

# TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Massimiliano Di Martino, nell'Esecuzione Immobiliare 1923/2018 del RGE. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Federica D'Ambrosio.

Promossa da

**"Banca Popolare del Lazio Soc. Coop. per Azioni"**

Codice fiscale: 04781291002

Via Martiri delle Fosse Ardeatine, 9

00049 – Velletri (RM)

Rappresentata e difesa dall'Avv. Cesare Valvo

Via Privata Jori, 3 (c/o Avv. Valvo)

00049 – Velletri (RM)

PEC: [cesare.valvo@oav.legalmail.it](mailto:cesare.valvo@oav.legalmail.it)

Contro

\*\*\*\*\*

Codice fiscale: \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

PEC: \*\*\*\*\*

Intervenuti

**"FINO 1 Securitisation S.r.l."**

Codice fiscale: 09966380967

Viale Majino, 45

20122 - Milano (MI)

e per essa **"doBank S.p.A."**

Codice fiscale: 00390840239

Piazzetta Monte, 1

37121 - Verona (VR)

Rappresentata e difesa dall'Avv. Nicola Maione

Via Salaria, 213

00198 – Roma (RM)

PEC: [nicola.maione@pec.it](mailto:nicola.maione@pec.it) (c/o Avv. Maione)

Custode

**Avv. Luca Bernardini**

PEC: [lucabernardini@ordineavvocatiroma.org](mailto:lucabernardini@ordineavvocatiroma.org)



## SOMMARIO

Tribunale di Roma .....	1
Incarico.....	6
Premessa.....	6
Descrizione .....	7
Completezza documentazione ex art. 567 .....	11
Titolarità .....	11
Precisazioni.....	13
Parti Comuni.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	15
Provenienze ventennali .....	15
Formalità pregiudizievoli.....	19
Normativa urbanistica.....	30
Regolarità edilizia.....	32
Vincoli od oneri condominiali .....	33
Bene n. 1 - Via Casilina, 1788, int. 1/A.....	34
Confini .....	34
Consistenza .....	34
Cronistoria Dati Catastali .....	35
Dati Catastali .....	35
Stato conservativo.....	35
Stato di occupazione .....	35
Regolarità edilizia.....	36
Bene n. 2 - Via Casilina, 1788, int. 2/A.....	36
Confini.....	36
Consistenza.....	36
Cronistoria Dati Catastali .....	37
Dati Catastali .....	37
Stato conservativo.....	38
Stato di occupazione .....	38
Regolarità edilizia.....	38
Bene n. 3 - Via Casilina, 1788, int. 1/B.....	38
Confini .....	39
Consistenza.....	39
Cronistoria Dati Catastali .....	39
Dati Catastali .....	39
Stato conservativo.....	40
Stato di occupazione .....	40
Regolarità edilizia.....	41
Bene n. 4 - Via Casilina, 1788, int. 2/B.....	41
Confini .....	41



Consistenza.....	41
Cronistoria Dati Catastali .....	42
Dati Catastali .....	42
Stato conservativo.....	43
Stato di occupazione .....	43
Regolarità edilizia.....	43
Bene n. 5 - Via Casilina, 1788.....	43
Confini.....	43
Consistenza.....	44
Cronistoria Dati Catastali .....	44
Dati Catastali .....	44
Stato conservativo.....	45
Stato di occupazione .....	45
Regolarità edilizia.....	45
Bene n. 6 - Via Casilina, 1788.....	45
Confini.....	45
Consistenza.....	45
Cronistoria Dati Catastali .....	46
Dati Catastali .....	46
Stato conservativo.....	46
Stato di occupazione .....	47
Regolarità edilizia.....	47
Bene n. 7 - Via Casilina, 1788, int. 3.....	47
Confini.....	47
Consistenza.....	47
Cronistoria Dati Catastali .....	47
Dati Catastali .....	48
Stato conservativo.....	48
Stato di occupazione .....	48
Regolarità edilizia.....	49
Bene n. 8 - Via Casilina, 1790/G, int. 5.....	49
Confini.....	49
Consistenza.....	49
Cronistoria Dati Catastali .....	50
Dati Catastali .....	50
Stato conservativo.....	50
Stato di occupazione .....	50
Regolarità edilizia.....	51
Bene n. 9 - Via Casilina, 1790/G, int. 8.....	51
Confini.....	52
Consistenza.....	52



Cronistoria Dati Catastali .....	52
Dati Catastali .....	52
Stato conservativo.....	53
Stato di occupazione .....	53
Regolarità edilizia.....	53
Stima/Formazione lotti .....	54
Lotti n. 1 e n. 2.....	58
Lotti da n. 3 a n. 7.....	60
Lotto n. 1 .....	62
Assenza di garanzia per vizi.....	63
Oneri per la regolarizzazione urbanistica.....	63
Stato d’uso e manutenzione .....	64
Stato di possesso.....	64
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili.....	64
Spese condominiali insolute .....	64
Conclusioni.....	64
Lotto n. 2 .....	65
Assenza di garanzia per vizi.....	65
Oneri per la regolarizzazione urbanistica.....	65
Stato d’uso e manutenzione .....	66
Stato di possesso.....	67
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili.....	67
Spese condominiali insolute .....	67
Conclusioni.....	67
Lotto n. 3 .....	67
Assenza di garanzia per vizi.....	67
Oneri per la regolarizzazione urbanistica.....	68
Stato d’uso e manutenzione .....	68
Stato di possesso.....	68
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili.....	68
Spese condominiali insolute .....	68
Conclusioni.....	68
Lotto n. 4 .....	69
Assenza di garanzia per vizi.....	69
Oneri per la regolarizzazione urbanistica.....	69
Stato d’uso e manutenzione .....	69
Stato di possesso.....	69
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili.....	69
Spese condominiali insolute .....	69
Conclusioni.....	69
Lotto n. 5 .....	70



Assenza di garanzia per vizi.....	70
Oneri per la regolarizzazione urbanistica.....	70
Stato d’uso e manutenzione .....	71
Stato di possesso.....	71
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili.....	71
Spese condominiali insolute .....	72
Conclusioni.....	72
Lotto n. 6 .....	72
Assenza di garanzia per vizi.....	72
Oneri per la regolarizzazione urbanistica.....	72
Stato d’uso e manutenzione .....	73
Stato di possesso.....	73
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili.....	73
Spese condominiali insolute .....	73
Conclusioni.....	73
Lotto n. 7 .....	74
Assenza di garanzia per vizi.....	74
Oneri per la regolarizzazione urbanistica.....	74
Stato d’uso e manutenzione .....	74
Stato di possesso.....	74
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili.....	75
Spese condominiali insolute .....	75
Conclusioni.....	75
Riepilogo .....	75
Limiti dell’incarico .....	76
Elenco degli allegati.....	77



## INCARICO

---

Con provvedimento di nomina del 19 giugno 2019, emesso dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Federica d'Ambrosio e depositato in pari data agli atti della presente Procedura, il sottoscritto Arch. Massimiliano Di Martino, con studio in Via dei Savorelli, 103 - 00165 - Roma (RM), email: [m.dimartino@awn.it](mailto:m.dimartino@awn.it), PEC: [m.dimartino@pec.archrm.it](mailto:m.dimartino@pec.archrm.it), veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c.; in data 5 luglio 2019, il sottoscritto prestava giuramento dinanzi alla dott.ssa Bisceglie.

## PREMESSA

---

I beni oggetto del pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 il 23 gennaio 2019, reg. gen. 7496, reg. part. 5027, consistono nei seguenti immobili:

**Bene n. 1** – Unità immobiliare adibita ad uso residenziale sita in Roma (RM), in Via Casilina, 1788, sviluppata ai piani terra, primo e secondo, distinta con il numero interno 1/A ed identificata presso il Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 1033, particella 28, subalterno 508;

**Bene n. 2** – Unità immobiliare adibita ad uso residenziale sita in Roma (RM), in Via Casilina, 1788, ubicata al piano terra, distinta con il numero interno 2/A ed identificata presso il Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 1033, particella 28, subalterno 509;

**Bene n. 3** – Unità immobiliare adibita ad uso residenziale sita in Roma (RM), in Via Casilina, 1788, sviluppata ai piani terra, primo e secondo, distinta con il numero interno 1/B ed identificata presso il Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 1033, particella 28, subalterno 510;

**Bene n. 4** – Unità immobiliare adibita ad uso residenziale sita in Roma (RM), in Via Casilina, 1788, ubicata al piano terra, distinta con il numero interno 2/B ed identificata presso il Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 1033, particella 28, subalterno 511;

**Bene n. 5** – Unità immobiliare adibita ad uso residenziale sita in Roma (RM), in Via Casilina, 1788, ubicata al piano seminterrato, identificata presso il Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 1033, particella 28, subalterno 503;

**Bene n. 6** – Unità immobiliare adibita ad uso residenziale sita in Roma (RM), in Via Casilina, 1788, ubicata al piano seminterrato, identificata presso il Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 1033, particella 28, subalterno 504;

**Bene n. 7** – Unità immobiliare adibita ad uso residenziale sita in Roma (RM), in Via Casilina, 1788, ubicata al piano seminterrato, distinta con il numero interno 3 ed identificata presso il Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 1033, particella 28, subalterno 5;

**Bene n. 8** – Unità immobiliare adibita ad uso residenziale sita in Roma (RM), in Via Casilina, 1790/G, ubicata al primo piano, distinta con il numero interno 5 ed identificata presso il Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 1033, particella 1836, subalterno 8;

**Bene n. 9** – Unità immobiliare adibita ad uso residenziale sita in Roma (RM), in Via Casilina, 1790/G, ubicata al secondo piano, distinta con il numero interno 8 ed identificata presso il Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 1033, particella 1836, subalterno 11;



**Bene n. 10** – Unità immobiliare adibita ad uso residenziale sita in Roma (RM), in Via Casilina, 1790/G, ubicata al primo piano, distinta con il numero interno 4 ed identificata presso il Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 1033, particella 1836, subalterno 7.

**Successivamente, poiché l’immobile identificato presso l’Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 1033, particella 1836, subalterno 7, è stato venduto dalla società esecutata a soggetti terzi in data antecedente alla trascrizione del pignoramento, il creditore procedente ha depositato agli atti della Procedura la rinuncia parziale all’esecuzione, limitatamente all’immobile in questione: per tale motivo, i beni oggetto della presente Procedura Esecutiva sono quelli precedentemente elencati dal n. 1 al n. 9.** Si precisa che il bene precedentemente elencato al n. 10, ovvero il medesimo oggetto della rinuncia parziale da parte del creditore procedente, è stato oggetto dell’atto di compravendita a rogito del Notaio Maria Raffaella D’Ettorre di Roma del 3 febbraio 2014, rep. 8163/5159, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 il 13 febbraio 2014, reg. gen. 15750, reg. part. 10316: copia della relativa trascrizione è allegata al presente documento preliminare sotto la lettera “A”.

Si precisa che, considerando le caratteristiche che accomunano molti dei beni oggetto di esecuzione, alcuni paragrafi verranno trattati una volta per tutti gli immobili, come ad esempio la loro titolarità o la normativa urbanistica che interessa i lotti sui quali sono stati edificati, mentre alcuni paragrafi verranno trattati singolarmente per ogni bene.

## DESCRIZIONE

La presente Procedura Esecutiva, incardinata dalla “Banca Popolare del Lazio Soc. Coop. per Azioni”, in forza dell’atto di pignoramento immobiliare trascritto presso l’Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 il 23 gennaio 2019, reg. gen. 7496, reg. part. 5027, ha ad oggetto, citando testualmente quanto riportato nell’atto stesso “... *i seguenti beni e diritti immobiliari spettanti a: \*\*\*\*\**, in persona del legale rappresentante pro tempore signor \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, codice fiscale, partita IVA e iscrizione al Registro delle Imprese di Roma al n. \*\*\*\*\* al R.E.A. n. \*\*\*\*\*, con sede legale in \*\*\*\*\* in Comune di \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, con accesso da Via Casilina n. 1788, e precisamente: a) piena proprietà dell’appartamento distribuito su piano terra, primo e secondo con ingresso a piano terra e composto da soggiorno, cucina, bagno e balcone al piano primo e da due camere, ripostiglio, bagno e balcone al secondo piano, distinto con n. interno 1/A, censito nel Catasto Fabbricati di Roma al foglio 1033, particella 28 sub. 508, z.c. 6, cat. A/7, cl. 4, vani 6, rendita euro 898,64; b) piena proprietà dell’appartamento al piano terra composto da soggiorno, camera, cucina, ripostiglio, bagno e terrazzo, distinto con il n. int. 2/A, censito nel Catasto Fabbricati di Roma al foglio 1033, particella 28, sub 509, z.c. 6, cat. A/7, cl. 4, vani 4, rendita euro 599,09; c) piena proprietà dell’appartamento distribuito su piano terra, primo e secondo, con ingresso a piano terra e composto da soggiorno, cucina, bagno e balcone al piano primo e da due camere, ripostiglio, bagno e balconi al secondo piano, distinto con il numero interno 1/B, censito nel Catasto Fabbricati di Roma al foglio 1033, particella 28 sub. 510, z.c. 6, cat. A/7, cl. 4, vani 4, rendita euro 898,64; d) piena proprietà dell’appartamento al piano terra composto da soggiorno, camera, cucina, bagno e terrazzo, distinto con il numero interno 2/B, censito nel Catasto Fabbricati di Roma al foglio 1033, particella 28 sub. 511, z.c. 6, cat. A/7, cl. 4, vani 3.5, rendita



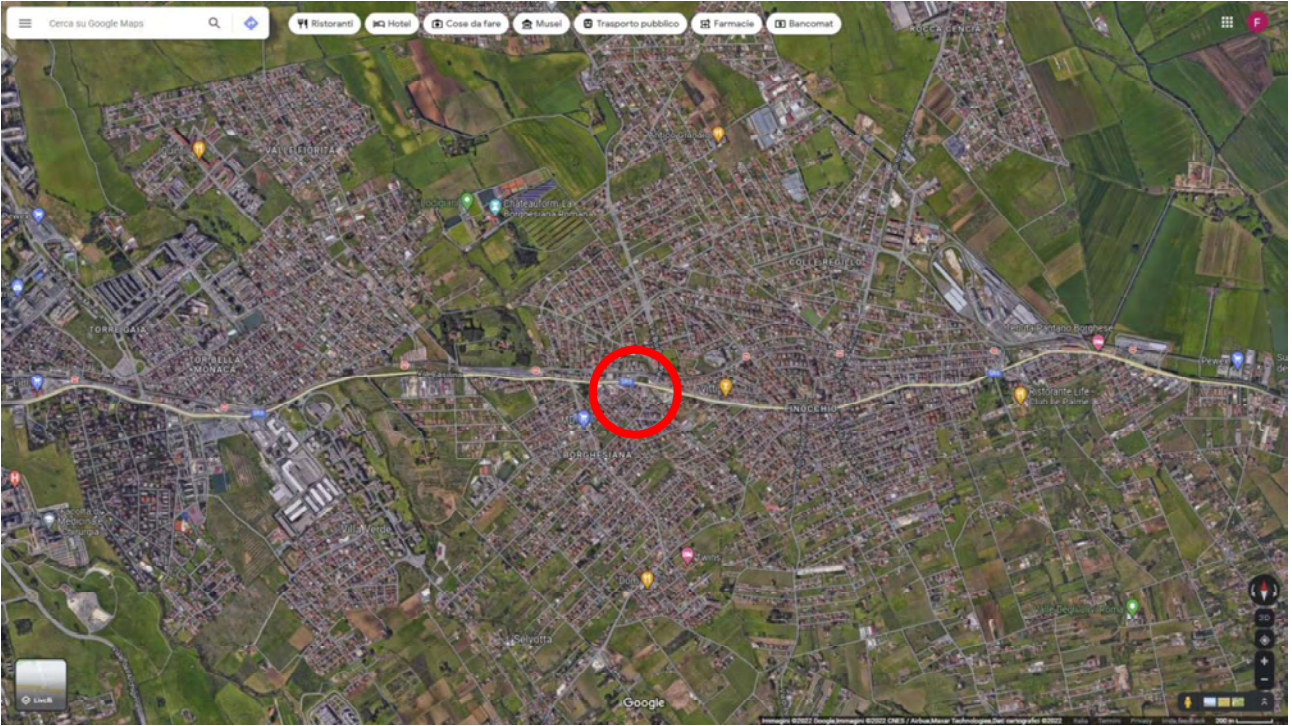
euro 524,20; e) piena proprietà dell'appartamento al piano seminterrato composto di soggiorno con angolo cottura, due camere e bagno, censito nel Catasto Fabbricati di Roma al foglio 1033, particella 28 sub. 503, z.c. 6, cat. A/4, cl. 3, vani 3, rendita euro 201,42; f) piena proprietà dell'appartamento al piano seminterrato composto di soggiorno con angolo cottura, due camere e bagno, con annessa area esterna di pertinenza, censito nel Catasto Fabbricati di Roma al foglio 1033, particella 28 sub. 504, z.c. 6, cat. A/4, cl. 3, vani 3, rendita euro 201,42; g) piena proprietà dell'appartamento al piano seminterrato distinto con il n. int. tre, composto di soggiorno con angolo cottura, due camere e bagno, censito nel Catasto Fabbricati di Roma al foglio 1033, particella 28 sub. 5, z.c. 6, cat. A/4, cl. 6, vani 4, rendita euro 454,48; e porzioni del fabbricato in Roma, località Borghesiana, con accesso da Via Casilina civ. n. 1790/G e, precisamente: h) piena proprietà dell'appartamento al piano primo, distinto con il n. interno 5, composto di soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno a balcone, distinto nel Catasto Fabbricati di Roma, al foglio 1033, particella 1836 sub 8, z.c. 6, cat. A/3, cl. 2, vani 4, rendita euro 568,10; i) piena proprietà dell'appartamento al piano secondo, distinto con il numero int. 8, composto di soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno a balcone, distinto nel Catasto Fabbricati di Roma al foglio 1033, particella 1836 sub 11, z.c. 6, cat. A/3, cl. 2, vani 4, rendita euro 568,10; j) piena proprietà dell'appartamento al piano primo, distinto con il numero int. 4, composto di soggiorno con angolo cottura, camera, bagno e balcone. Distinto nel Catasto Fabbricati di Roma al foglio 1033, particella 1836 sub. 7, z.c. 6, cat. A/3, cl. 2, vani 3, rendita euro 426,08; ...”. **Successivamente, per i motivi sopra esposti nel paragrafo “Premesse”, l’esecuzione è stata ridotta ai beni elencati nell’atto con le lettere che vanno da “a” a “i”, ovvero gli immobili identificati nel presente elaborato con i numeri che vanno da 1 a 9.**

A seguito dei vari sopralluoghi eseguiti è emerso come i beni oggetto di esecuzione consistano in diverse unità immobiliari, allo stato dei luoghi tutte adibite ad uso residenziale: di queste alcune sono sviluppate su un solo livello fuori terra, altre su più livelli. 7 di queste, ovvero quelle contraddistinte dal numero di particella 28, hanno accesso dal civico 1788 di Via Casilina, mentre le altre 2, ovvero quelle contraddistinte dal numero di particella 1836, hanno accesso dal civico 1790/G della stessa Via Casilina.

