collegamento mediante porta-finestra con la scala scoperta che conduce alla sovrastante corte; un'ulteriore camera è di contro comunicante con l'intercapedine, pavimentata in gres e con pareti al rustico, che perimetra parzialmente il piano S1.

Gli infissi interni dell'unità tutta sono perlopiù in legno con doppio vetro e provvisti di grate; le porte interne sono in legno tamburato. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia esterna, radiatori in alluminio e climatizzatori in alcuni vani. L'impianto elettrico è dotato di salvavita; sono altresì presente videocitofono e citofono.

## **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SALORNO 38/G, EDIFICIO C,N.21, PIANO T**

Rimandando alla narrativa del bene n°1 per le caratteristiche generali del compendio e de manufatto, per quanto concerne il bene in esame si precisa che trattasi di un vano unico identificante un accessorio realizzato in adiacenza al villino anzidescritto, prospiciente sull'antistante corte scoperta di pertinenza esclusiva.

L'unità, identificante catastalmente un box e da progetto un porticato ad uso parcheggio coperto, di fatto identifica un volume chiuso, adibito a cucina: all'ambiente si accede autonomamente dall'esterno mediante portafinestra provvista di grata, corredata di gradini atti a superare il dislivello rispetto all'antistante corte (+65 cm circa), mentre internamente il collegamento con il soggiorno del villino avviene mediante varco e adiacenti gradini rivestiti in granito, onde ovviare alla differente quota di imposta dei due calpestii, maggiore nel soggiorno di circa 40 cm.: le due unità sono attualmente pertanto di fatto fuse, nonché funzionalmente connesse.

Il bene è pavimentato in gres e rivestito in tozzetti nella zona cottura; la quota interna è variabile da un minimo di ml.2,20 ad un massimo di ml.3,00 circa, stante la presenza di una falda di copertura.



**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SALORNO 38/G, EDIFICIO C,N.33, PIANO T**

Rimandando alla narrativa del bene n°1 per le caratteristiche generali del compendio, per quanto concerne il bene in esame si precisa che il parcheggio avviene sul vialetto lastricato in pezzame di peperino che si sviluppa internamente alla corte, senza tuttavia una perimetrazione a terra dello stallo.

**STATO DI OCCUPAZIONE****BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLINO UBICATA A ROMA (RM) - VIA SALORNO 38/G, EDIFICIO C, INTERNO 9, PIANO S1-T-1**

All'atto dell'ultimo sopralluogo esperito in data 29/10/2023, all'interno dell'immobile si rinvenivano l'esecutata nonché il coniuge, comproprietario non esecutato.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SALORNO 38/G, EDIFICIO C,N.21, PIANO T**

Vedi sopra.

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SALORNO 38/G, EDIFICIO C,N.33, PIANO T**

Vedi sopra.

**PROVENIENZE VENTENNALI****BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLINO UBICATA A ROMA (RM) - VIA SALORNO 38/G, EDIFICIO C, INTERNO 9, PIANO S1-T-1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/06/2001 al 25/07/2003	*****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Marco De Luca	04/06/2001	16851	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	09/06/2001		32884
Dal 23/07/2003	*****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Marco De Luca	23/07/2003	21096	9395
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	25/07/2003		44724



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Si ribadisce la costituzione di fondo patrimoniale con atto Rep.n.80692/Racc.28066 a rogito del Notaio Giancarlo Perrotta del 16 marzo 2017 (allegato n°4/b), trascritto a Roma 1 in data 22/03/2017 al n.20175 di formalità, in favore della famiglia composta dall'esecutata, dal coniuge comproprietario non esecutato e dal figlio \*\*\*\*\* destinando al nucleo il compendio pignorato: in funzione della data di stipula, detto atto si ritiene non opponibile alla presente procedura esecutiva.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SALORNO 38/G, EDIFICIO C,N.21, PIANO T7**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/06/2001 al 25/07/2003	*****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Marco De Luca	04/06/2001	16851	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	09/06/2001		32884
Dal 23/07/2003	*****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Marco De Luca	23/07/2003	21096	9395
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	25/07/2003		44724

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Si ribadisce la costituzione di fondo patrimoniale con atto Rep.n.80692/Racc.28066 a rogito del Notaio Giancarlo Perrotta del 16 marzo 2017 (allegato n°4/b), trascritto a Roma 1 in data 22/03/2017 al n.20175 di formalità, in favore della famiglia composta dall'esecutata, dal coniuge comproprietario non esecutato e dal figlio \*\*\*\*\* , destinando al nucleo il compendio pignorato: in funzione della data di stipula, detto atto si ritiene non opponibile alla presente procedura esecutiva.

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SALORNO 38/G, EDIFICIO C,N.33, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/06/2001 al 25/07/2003	*****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Marco De Luca	04/06/2001	16851	



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	09/06/2001		32884
Dal 23/07/2003	*****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Marco De Luca	23/07/2003	21096	9395
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	25/07/2003		44724

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Si ribadisce la costituzione di fondo patrimoniale con atto Rep.n.80692/Racc.28066 a rogito del Notaio Giancarlo Perrotta del 16 marzo 2017 (allegato n°4/b), trascritto a Roma 1 in data 22/03/2017 al n.20175 di formalità, in favore della famiglia composta dall'esecutata, dal coniuge comproprietario non esecutato e dal figlio \*\*\*\*\* , destinando al nucleo il compendio pignorato: in funzione della data di stipula, detto atto si ritiene non opponibile alla presente procedura esecutiva.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLINO UBICATA A ROMA (RM) - VIA SALORNO 38/G, EDIFICIO C, INTERNO 9, PIANO S1-T-1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 10/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Roma il 07/01/2013  
Reg. gen. 975 - Reg. part. 143  
Quota: 1/2  
Importo: € 230.217,00  
A favore di \*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*\*  
Capitale: € 115.108,53

### Trascrizioni

- **ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO**  
Trascritto a Roma il 02/11/2001  
Reg. gen. 94639 - Reg. part. 61157



A favore di COMUNE DI ROMA

Contro \*\*\*\*\*

Note: Immobile n. 1 Comune H501 - ROMA (RM) Catasto TERRENI Foglio 1118 Particella 1030 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 41 are 1 centiare Indirizzo LOCALITA' INFERNETTO N. civico - Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Comune H501 - ROMA (RM) Catasto TERRENI Foglio 1118 Particella 6/A Subalterno