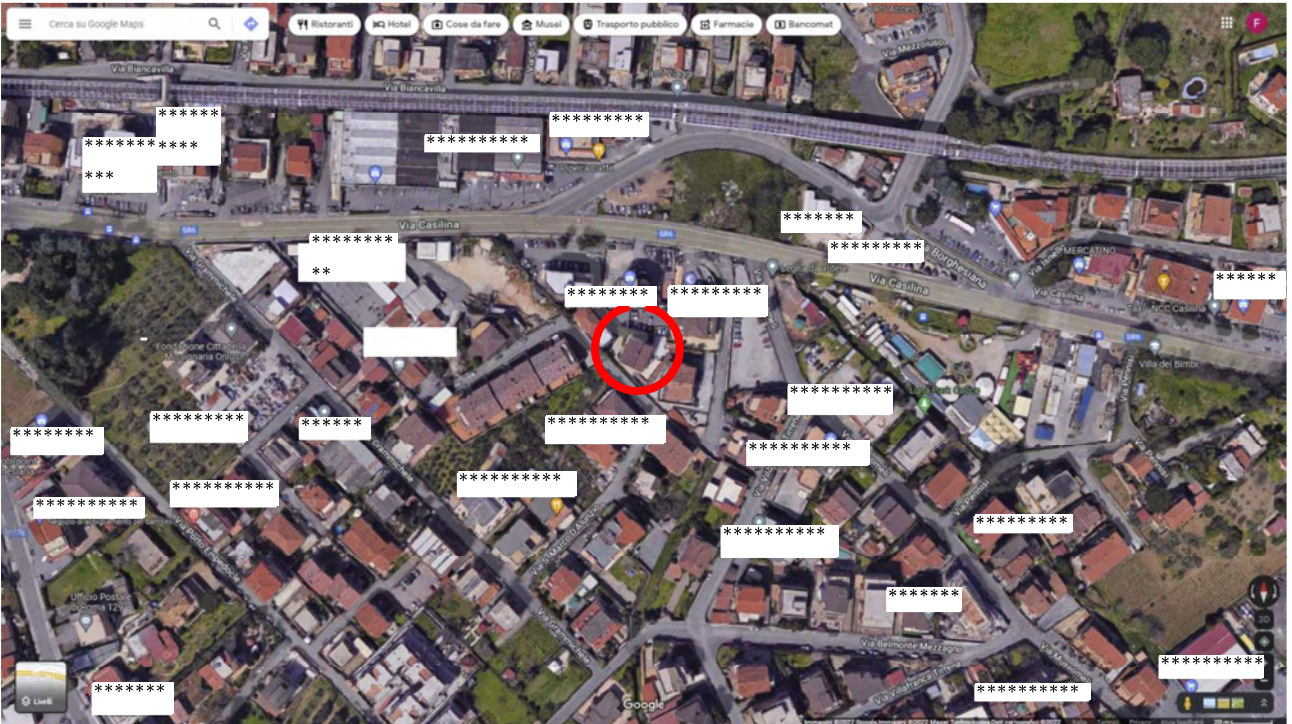
Gli edifici che ricomprendono gli immobili oggetto di esecuzione sono ubicati nel quadrante est del territorio comunale, distante circa 6 km dal tracciato del Grande Raccordo Anulare, nel perimetro di competenza del Municipio VI (ex Municipio VIII), in zona “Borghesiana”, a ridosso della Via Casilina, in un contesto delimitato a nord proprio da Via Casilina, ad est da Via Mussomeli, a sud da Via dell’Osteria del Finocchio e ad est dalla Strada Provinciale 77b, come si evince dall’inquadramento territoriale che, unitamente al successivo ingrandimento, viene di seguito riportato.







*Inquadratura territoriale*



*Ingrandimento del precedente inquadratura territoriale – Edificio in Via Casilina, 1788*





*Ingrandimento del precedente inquadramento territoriale – Edificio in Via Casilina, 1790/G*

Il contesto in cui è inserito l’immobile è caratterizzato da edifici realizzati durante la parte centrale del XX secolo, edificati principalmente in assenza di titolo edilizio e poi regolarizzati in virtù delle leggi speciali sul condono edilizio, fatta eccezione per alcuni edifici di epoca recente realizzati sul lato nord rispetto a Via Casilina.

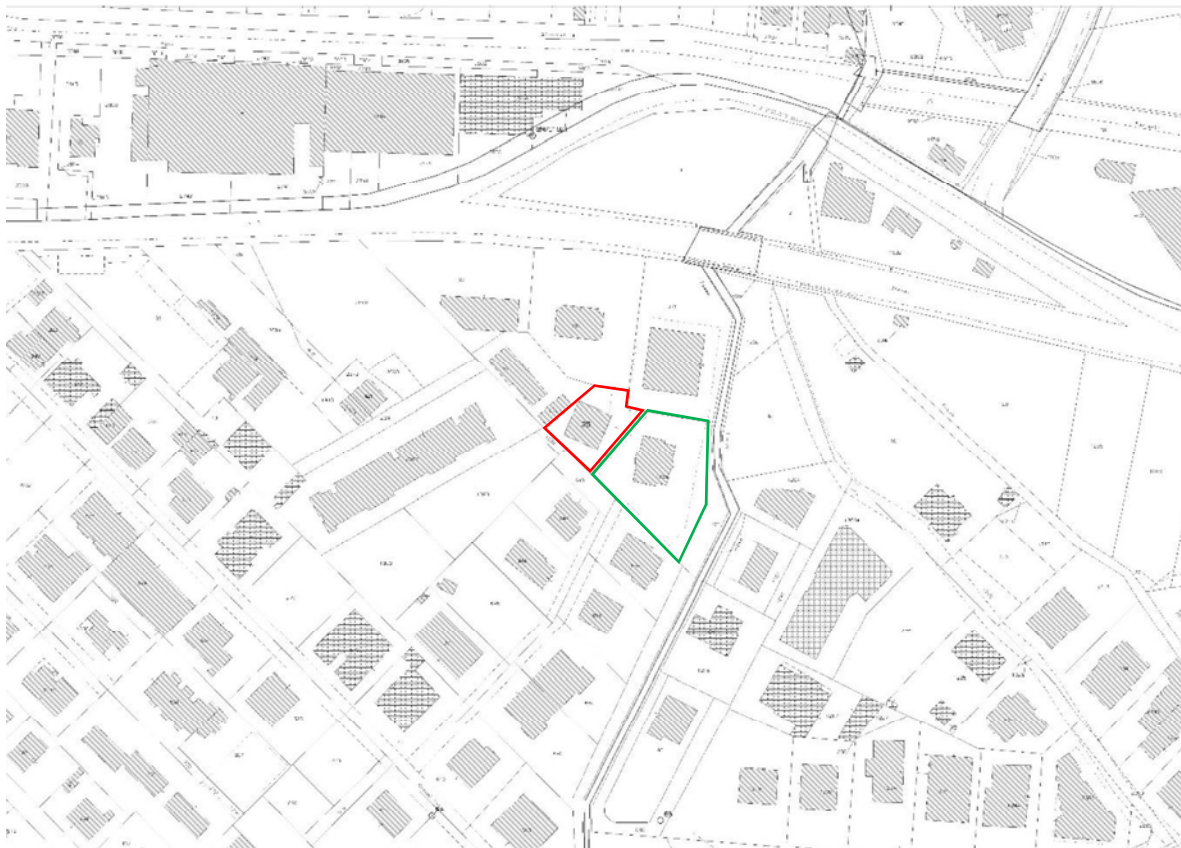
Gli edifici nelle vicinanze sono caratterizzati da diverse destinazioni d’uso: principalmente, sul fronte stradale, le unità al piano terra sono adibite all’utilizzo commerciale, mentre i restanti livelli sono destinati principalmente all’utilizzo residenziale. Di seguito si riportano le fotografie scattate agli edifici, visti dalla loro corte comune di accesso da Via Casilina.



*L’edificio identificato con il numero civico 1788 (sinistra) e con il numero civico 1790 (destra)*

Gli edifici di cui le unità immobiliare in oggetto sono parte meglio si evincono dallo stralcio dalle mappe catastali che viene di seguito riportato, nel quale sono identificati con i numeri di particella 28, ovvero quello con accesso dal civico 1788 di Via Casilina, e 1836, ovvero quello con accesso dal civico 1790/G.





Stralcio dalle mappe catastali – particelle 28 (in rosso) e 1836 (in verde)

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa e costituita dal certificato ipotecario speciale prot. RM167854 del 30 gennaio 2019, attestante l'esito dell'ispezione ipotecaria sul conto della società esecutata e dei relativi danti causa per il ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento.

## TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto di esecuzione appartengono al seguente soggetto:

- “\*\*\*\*\*”, detentrica della quota di 1/1 del diritto di proprietà

Codice fiscale:

\*\*\*\*\*

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

- “\*\*\*\*\*”, detentrica della quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Gli immobili oggetto di esecuzione sono pervenuti alla in virtù di diversi atti di compravendita.

La maggior parte degli immobili identificati con il numero di particella 28, ovvero quelli identificati con i subalterni 2 (oggi 508 e 509), 501 (oggi 510 e 511), 503, 504 e 505, sono pervenuti alla società esecutata in virtù dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Maria Raffaella D'Ettore di Roma del 28 marzo 2003, rep. 1726/670, registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Roma 5 il 17 aprile 2003, serie 1V, n. 3516 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 il 12 aprile 2003, reg. gen. 32610, reg. part. 21631. Con l'atto in questione la sig.ra \*\*\*\*\*



ha venduto alla società esecutata “... il fabbricato da cielo a terra sito nel Comune di Roma, in località Borghesiana, con accesso da via Casilina al numero civico n. 1788, costituito dalle seguenti unità immobiliari: appartamento distribuito su piano terra, primo e secondo collegati da scala interna, distinto col numero d'interno n. 1 (uno), composto al piano terra da soggiorno, cucina, un bagno ed un terrazzo; al piano primo da due camere, bagno e balcone; al piano secondo da due camere, bagno e balcone; confinante con appartamento distinto con il n. 2 (due) e distacco su area comune su due lati, salvo altri. – appartamento distribuito su piano terra, primo e secondo collegati da scala interna, distinto col numero d'interno n.2 (due), composto al piano terra da soggiorno, cucina, un bagno ed un giardino; al piano primo da due camere, bagno e balconi; al piano secondo da due camere, bagno e balconi; confinante con appartamento distinto con il n. 1 (uno) e distacco su area comune su due lati, salvo altri. – appartamento sito al piano seminterrato, senza numero d'interno composto da soggiorno con angolo cottura, due camere e un bagno; confinante con appartamento distinto con il sub. 504, con autorimessa, e area comune, salvo altri. – appartamento sito al piano seminterrato, senza numero d'interno composto da soggiorno con angolo cottura, due camere e un bagno; confinante con appartamento distinto con il sub. 503, con autorimessa, e area comune, salvo altri. ... (omissis) ... DATI CATASTALI: Le porzioni immobiliari risultano censite al N.C.E.U. di Roma con i seguenti dati catastali: foglio 1033, particella 28, sub. 2, z.c. 6, cat. A/7, classe 4, vani 8, via Casilina 1788, p. T-1-2, i.1, rendita catastale € 1.198,18 (appartamento int. 1). Foglio 1033, particella 28, sub. 501, zc. 6, cat. A/7, classe 4, vani 8,5, via Casilina 1788, p.T-1-2, i.2, rendita catastale € 1.273,07 (appartamento int. 2). foglio 1033, particella 28, sub. 503, zc. 6, cat. A74, classe 3, vani 3 via Casilina 1788, p. S1, rendita catastale € 201,42 (appartamento al S1). foglio 1033, particella 28, sub. 504, zc. 6, cat. A/4, classe 3, vani 3 via Casilina 1788, p. S1, rendita catastale € 201,42 (appartamento al S1) ...”. Copia dell'atto in argomento risulta allegata alla presente relazione sotto la lettera “**B**”.

L'ultimo immobile ricompreso nell'edificio identificato con il numero di particella 28, ovvero quello con accesso dal civico 1788 di Via Casilina, è stato acquistato dalla società esecutata in virtù dell'atto di compravendita a rogito del notaio Vincenzo Silvestroni di Roma del 22 settembre 1999, rep. 199525/18587, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 il 24 settembre 1999, reg. gen. 75073, reg. part. 46200. Con l'atto in questione la sig.ra \*\*\*\*\* ha venduto alla “... il seguente immobile facente parte del fabbricato sito in Comune di Roma alla Via Casilina n. 1788 e precisamente: - appartamento per civile abitazione sito al piano interrato, distinto con il numero interno tre (n.int.3) composto di tre vani ed accessori, confinante con rampa, corte, residua proprietà della venditrice, salvo altri. Il terreno su cui sorge l'intero fabbricato è riportato al N.C.T. del Comune di Roma al foglio 1033 particella 28, il fabbricato è stato denunciato per l'accatastamento alla partita 434121 Detto appartamento è stato denunciato per l'accatastamento al N.C.E.U. con scheda registrata il 24.1.1996 al n.009347 come UNITÀ AFFERENTE AL FABBRICATO DI CUI È PARTE, GIÀ RIPORTATO ALLA PARTITA 434121 del N.C.E.U. in base alla quale l'immobile in oggetto risulta con i seguenti dati identificativi: foglio 1033 particella 28 sub. 5 Via Casilina 1788 piano S1 int. 3 ...”. Copia dell'atto in argomento risulta allegata alla presente relazione sotto la lettera “**C**”.

Per quanto riguarda gli immobili identificati con i numeri di particella 1836, ovvero quelli facenti parte dell'edificio in Via Casilina, 1790/G, questi rientrano nella disponibilità della società esecutata per



averli costruiti sul lotto di terreno precedentemente identificati con i numeri di particella 1410, 1411 e 1412: dette particelle di terreno sono state acquistate con due distinti atti di compravendita.

La particella 1411 è stata acquistata dalla "\*\*\*\*\*" in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Marcello Grizi di Roma del 29 luglio 1999, rep. 51295/1249, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 il 31 luglio 1999, reg. gen. 666323, reg. part. 41043, la cui copia è allegata alla presente sotto la lettera "D". Con l'atto in argomento il sig. \*\*\*\*\* ha venuto alla società esecutata "*... il seguente immobile sito in Comune di Roma località Borghesiana e precisamente: - appezzamento di terreno della superficie di are 4.71 (are quattro e centiare settantuno) confinante con fosso di Prataporci, proprietà \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*\*, salvo altri, riportato nel N.C.T. del suddetto Comune al foglio 1033, particella 1411 ha0.4.71 R.D.£ 2308 R.A.£. 659. ...*".

Le particelle 1410 e 1412 sono state acquistate dalla società esecutata in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Marcello Grizi di Roma dell'11 febbraio 2000, rep. 51827/1420, registrato presso l'Ufficio delle Entrate Roma 2 il 29 febbraio 2000, serie 1V, n. 21851 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 ai n. 10238 e 10239 di formalità del 29 febbraio 2000, la cui copia è allegata alla presente sotto la lettera "E". Con l'atto in questione prima i sig.ri \*\*\*\*\* hanno venduto, per la quota di 1/2 ciascuno e quindi per l'intero alla società esecutata "*... il seguente immobile sito in Comune di Roma località Borghesiana e precisamente: - appezzamento di terreno della superficie di mq.469 (metri quadrati quattrocentosessantanove) confinante con proprietà \*\*\*\*\*\*, proprietà \*\*\*\*\*\*, salvi altri, distinto al N.C.T. al foglio 1033 particella 1410 are 4.69 R.D.£. 8.216 R.A.£ 3517 ...*", mentre poi il sig. \*\*\*\*\* ha venduto alla stessa società "*... il seguente immobile sito in Comune di Roma località Borghesiana e precisamente: - appezzamento di terreno della superficie di mq.469 (metri quadrati quattrocentosessantanove) confinante con proprietà \*\*\*\*\*\* fosso di Prataporci e appezzamento di cui sopra, salvo altri, distinto al N.C.T. al foglio 1033 particella 1412 are 4.69 R.D.£. 8216 R.A.£. 3517 ...*".

## PRECISAZIONI

Si precisa che, dalla presa visione della mappa catastale e dal confronto tra quest'ultima e lo stato dei luoghi, tutti gli immobili risultano accessibili da un cancello carrabile che esita su Via Casilina, dal quale poi si percorre un viale asfaltato che porta ai vari ingressi delle diverse unità immobiliari: detto viale, non identificato catastalmente, è di fatto posizionato sulle particelle identificate con i numeri 27 e 29. Di seguito si riporta una sovrapposizione delle mappe catastali, in rosso, all'immagine aerea.





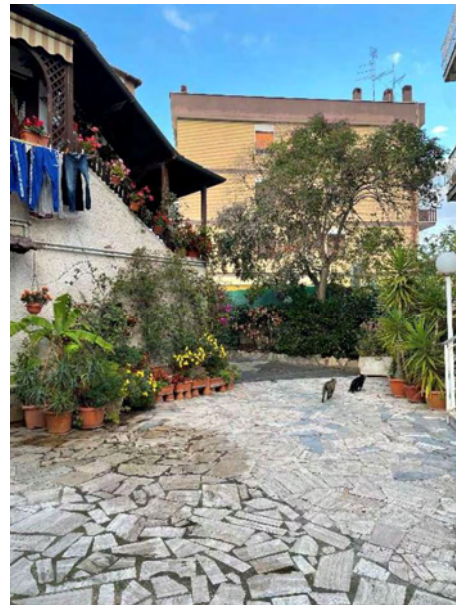
*Sovrapposizione della mappa catastale (in rosso) all'ortofoto*

Sulla base della sovrapposizione in argomento, emerge come nessuno degli immobili oggetto di esecuzione sia accessibile dalla pubblica via. Per le fotografie scattate al viale asfaltato di cui si è parlato in precedenza si rimanda al successivo paragrafo “Parti comuni”.

## PARTI COMUNI

Dalle informazioni assunte è emerso come l’edificio non sia costituito in condominio. Ad ogni modo, non si possono escludere tra le parti quelle elencate all’art. 1117 del Codice Civile, come ad esempio la struttura portante dell’edificio. Di fatto, come già esposto in precedenza, altre porzioni vengono di fatto adibite ad utilizzo comune, come il passaggio pedonale che da Via Casilina rende accessibili le porzioni: di seguito si riportano alcune fotografie scattate al passaggio in questione.





La porzione che, da Via Casilina, rende accessibili gli immobili oggetto di esecuzione

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla documentazione presa in visione non sono emersi censi, livelli o usi civici che possano interessare gli immobili oggetto di esecuzione, fatto salvo quanto già esposto nei paragrafi “Precisazioni” e “Parti comuni”. Per quanto riguarda invece le servitù si evidenzia come, nella nota di trascrizione dell’atto di donazione a rogito del Notaio Giuseppe Valente di Roma del 26 marzo 1980, rep. 2125, registrato a Roma l’11 aprile 1980 al n. 5552, vol. 589 e trascritto presso l’Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 il 18 aprile 1980, reg. gen. 27796, reg. part. 21052, venga espressamente riportato che “... Resta costituita per destinazione del padre di famiglia servitù di passaggio a piedi e con automezzi a favore e contro i terreni di cui alle particelle 27, 29, 424, 28, 1410, 1411 e 1412, detta servitù sarà esercitata su una striscia di terreno che partendo dalla SS. Casilina attraversa la corte delle particelle 27, 29 e 424 e quindi per una larghezza di m. 4, attraverserà le particelle 28, 1410, 1411, 1412 lungo in confine con la proprietà del Sig. \*\*\*\*\* ... (omissis) ... Si precisava che il lavatoio di cui alla particella 424 verrà demolito quanto prima dal donante. ...”.

## PROVENIENZE VENTENNALI

**Immobili identificati al foglio 1033, particella 28, subalterni 508, 509, 510, 511, 503 e 504**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26 marzo 1980 al 28 marzo 2003	***** Nata a Roma il * , C.F. , detentrica della quota di 1/1 del diritto di proprietà sulla particella 28 del foglio 1033, sulla quale sono stati poi edificati gli immobili in questione.	<b>Atto tra vivi – Donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Rep.</b>	<b>Racc.</b>
		Notaio Giuseppe Valente di Roma	26 marzo 1980	2125	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. n.</b>	<b>Vol. n.</b>
		Roma	11 aprile 1980	5552	583
		<b>Trascrizione</b>			



		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1	18 aprile 1980	27796	21052
<b>Dal 28 marzo 2003 all'attualità</b>	*****", con sede in, C.F. , detentrica della quota di 1/1 del diritto di proprietà sugli immobili in questione	<b>Atto tra vivi - Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Rep.</b>	<b>Racc.</b>
		Notaio Maria Raffaella D'Ettorre di Roma	28 marzo 2003	1726	670
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Serie</b>	<b>N.</b>
		Ufficio delle Entrate Roma 5	17 aprile 2003	1V	3516
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1	18 aprile 2003	32610	21631		

**Immobile identificato al foglio 1033, particella 28, subalterno 5**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
<b>Dal 26 marzo 1980 al 22 settembre 1999</b>	**, nata a ***** il , C.F. , detentrica della quota di 1/1 del diritto di proprietà sulla particella 28 del foglio 1033, sulla quale sono stati poi edificati gli immobili in questione.	<b>Atto tra vivi - Donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Rep.</b>	<b>Racc.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. n.</b>	<b>Vol. n.</b>
		*	*	*	*
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1	18 aprile 1980	27796	21052		
<b>Dal 22 settembre 1999 all'attualità</b>	*****", con sede in, C.F. , detentrica della quota di 1/1 del diritto di proprietà sugli immobili in questione	<b>Atto tra vivi - Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Rep.</b>	<b>Racc.</b>
		Notaio Vincenzo Silvestroni di Roma	22 settembre 1999	199525	18587
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Serie</b>	<b>N.</b>
<b>Trascrizione</b>					





		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1	24 settembre 1999	75073	46200

**Immobili identificati al foglio 1033, particella 1836, subalterni 8 e 11 (ex particelle 1410, 1411 e 1412)**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26 marzo 1980 al 29 luglio 1999	*****, , C.F.  detentore della quota di 1/1 del diritto di proprietà sulla particella 1411 del foglio 1033, sulla quale sono stati poi edificati gli immobili in questione.	<b>Atto tra vivi - Donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Rep.</b>	<b>Racc.</b>
		**	*	*	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. n.</b>	<b>Vol. n.</b>
		*	*	*	*
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1	18 aprile 1980	27796	21052	
Dal 29 luglio 1999 all'attualità	"*****", con sede in, C.F. , , detentricessa della quota di 1/1 del diritto di proprietà sugli immobili in questione	<b>Atto tra vivi - Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Rep.</b>	<b>Racc.</b>
		Notaio Marcello Grizi di Roma	29 luglio 1999	51295	1249
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Serie</b>	<b>N.</b>
		Ufficio del Registro Atti Pubblici di Roma		1V	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1	31 luglio 1999	66632	41043	

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23 maggio 1994 all'11 febbraio 2000	*****, nato a , C.F., detentore della quota di 1/2 del diritto di proprietà sulla porzione identificata al foglio 1033, particella 1410, in regime di comunione legale dei beni con la coniuge *****;	<b>Atto tra vivi - Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Rep.</b>	<b>Racc.</b>
		Notaio Giorgio Perrotta di Roma	23 maggio 1994	11417	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. n.</b>	<b>Vol. n.</b>



	*****, nata il, C.F., detentrica della quota di 1/2 del diritto di proprietà sulla porzione identificata al foglio 1033, particella 1410, in regime di comunione legale dei beni con il coniuge *****, ***** , nato a il, C.F. , detentore della quota di 1/2 del diritto di proprietà sulla porzione identificata al foglio 1033, particella 1410.	Roma	8 giugno 1994	22851	1V
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1	4 giugno 1994	37148	20455
Dall' <b>11 febbraio 2000</b> all' <b>attualità</b>	"*****", con sede in, C.F. , detentrica della quota di 1/1 del diritto di proprietà sugli immobili in questione	<b>Atto tra vivi - Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Rep.</b>	<b>Racc.</b>
		Notaio Marcello Grizi di Roma	11 febbraio 2000	51827	1420
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Serie</b>	<b>N.</b>
		Ufficio delle Entrate Roma 2	29 febbraio 2000	1V	21851
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1	29 febbraio 2000	15681	10238

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal <b>23 marzo 1980</b> all' <b>11 febbraio 2000</b>	*****nato il, C.F. , detentore della quota di 1/1 del diritto di proprietà sulla porzione identificata al foglio 1033, particella 1412.	<b>Atto tra vivi - Donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Rep.</b>	<b>Racc.</b>
		*			
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. n.</b>	<b>Vol. n.</b>
		*	*	*	*
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		*	*	*	*
Dall' <b>11 febbraio 2000</b> all' <b>attualità</b>	"****", con sede in, C.F. , detentrica della quota di 1/1 del diritto di proprietà sugli immobili in questione.	<b>Atto tra vivi - Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Rep.</b>	<b>Racc.</b>
		Notaio Marcello Grizi di Roma	11 febbraio 2000	51827	1420



Registrazione			
Presso	Data	Serie	N.
Ufficio delle Entrate Roma 2	29 febbraio 2000	1V	21851
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1	29 febbraio 2000	15682	10239

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l’Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1, aggiornate al 13 ottobre 2022, sono risultate le seguenti formalità sul conto della società esecutata. L’esito integrale dell’ispezione ipotecaria viene allegato alla presente sotto la lettera “F”.

### Trascrizioni

#### Atto tra vivi – Compravendita

Titolo: Atto notarile pubblico del 29 luglio 1999, rep. 51295

Rogante: Notaio Marcello Grizi di Roma

**Trascritto a Roma il 31 luglio 1999, reg. gen. 66632, reg. part. 41043**

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma (RM), 4 identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1033, particella 1411, natura T – Terreno, consistenza 4 are 71 centiare, indirizzo Località Borghesiana, n. civico –.

A favore di: “\*\*\*\*\*”, con sede in \*\*\*\*\* , C.F. \*\*\*\*\* , per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull’unità negoziale n. 1;

Contro: , nato a , C.F. , per la quota di

1/1 del diritto di proprietà sull’unità negoziale n. 1.

#### Atto tra vivi – Compravendita

Titolo: Atto notarile pubblico del 22 settembre 1999, rep. 199525

Rogante: Notaio Vincenzo Silvestroni di Roma

**Trascritto a Roma il 24 settembre 1999, reg. gen. 75073, reg. part. 46200**

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma (RM), identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1033, particella 28, subalterno 5, natura A – Appartamento, consistenza 4 vani, indirizzo Via Casilina, n. civico 1788, piano S1.

A favore di: “\*\*\*\*\*”, con sede in \*\*\*\* , C.F. \*\*\*\*\* , per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull’unità negoziale n. 1;



Contro: \*\*\*\*\*, nata a \*\*\*\*\*, C.F. \*\*\*\*\*, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1, in regime di bene personale.

#### Atto tra vivi – Compravendita

Titolo: Atto notarile pubblico dell'11 febbraio 2000, rep. 51827

Rogante: Notaio Marcello Grizi di Roma

**Trascritto a Roma il 29 febbraio 2000, reg. gen. 15681, reg. part. 10238**

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma (RM), identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1033, particella 1410, subalterno –, natura T – Terreno, consistenza 4 are 69 centiare, indirizzo Località Borghesiana, n. civico –.

A favore di: "I\*\*\*\*\*", con sede in \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\*, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1;

Contro: , nato a , C.F. , per la

quota di 1/4 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1, in regime di comunione dei beni con la sig.ra \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\*

, nata a , C.F., per la quota di 1/4

del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1, in regime di comunione dei beni con il sig.

\*\*\*\*\* , \*\*\*\*\*

, nato a il 2, C.F. , per la quota di 1/2 del

diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1, in regime di separazione dei beni.

#### Atto tra vivi – Compravendita

Titolo: Atto notarile pubblico dell'11 febbraio 2000, rep. 51827

Rogante: Notaio Marcello Grizi di Roma

**Trascritto a Roma il 29 febbraio 2000, reg. gen. 15682, reg. part. 10239**

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma (RM), identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1033, particella 1412, subalterno –, natura T – Terreno, consistenza 4 are 69 centiare, indirizzo Località Borghesiana, n. civico –.

A favore di: "\*\*\*\*\*", con sede in Roma (RM), C.F. \*\*\*\*\* , per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1;

sull'unità negoziale n. 1, in regime di bene personale.

Contro: \*\*\*\*\* , nato a \*\*\*\*\* , per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

#### Atto tra vivi – Atto unilaterale d'obbligo edilizio

Titolo: Atto notarile pubblico del 24 febbraio 2000, rep. 51875

Rogante: Notaio Marcello Grizi di Roma

**Trascritto a Roma il 1° marzo 2000, reg. gen. 16118, reg. part. 10535**

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma (RM), identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1033, particella 1410, subalterno –, natura T – Terreno, consistenza –, indirizzo Località Borghesiana, n. civico –;

Immobile n. 2: unità immobiliare sita nel Comune di Roma (RM), identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1033, particella 1411, subalterno –, natura T – Terreno, consistenza –, indirizzo Località Borghesiana, n. civico –;

Immobile n. 3: unità immobiliare sita nel Comune di Roma (RM), identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1033, particella 1412, subalterno –, natura T – Terreno, consistenza –, indirizzo Località Borghesiana, n. civico –.

A favore di: Comune di Roma, con sede in Roma (RM), C.F. 02438750586, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1;



Contro: "\*\*\*\*\*", con sede in \*\*\*\*\*, C.F. \*\*\*\*\* per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1.

Quadro "D": "... desiderando la Società \*\*\*\*\* uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma, a mezzo del suo legale rappresentante, con l'atto, per se e suoi aventi causa, si e' impegnata irrevocabilmente e definitivamente a: 1) vincolare l'area occorrente di m.1167.30 (millecentosessantasette virgola trenta) al servizio della progettata costruzione così come risulta dalla planimetria allegata all'atto sotto la lettera "A"; 2) sino a quando non intervenga una modifica alle norme vigenti che consenta una maggiore cubatura nella zona, ovvero un trasferimento di cubatura nei limiti consentiti a seguito di variante al presente progetto ritualmente autorizzata dal Comune di Roma, a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie coperta a piloty del piano terreno di mq.113 (metri quadrati centotredici) a giorno e libera, così come riportato nella planimetria conforme a quella del progetto che costituisce parte integrante dell'atto, salvo adibirli a parcheggio e salvo i volumi tecnici relativi ai vani scala ed ascensori e ciò fino a quando non intervenga una modifica alle norme vigenti che consenta una maggiore cubatura nella zona, ovvero trasferimento di cubatura nei limiti consentiti a seguito di variante al presente progetto; 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano interrato (cantine) al servizio dell'edificio, così come riportato nell'allegata planimetria sub.A, conforme al progetto approvato e costituente parte integrante dell'atto; 4) destinare e a mantenere permanentemente una superficie di mq.93,38 (metri quadrati novantatre virgola trentotto) a parcheggio privato al servizio dell'edificio, assumendone a propria cura e spesa la ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione, nonché a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato e a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm.60 (centimetri sessanta), nonché a porre a dimora numero due (n.2) alberi di altezza non inferiore a mt.4,50 (metri quattro virgola cinquanta); così come risulta dalla planimetria allegata all'atto sotto la lettera "a" nella quale la superficie destinata a parcheggio e colorata in rosso, le superfici destinate a giardino sono contornate in verde. le obbligazioni anzidette da trascriversi agli uffici dei registri immobiliari di Roma 1 non potranno essere cancellate o modificate senza il benestare del Comune di Roma. ..."