• **ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE**

Trascritto a Roma il 16/03/2017

Reg. gen. 30812 - Reg. part. 20175

Contro \*\*\*\*\*

Note: QUANTO OGGETTO DEL FONDO PATRIMONIALE E' STATO COSI' DESCRITTO NELL'ATTO DI CUI SI CHIEDE LA TRASCRIZIONE: IMMOBILI DI PROPRIETA' DI ENTRAMBI I SIGNORI \*\*\*\*\* E \*\*\*\*\* : PORZIONI DEL FABBRICATO SITO IN COMUNE DI ROMA, VIA SALORNO N. 38/G E PRECISAMENTE NELL'EDIFICIO "C": - APPARTAMENTO DISLOCATO AI PIANI SEMINTERRATO, TERRA E PRIMO, DISTINTO CON IL NUMERO INTERNO NOVE (INT. 9), COMPOSTO DI COMPLESSIVI 4,5 (QUATTRO VIRGOLA CINQUE) VANI CATASTALI, CONFINANTE NELL'INSIEME CON APPARTAMENTI INTT. 10 E 12, VIALETTO COMUNE, SALVI ALTRI; - BOX AUTO SITO AL PIANO TERRA, DISTINTO CON IL NUMERO VENTUNO (N. 21), CONFINANTE CON APPARTAMENTO SOPRA DESCRITTO SU PIU' LATI, POSTO AUTO SCOPERTO N. 33 APPRESSO DESCRITTO, SALVI ALTRI; - POSTO AUTO SCOPERTO SITO AL PIANO TERRA, DISTINTO CON IL NUMERO TRENTATRE (N. 33), CONFINANTE CON BOX AUTO SOPRA DESCRITTO, APPARTAMENTO SOPRA DESCRITTO SU PIU' LATI, SALVI ALTRI; IL TUTTO CENSITO NEL N.C.E.U. COME SEGUE: - FOGLIO 1118, N. 1295, SUB. 9, Z.C. 6, CATEG. A/7, CLASSE 5, VANI 4,5, RENDITA EURO 790,18, VIA SALORNO 38/G, PIANO S1-T-1, INTERNO 9, EDIFICIO C (L'APPARTAMENTO); - FOGLIO 1118, N. 1295, SUB. 21, Z.C. 6, CATEG. C/6, CLASSE 14, MQ. 12, RENDITA EURO 65,69, VIA SALORNO 38/G, PIANO T, INTERNO 21, EDIFICIO C (IL BOX AUTO); - FOGLIO 1118, N. 1295, SUB. 33, Z.C. 6, CATEG. C/6, CLASSE 10, MQ. 12, RENDITA EURO 35,33, VIA SALORNO 38/G, PIANO T, INTERNO 33, EDIFICIO C (IL POSTO AUTO SCOPERTO). LA PROPRIETA' DEI BENI COSTITUENTI IL FONDO PATRIMONIALE RESTA AI SIGNORI \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* PER QUANTO DI LORO SPETTANZA COSI' COME NE SONO ATTUALMENTE PROPRIETARI E L'AMMINISTRAZIONE DEI BENI STESSI E' REGOLATA DALLE NORME DELL'ART. 180 C.C.. I BENI COSTITUENTI IL FONDO PATRIMONIALE, QUALORA NON ESISTANO FIGLI MINORI DAL MATRIMONIO POTRANNO ESSERE ALIENATI, IPOTECATI, DATI IN PEGNO O COMUNQUE VINCOLATI CON IL SOLO CONSENSO DI ENTRAMBI I CONIUGI, SENZ'UOPO DI AUTORIZZAZIONE GIUDIZIALE MENTRE QUALORA ESISTANO FIGLI MINORI DAL MATRIMONIO, OCCORRERA' LA PREVENTIVA AUTORIZZAZIONE GIUDIZIALE.

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

Trascritto a Roma il 26/06/2019

Reg. gen. 75489 - Reg. part. 52820

Quota: 1/1 In regime di COMUNIONE LEGALE

A favore di \*\*\*\*\*

Contro \*\*\*\*\*

Note: Sez. D LA SIGNORA \*\*\*\*\*

RISULTA CONIUGATA

IN COMUNIONE LEGALE DEI BENI CON IL SIGNOR \*\*\*\*\*

**Annotazioni a iscrizioni**

• **ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA**

Iscritto a Roma il 13/01/2007

Reg. gen. 5392 - Reg. part. 1568

A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

Contro \*\*\*\*\*



Note: Formalità di riferimento: Iscrizione n. 3600 del 2002 Comunicazione n. 978 del 20/01/2022 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 11/01/2022. Cancellazione parziale eseguita in data 11/02/2022 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993). DATA DI ESTINZIONE DELL'OBBLIGAZIONE 11/01/2022 - Soggetto/i debitore/i cui è stata rilasciata la quietanza: - \*\*\*\*\*

- SOGGETTI DELL'IPOTECA ORIGINARIA Datore/i di ipoteca - \*\*\*\*\* . con sede \*\*\*\*\*  
Soggetto creditore - BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. con sede ROMA (RM) cf 00651990582 Variazione del creditore risultante da altri atti ULTERIORI SPECIFICAZIONI FORNITE DAL MITTENTE Pag. 1 - Segue QUOTA DI MUTUO RELATIVA ALL'UNITA' NEGOZIALE NUM. 1 QUOTA CAPITALE: 100000,000 EUR QUOTA DI IPOTECA: 200000,000 EUR Trattasi di ipoteca a garanzia di mutuo stipulato/accolato a seguito di frazionamento, ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 1 settembre 1993 n.385, a cui si applica la disciplina sulla cancellazione 'semplificata' delle ipoteche contenuta nella sezione sul credito fondiario del medesimo D.Lgs. n.385/1993. - Credito acquisito con Atto di conferimento d'azienda, a cura del Notaio Mario Liguori di Roma del 20/09/2007 rep.150845/32823, dall'originario creditore ipotecario BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA C.F. 00651990582 alla BNL PROGETTO Spa che dal 1/10/2007 in virtu' dello stesso atto ha ripreso la denominazione sociale in BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con i seguenti elementi identificativi C.F. Iscrizione presso il Reg.delle imprese di Roma e P.IVA 09339391006 - Rif. Annotazione di frazionamento del 13/01/2007 num.5392/1568.

## BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SALORNO 38/G, EDIFICIO C,N.21, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 10/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Roma il 07/01/2013  
Reg. gen. 975 - Reg. part. 143  
Quota: 1/2  
Importo: € 230.217,00  
A favore di \*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*\*  
Capitale: € 115.108,53

### **Trascrizioni**

- **ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO**  
Trascritto a Roma il 02/11/2001  
Reg. gen. 94639 - Reg. part. 61157  
A favore di COMUNE DI ROMA  
Contro \*\*\*\*\*  
Note: Immobile n. 1 Comune H501 - ROMA (RM) Catasto TERRENI Foglio 1118 Particella 1030 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 41 are 1 centiare Indirizzo LOCALITA' INFERNETTO N. civico - Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Comune H501 - ROMA (RM) Catasto TERRENI Foglio 1118 Particella 6/A Subalterno



- **ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE**

Trascritto a Roma il 16/03/2017

Reg. gen. 30812 - Reg. part. 20175

Contro \*\*\*\*\*

Note: QUANTO OGGETTO DEL FONDO PATRIMONIALE E' STATO COSI' DESCRITTO NELL'ATTO DI CUI SI CHIEDE LA TRASCRIZIONE: IMMOBILI DI PROPRIETA' DI ENTRAMBI I SIGNORI \*\*\*\*\* E \*\*\*\*\*

PORZIONI DEL FABBRICATO SITO IN COMUNE DI ROMA, VIA SALORNO N. 38/G E PRECISAMENTE NELL'EDIFICIO "C": - APPARTAMENTO DISLOCATO AI PIANI SEMINTERRATO, TERRA E PRIMO, DISTINTO CON IL NUMERO INTERNO NOVE (INT. 9), COMPOSTO DI COMPLESSIVI 4,5 (QUATTRO VIRGOLA CINQUE) VANI CATASTALI, CONFINANTE NELL'INSIEME CON APPARTAMENTI INTT. 10 E 12, VIALETTO COMUNE, SALVI ALTRI; - BOX AUTO SITO AL PIANO TERRA, DISTINTO CON IL NUMERO VENTUNO (N. 21), CONFINANTE CON APPARTAMENTO SOPRA DESCRITTO SU PIU' LATI, POSTO AUTO SCOPERTO N. 33 APPRESSO DESCRITTO, SALVI ALTRI; - POSTO AUTO SCOPERTO SITO AL PIANO TERRA, DISTINTO CON IL NUMERO TRENTATRE (N. 33), CONFINANTE CON BOX AUTO SOPRA DESCRITTO, APPARTAMENTO SOPRA DESCRITTO SU PIU' LATI, SALVI ALTRI; IL TUTTO CENSITO NEL N.C.E.U. COME SEGUE: - FOGLIO 1118, N. 1295, SUB. 9, Z.C. 6, CATEG. A/7, CLASSE 5, VANI 4,5, RENDITA EURO 790,18, VIA SALORNO 38/G, PIANO S1-T-1, INTERNO 9, EDIFICIO C (L'APPARTAMENTO); - FOGLIO 1118, N. 1295, SUB. 21, Z.C. 6, CATEG. C/6, CLASSE 14, MQ. 12, RENDITA EURO 65,69, VIA SALORNO 38/G, PIANO T, INTERNO 21, EDIFICIO C (IL BOX AUTO); - FOGLIO 1118, N. 1295, SUB. 33, Z.C. 6, CATEG. C/6, CLASSE 10, MQ. 12, RENDITA EURO 35,33, VIA SALORNO 38/G, PIANO T, INTERNO 33, EDIFICIO C (IL POSTO AUTO SCOPERTO). LA PROPRIETA' DEI BENI COSTITUENTI IL FONDO PATRIMONIALE RESTA AI SIGNORI \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* PER QUANTO DI LORO SPETTANZA COSI' COME NE SONO ATTUALMENTE PROPRIETARI E L'AMMINISTRAZIONE DEI BENI STESSI E' REGOLATA DALLE NORME DELL'ART. 180 C.C.. I BENI COSTITUENTI IL FONDO PATRIMONIALE, QUALORA NON ESISTANO FIGLI MINORI DAL MATRIMONIO POTRANNO ESSERE ALIENATI, IPOTECATI, DATI IN PEGNO O COMUNQUE VINCOLATI CON IL SOLO CONSENSO DI ENTRAMBI I CONIUGI, SENZ'UOPO DI AUTORIZZAZIONE GIUDIZIALE MENTRE QUALORA ESISTANO FIGLI MINORI DAL MATRIMONIO, OCCORRERA' LA PREVENTIVA AUTORIZZAZIONE GIUDIZIALE.

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

Trascritto a Roma il 26/06/2019

Reg. gen. 75489 - Reg. part. 52820

Quota: 1/1 In regime di COMUNIONE LEGALE

A favore di \*\*\*\*\*

Contro \*\*\*\*\*

Note: Sez. D LA SIGNORA \*\*\*\*\*

RISULTA CONIUGATA

IN COMUNIONE LEGALE DEI BENI CON IL SIGNOR \*\*\*\*\*

### **Annotazioni a iscrizioni**

- **ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA**

Iscritto a Roma il 13/01/2007

Reg. gen. 5392 - Reg. part. 1568

A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

Contro \*\*\*\*\*

Note: Formalità di riferimento: Iscrizione n. 3600 del 2002 Comunicazione n. 978 del 20/01/2022 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 11/01/2022. Cancellazione parziale eseguita in data 11/02/2022 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993). DATA DI ESTINZIONE DELL'OBBLIGAZIONE 11/01/2022 - Soggetto/i debitore/i cui è stata rilasciata la quietanza: - \*\*\*\*\*

- SOGGETTI DELL'IPOTECA ORIGINARIA Datore/i di ipoteca - \*\*\*\*\*

con sede



\*\*\*\*\*

Soggetto creditore - BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. con sede ROMA (RM) cf 00651990582 Variazione del creditore risultante da altri atti ULTERIORI SPECIFICAZIONI FORNITE DAL MITTENTE Pag. 1 - Segue QUOTA DI MUTUO RELATIVA ALL'UNITA' NEGOZIALE NUM. 1 QUOTA CAPITALE: 100000,000 EUR QUOTA DI IPOTECA: 200000,000 EUR Trattasi di ipoteca a garanzia di mutuo stipulato/accolto a seguito di frazionamento, ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 1 settembre 1993 n.385, a cui si applica la disciplina sulla cancellazione 'semplificata' delle ipoteche contenuta nella sezione sul credito fondiario del medesimo D.Lgs. n.385/1993. - Credito acquisito con Atto di conferimento d'azienda, a cura del Notaio Mario Liguori di Roma del 20/09/2007 rep.150845/32823, dall'originario creditore ipotecario BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA C.F. 00651990582 alla BNL PROGETTO Spa che dal 1/10/2007 in virtu' dello stesso atto ha ripreso la denominazione sociale in BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con i seguenti elementi identificativi C.F. Iscrizione presso il Reg.delle imprese di Roma e P.IVA 09339391006 - Rif. Annotazione di frazionamento del 13/01/2007 num.5392/1568.