#### **Atto tra vivi – Atto unilaterale d'obbligo edilizio**

Titolo: Atto notarile pubblico del 13 luglio 2000, rep. 52299

Rogante: Notaio Marcello Grizi di Roma

**Trascritto a Roma il 18 luglio 2000, reg. gen. 58616, reg. part. 38731**

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma (RM), identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1033, particella 1410, subalterno -, natura T - Terreno, consistenza -, indirizzo Località Borghesiana, n. civico -;

Immobile n. 2: unità immobiliare sita nel Comune di Roma (RM), identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1033, particella 1411, subalterno -, natura T - Terreno, consistenza -, indirizzo Località Borghesiana, n. civico -;

Immobile n. 3: unità immobiliare sita nel Comune di Roma (RM), identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1033, particella 1412, subalterno -, natura T - Terreno, consistenza -, indirizzo Località Borghesiana, n. civico -.

A favore di: Comune di Roma, con sede in Roma (RM), C.F. 02438750586, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1;

Contro: "\*\*\*\*\*", con sede in \*\*\*\*\*, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1.

Quadro "D": "... -che la \*\*\*\*\* e proprietaria di un lotto di terreno edificabile sito in Comune di Roma localita Borghesiana Via San Marco D'Alunzio s.n.c. riportato nel N.C.T. del Comune di Roma al foglio 1033 allegato 871 particelle 1410, 1411, 1412 -che su detto terreno e in corso di realizzazione un fabbricato residenziale in virtù di concessione edilizia n 783/c del 12 luglio 2000 rilasciata dal Comune di Roma; -che la \*\*\*\*\* intende realizzare nel



sottosuolo del suddetto lotto in edificazione una "autorimessa interrata pertinenziale" al fabbricato di cui concessione edilizia n.783/c del 12 luglio 2000 rilasciata dal Comune di Roma (edificio "A"), nonché dei limitrofi fabbricati indicati nella planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera "A" "edificio "C" - "edificio "D" edificio "E" e precisato che i detti edifici hanno (hanno, ndr) la seguente composizione ed identificazione nelle loro unità immobiliari: -edificio (edificio, ndr) "A" Via San Marco D'Aluzio s.c. in corso di costruzione - concessione edilizia n 783/c del 12 luglio 2000 foglio 1033 particelle 1410 - 1411 - 1412 comprendente quattro unità residenziali, - edificio "B" Via Casilina 1788 foglio 1033 particella 28 sub. 2 - 3 - 4 - tre unità residenziali, - edificio "C" Via Casilina 1788 foglio 1033 particella 29 sub. 3 - 5- due unità residenziali, - Edificio "D" Via Casilina 1786 - 1786/h foglio 1033 particella 27 sub. 3 - 4 - 5 -6 - 11 – quattro unità residenziali e un negozio; - edificio "E" Via Casilina 1790 foglio 1033 particella 1371 sub. 5 - 501 - una unità residenziale e una unità laboratorio. Tutto ciò premesso la "\*\*\*\*\*", come in atto (atto, ndr) rappresentata, per se e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, sia obbligata irrevocabilmente e definitivamente, nei confronti del Comune di Roma, a mantenere la destinazione d'uso della realizzanda autorimessa al servizio delle unità immobiliari sopra specificate, così come sopra descritte e rappresentate nella planimetria d'insieme come sopra allegata sub."A". Le obbligazioni anzidette da trascriversi agli uffici dei registri immobiliari di Roma 1 non potranno essere cancellate o modificate senza il benestare del Comune di Roma.

#### **Atto tra vivi – Compravendita**

Titolo: Atto notarile pubblico del 28 marzo 2003, rep. 1726

Rogante: Notaio Maria Raffaella D'Ettorre di Roma

**Trascritto a Roma il 12 aprile 2003, reg. gen. 32610, reg. part. 21631**

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma (RM), identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1033, particella 28, subalterno 2, natura A/7 – Abitazioni in villini, consistenza 8 vani, indirizzo Via Casilina, n. civico 1788, piano T12;

Immobile n. 2: unità immobiliare sita nel Comune di Roma (RM), identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1033, particella 28, subalterno 501, natura A/7 – Abitazioni in villini, consistenza 8,5 vani, indirizzo Via Casilina, n. civico 1788, piano T12;

Immobile n. 3: unità immobiliare sita nel Comune di Roma (RM), identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1033, particella 28, subalterno 503, natura A/4 – Abitazione di tipo popolare, consistenza 3 vani, indirizzo Via Casilina, n. civico 1788, piano S1;

Immobile n. 4: unità immobiliare sita nel Comune di Roma (RM), identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1033, particella 28, subalterno 504, natura A/4 – Abitazione di tipo popolare, consistenza 3 vani, indirizzo Via Casilina, n. civico 1788, piano S1;

Immobile n. 5: unità immobiliare sita nel Comune di Roma (RM), identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1033, particella 28, subalterno 4, natura C/6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 112 metri quadri, indirizzo Via Casilina, n. civico 1788, piano S1;

Immobile n. 6: unità immobiliare sita nel Comune di Roma (RM), identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1033, particella 28, subalterno 505, natura C/6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 127 metri quadri, indirizzo Via Casilina, n. civico 1788, piano S2.

A favore di: \*\*\*\*\* , con sede in \*\*\*\*\* , C.F. \*\*\*\*\* , per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1;

del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1.

Contro: \*\*\*\*\* , nata a Roma il \*\*\*\*\* , C.F. \*\*\*\*\* per la quota di 1/1

#### **Atto tra vivi – Atto unilaterale d'obbligo edilizio**

Titolo: Atto notarile pubblico del 10 aprile 2003, rep. 72752

Rogante: Notaio Agostino D'Ettorre di Roma

**Trascritto a Roma il 30 aprile 2003, reg. gen. 37181, reg. part. 24634**

Unità negoziale n. 1:



Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma (RM), identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1033, particella 1410, subalterno –, natura T – Terreno, consistenza 4 are 69 centiare, indirizzo Via San Marco D'Aluzio, n. civico SNC;

Immobile n. 2: unità immobiliare sita nel Comune di Roma (RM), identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1033, particella 1411, subalterno –, natura T – Terreno, consistenza 4 are 71 centiare, indirizzo Via San Marco D'Aluzio, n. civico SNC;

Immobile n. 3: unità immobiliare sita nel Comune di Roma (RM), identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1033, particella 1412, subalterno –, natura T – Terreno, consistenza 4 are 69 centiare, indirizzo Via San Marco D'Aluzio, n. civico SNC;

A favore di: Comune di Roma, con sede in Roma (RM), C.F. 02438750586, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1;

Contro: "\*\*\*\*\* con sede in \*\*\*\*\*", C.F. \*\*\*\*\* , per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1.

Quadro "D": "... Premesso – che la società "\*\*\*\*\*" ... (omissis) ... ha presentato in data 4.02.2002 al n 6763 di protocollo un progetto per la realizzazione di un edificio residenziale sul terreno stesso; - che l'istanza ai sensi dell'art 3 della Del. n. 3 del 13 e 16 gennaio 1997 non è stata sottoposta all'esame della C.E. e che il Comune di Roma ha subordinato il rilascio della concessione alla presentazione di esso comparante di un atto (d'obbligo, ndr) ... (omissis) ... desiderando la società comparante uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma, a mezzo del suo legale rappresentante, con l'atto medesimo si è impegnata irrevocabilmente e definitivamente: 1) a destinare e a mantenere permanentemente una superficie di mq.135 (metri quadrati centotrentacinque) a parcheggio condominiale a servizio dell'edificio, assumendone a propria cura e spesa l'ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione, ... (omissis) ... 2) a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato e a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm. 60, nonchè a porre a dimora n.3.di alberi di altezza non inferiore a mt. 4,50, 3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano interrato, al piano soffitte, del parcheggio al piano terra al servizio dell'edificio, e a mantenere a giorno e libera la superficie a portico del piano terra ... (omissis). Le obbligazioni anzidette da trasciversi agli uffici dei Registri Immobiliari di Roma non potranno essere cancellate o modificate senza il benessere del Comune di Roma. ...".

#### **Atto tra vivi – Cessione di diritti reali a titolo gratuito**

Titolo: Atto notarile pubblico del 10 aprile 2003, rep. 72753

Rogante: Notaio Agostino D'Ettore di Roma

**Trascritto a Roma il 5 maggio 2003, reg. gen. 38342, reg. part. 25308**

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma (RM), identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1033, particella 1831, subalterno -, natura T – Terreno, consistenza 2 are 42 centiare, indirizzo Località Borghesiana, n. civico –.

A favore di: Comune di Roma, con sede in Roma (RM), C.F. 02438750586, 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 sull'unità negoziale n. 1.

Quadro "D": "... Premesso che la I\*\*\*\*\* è proprietaria, come da accertamento da me notaio eseguito, di un terreno in Roma località Borghesiana della superficie di mq.242 (metri quadrati duecentoquarantadue) distinto al N.C.T. del Comune di Roma al foglio 1033 allegato 871 particella n.1831 (proveniente dalla fusione delle particelle 1411 e 1412) ... (omissis) ... che ha presentato in data 4.2.2002 n 6763 di protocollo un progetto per la variante edificio residenziale sul terreno stesso; -che l'istanza ai sensi dell'art 3 della delibera n. 3 del 13 e 16 gennaio 1997 non è stata sottoposta all'esame della C.E. e che il Comune di Roma ha subordinato il rilascio della concessione alla presentazione da parte della \*\*\*\*\* di un atto mediante il quale la stessa, ceda gratuitamente all'Amministrazione Comunale ai sensi del cap.II dell'art. 6



lettera "e", del piano particolareggiato n.25/O Borghesiana un'area pari a mq 242 foglio n.1033 allegato 871 part. n.1831 come risulta dal tipo di frazionamento catastale approvato dall'U.T.E. di Roma prot. n.1161 del 19.02.2002 ... (omissis) ... desiderando la \*\*\*\*\* uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma, con suddetto atto, a mezzo del suo legale rappresentante per se, ed aventi causa, ha ceduto gratuitamente all'Amministrazione Comunale ai sensi del cap.II dell'art. 6 lettera "e", del piano particolareggiato n.25/O Borghesiana un'area pari a mq 242 foglio n.1033 allegato 871 part. n.1831 come risulta dal tipo di frazionamento catastale approvato dall'U.T.E. di Roma prot. n.1161 del 19.02.2002 ...".

#### **Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili**

Titolo: Atto giudiziario del 22 luglio 2013, rep. 45524

Rogante: UNEP c/o Tribunale di Roma

**Trascritto a Roma il 5 novembre 2013, reg. gen. 106993, reg. part. 77757**

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma (RM), identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1033, particella 28, subalterno 5, natura A/3 – Abitazione di tipo economico, consistenza 4 vani, indirizzo Via Casilina, n. civico 1788, interno 3, piano S/1.

A favore di: "UniCredit S.p.A.", con sede in Roma (RM), C.F. 00348170101, 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 sull'unità negoziale n. 1.

**Nel merito si evidenzia come, a seguito di verifiche effettuate presso la Cancelleria del Tribunale di Roma, la relativa Esecuzione Immobiliare sia ancora pendente.**

#### **Atto tra vivi – Compravendita**

Titolo: Atto notarile pubblico del 3 febbraio 2014, rep. 8163/5159

Rogante: notaio Maria Raffaella D'Ettorre di Roma

**Trascritto a Roma il 13 febbraio 2014, reg. gen. 15750, reg. part. 10316**

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma (RM), identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1033, particella 1836, subalterno 7, natura A/3 – Abitazione di tipo economico, consistenza 3,00 vani, indirizzo Via Casilina, n. civico 1790/G, interno 4, piano 1.

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

del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1.

Contro: "\*\*\*\*\*", per la quota di 1/1

#### **Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili**

Titolo: Atto giudiziario del 4 dicembre 2018, rep. 54478

Rogante: Tribunale di Roma

**Trascritto a Roma il 23 gennaio 2019, reg. gen. 7496, reg. part. 5027**

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma (RM), identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1033, particella 28, subalterno 508, natura A/7 – Abitazione in villini, consistenza 6 vani, indirizzo Via Casilina, n. civico 1788, interno 1/A;

Immobile n. 2: unità immobiliare sita nel Comune di Roma (RM), identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1033, particella 28, subalterno 509, natura A/7 – Abitazione in villini, consistenza 4 vani, indirizzo Via Casilina, n. civico 1788, interno 2/A, piano T;

Immobile n. 3: unità immobiliare sita nel Comune di Roma (RM), identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1033, particella 28, subalterno 510, natura A/7 – Abitazione in villini, consistenza 4 vani, indirizzo Via Casilina, n. civico 1788, interno 1/B, piano T-1-, lotto 2;





Immobile n. 4: unità immobiliare sita nel Comune di Roma (RM), identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1033, particella 28, subalterno 511, natura A/7 – Abitazione in villini, consistenza 3,5 vani, indirizzo Via Casilina, n. civico 1788, interno 2/B, piano T;

Immobile n. 5: unità immobiliare sita nel Comune di Roma (RM), identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1033, particella 28, subalterno 503, natura A/4 – Abitazione di tipo popolare, consistenza 3 vani, indirizzo Via Casilina, n. civico 1788, piano S;

Immobile n. 6: unità immobiliare sita nel Comune di Roma (RM), identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1033, particella 28, subalterno 504, natura A/4 – Abitazione di tipo popolare, consistenza 3 vani, indirizzo Via Casilina, n. civico 1788, piano S;

Immobile n. 7: unità immobiliare sita nel Comune di Roma (RM), identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1033, particella 28, subalterno 5, natura A/4 – Abitazione di tipo popolare, consistenza 4 vani, indirizzo Via Casilina, n. civico 1788, piano S;

Immobile n. 8: unità immobiliare sita nel Comune di Roma (RM), identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1033, particella 1836, subalterno 8, natura A/3 – Abitazione di tipo economico, consistenza 4 vani, indirizzo Via Casilina, n. civico 1790, interno 5, piano 1;

Immobile n. 9: unità immobiliare sita nel Comune di Roma (RM), identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1033, particella 1836, subalterno 11, natura A/3 – Abitazione di tipo economico, consistenza 4 vani, indirizzo Via Casilina, n. civico 1790, interno 8, piano 2;

Immobile n. 10: unità immobiliare sita nel Comune di Roma (RM), identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1033, particella 1836, subalterno 7, natura A/3 – Abitazione di tipo economico, consistenza 3 vani, indirizzo Via Casilina, n. civico 1790, interno 4, piano 1.

### **Iscrizioni**

#### **Ipoteca volontaria – Concessione a garanzia di mutuo**

Titolo: Atto notarile pubblico del 22 settembre 1999, rep. 199526

Rogante: Notaio Vincenzo Silvestroni di Roma

**Iscritta a Roma il 24 settembre 1999, reg. gen. 75074, reg. part. 25590**

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma (RM), identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1033, particella 28, subalterno 5, natura A – Appartamento, consistenza 4 vani, indirizzo Via Casilina, n. civico 1788, piano S1.

A favore di: "Banca di Roma S.p.A.", con sede in Roma (RM), C.F. 00644990582, 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 sull'unità negoziale n. 1.

**Formalità successive:**

**Iscrizione del 14 agosto 2019, reg. part. 19067 – Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo.**

#### **Ipoteca volontaria – Concessione a garanzia di mutuo edilizio**

Titolo: Atto notarile pubblico del 1° agosto 2000, rep. 52384

Rogante: Notaio Marcello Grizi di Roma

**Iscritta a Roma il 2 agosto 2000, reg. gen. 64770, reg. part. 17637**

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma (RM), identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1033, particella 1410, subalterno –, natura T – Terreno, consistenza 469 are, indirizzo Via San Marco D'Alunzio, n. civico SNC;

Immobile n. 2: unità immobiliare sita nel Comune di Roma (RM), identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1033, particella 1411, subalterno –, natura T – Terreno, consistenza 471 are, indirizzo Via San Marco D'Alunzio, n. civico SNC;



Immobile n. 3: unità immobiliare sita nel Comune di Roma (RM), identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1033, particella 1412, subalterno –, natura T – Terreno, consistenza 469 are, indirizzo Via San Marco D'Alunzio, n. civico SNC;

A favore di: "Banca di Roma S.p.A.", con sede in Roma (RM), C.F. 00919681007, 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 sull'unità negoziale n. 1, in qualità di terzo datore.

**Annotazioni:**

- **Annotazione del 18 novembre 2014, reg. part. 18518 – Erogazione parziale;**
- **Annotazione del 19 novembre 2014, reg. part. 18552 – Erogazione parziale;**
- **Annotazione del 21 novembre 2014, reg. part. 18678 – Erogazione parziale;**
- **Annotazione del 21 novembre 2014, reg. part. 18686 – Frazionamento in quota;**
- **Annotazione del 3 dicembre 2014, reg. part. 19051 – Erogazione a saldo;**
- **Iscrizione del 29 luglio 2020, reg. part. 13786 – Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo edilizio.**

**Ipoteca volontaria – Concessione a garanzia di mutuo edilizio**

Titolo: Atto notarile pubblico del 25 giugno 2002, rep. 1430

Rogante: Notaio Maria Raffaella D'Ettorre di Roma

**Iscritta a Roma il 6 luglio 2002, reg. gen. 76191, reg. part. 20168**

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma (RM), identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1033, particella 1410, subalterno –, natura T – Terreno, consistenza 4 are 69 centiare, indirizzo Via San Marco D'Alunzio, n. civico SNC;

Immobile n. 2: unità immobiliare sita nel Comune di Roma (RM), identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1033, particella 1411, subalterno –, natura T – Terreno, consistenza 4 are 71 centiare, indirizzo Via San Marco D'Alunzio, n. civico SNC;

Immobile n. 3: unità immobiliare sita nel Comune di Roma (RM), identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 1033, particella 1412, subalterno –, natura T – Terreno, consistenza 4 are 69 centiare, indirizzo Via San Marco D'Alunzio, n. civico SNC;

A favore di: "Banca di Roma Società per Azioni", con sede in Roma (RM), C.F. 00919681007, 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 sull'unità negoziale n. 1.

**Annotazioni:**

- **Annotazione del 18 novembre 2014, reg. part. 18519 – Erogazione parziale**
- **Iscrizione del 24 giugno 2022, reg. part. 16903 – Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo edilizio**

**Ipoteca in rinnovazione – Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo**

Titolo: Atto notarile pubblico del 22 settembre 1999, rep. 199526

Rogante: Notaio Vincenzo Silvestroni di Roma

**Iscritta a Roma il 14 agosto 2019, reg. gen. 103268, reg. part. 19067**

**Formalità di riferimento: Iscrizione del 24 settembre 1999, reg. part. 25590**

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma (RM), identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1033, particella 28, subalterno 5, natura A – Appartamento, consistenza 4 vani, indirizzo Via Casilina, n. civico 1788, piano S1.

A favore di: "Banca di Roma S.p.A.", con sede in Roma (RM), C.F. 00644990582, 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 sull'unità negoziale n. 1.

### **Ipoteca in rinnovazione – Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo**

Titolo: Atto notarile pubblico del 1° agosto 2000, rep. 52384

Rogante: Notaio Marcello Grizi di Roma

**Iscritta a Roma il 29 luglio 2020, reg. gen. 75635, reg. part. 13786**

**Formalità di riferimento: Iscrizione del 2 agosto 2000, reg. part. 17637**

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma (RM), identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1033, particella 1836, subalterno 4, natura A/3 – Abitazione di tipo economico, consistenza 4 vani, indirizzo Via Casilina, n. civico 1790/G, interno 1, piano T.

Unità negoziale n. 2:

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma (RM), identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1033, particella 1836, subalterno 5, natura A/3 – Abitazione di tipo economico, consistenza 4 vani, indirizzo Via Casilina, n. civico 1790/G, interno 2, piano T.

Unità negoziale n. 3:

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1033, particella 1836, subalterno 6, natura A/3 – Abitazione di tipo economico, consistenza 4 vani, indirizzo Via Casilina, n. civico 1790/G, interno 3, piano 1;

Immobile n. 2: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1033, particella 1836, subalterno 8, natura A/3 – Abitazione di tipo economico, consistenza 4 vani, indirizzo Via Casilina, n. civico 1790/G, interno 5, piano 1;

Immobile n. 3: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1033, particella 1836, subalterno 9, natura A/3 – Abitazione di tipo economico, consistenza 4 vani, indirizzo Via Casilina, n. civico 1790/G, interno 6, piano 2;

Immobile n. 4: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1033, particella 1836, subalterno 10, natura A/3 – Abitazione di tipo economico, consistenza 3 vani, indirizzo Via Casilina, n. civico 1790/G, interno 10, piano 2;

Immobile n. 5: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1033, particella 1836, subalterno 11, natura A/3 – Abitazione di tipo economico, consistenza 4 vani, indirizzo Via Casilina, n. civico 1790/G, interno 8, piano 2;

Immobile n. 6: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1033, particella 1836, subalterno 12, natura A/3 – Abitazione di tipo economico, consistenza 3 vani, indirizzo Via Casilina, n. civico 1790/G, interno 9, piano 3;

Immobile n. 7: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1033, particella 1836, subalterno 13, natura A/3 – Abitazione di tipo economico, consistenza 3 vani, indirizzo Via Casilina, n. civico 1790/G, interno 10, piano 3.

Unità negoziale n. 4:

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1033, particella 1836, subalterno 7, natura A/3 – Abitazione di tipo economico, consistenza 3 vani, indirizzo Via Casilina, n. civico 1790/G, interno 4, piano 1.

**Tutte le unità negoziali erano identificate nella formalità precedente come:**

Unità immobiliari site nel Comune di Roma (RM), identificate presso il Catasto dei Terreni al foglio 1033, particelle 1410, 1411 e 1412.

A favore di: "Banca di Roma S.p.A.", con sede in Roma (RM), C.F. 00919681007, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà su tutte le unità negoziali;

Contro: "\*\*\*\*\*", , per la quota di –

del diritto di proprietà sulle unità negoziali n. 1, 2 e 4 e per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 3;

\*\*\*\*\* , per la quota

di 1/1 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1;



\*\*\*\*\*, per la quota di  
1/1 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 2;  
, per la quota di 1/1 del  
diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 4.

### **Ipoteca in rinnovazione – Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo edilizio**

Titolo: Atto notarile pubblico del 25 giugno 2002, rep. 1430

Rogante: Notaio Maria Raffaella D'Ettorre di Roma

**Iscritta a Roma il 24 giugno 2022, reg. gen. 84639, reg. part. 16903**

**Formalità di riferimento: Iscrizione del 6 luglio 2002, reg. part. 20168**

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma (RM), identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1033, particella 1836, subalterno 4, natura A/3 – Abitazione di tipo economico, consistenza –, indirizzo Via Casilina, n. civico 1790/G, piano T.

Unità negoziale n. 2:

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1033, particella 1836, subalterno 6, natura A/3 – Abitazione di tipo economico, consistenza –, indirizzo Via Casilina, n. civico 1790/G, piano 1;

Immobile n. 2: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1033, particella 1836, subalterno 8, natura A/3 – Abitazione di tipo economico, consistenza –, indirizzo Via Casilina, n. civico 1790/G, piano 1;

Immobile n. 3: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1033, particella 1836, subalterno 9, natura A/3 – Abitazione di tipo economico, consistenza –, indirizzo Via Casilina, n. civico 1790/G, piano 2;

Immobile n. 4: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1033, particella 1836, subalterno 11, natura A/3 – Abitazione di tipo economico, consistenza –, indirizzo Via Casilina, n. civico 1790/G, piano 2;

Immobile n. 5: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1033, particella 1836, subalterno 10, natura A/3 – Abitazione di tipo economico, consistenza –, indirizzo Via Casilina, n. civico 1790/G, piano 2;

Immobile n. 6: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1033, particella 1836, subalterno 12, natura A/3 – Abitazione di tipo economico, consistenza –, indirizzo Via Casilina, n. civico 1790/G, piano 3;

Immobile n. 7: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1033, particella 1836, subalterno 13, natura A/3 – Abitazione di tipo economico, consistenza –, indirizzo Via Casilina, n. civico 1790/G, piano 3.

Unità negoziale n. 3:

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1033, particella 1836, subalterno 7, natura A/3 – Abitazione di tipo economico, consistenza –, indirizzo Via Casilina, n. civico 1790/G, piano 1.

**Tutte le unità negoziali erano identificate nella formalità precedente come:**

Unità immobiliari site nel Comune di Roma (RM), identificate presso il Catasto dei Terreni al foglio 1033, particelle 1410, 1411 e 1412.

A favore di: "Banca di Roma Società per Azioni", con sede in Roma (RM), C.F. 00919681007, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sulle unità negoziali n. 1, 2 e 3.

Contro: "\*\*\*\*\*, per la quota di – del

diritto di proprietà sulle unità negoziali n. 1 e 3, e per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 2;

\*\*\*\*\*, per la quota

di 1/1 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1;

diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 3.

\*\*\*\*\*, per la quota di 1/1 del



Al fine di ricostruire i passaggi di proprietà intercorsi durante il ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento, l'ispezione ipotecaria è stata allargata anche ai precedenti proprietari delle diverse unità immobiliari oggetto di esecuzione: di seguito si riporta l'esito di dette ispezioni, suddivise in base alle diverse provenienze. Per le trascrizioni relative alla vendita degli immobili alla società esecutata si rimanda all'elenco delle formalità precedentemente riportato sul conto di quest'ultima.

- **Immobili identificati al foglio 1033, particella 28, subalterni 508, 509, 510, 511, 503 e 504**
- **Immobile identificato al foglio 1033, particella 28, subalterno 5**

Si precisa che l'esito integrale dell'ispezione ipotecaria sul dante causa della società esecutata per gli immobili sopra elencati verrà allegato all'elaborato peritale sotto la lettera "G".

### **Trascrizioni**

#### **Atto tra vivi - Donazione**

Titolo: Atto notarile pubblico del 25 marzo 1980

Rogante: Notaio Giuseppe Valente di Roma

**Trascritto a Roma il 18 aprile 1980, reg. gen. 27796, reg. part. 21052**

Corpo della trascrizione: "... Il Signor \*\*\*\*\* ... (omissis) ... donava: ... (omissis) ... c) alla figlia \*\*\*\*\* che accettava – in Roma, località Borghesiana terreno di are 4.67 in catasto al foglio 1033 n. 28 di are 4,67 RDL.22.89 RAL. 6.53 confinante con \*\*\*\*\* e restante proprietà del donante ...".

#### **Atto tra vivi – Atto d'obbligo**

Titolo: Atto notarile pubblico del 12 ottobre 1995

Rogante: Notaio Giancarlo Perrotta di Roma

**Trascritto a Roma il 20 ottobre 1995, reg. gen. 64435, reg. part. 37953**

Corpo della trascrizione: "... avendo presentato in data 10 ottobre 1994 al n. 56555 di protocollo, un progetto per la costruzione di un' autorimessa interrata e desiderando uniformarsi a quanto è stato richiesto dal Comune di Roma, per sé, suoi eredi ed aventi causa, si è obbligata irrevocabilmente e definitivamente: - a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso a garage del piano interrato con l'asservimento di tale area in forma pertinenziale alle singole unità immobiliari esistenti nell'edificio così contraddistinte: - posto auto distinto con la lettera A dell'appartamento interno A del civico 1788 di Via Casilina; - posto auto distinto con la lettera B dell'appartamento interno B del civico 1788 di Via Casilina; il tutto, autorimessa ed abitazioni, di proprietà della signora \*\*\*\*\*; ... (omissis) ... - a sistemare e mantenere permanentemente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi, con coltre di terra vegetale di almeno cm. 60 (centimetri sessanta) ... (omissis) ... Le obbligazioni anzidette non potranno essere cancellate o modificate senza il benessere del Comune di Roma ...".

#### **Immobile identificato al foglio 1033 particella 1410 (poi particella 1836, subalterni 8 e 11 parte)**

Si precisa che l'esito integrale dell'ispezione ipotecaria sul dante causa della società esecutata per gli immobili sopra elencati verrà allegato all'elaborato peritale.

### **Trascrizioni**

#### **Atto tra vivi – Compravendita**

Titolo: Atto notarile pubblico del 23 maggio 1994, rep. 11417/2884

Rogante: Notaio Giorgio Perrotta di Roma

**Trascritto a Roma il 4 giugno 1994, reg. gen. 37148, reg. part. 20455**

Corpo della trascrizione: "... la signora \*\*\*\*\* vende e trasferisce ai signori \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* , che accettano ed acquistano in parti uguali ed indivise fra loro, il secondo in regime di comunione legale (con la sig.ra \*\*\*\*\* , ndr), l'appezzamento di terreno sito in Comune di Roma, località Borghesiana, esteso mq. 469 (metri quadrati quattrocentosessantanove),



confinante con proprietà \*\*\*\*\* proprietà \*\*\*\*\*  
distinto nel N.C.T. al foglio 1033, particella 1410. ...”.

**Immobilie identificate al foglio 1033 particella 1411 (poi particella 1836, subalterni 8 e 11 parte)**

Si precisa che l’esito integrale dell’ispezione ipotecaria sul dante causa della società esecutata per gli immobili sopra elencati verrà allegato all’elaborato peritale.

**Trascrizioni**

**Atto tra vivi - Donazione**

Titolo: Atto notarile pubblico del 25 marzo 1980

Rogante: Notaio Giuseppe Valente di Roma

**Trascritto a Roma il 18 aprile 1980, reg. gen. 27796, reg. part. 21052**

Corpo della trascrizione: “... Il Signor \*\*\*\*\* ... (omissis) ... donava: a) al figlio \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* che accettava: - in Roma, località Borghesiana, terreno di are 4.71, in catasto al foglio 1033  
n. 1411 di are 4.71 RDL.23.08 RAL. 6.59 confinante con Fosso di Prataporci, \*\*\*\*\*  
...”.

**Immobilie identificate al foglio 1033 particella 1412 (poi particella 1836, subalterni 8 e 11 parte)**

Si precisa che l’esito integrale dell’ispezione ipotecaria sul dante causa della società esecutata per gli immobili sopra elencati verrà allegato all’elaborato peritale.

**Trascrizioni**

**Atto tra vivi - Donazione**

Titolo: Atto notarile pubblico del 25 marzo 1980

Rogante: Notaio Giuseppe Valente di Roma

**Trascritto a Roma il 18 aprile 1980, reg. gen. 27796, reg. part. 21052**

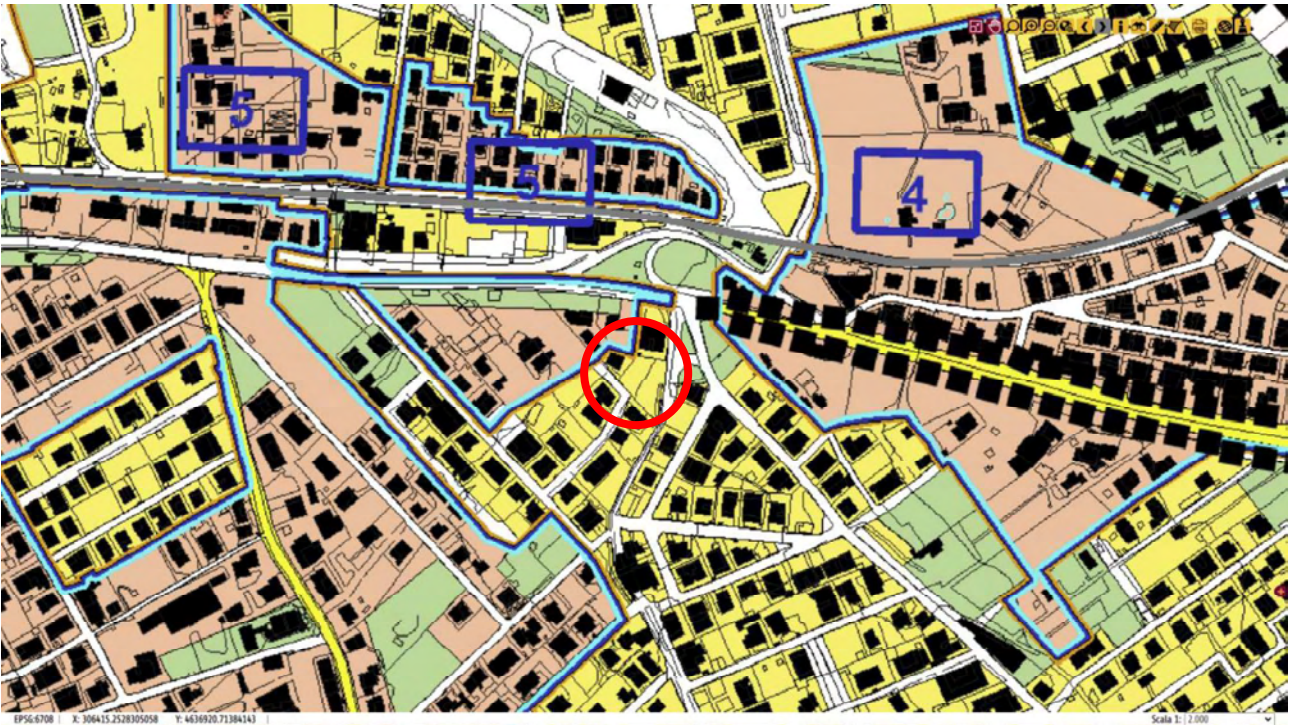
Corpo della trascrizione: “... Il Signor \*\*\*\*\* ... (omissis) ... donava: ... (omissis) ... b) al  
figlio \*\*\*\*\* che accettava: - in Roma, località Borghesiana, terreno di are 4.69, in catasto  
al foglio 1033 n. 1412 di are 4.69 RDL.22.99 RAL. 6.57 confinante con \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* ”.

**NORMATIVA URBANISTICA**

Dagli accertamenti effettuati presso il portale del Comune di Roma, a mezzo della piattaforma “Sistema Informativo Territoriale – NIC (Nuova Infrastruttura Cartografica)” in data 21 settembre 2019 e con l’approssimazione dovuta alla lettura delle tavole urbanistiche ivi riportate, secondo le previsioni del 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 ...”, gli immobili identificati presso l’Agenzia delle Entrate - Catasto dei Terreni di Roma Territorio, al foglio 1033, con le particelle 28 e 1836, ricadono in:

Sistemi e Regole – Città della trasformazione – Ambiti a pianificazione particolareggiata definita – Zona O n. “25/0 – Borghesiana Biancavilla”.