### **BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SALORNO 38/G, EDIFICIO C,N.33, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 10/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Roma il 07/01/2013  
Reg. gen. 975 - Reg. part. 143  
Quota: 1/2  
Importo: € 230.217,00  
A favore di \*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*\*  
Capitale: € 115.108,53

#### **Trascrizioni**

- **ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO**  
Trascritto a Roma il 02/11/2001  
Reg. gen. 94639 - Reg. part. 61157  
A favore di COMUNE DI ROMA  
Contro \*\*\*\*\*  
Note: Immobile n. 1 Comune H501 - ROMA (RM) Catasto TERRENI Foglio 1118 Particella 1030 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 41 are 1 centiare Indirizzo LOCALITA' INFERNETTO N. civico - Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Comune H501 - ROMA (RM) Catasto TERRENI Foglio 1118 Particella 6/A Subalterno
- **ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE**  
Trascritto a Roma il 16/03/2017  
Reg. gen. 30812 - Reg. part. 20175  
Contro \*\*\*\*\*  
Note: QUANTO OGGETTO DEL FONDO PATRIMONIALE E' STATO COSI' DESCRITTO NELL'ATTO DI CUI SI CHIEDE LA TRASCRIZIONE: IMMOBILI DI PROPRIETA' DI ENTRAMBI I SIGNORI \*\*\*\*\* E \*\*\*\*\*  
: PORZIONI DEL FABBRICATO SITO IN COMUNE DI ROMA, VIA SALORNO N. 38/G E



PRECISAMENTE NELL'EDIFICIO "C": - APPARTAMENTO DISLOCATO AI PIANI SEMINTERRATO, TERRA E PRIMO, DISTINTO CON IL NUMERO INTERNO NOVE (INT. 9), COMPOSTO DI COMPLESSIVI 4,5 (QUATTRO VIRGOLA CINQUE) VANI CATASTALI, CONFINANTE NELL'INSIEME CON APPARTAMENTI INTT. 10 E 12, VIALETTA COMUNE, SALVI ALTRI; - BOX AUTO SITO AL PIANO TERRA, DISTINTO CON IL NUMERO VENTUNO (N. 21), CONFINANTE CON APPARTAMENTO SOPRA DESCRITTO SU PIU' LATI, POSTO AUTO SCOPERTO N. 33 APPRESSO DESCRITTO, SALVI ALTRI; - POSTO AUTO SCOPERTO SITO AL PIANO TERRA, DISTINTO CON IL NUMERO TRENTATRE (N. 33), CONFINANTE CON BOX AUTO SOPRA DESCRITTO, APPARTAMENTO SOPRA DESCRITTO SU PIU' LATI, SALVI ALTRI; IL TUTTO CENSITO NEL N.C.E.U. COME SEGUE: - FOGLIO 1118, N. 1295, SUB. 9, Z.C. 6, CATEG. A/7, CLASSE 5, VANI 4,5, RENDITA EURO 790,18, VIA SALORNO 38/G, PIANO S1-T-1, INTERNO 9, EDIFICIO C (L'APPARTAMENTO); - FOGLIO 1118, N. 1295, SUB. 21, Z.C. 6, CATEG. C/6, CLASSE 14, MQ. 12, RENDITA EURO 65,69, VIA SALORNO 38/G, PIANO T, INTERNO 21, EDIFICIO C (IL BOX AUTO); - FOGLIO 1118, N. 1295, SUB. 33, Z.C. 6, CATEG. C/6, CLASSE 10, MQ. 12, RENDITA EURO 35,33, VIA SALORNO 38/G, PIANO T, INTERNO 33, EDIFICIO C (IL POSTO AUTO SCOPERTO). LA PROPRIETA' DEI BENI COSTITUENTI IL FONDO PATRIMONIALE RESTA AI SIGNORI \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* PER QUANTO DI LORO SPETTANZA COSI' COME NE SONO ATTUALMENTE PROPRIETARI E L'AMMINISTRAZIONE DEI BENI STESSI E' REGOLATA DALLE NORME DELL'ART. 180 C.C.. I BENI COSTITUENTI IL FONDO PATRIMONIALE, QUALORA NON ESISTANO FIGLI MINORI DAL MATRIMONIO POTRANNO ESSERE ALIENATI, IPOTECATI, DATI IN PEGNO O COMUNQUE VINCOLATI CON IL SOLO CONSENSO DI ENTRAMBI I CONIUGI, SENZ'UOPO DI AUTORIZZAZIONE GIUDIZIALE MENTRE QUALORA ESISTANO FIGLI MINORI DAL MATRIMONIO, OCCORRERA' LA PREVENTIVA AUTORIZZAZIONE GIUDIZIALE.

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

Trascritto a Roma il 26/06/2019

Reg. gen. 75489 - Reg. part. 52820

Quota: 1/1 In regime di COMUNIONE LEGALE

A favore di \*\*\*\*\*

Contro \*\*\*\*\*

Note: Sez. D LA SIGNORA \*\*\*\*\*

NATA \*\*\*\*\*

RISULTA CONIUGATA

IN COMUNIONE LEGALE DEI BENI CON IL SIGNOR \*\*\*\*\*

**Annotazioni a iscrizioni**

• **ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA**

Iscritto a Roma il 13/01/2007

Reg. gen. 5392 - Reg. part. 1568

A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

Contro \*\*\*\*\*

Note: Formalità di riferimento: Iscrizione n. 3600 del 2002 Comunicazione n. 978 del 20/01/2022 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 11/01/2022. Cancellazione parziale eseguita in data 11/02/2022 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993). DATA DI ESTINZIONE DELL'OBBLIGAZIONE 11/01/2022 - Soggetto/i debitore/i cui è stata rilasciata la quietanza: - \*\*\*\*\*

- SOGGETTI DELL'IPOTECA ORIGINARIA Datore/i di ipoteca - \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

Soggetto creditore - BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. con sede ROMA (RM) cf 00651990582 Variazione del creditore risultante da altri atti ULTERIORI SPECIFICAZIONI FORNITE DAL MITTENTE Pag. 1 - Segue QUOTA DI MUTUO RELATIVA ALL'UNITA' NEGOZIALE NUM. 1 QUOTA CAPITALE: 100000,000 EUR QUOTA DI IPOTECA: 200000,000 EUR Trattasi di ipoteca a garanzia di mutuo stipulato/accolato a seguito di frazionamento, ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 1 settembre 1993 n.385, a cui si applica la disciplina sulla cancellazione 'semplificata' delle ipoteche contenuta nella sezione sul credito fondiario del medesimo D.Lgs. n.385/1993. - Credito



acquisito con Atto di conferimento d'azienda, a cura del Notaio Mario Liguori di Roma del 20/09/2007 rep.150845/32823, dall'originario creditore ipotecario BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA C.F. 00651990582 alla BNL PROGETTO Spa che dal 1/10/2007 in virtu' dello stesso atto ha ripreso la denominazione sociale in BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con i seguenti elementi identificativi C.F. Iscrizione presso il Reg.delle imprese di Roma e P.IVA 09339391006 - Rif. Annotazione di frazionamento del 13/01/2007 num.5392/1568.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

### **BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLINO UBICATA A ROMA (RM) - VIA SALORNO 38/G, EDIFICIO C, INTERNO 9, PIANO S1-T-1**

---

La porzione immobiliare in esame ricade nel P.R.G. del Comune di Roma – Conferenza di Copianificazione - (Sistemi e Regole 1: 10.000) nel Sistema Insediativo “Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita” (ex art. 62 delle N.T.A. di Prg), nell’area del Piano Particolareggiato zona “O” n. 51 “Infernetto – Macchione”. Approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 312 del 22.12.1994 a seguito di decadenza decennale (Legge 1150/42), è stato adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 112 del 12.04.2006 e successivamente controdedotto con Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 26 del 12.04.2012 e approvato, ai sensi e per gli effetti della Legge n. 1150/42 – L.R. n. 36/87 art. 4, con Deliberazione della G. R. n. 15 del 15/02/2013 e pubblicato sul B.U.R.L. n. 17 del 26/02/2013.

In relazione al Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, il fabbricato di cui l’immobile è parte ricade nel Paesaggio degli insediamenti urbani (aree urbanizzate del PTPR), nonché tra le aree tutelate ai sensi del D.Lgs 42/2004 ss.mm.ii, art. 134, co.1, lett. a) e art. 136, co. 1, lett. c) e d) con D.M. del 21.10.1954 “Fascia costiera – Ostia – Anzio - Nettuno”.

Per le visure urbanistiche si rimanda agli allegati n°09 alla perizia.

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SALORNO 38/G, EDIFICIO C,N.21, PIANO T**

---

Vedi sopra.

### **BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SALORNO 38/G, EDIFICIO C,N.33, PIANO T**

---

Vedi sopra.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLINO UBICATA A ROMA (RM) - VIA SALORNO 38/G, EDIFICIO C, INTERNO 9, PIANO S1-T-1**

---

Il complesso edilizio di cui il bene è parte è stato edificato con concessione edilizia n.1329/C- prot.11282 del 19 dicembre 2001 (allegato n°5) su progetto presentato dalla \*\*\*\*\* per la realizzazione di tre edifici quadrifamiliari in Via Salerno (Infernetto). Nella concessione summenzionata si richiama, oltre ai vari nulla osta degli enti competenti, anche l'atto d'obbligo (per vincolo del lotto, parcheggio privato, giardino, giardino pensile, alberature, destinazione d'uso locali piano seminterrato e piano soffitte) a rogito del Notaio De Luca del 30/10/2001 Rep.n.17652/7453, trascritto il 02/11/2001 ai nn.94639/61157.

La verifica di sussistenza di eventuale certificato di agibilità richiesto e/o rilasciato per il compendio, ricerca condotta dalla scrivente presso il competente D.P.A.U., ha ricevuto riscontro negativo (allegato n°7).



Successivamente con prot.26070 del 3 aprile 2003 presso il Municipio ex III (ora X) è stata presentata dall'Amministratore della società costruttrice una "Comunicazione Inizio Lavori in Via Salorno" (pratica di contro indicata quale D.I.A. nell'atto di provenienza): l'accesso agli atti volto ad esaminarne il contenuto ha tuttavia trovato riscontro parziale, essendo stato rinvenuta presso gli archivi unicamente la ricevuta di presentazione della suddetta pratica, come da riscontro fornito dall'Ufficio tecnico alla scrivente (allegato n°8), di talché non è possibile verificarne l'oggetto, pur ritenendosi l'istanza riconducibile ad opere minori in ragione della tipologia di cui trattasi.

Entrando nel merito delle valutazioni in ordine alla regolarità edilizia del bene, la disamina del progetto per nuovi tipi prot.11282/2001 approvato (allegato n°6) ha evidenziato, a carico del bene in esame, la presenza di diffuse difformità rispetto allo stato dei luoghi riscontrato mediante rilievo in sede di accesso, tanto in termini di morfologia e consistenza dell'unità quanto di destinazione d'uso dei singoli livelli.

In particolare per quanto riguarda la corte di pertinenza esclusiva si segnalano discrasie dimensionali (da progetto la stessa risultava avere una estensione maggiore di quella odierna) nonché di dotazioni e sistemazioni esterne: non risultava altresì prevista la tettoia ad oggi realizzata, in assenza di titolo, in adiacenza al corpo di fabbrica (da rimuovere a cura e spese dell'aggiudicatario).

In merito al piano rialzato, oltre a contenute discrasie per quanto concerne la scala di accesso al portico, si riscontrano difformità nella distribuzione interna (da progetto erano previste una camera da letto ed un angolo cottura nell'odierno soggiorno, ed il bagno aveva una maggiore dimensione di quello odierno), nei prospetti (modesta traslazione di una finestra sul prospetto laterale) nonché la fusione di fatto con l'originario parcheggio coperto (bene n°2), ad oggi volume adibito a cucina dell'abitazione.