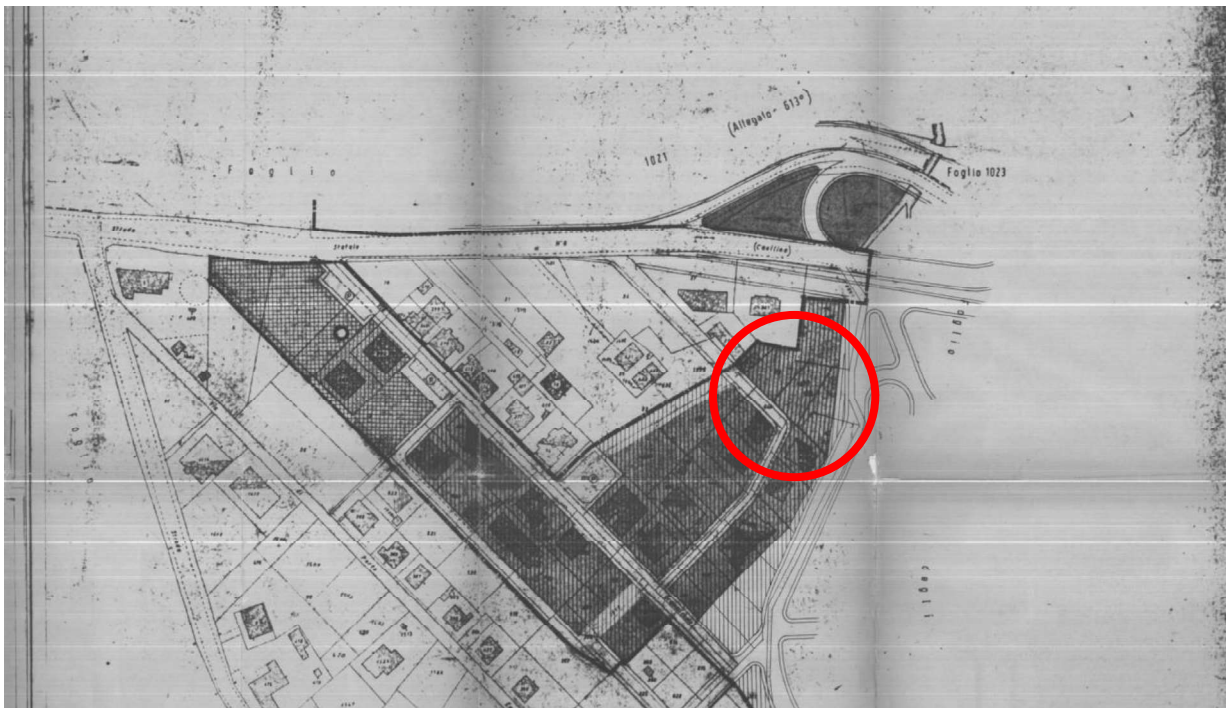


*PRG – Ambiti a pianificazione particolareggiata definita*

Carta per la qualità – Nessuna prescrizione;

Rete ecologica – Nessuna prescrizione.

Dalla presa visione dello strumento urbanistico comunale, è emerso come l’edificio sia ricompreso nel piano particolareggiato n. 25/O “Borghesiana Biancavilla”, adottato con le delibere di Consiglio Comunale n. 335/1992 e 62/95, nonché approvato con la delibera di Consiglio Comunale n. 38/1999, pertanto ad oggi scaduto ai sensi della Legge n. 1150/1942. Ad ogni modo, nel piano particolareggiato i lotti di terreno su cui sorgono gli edifici sono destinati a “zona di completamento indice 0,8”: di seguito si riporta il relativo stralcio dalla zonizzazione.



*Piano Particolareggiato n. 25/O – Zona di completamento indice 0,8*

Per quanto riguarda la pianificazione territoriale prevista dall’Autorità di Bacino del Fiume Tevere, questa non prevede prescrizioni per gli immobili oggetto di esecuzione.



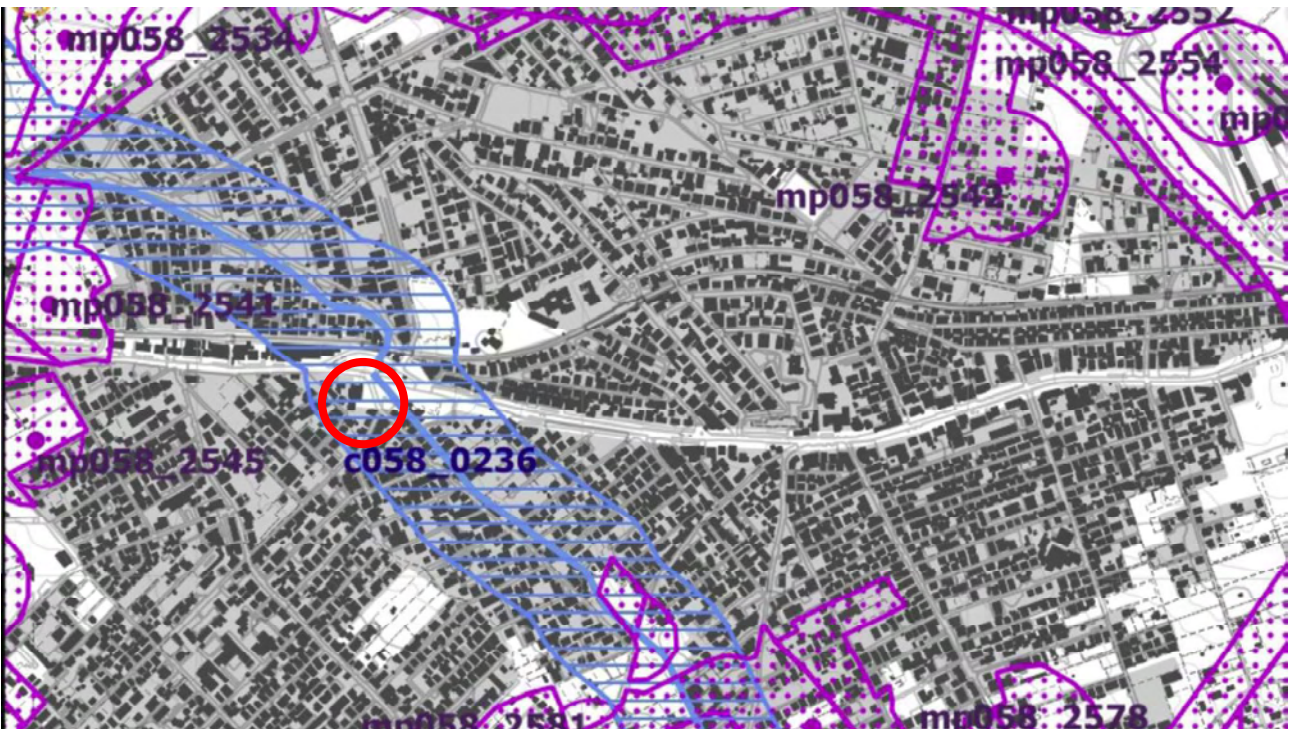
Inoltre, secondo gli strumenti urbanistici sovraordinati, il lotto di terreno identificato presso l’Agenzia delle Entrate – Catasto dei Terreni di Roma al foglio 479, particella 204, risulta interessato dal Piano Territoriale Paesistico Regionale, adottato con Delibere di Giunta Regionale n. Giunta Regionale del Lazio n. 556 e 1025/2007:

PTPR Tav. A – Coste marine, lacuali, corsi d’acqua, Paesaggio degli insediamenti urbani.



*PTPR Tav. A – Coste marine, lacuali, corsi d’acqua, Paesaggio degli insediamenti urbani.*

PTPR Tav. B – Protezione dei fiumi, torrenti, corsi d’acqua, Aree urbanizzate del PTPR



*PTPR Tav. B – Protezione dei fiumi, torrenti, corsi d’acqua, Aree urbanizzate del PTPR*

## REGOLARITÀ EDILIZIA

*Edificio in Via Casilina, 1788*





### **Unità immobiliari identificate al foglio 1033, particella 28, subalterni 5, 508, 509, 510, 511, 503 e 504**

Sulla base della documentazione di cui è stato possibile prendere visione, è emerso come l'edificio sia stato realizzato in assenza di titolo edilizio: per tale motivo è stata presentata, dalla sig.ra \*\*\*\*, la domanda di condono edilizio n. 87/24000 del 12 febbraio 1987, avente ad oggetto delle opere ricondotte alla tipologia d'abuso n. 1 della tabella allegata alla legge 28 febbraio 1985, n. 47 e quantificate in ragione di mq 458,49 di superficie complessiva: a seguito di quanto prodotto è stata rilasciata alla sig.ra \*\*\*\*\* la concessione edilizia in sanatoria n. 296771 del 9 aprile 2003, che autorizza la costruzione dell'edificio identificato catastalmente con il numero di particella 28, più precisamente le porzioni precedentemente distinte con i subalterni 2 e 3.

Per quanto riguarda le unità immobiliari attualmente distinte con i subalterni 503 e 504, questi sono stati realizzati in assenza di titolo, motivo per cui è stata presentata la domanda di condono registrata al protocollo n. 0/87984 del 6 marzo 2003, divisa poi in n. 2 sottonumeri: il sottonumero 0/87984/001 per il subalterno 503 e il sottonumero 0/87984/002 per il subalterno 504. A seguito della presentazione della domanda sono state rilasciate le concessioni edilizie in sanatoria n. 296763 e n. 296764 del 9 aprile 2003, che autorizzano rispettivamente la realizzazione dei subalterni 503 e 504.

Infine, relativamente al subalterno 5, per la sua costruzione è stata presentata la domanda di condono registrata al protocollo n. 0/22389 del 22 febbraio 1995, per la quale è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n. 243148 del 2 ottobre 2000. Della legittimità edilizia di ogni bene si dirà meglio nel relativo paragrafo. Copia delle menzionate concessioni edilizie in sanatoria risulta allegata alla presente relazione sotto la lettera "H".

#### **Edificio in Via Casilina, 1790/G**

### **Unità immobiliari identificate al foglio 1033, particella 1836, subalterni 8 e 11**

Sulla base della documentazione di cui è stato possibile prendere visione, l'edificio identificato catastalmente con il numero di particella 1836, con accesso dal civico 1790/G, è stato realizzato inizialmente in virtù della concessione edilizia n. 783/C/2000 del 12 luglio 2000. Successivamente, per l'esecuzione di opere in difformità dalla stessa è stata presentata, presso il Dipartimento PAU, l'istanza registrata al protocollo n. 6763/2002 del 4 febbraio 2002, relativa all'ottenimento di un permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR n. 380/2001: l'iter amministrativo di detta istanza si è concluso con l'emissione della Determinazione Dirigenziale rep. QI/1412/2013 del 22 luglio 2013, avente ad oggetto "... Reiezione istanza n. 6763 del 04/02/2002 ...". Della legittimità edilizia di ogni bene si dirà meglio nel relativo paragrafo. Copia della documentazione elencata risulta allegata alla presente relazione sotto la lettera "I".

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Sulla base delle informazioni assunte durante il corso dei vari sopralluoghi effettuati, è emerso come in nessuno dei due edifici sia stato istituito un condominio, motivo per cui non sono presenti vincoli od oneri condominiali, fatta eccezione per quelli ordinariamente presenti negli edifici composti da più di un'unità immobiliare.



## BENE N. 1 - VIA CASILINA, 1788, INT. 1/A

**Bene n. 1** – Unità immobiliare adibita ad uso residenziale sita in Roma (RM), in Via Casilina, 1788, sviluppata ai piani terra, primo e secondo, distinta con il numero interno 1/A ed identificata presso il Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 1033, particella 28, subalterno 508.

### CONFINI

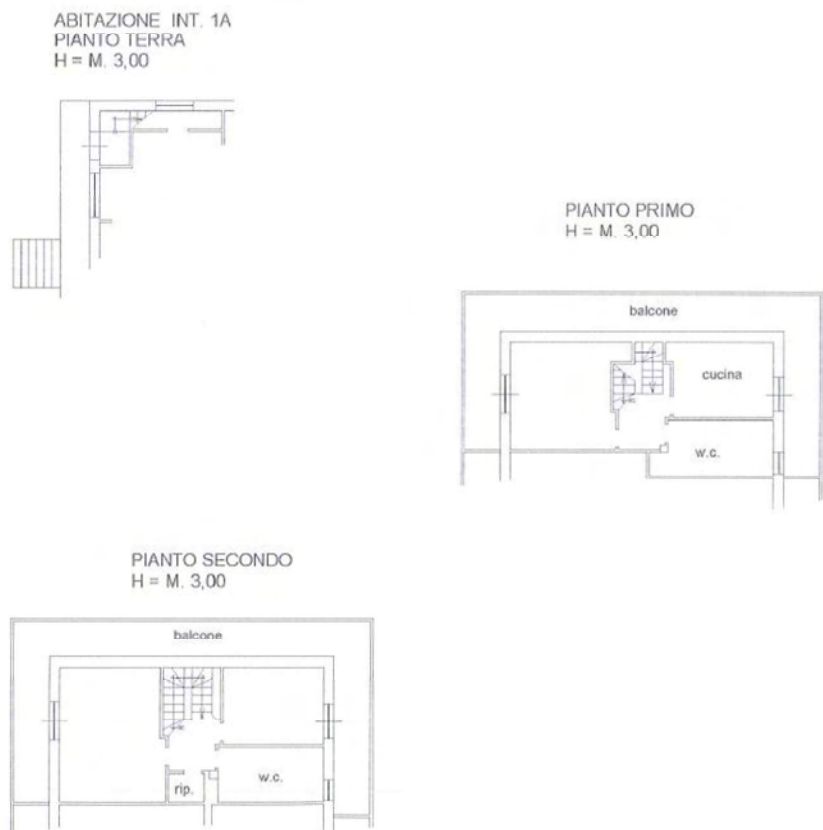
A seguito del sopralluogo nell'immobile si può affermare come questo attualmente confini, in senso orario, con i subalterni 8 e 509 al piano terra, mentre ai restanti livelli confina con il subalterno 510 sul lato sud, con distacco verso la particella 1836 sul lato est e con il distacco verso Via Casilina sul lato nord.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	-	3,94 mq	1,00	3,94 mq	-	T
Abitazione		54,58 mq	1,00	54,58 mq	-	1
Balconi		25,00 mq	0,30	7,50 mq	-	1
Abitazione		60,21 mq	1,00	60,21 mq	-	2
Balconi (eccedenza)		46,22 mq	0,10	4,62 mq	-	1-2
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>130,85 mq</b>		

L'appartamento, accessibile dal balcone esterno all'edificio, si sviluppa per tre livelli fuori terra.

Al piano terra è presente solamente la porta d'ingresso, che esita a ridosso della scala che porta al primo piano, composto da un bagno, una cucina e una camera da letto. Al piano superiore, caratterizzato dalla medesima conformazione, sono presenti due camere da letto, un bagno e un ripostiglio. Ad entrambi i piani sono presenti dei balconi che lambiscono l'appartamento su tre lati. Quanto fin qui esposto meglio si evince dalla planimetria catastale abbinata all'immobile, coerente con quanto presente sul posto.



Si precisa che la superficie sopra indicata è stata desunta dalla documentazione catastale agli atti dell’Agenzia delle Entrate.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24 gennaio 1996 al 28 marzo 2003	***** , detentrica della quota di 1/1 del diritto di proprietà fino al 28 marzo 2003.	Catasto <b>Fabbricati</b> Foglio 1033, Particella 28, Subalterno 2, Z.C. 6, Categoria A/7 – Abitazioni in villini Classe 4, Cons. 8 vani Rendita € 1.198,18 (€2.320.000)
Dal 28 marzo 2003 al 25 maggio 2007	***** , C.F., detentrica della quota di 1/1 del diritto di proprietà fino al 25 maggio 2007.	Catasto <b>Fabbricati</b> Foglio 1033, Particella 28, Subalterno 2, Z.C. 6, Categoria A/7 – Abitazioni in villini Classe 4, Cons. 8 vani Rendita € 1.198,18
Dal 25 maggio 2007 all’attualità	***** , C.F., detentrica della quota di 1/1 del diritto di proprietà.	Catasto <b>Fabbricati</b> Foglio 1033, Particella 28, Subalterno 508, Z.C. 6, Categoria A/7 – Abitazioni in villini Classe 4, Cons. 6 vani Rendita € 898,64

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	1033	28	508	6°	A/7	4°	6 vani	126 mq	€ 898,64	T-1-2

### Corrispondenza catastale

Dal confronto tra la restituzione grafica del rilievo effettuato e la planimetria catastale in atti è emersa una sostanziale conformità tra i due, fatta eccezione per delle modifiche interne consistenti nella realizzazione di un soppalco al secondo piano, nella zona del disimpegno. Copia della documentazione catastale attuale è allegata alla presente relazione sotto la lettera “J”.

## STATO CONSERVATIVO

A seguito del sopralluogo effettuato, si può affermare come l’immobile versi in un discreto stato di conservazione.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Durante il corso del sopralluogo è emerso come l’immobile in argomento sia concesso in locazione a soggetti terzi, in virtù di un contratto di locazione stipulato in data 7 marzo 2016 e registrato il 31 marzo 2016, in data antecedente alla trascrizione del pignoramento.