Per quanto riguarda il piano primo si segnala una diversa destinazione d'uso dell'intero piano, da progetto soffitta con lavatoio e sottotetto non accessibile, sui luoghi di contro camera con servizio igienico e ripostiglio nel sottofalda; si rilevano altresì modeste difformità di distribuzione interna (per traslazione delle tramezzature) e di morfologia e posizionamento dei lucernai; si segnala altresì l'accessibilità dalla contigua camera del sottotetto, da progetto di contro qualificato come non praticabile.

In merito al piano seminterrato si segnalano discrasie nella conformazione interna (da progetto priva di divisori interni, mentre in loco sono presenti le partizioni dei vani) nonché nella consistenza del piano: si evidenzia difatti un ampliamento della superficie utile e della volumetria del livello tutto a seguito di annessione di parte dell'intercapedine, in taluni punti inoltre ampliata rispetto ai confini asentiti tanto in pianta che in elevato. Si ribadisce altresì un cambio di destinazione d'uso, da progetto cantina con intercapedine perimetrale areata e fognata con accesso unicamente interno, mentre in loco sono rilevabili tre camere ed un bagno, oltre accessori (disimpegno, ripostiglio) provvisti di ulteriore ed autonomo accesso esterno mediante scala scoperta dipartentesi dal giardino.

Le sin qui descritte difformità rispetto all'elaborato di progetto approvato, operate per quanto emerso in assenza di titolo, risultano solo parzialmente sanabili. Si ritiene possibile effettuare il ripristino della destinazione a cantina per il piano seminterrato ed a soffitta per il piano primo, così come si ritiene possibile ripristinare l'autonomia funzionale e morfologica dell'immobile in esame rispetto al contiguo bene n°2, tamponando l'odierno varco di collegamento tra le due unità. Pur essendo tecnicamente sanabili, mediante accertamento di conformità, talune delle ulteriori difformità rilevate (variazioni di prospetto e distribuzione interna, ripristinando altresì gli originari confini dell'unità con conseguente riduzione della superficie utile dell'unità al piano S1 e con tamponatura del varco d'accesso al sottotetto al piano primo), non si ritiene possibile una regolarizzazione complessiva dell'immobile stante la residua presenza di discrasie (in particolar modo l'ampliamento in corrispondenza del volume adibito a cucina al piano rialzato e a camera al piano S1) per le quali il ripristino della configurazione approvata non si ritiene possibile per le implicazioni, anche strutturali, che ne deriverebbero, peraltro anche a carico di porzioni estranee al giudizio.

In ragione di tale stato di cose, già computato in sede di parametrizzazione delle consistenze (valutate difatti in funzione della destinazione e consistenza assentita e non della superficie effettiva), si ritiene opportuno applicare una ulteriore decurtazione forfettaria in misura pari al 10% del valore del bene, precisando sin d'ora che ogni attività e onere a ciò connesso, tanto in termini di ripristini (ove possibili), quanto di eventuali provvedimenti disposti d'ufficio per le difformità non sanabili, saranno ad esclusiva cura e spese



dell'aggiudicatario, essendosi di ciò già tenuto conto per quanto possibile in sede di stima.

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SALORNO 38/G, EDIFICIO C,N.21, PIANO T**

---

Rimandando alla narrativa del bene n°1 per quanto concerne il complesso edilizio di cui il bene è parte, per l'unità in esame si è riscontrata la presenza di difformità rispetto al progetto approvato (situazione peraltro già segnalata anche con riferimento alla planimetria catastale). Ad oggi il bene in oggetto identifica un manufatto la cui maggiore volumetria fuori terra identifica la cucina dell'abitazione mentre la sottostante consistenza seminterrata identifica parte di una delle camere realizzate al livello inferiore: da progetto di contro trattavasi di un porticato, coperto a falda, preposto al parcheggio coperto di una vettura e a tale funzione vincolato anche nell'atto d'obbligo stipulato propedeuticamente al rilascio dei titoli edilizi.

Non era pertanto previsto alcun dislivello rispetto alla superficie antistante, attestandosi il porticato da progetto al piano terra, né alcun collegamento interno con la contigua porzione abitativa: tanto il cambio di destinazione d'uso quanto l'ampliamento (volumetrico e di superficie utile), operati in assenza di titolo, non si ritengono sanabili. Pur risultando possibile ovviare al cambio di destinazione d'uso riscontrato (rimuovendo ad esempio gli impianti della cucina) nonché alle modifiche dei prospetti ed al collegamento interno con il bene n°1, il ripristino dello stato dei luoghi secondo il progetto approvato non si ritiene tecnicamente realizzabile per le implicazioni strutturali che a ciò sarebbero connesse, sia in ragione del salto di quota tra corte e volume in esame e sia degli ampliamenti realizzati al piano S1, ivi inclusa la realizzazione di solai non previsti.

Di tale stato di cose si terrà conto in sede di stima mediante decurtazione forfettaria del valore di stima del bene, precisando che resteranno ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario tutti gli oneri e provvedimenti, anche d'ufficio, da tale stato di cose eventualmente discendenti, essendosi di ciò già tenuto conto per quanto possibile in sede di stima.

### **BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SALORNO 38/G, EDIFICIO C,N.33, PIANO T**

---

Rimandando alla narrativa del bene n°1 per quanto concerne il complesso edilizio di cui il bene è parte, per l'unità in esame il raffronto con gli elaborati di progetto evidenzia una leggera traslazione - verso il versante destro del lotto -del viale lastricato sul cui fondo si attesta lo stallo; per quest'ultimo non è peraltro rilevabile in situ una perimetrazione della zona di parcheggio né, in termini di pavimentazione, una discontinuità rispetto alle sistemazioni esterne contigue come prevista da progetto: per il posto auto scoperto erano previste erborelle cui si ritiene opportuno il ripristino, a cura e spese dell'aggiudicatario, onde rispettare l'indice di permeabilità di progetto.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

#### **BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLINO UBICATA A ROMA (RM) - VIA SALORNO 38/G, EDIFICIO C, INTERNO 9, PIANO S1-T-1**

---

L'immobile è inserito in un compendio disciplinato da Regolamento condominiale, fornito alla scrivente dalla competente Amministrazione ed allegato in perizia. Da disamina dall'estratto conto dalla stessa prodotto, per la gestione ordinaria del cespite pignorato si evincono spese annue pari a €560,00 circa e ad oggi non risultano oneri insoluti (allegato n°13).

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SALORNO 38/G, EDIFICIO C,N.21, PIANO T**

---

Vedi sopra.



Vedi sopra.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

- **Bene N° 1** - Porzione di villino ubicata a Roma (RM) - Via Salorno 38/G, edificio C, interno 9, piano S1-T-1

L'immobile in esame, parte di un più ampio villino quadrifamiliare, è sito in Via Salorno, nell'area suburbana dell'Infernetto esterna al G.R.A. (Municipio Roma X), nel quadrante sud-occidentale del territorio capitolino. In corrispondenza del civico 38/G della summenzionata via si attestano i varchi comuni di accesso ad un complesso edilizio costituito da tre villini quadrifamiliari (edifici A, B, e C): gli immobili pignorati (bene n°1 qui esaminato e beni n°2 e n°3, a seguire descritti), identificano la porzione posteriore sinistra del villino C. Più nel dettaglio due cancelli, l'uno pedonale e l'altro carrabile, immettono in una corte scoperta, in parte pavimentata ed in parte a verde, di pertinenza esclusiva del compendio in esame, sul cui fondo si attesta il corpo di fabbrica: una scala esterna in muratura conduce ad un portico rialzato ove si individua il portone d'ingresso alla porzione abitativa (int.9), che si sviluppa, come il più ampio manufatto di cui è parte, su tre livelli: rialzato, seminterrato e primo. Nello specifico al piano rialzato si individuano un soggiorno, comunicante con una cucina (bene n°2 a seguire descritto) ed un servizio igienico; un corpo scala interno conduce agli ulteriori livelli dell'unità. Al piano seminterrato, avente ulteriore ed autonomo accesso anche dalla corte esterna, si individuano tre camere, un servizio igienico ed un ripostiglio, oltre intercapedine; al piano primo si individuano una camera, con sottotetto adibito a ripostiglio, ed un servizio igienico. La consistenza della già citata cucina del piano rialzato identifica il bene n°2 successivamente descritto: ad oggi i due beni sono di fatto fusi e comunicanti. Il compendio tutto risulta rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla presente perizia (allegato n°1) nonché nel report fotografico raccolto in sede di sopralluogo (allegato n°12).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1118, Part. 1295, Sub. 9, Zc. 6, Categoria A7

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

Rimandando al paragrafo "Regolarità edilizia" per quanto concerne la disamina di dettaglio del bene sotto il profilo della legittimità, ai fini della presente stima l'immobile è stato valutato con il metodo comparativo in funzione di quanto individuato sia tramite un'indagine di mercato effettuata in zona sia tramite quanto stabilito dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate in riferimento al Semestre 1 del 2023 (allegato n°10), ultimo dato in pubblicazione.

I valori tabellati, per destinazione a "ville e villini", nella Fascia/zona suburbana Infernetto (Via Ermanno Wolf Ferrari) - Codice di zona: E94 - Microzona catastale n.: 231, oscillano tra un minimo di €/mq.2.350,00 ed un massimo di €/mq.3.400,00.

In relazione a quanto sin qui riportato nell'ambito della descrizione sia della porzione immobiliare sia dell'intorno urbanistico, la scrivente ritiene opportuno riferirsi, ad un valore leggermente superiore rispetto a quello medio tabellato, e nel dettaglio in misura pari a €/mq.3.000,00, in funzione tanto dello stato di conservazione del bene quanto delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

In particolare si sono valutati positivamente: lo stato manutentivo; la qualità del fabbricato, con riferimento alla tipologia edilizia e alle finiture; la prossimità dell'asse di Via Cristoforo Colombo sotto il fronte della mobilità; di contro si è valutata negativamente la presenza delle difformità già illustrate nei paragrafi "Consistenza" (con correlato computo parametrico delle superfici alla luce dello stato di diritto delle stesse) e "Regolarità edilizia" (con analisi di dettaglio piano per piano).

Il valore individuato è stato altresì confermato dalle risultanze di un'indagine di mercato effettuata



presso operatori di zona nonché mediante le più accreditate piattaforme online che riassumono gli annunci pubblicati da numerosi operatori immobiliari per il comparto territoriale di riferimento: prendendo in considerazione annunci per immobili prossimi a quello oggetto di pignoramento e tra gli stessi selezionando quelli affini al bene de quo per la tipologia edilizia e le finiture accessorie, si è ricavato un valore medio comparabile al dato OMI di riferimento se si considera, oltre alle caratteristiche precipue del bene e ai margini di trattativa propri delle compravendite in regime di libero mercato, il fatto che la presente vendita avvenga mediante asta giudiziaria.

In funzione di tale circostanza si è difatti reputato opportuno applicare una prima decurtazione del valore di mercato del bene, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in misura pari al 10% del valore di stima. Si ritiene altresì opportuno decurtare una ulteriore percentuale forfettariamente identificata in misura pari al 10% in funzione di quanto esplicitato nel paragrafo "Regolarità edilizia", in ragione della non sanabilità di alcune delle difformità rilevate (pur essendosi già tenuto conto del relativo status urbanistico-edilizio in sede di computo delle consistenze) nonché dei costi connessi ai ripristini che si ritiene di contro possibile porre in atto.

Si ribadisce che resteranno in ogni caso ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario tutti gli oneri ed attività da tale stato di cose discendenti, ivi inclusi gli eventuali provvedimenti disposti dagli uffici competenti, essendosi di ciò già tenuto conto per quanto possibile in sede di stima.

A partire dal valore di partenza dell'unità, quantificabile in ragione della consistenza in misura pari ad Euro 338.000,00 in c.t., ed in funzione delle decurtazioni applicate dalla scrivente in misura complessiva pari al 20%, il valore finale del bene in esame si ritiene quantificabile in **Euro 270.000,00** in c.t.

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Salorno 38/G, edificio C, n.21, piano T

Il secondo immobile pignorato identifica un accessorio edificato in adiacenza alla porzione di villino anzidescritta (bene n°1). Al bene, catastalmente individuato come autorimessa al piano terra ma di fatto cucina a quota rialzata dell'abitazione, si accede tanto mediante autonomo accesso dall'antistante corte di pertinenza esclusiva (mediante portafinestra e antistanti gradini) quanto dall'interno del soggiorno (varco anche qui corredato di gradini) di talché le due unità immobiliari sono attualmente di fatto fuse. Il compendio tutto risulta rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla presente perizia (allegato n°1) nonché nel report fotografico raccolto in sede di sopralluogo (allegato n°12). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1118, Part. 1295, Sub. 21, Zc. 6, Categoria C6

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

Rimandando al paragrafo "Regolarità edilizia" per quanto concerne la disamina di dettaglio del bene sotto il profilo della legittimità, ai fini della presente stima l'immobile è stato valutato con il metodo comparativo in funzione di quanto individuato sia tramite un'indagine di mercato effettuata in zona sia tramite quanto stabilito dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate in riferimento al Semestre 1 del 2023 (allegato n°10), ultimo dato in pubblicazione.