Nel contratto, la cui copia è allegata alla presente relazione sotto la lettera “K”, viene indicato che il contratto “... è stipulato per la durata di anni quattro, e cioè dal 07/03/2016 al 06/03/2020 e si intenderà rinnovato per altri quattro anni nell’ipotesi in cui il Locatore non comunichi al Conduttore disdetta del contratto motivata ...”. In merito all’importo della locazione, questo è stato quantificato nel contratto in ragione di “... € 9300,00 (novemilatrecento/00), da corrispondere al Locatore in rate mensili anticipate di € 775,00 (euro settecentosettantacinque/00) ...”. Si precisa che, come comunicato dal custode, è stata trasmessa la disdetta all’attuale locatario per la scadenza del 6 marzo 2024.



## REGOLARITÀ EDILIZIA

Come esposto precedentemente, l'immobile è stato originariamente autorizzato in forza della concessione edilizia in sanatoria n. 296771/2003 del 9 aprile 2003, la quale autorizza la costruzione dell'intera area di sedime dell'originaria particella 28, che originariamente ospitava le porzioni identificate con i subalterni 2, 3 e 4. Successivamente, a seguito della denuncia di variazione catastale registrata al protocollo n. RM0632943/2007 del 25 maggio 2007, il preesistente subalterno 2 è stato frazionato nell'unità immobiliare in argomento, ovvero il subalterno 508, e il subalterno 509, anch'esso oggetto della presente relazione. Poiché, nonostante le diverse ricerche effettuate, non è stata rinvenuta traccia di titoli edilizi depositati presso il competente Municipio, o tantomeno presso il Dipartimento PAU o l'Ufficio di Scopo “Condono”, l'esecuzione di tale intervento, ovvero il frazionamento del preesistente subalterno 2 nei subalterni 508 e 509, è da ritenersi privo di titolo. Della possibilità di regolarizzare o meno l'intervento in questione, nonché gli eventuali oneri da sostenere a titolo di regolarizzazione e/o ripristino, si dirà meglio nel relativo paragrafo “Oneri per la regolarizzazione urbanistica”.

### BENE N. 2 - VIA CASILINA, 1788, INT. 2/A

**Bene n. 2** – Unità immobiliare adibita ad uso residenziale sita in Roma (RM), in Via Casilina, 1788, sviluppata al piano terra, distinta con il numero **interno 2/A** ed identificata presso il Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 1033, particella 28, subalterno 509.

## CONFINI

A seguito del sopralluogo nell'immobile si può affermare come questo attualmente confini, nella sua interezza, considerando quindi anche la corte esclusiva annessa, in senso orario, con il subalterno 511 sul lato sud, con l'ingresso della porzione attualmente identificata con il subalterno 508 sul lato ovest e con la porzione identificata con il subalterno 8 sul lato nord, ovvero quello verso Via Casilina.

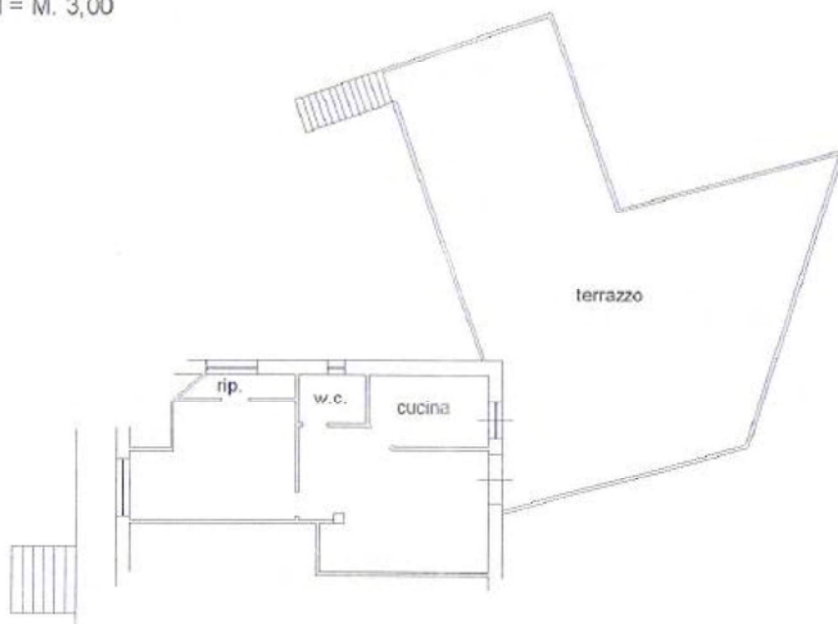
## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	-	52,00 mq	1,00	52,00 mq	-	T
Terrazzo	-	25,00 mq	0,30	7,50 mq	-	T
Terrazzo (eccedenza)	-	71,00 mq	0,10	7,10 mq	-	T
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>66,60 mq</b>		



L'appartamento, accessibile dal terrazzo annesso, si sviluppa per un solo livello ed è composto da una cucina, che funge anche da ingresso, oltre ad un soggiorno, dal quale sono accessibili il bagno e una camera da letto. Completa l'abitazione un ripostiglio, annesso alla camera. Quanto fin qui esposto meglio si evince dalla planimetria catastale abbinata all'immobile, complessivamente coerente con quanto presente sul posto. Si precisa che la superficie sopra indicata è stata desunta dalla documentazione catastale agli atti dell'Agenzia delle Entrate e che, a seguito del rilievo effettuato, la superficie dell'immobile è assimilabile a quest'ultima.

ABITAZIONE INT. 1B  
 PIANTO TERRA  
 H = M. 3,00



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24 gennaio 1996 al 28 marzo 2003	***** C.F., detentrica della quota di 1/1 del diritto di proprietà fino al 28 marzo 2003.	Catasto <b>Fabbricati</b> Foglio 1033, Particella 28, Subalterno 2, Z.C. 6, Categoria A/7 – Abitazioni in villini Classe 4, Cons. 8 vani Rendita € 1.198,18 (€2.320.000)
Dal 28 marzo 2003 al 25 maggio 2007	*****con sede in , C.F., detentrica della quota di 1/1 del diritto di proprietà fino al 25 maggio 2007.	Catasto <b>Fabbricati</b> Foglio 1033, Particella 28, Subalterno 2, Z.C. 6, Categoria A/7 – Abitazioni in villini Classe 4, Cons. 8 vani Rendita € 1.198,18
Dal 25 maggio 2007 all'attualità	***** , con sede in , C.F., detentrica della quota di 1/1 del diritto di proprietà.	Catasto <b>Fabbricati</b> Foglio 1033, Particella 28, Subalterno 509, Z.C. 6, Categoria A/7 – Abitazioni in villini Classe 4, Cons. 4 vani Rendita € 599,09

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	1033	28	509	6°	A/7	4°	4 vani	69 mq	€ 599,09	T

### Corrispondenza catastale

Dal confronto tra la restituzione grafica del rilievo effettuato e la planimetria catastale in atti è emersa una sostanziale conformità tra i due, fatta eccezione per delle modifiche interne, consistenti nella demolizione di parte della muratura che divide la cucina dal soggiorno, oltre allo spostamento della



porta d'ingresso della camera, ad oggi traslata sul lato destro e quindi prossima al bagno. Copia della documentazione catastale è allegata alla presente relazione sotto la lettera "L".

## STATO CONSERVATIVO

---

A seguito del sopralluogo effettuato, si può affermare come l'immobile versi in un discreto stato di conservazione.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Durante il corso del sopralluogo è emerso come l'immobile in argomento sia concesso in locazione a soggetti terzi, in virtù di un contratto di locazione stipulato e registrato in data 14 ottobre 2014, in data antecedente alla trascrizione del pignoramento.

Nel contratto, la cui copia è allegata all'elaborato peritale sotto la lettera "M", viene indicato che il contratto "... è stipulato per la durata di anni 4 dal 01/10/2014 al 30/09/2018 e si intenderà rinnovato per altri quattro anni nell'ipotesi in cui il Locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto motivata ...". In merito all'importo della locazione, questo è stato quantificato nel contratto in ragione di "... EURO 6.600,00 (Euro seimilaseicento/00) che il conduttore si obbliga a corrispondere al locatore in n. 12 rate anticipate di € 550,00 (Euro cinquecentocinquanta/00) ...". Nel merito si evidenzia come il custode abbia riferito al sottoscritto di aver trasmesso la disdetta al rinnovo per la scadenza del 30 settembre 2026. È stato inoltre comunicato come, nell'agosto del 2022, sia stato stipulato e registrato un nuovo contratto di locazione, la cui copia è allegata anch'essa sotto la lettera "M".

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Come esposto precedentemente, l'immobile è stato originariamente autorizzato in forza della concessione edilizia in sanatoria n. 296771/2003 del 9 aprile 2003, la quale autorizza la costruzione dell'intera area di sedime dell'originaria particella 28, che originariamente ospitava le porzioni identificate con i subalterni 2, 3 e 4. Successivamente, a seguito della denuncia di variazione catastale registrata al protocollo n. RM0632943/2007 del 25 maggio 2007, il preesistente subalterno 2 è stato frazionato nell'unità immobiliare in argomento, ovvero il subalterno 509, e il subalterno 508, anch'esso oggetto della presente relazione. Poiché, nonostante le diverse ricerche effettuate, non è stata rinvenuta traccia di titoli edilizi depositati presso il competente Municipio, o tantomeno presso il Dipartimento PAU o l'Ufficio di Scopo "Condono", l'esecuzione di tale intervento, ovvero il frazionamento del preesistente subalterno 2 nei subalterni 508 e 509, è da ritenersi privo di titolo. Della possibilità di regolarizzare o meno l'intervento in questione, nonché gli eventuali oneri da sostenere a titolo di regolarizzazione e/o ripristino, si dirà meglio nel relativo paragrafo "Oneri per la regolarizzazione urbanistica".

## BENE N. 3 - VIA CASILINA, 1788, INT. 1/B

---

**Bene n. 3** – Unità immobiliare adibita ad uso residenziale sita in Roma (RM), in Via Casilina, 1788, sviluppata ai piani terra, primo e secondo, distinta con il numero **interno 1/B** ed identificata presso il Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 1033, particella 28, subalterno 509.



## CONFINI

A seguito del sopralluogo effettuato si può affermare come l’immobile in oggetto confini, in senso orario, con i subalterni 511 e 8 al piano terra, mentre ai restanti livelli confina con il subalterno 508 sul lato nord, con distacco verso la particella 1836 sul lato est e con distacco verso la particella 648, che costituisce la sede stradale di Via San Marco D’Alunzio, sul lato sud.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	-	18,92 mq	1,00	18,92 mq	-	T
Abitazione		70,67 mq	1,00	70,67 mq	-	1
Balconi		25,00 mq	0,30	7,50 mq	-	1
Abitazione		63,60 mq	1,00	63,60 mq	-	2
Balconi (eccedenza)		41,58 mq	0,10	4,16 mq	-	1-2
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>164,85 mq</b>		

L’appartamento, accessibile dal balcone esterno all’edificio, si sviluppa per tre livelli fuori terra. Al piano terra è presente solamente la porta d’ingresso, che esita a ridosso della scala che porta al primo piano, composto da un bagno, una cucina e una camera da letto. Al piano superiore, caratterizzato dalla medesima conformazione, sono presenti due camere da letto ed un bagno, con annesso antibagno. Ad entrambi i piani sono presenti dei balconi su tutti e tre i lati. Quanto fin qui esposto meglio si evince dalla planimetria catastale abbinata all’immobile, coerente con quanto presente sul posto.

Si precisa che la superficie sopra indicata è stata desunta dalla documentazione catastale agli atti dell’Agenzia delle Entrate e che, a seguito del rilievo effettuato, la superficie dell’immobile è assimilabile a quest’ultima.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20 dicembre 1990 al 7 settembre 2001	***** C.F., detentrica della quota di 1/1 del diritto di proprietà fino al 28 marzo 2003.	Catasto <b>Fabbricati</b> Foglio 1033, Particella 28, Subalterno 3, Z.C. 6, Categoria A/7 – Abitazioni in villini Classe 4, Cons. 8,5 vani Rendita £ 2.465.000
Dal 7 settembre 2001 al 28 marzo 2003	***** C.F., detentrica della quota di 1/1 del diritto di proprietà fino al 28 marzo 2003.	Catasto <b>Fabbricati</b> Foglio 1033, Particella 28, Subalterno 501, Z.C. 6, Categoria A/7 – Abitazioni in villini Classe 4, Cons. 8,5 vani Rendita € 1.273,07 (€ 2.465.000)
Dal 28 marzo 2003 al 25 maggio 2007	*****, con sede in C.F., detentrica della quota di 1/1 del diritto di proprietà fino al 25 maggio 2007.	Catasto <b>Fabbricati</b> Foglio 1033, Particella 28, Subalterno 501, Z.C. 6, Categoria A/7 – Abitazioni in villini Classe 4, Cons. 8,5 vani Rendita € 1.273,07
Dal 25 maggio 2007 all’attualità	***** con sede in , C.F., detentrica della quota di 1/1 del diritto di proprietà.	Catasto <b>Fabbricati</b> Foglio 1033, Particella 28, Subalterno 510, Z.C. 6, Categoria A/7 – Abitazioni in villini Classe 4, Cons. 6 vani Rendita € 898,64

## DATI CATASTALI



Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	1033	28	510	6°	A/7	4°	6 vani	140 mq	€ 898,64	T-1-2

### Corrispondenza catastale

Dal confronto tra la restituzione grafica del rilievo effettuato e la planimetria catastale in atti è emersa una sostanziale conformità tra i due, fatta eccezione per delle modifiche interne, consistenti nell'inversione tra cucina e bagno al primo piano. Copia della documentazione catastale è allegata all'elaborato peritale sotto la lettera “N”.

### STATO CONSERVATIVO

A seguito del sopralluogo effettuato, si può affermare come l'immobile versi in un cattivo stato di conservazione. Di seguito si riportano le fotografie scattate ad alcune situazioni rinvenute nell'unità immobiliare.



### STATO DI OCCUPAZIONE

Durante il corso del sopralluogo è emerso come l'immobile in argomento sia concesso in locazione a soggetti terzi, in virtù di un contratto di locazione stipulato il 1° luglio 2015 e registrato in data 7 luglio 2015, in data antecedente alla trascrizione del pignoramento.

Nel contratto, la cui copia è allegata all'elaborato peritale sotto la lettera “O”, viene indicato che il contratto “... è stipulato per la durata di anni 4+4 dal 01-07-2015 al 01-07-2023 e si intenderà rinnovato per altri quattro anni nell'ipotesi in cui il Locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto motivata ...”. In merito all'importo della locazione, questo è stato quantificato nel contratto in ragione di “... € 9000,00 che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore in n. 2 rate eguali anticipate di € 1500,00 ...”. Si evidenzia come, probabilmente per errore, sia stato indicato un canone annuo pari ad € 9.000,00 da corrispondere in 2 rate da € 1.500,00: con tutta probabilità, considerando che è stato indicato anche un canone mensile pari ad € 750,00, il numero esatto di rate è pari a 6 e non





2 come indicato nel contratto. Si precisa che, come comunicato dal custode, è stata trasmessa la disdetta all'attuale locatario per la scadenza del 1° luglio 2027.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Come esposto precedentemente, l'immobile è stato originariamente autorizzato in forza della concessione edilizia in sanatoria n. 296771/2003 del 9 aprile 2003, la quale autorizza la costruzione dell'intera area di sedime dell'originaria particella 28, che originariamente ospitava le porzioni identificate con i subalterni 2, 3 e 4. Successivamente, a seguito della denuncia di variazione catastale registrata al protocollo n. RM0632943/2007 del 25 maggio 2007, il preesistente subalterno 501 è stato frazionato nell'unità immobiliare in argomento, ovvero il subalterno 510, e il subalterno 511, anch'esso oggetto della presente relazione. Poiché, nonostante le diverse ricerche effettuate, non è stata rinvenuta traccia di titoli edilizi depositati presso il competente Municipio, o tantomeno presso il Dipartimento PAU o l'Ufficio di Scopo “Condono”, l'esecuzione di tale intervento, ovvero il frazionamento del preesistente subalterno 3 nei subalterni 510 e 511, è da ritenersi privo di titolo. Della possibilità di regolarizzare o meno l'intervento in questione, nonché gli eventuali oneri da sostenere a titolo di regolarizzazione e/o ripristino, si dirà meglio nel relativo paragrafo “Oneri per la regolarizzazione urbanistica”.

## BENE N. 4 - VIA CASILINA, 1788, INT. 2/B

**Bene n. 4** – Unità immobiliare adibita ad uso residenziale sita in Roma (RM), in Via Casilina, 1788, ubicata al piano terra, distinta con il numero interno 2/B ed identificata presso il Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 1033, particella 28, subalterno 511.