I valori tabellati, per destinazione a "posti auto coperti" (destinazione di progetto), nella Fascia/zona suburbana Infernetto (Via Ermanno Wolf Ferrari) - Codice di zona: E94 - Microzona catastale n.: 231, oscillano tra un minimo di €/mq.700,00 ed un massimo di €/mq.1.050,00.

In relazione a quanto sin qui riportato nell'ambito della descrizione sia della porzione immobiliare sia dell'intorno urbanistico, la scrivente ritiene opportuno riferirsi, ad un valore prossimo a quello medio tabellato, e nel dettaglio pari a €/mq.900,00, in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio già esplicitate per il bene n°1, così identificando un valore di partenza pari a Euro 10.800,00 in c.t.

Trattandosi di vendita giudiziaria si è reputato opportuno applicare una prima decurtazione, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in misura pari al 10% del valore succitato; ulteriore decurtazione forfettaria pari al 20% si ritiene altresì opportuna in funzione di quanto esplicitato nel paragrafo "Regolarità edilizia", in ragione della natura non sanabile delle difformità rilevate.

Si ribadisce che resteranno in ogni caso ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario tutti gli oneri ed attività a tale aspetto connessi, ivi inclusi gli eventuali provvedimenti disposti dagli uffici competenti,



essendosi di ciò già tenuto conto per quanto possibile in sede di stima.

A partire dal valore originario pari ad Euro 10.800,00 in c.t., ed in funzione delle decurtazioni applicate dalla scrivente in misura complessiva pari al 30%, il valore finale del bene in esame si ritiene quantificabile in **Euro 7.500,00** in c.t.

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Salorno 38/G, edificio C, n.33, piano T  
Il terzo immobile pignorato identifica un posto auto scoperto sito internamente alla corte di pertinenza esclusiva del bene n°1: più nel dettaglio lo stesso si attesta sulla parte terminale del tracciato lastricato che si diparte dal cancello carrabile e si sviluppa lungo il versante destro del lotto, in prossimità del bene n°2. Il compendio tutto risulta rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla presente perizia (allegato n°1) nonché nel report fotografico raccolto in sede di sopralluogo (allegato n°12).  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1118, Part. 1295, Sub. 33, Zc. 6, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Rimandando al paragrafo "Regolarità edilizia" per quanto concerne la disamina di dettaglio del bene sotto il profilo della legittimità, ai fini della presente stima l'immobile è stato valutato con il metodo comparativo in funzione di quanto individuato sia tramite un'indagine di mercato effettuata in zona sia tramite quanto stabilito dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate in riferimento al Semestre 1 del 2023 (allegato n°10), ultimo dato in pubblicazione.

I valori tabellati, per destinazione a "posti auto scoperti" (destinazione di progetto), nella Fascia/zona suburbana Infernetto (Via Ermanno Wolf Ferrari) - Codice di zona: E94 - Microzona catastale n.: 231, oscillano tra un minimo di €/mq.450,00 ed un massimo di €/mq.650,00.

In relazione a quanto sin qui riportato nell'ambito della descrizione sia della porzione immobiliare sia dell'intorno urbanistico, la scrivente ritiene opportuno riferirsi, ad un valore pari a €/mq.600,00, in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio già esplicitate per il bene n°1, così identificando un valore di partenza pari a Euro 7.200,00 in c.t.

Trattandosi di vendita giudiziaria si è reputato opportuno applicare una prima decurtazione, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in misura pari al 10% del valore succitato; ulteriore decurtazione forfettaria pari al 10% si ritiene altresì opportuna in funzione di quanto esplicitato nel paragrafo "Regolarità edilizia", con oneri di ripristino che resteranno ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario essendosi di ciò già tenuto conto per quanto possibile in sede di stima.

A partire dal valore originario pari ad Euro 7.200,00 in c.t., ed in funzione delle decurtazioni applicate dalla scrivente in misura complessiva pari al 20%, il valore finale del bene in esame si ritiene quantificabile in **Euro 5.500,00** in c.t.

Per tutto quanto sin qui esplicitato, ed applicate le decurtazioni precedentemente dettagliate, il valore complessivo del **Lotto** in esame (beni n°1, n°2 e n°3) si ritiene quantificabile in **Euro 283.000,00** in c.t.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale incluse decurtazioni	Totale incluse decurtazioni
<b>Bene N° 1</b> - Porzione di villino Roma (RM) - Via Salorno 38/G, edificio C, interno 9, piano S1-T-1	112,60 mq	3.000,00 €/mq	€ 337.800,00	100,00%	€ 337.800,00	€ 270.000,00
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto Roma (RM) - Via Salorno 38/G,	12,00 mq	900,00 €/mq	€ 10.800,00	100,00%	€ 10.800,00	€ 7.500,00



edificio C, n.21, piano T						
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto Roma (RM) - Via Salorno 38/G, edificio C, n.33, piano T	12,00 mq	600,00 €/mq	€ 7.200,00	100,00%	€ 7.200,00	€ 5.500,00
Valore di stima:					€ 355.800,00	<b>€ 283.000,00</b>

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 14/10/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Trezza Eufemia

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Allegato 1 – Rilievo planimetrico dei beni pignorati (1.a/1.b/1.c)
- ✓ Allegato 2 – Planimetrie catastali/Elaborato planimetrico (a-b-c-d)
- ✓ Allegato 3 - Visura Storica per Immobile (a/b/c)
- ✓ Allegato 4 – Atto di provenienza/Costituzione fondo patrimoniale (a/b)
- ✓ Allegato 5 – Concessione edilizia
- ✓ Allegato 6 – Fascicolo di progetto
- ✓ Allegato 7 – Inesistenza agibilità
- ✓ Allegato 8 – Documentazione Municipio
- ✓ Allegato 9 - Visure urbanistiche
- ✓ Allegato 10 – Quotazioni OMI 1-23 (ultimo dato pubblicato).
- ✓ Allegato 11 – Ispezioni ipotecarie
- ✓ Allegato 12 – Report elaborati fotografici
- ✓ Allegato 13 – Documentazione condominiale