## CONFINI

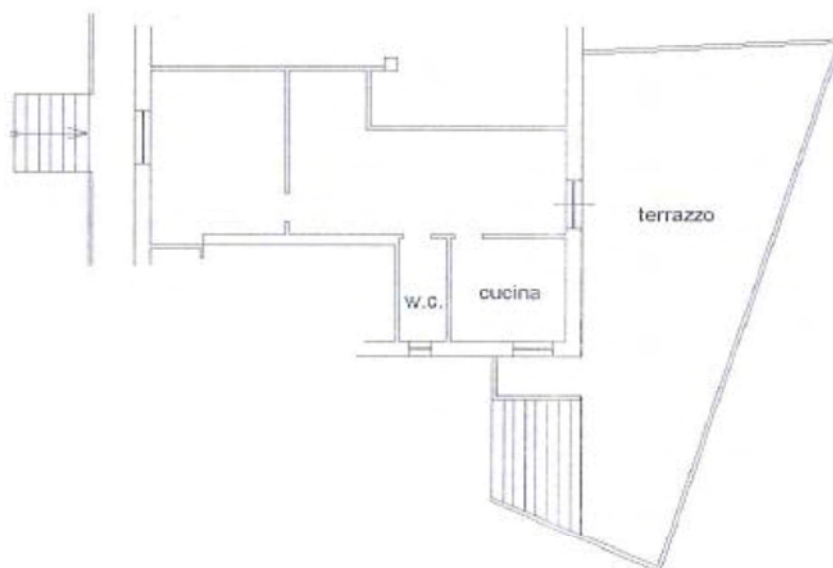
A seguito del sopralluogo effettuato si può affermare come l'immobile in argomento, nella sua interessa, considerando quindi anche la corte esclusiva annessa, confini, in senso orario, con il subalterno 509 sul lato nord, con la particella 1836 sul lato est e con il subalterno 8 sul lato sud.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	-	51,74 mq	1,00	51,74 mq	-	T
Terrazzo	-	25,00	0,30	7,50 mq	-	T
Terrazzo (eccedenza)	-	35,83	0,10	3,58 mq	-	T
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>62,82 mq</b>		

L'appartamento, accessibile dalla corte esterna, si sviluppa su un solo piano fuori terra ed è composto da un ampio ambiente principale, dal quale è accessibile la cucina, un bagno e la camera da letto. Quanto fin qui esposto meglio si evince dalla planimetria catastale abbinata all'immobile, coerente con quanto presente sul posto.





Si precisa che la superficie sopra indicata è stata desunta dalla documentazione catastale agli atti dell’Agenzia delle Entrate e che, a seguito del rilievo effettuato, la superficie dell’immobile è assimilabile a quest’ultima.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20 dicembre 1990 al 7 settembre 2001	***** , C.F., detentrica della quota di 1/1 del diritto di proprietà fino al 28 marzo 2003.	Catasto <b>Fabbricati</b> Foglio 1033, Particella 28, Subalterno 3, Z.C. 6, Categoria A/7 – Abitazioni in villini Classe 4, Cons. 8,5 vani Rendita £ 2.465.000
Dal 7 settembre 2001 al 28 marzo 2003	***** C.F., detentrica della quota di 1/1 del diritto di proprietà fino al 28 marzo 2003.	Catasto <b>Fabbricati</b> Foglio 1033, Particella 28, Subalterno 501, Z.C. 6, Categoria A/7 – Abitazioni in villini Classe 4, Cons. 8,5 vani Rendita € 1.273,07 (£ 2.465.000)
Dal 28 marzo 2003 al 25 maggio 2007	***** con sede in , C.F., detentrica della quota di 1/1 del diritto di proprietà fino al 25 maggio 2007.	Catasto <b>Fabbricati</b> Foglio 1033, Particella 28, Subalterno 501, Z.C. 6, Categoria A/7 – Abitazioni in villini Classe 4, Cons. 8,5 vani Rendita € 1.273,07
Dal 25 maggio 2007 all’attualità	***** con sede in , C.F., detentrica della quota di 1/1 del diritto di proprietà.	Catasto <b>Fabbricati</b> Foglio 1033, Particella 28, Subalterno 511, Z.C. 6, Categoria A/7 – Abitazioni in villini Classe 4, Cons. 3,5 vani Rendita € 524,20

### DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	1033	28	511	6°	A/7	4°	3,5 vani	63 mq	€ 524,20	T

#### Corrispondenza catastale

Dal confronto tra la restituzione grafica del rilievo effettuato e la planimetria catastale in atti è emersa una sostanziale conformità tra i due, fatta eccezione per delle modifiche interne, consistenti nella demolizione di parte della muratura che divideva la cucina dall’ingresso/soggiorno. A titolo esaustivo si precisa che la porzione di terrazzo rappresentata nella planimetria era già altresì censita



con il subalterno 502 della particella 28, generato dal frazionamento dell’originario subalterno 3. Copia della documentazione catastale relativa all’immobile in argomento è allegata alla presente sotto la lettera “P”.

## STATO CONSERVATIVO

---

A seguito del sopralluogo effettuato, si può affermare come l’immobile versi in un discreto stato di conservazione.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Durante il corso del sopralluogo è emerso come l’immobile in argomento sia concesso in locazione a soggetti terzi, in virtù di un contratto di locazione stipulato il 9 maggio 2018 e registrato in pari data, ovvero antecedentemente alla trascrizione del pignoramento.

Nel contratto, la cui copia è allegata all’elaborato peritale sotto la lettera “Q”, viene indicato che il contratto “... è stipulato per la durata di anni 4+4 dal 1° maggio 2010 al 30 aprile 2022 e si intenderà rinnovato per altri quattro anni nell’ipotesi in cui il Locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto motivata ...”. In merito all’importo della locazione, questo è stato quantificato nel contratto in ragione di “... € 6000,00 che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore in n. rate eguali anticipate di € 1000,00 ...”. Si precisa che nel contratto è erroneamente riportato il subalterno 509, mentre, come constatato al momento del sopralluogo, fa riferimento al subalterno 511.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Come esposto precedentemente, l’immobile è stato originariamente autorizzato in forza della concessione edilizia in sanatoria n. 296771/2003 del 9 aprile 2003, la quale autorizza la costruzione dell’intera area di sedime dell’originaria particella 28, che originariamente ospitava le porzioni identificate con i subalterni 2, 3 e 4. Successivamente, a seguito della denuncia di variazione catastale registrata al protocollo n. RM0632943/2007 del 25 maggio 2007, il preesistente subalterno 501 è stato frazionato nell’unità immobiliare in argomento, ovvero il subalterno 511, e il subalterno 510, di cui si è parlato in precedenza. Poiché, nonostante le diverse ricerche effettuate, non è stata rinvenuta traccia di titoli edilizi depositati presso il competente Municipio, o tantomeno presso il Dipartimento PAU o l’Ufficio di Scopo “Condono”, l’esecuzione di tale intervento, ovvero il frazionamento del preesistente subalterno 3 nei subalterni 510 e 511, è da ritenersi privo di titolo. Della possibilità di regolarizzare o meno l’intervento in questione, nonché gli eventuali oneri da sostenere a titolo di regolarizzazione e/o ripristino, si dirà meglio nel relativo paragrafo “Oneri per la regolarizzazione urbanistica”.

## BENE N. 5 - VIA CASILINA, 1788

---

**Bene n. 5** – Unità immobiliare adibita ad uso residenziale sita in Roma (RM), in Via Casilina, 1788, ubicata al piano terra ed identificata presso il Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 1033, particella 28, subalterno 503.

## CONFINI

---

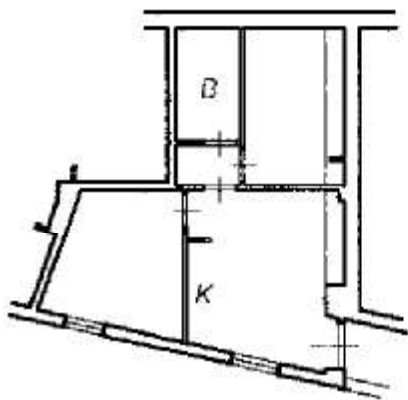


A seguito del sopralluogo effettuato si può affermare come l’immobile in argomento confini, in senso orario, con la porzione identificata con il subalterno 504 a sud, con il subalterno 507 ad ovest e con la porzione identificata con il subalterno 5 a nord, ovvero il lato verso Via Casilina.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	-	48,68 mq	1,00	48,68 mq	-	T
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>48,68 mq</b>		

**ABITAZIONE  
 PIANO S1  
 H=2.70m**



L’appartamento, accessibile dalla corte esterna, si sviluppa su un solo piano ed è composto da un soggiorno con angolo cottura e un disimpegno, dal quale si accede al bagno e a due camere da letto. Quanto fin qui esposto meglio si evince dalla planimetria catastale abbinata all’immobile, coerente con quanto presente sul posto. Si precisa che la superficie sopra indicata è stata desunta dalla documentazione catastale agli atti dell’Agenzia delle Entrate e che, a seguito del rilievo

effettuato, la superficie dell’immobile è assimilabile a quest’ultima.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 3 febbraio 2003 al 28 marzo 2003	***** , C.F., detentrica della quota di 1/1 del diritto di proprietà fino al 28 marzo 2003.	Catasto <b>Fabbricati</b> Foglio 1033, Particella 28, Subalterno 503, Z.C. 6, Categoria A/4 – Abitazioni di tipo popolare Classe 3, Cons. 3 vani Rendita € 201,42
Dal 28 marzo 2003 all’attualità	*****”, con sede in C.F., detentrica della quota di 1/1 del diritto di proprietà.	Catasto <b>Fabbricati</b> Foglio 1033, Particella 28, Subalterno 503, Z.C. 6, Categoria A/4 – Abitazioni di tipo popolare Classe 3, Cons. 3 vani Rendita € 201,42

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	1033	28	503	6°	A/4	3°	3 vani	49 mq	€ 201,42	S/1

**Corrispondenza catastale**



Dal confronto tra la restituzione grafica del rilievo effettuato e la planimetria catastale in atti è emersa una sostanziale conformità tra i due. Copia della documentazione catastale attuale risulta allegata alla presente relazione sotto la lettera "R".

## STATO CONSERVATIVO

---

A seguito del sopralluogo effettuato, si può affermare come l'immobile versi in un discreto stato di conservazione.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Durante il corso del sopralluogo è emerso come l'immobile in argomento sia concesso in locazione a soggetti terzi, in virtù di un contratto di locazione stipulato il 18 settembre 2020 e registrato in pari data, quindi successivamente alla trascrizione del pignoramento, avvenuta il 23 gennaio 2019, motivo per cui si può considerare come non opponibile alla procedura: per tale motivo l'immobile verrà considerato alla stregua di un appartamento libero da persone. Ad ogni modo, la copia del contratto è allegata al presente elaborato sotto la lettera "S".

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Come esposto precedentemente, l'immobile è stato autorizzato dalla concessione edilizia in sanatoria n. 296763/2003 del 9 aprile 2003, che autorizza la costruzione dell'immobile identificato con il subalterno 503. Nella concessione è inoltre fatta menzione del protocollo della planimetria catastale abbinata all'immobile, ovvero quella registrata al n. 85881/2003: detta planimetria corrisponde con quella che attualmente rappresenta l'immobile presso l'Agenzia delle Entrate. Dal confronto tra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato è emersa una sostanziale conformità, motivo per cui l'immobile si può considerare legittimo sotto il profilo edilizio.

## BENE N. 6 - VIA CASILINA, 1788

---

**Bene n. 6** – Unità immobiliare adibita ad uso residenziale sita in Roma (RM), in Via Casilina, 1788, ubicata al piano terra ed identificata presso il Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 1033, particella 28, subalterno 504.

## CONFINI

---

A seguito del sopralluogo effettuato si può affermare come l'immobile in argomento confini, in senso orario, con il terrapieno verso Via S. Marco D'Alunzio a sud/ovest, con il subalterno 507 a nord/ovest e con il subalterno 503 a nord/est.

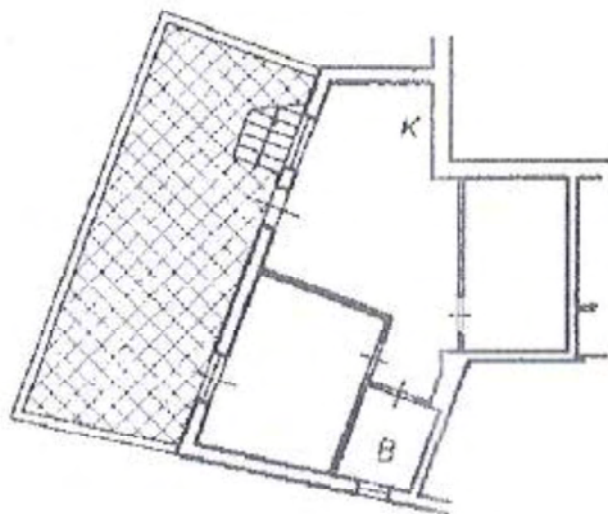
## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	-	48,46 mq	1,00	48,46 mq	-	T
Terrazzo	-	25,00 mq	0,30	7,50 mq	-	T



Terrazzo (eccedenza)	-	6,80 mq	0,10	0,68 mq	-	T
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>56,64 mq</b>		



L'appartamento, accessibile dal lato est dell'edificio, si sviluppa su un solo piano ed è composto da un soggiorno con angolo cottura, dal quale sono accessibili un bagno e due camere da letto. Quanto fin qui esposto meglio si evince dalla planimetria catastale abbinata all'immobile, coerente con quanto presente sul posto. Si precisa che la superficie sopra indicata è stata desunta dalla documentazione catastale agli atti dell'Agenzia delle Entrate e che, a seguito del rilievo effettuato, la superficie dell'immobile è assimilabile a quest'ultima.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 3 febbraio 2003 al 28 marzo 2003	***** , C.F., detentrica della quota di 1/1 del diritto di proprietà fino al 28 marzo 2003.	Catasto <b>Fabbricati</b> Foglio 1033, Particella 28, Subalterno 504, Z.C. 6, Categoria A/4 – Abitazioni di tipo popolare Classe 3, Cons. 3 vani Rendita € 201,42
Dal 28 marzo 2003 all'attualità	***** , con sede in , C.F., detentrica della quota di 1/1 del diritto di proprietà.	Catasto <b>Fabbricati</b> Foglio 1033, Particella 28, Subalterno 503, Z.C. 6, Categoria A/4 – Abitazioni di tipo popolare Classe 3, Cons. 3 vani Rendita € 201,42

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	1033	28	504	6°	A/4	3°	3 vani	49 mq	€ 201,42	S/1

### Corrispondenza catastale

Dal confronto tra la restituzione grafica del rilievo effettuato e la planimetria catastale in atti è emersa una sostanziale conformità tra i due. Copia della documentazione catastale attuale è allegata alla presente sotto la lettera “T”.

## STATO CONSERVATIVO

A seguito del sopralluogo effettuato, si può affermare come l'immobile versi in un discreto stato di conservazione.



## STATO DI OCCUPAZIONE

Durante il corso del sopralluogo è emerso come l'immobile in argomento sia concesso in locazione a soggetti terzi, in virtù di un contratto di locazione stipulato l'8 febbraio 2019 e registrato il 24 febbraio 2019, quindi successivamente alla trascrizione del pignoramento, avvenuta il 23 gennaio 2019, motivo per cui si può considerare come non opponibile alla procedura: per tale motivo l'immobile verrà considerato alla stregua di un appartamento libero da persone. Ad ogni modo, la copia del contratto è allegata al presente elaborato sotto la lettera "U".

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Come esposto precedentemente, l'immobile è stato autorizzato dalla concessione edilizia in sanatoria n. 296764/2003 del 9 aprile 2003, che autorizza la costruzione dell'immobile identificato con il subalterno 504. Nella concessione è inoltre fatta menzione del protocollo della planimetria catastale abbinata all'immobile, ovvero quella registrata al n. 85938/2003: detta planimetria corrisponde con quella che attualmente rappresenta l'immobile presso l'Agenzia delle Entrate. Dal confronto tra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato è emersa una sostanziale conformità, motivo per cui l'immobile si può considerare legittimo sotto il profilo edilizio.

## BENE N. 7 - VIA CASILINA, 1788, INT. 3

**Bene n. 7** – Unità immobiliare adibita ad uso residenziale sita in Roma (RM), in Via Casilina, 1788, ubicata al piano terra, distinta dal numero interno 3 ed identificata presso il Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 1033, particella 28, subalterno 5.

## CONFINI

A seguito del sopralluogo eseguito si può affermare come l'immobile in argomento confini, in senso orario, con il subalterno 8, con lo spazio d'ingresso all'immobile ad est e con il subalterno 503 a sud.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	-	94,53 mq	1,00	94,53 mq	-	T
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>94,53 mq</b>		

L'appartamento, accessibile dal lato est dell'edificio, si sviluppa su un solo piano ed è composto da un soggiorno con angolo cottura, dal quale sono accessibili due camere da letto e un bagno, oltre a due ambienti, non delimitati ma di fatto adibiti a camera da letto, nella zona dove nella planimetria catastale viene indicato l'angolo cottura. Si precisa che la superficie sopra indicata è stata desunta dalla documentazione catastale agli atti dell'Agenzia delle Entrate e che, a seguito del rilievo effettuato, la superficie dell'immobile è assimilabile a quest'ultima.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI



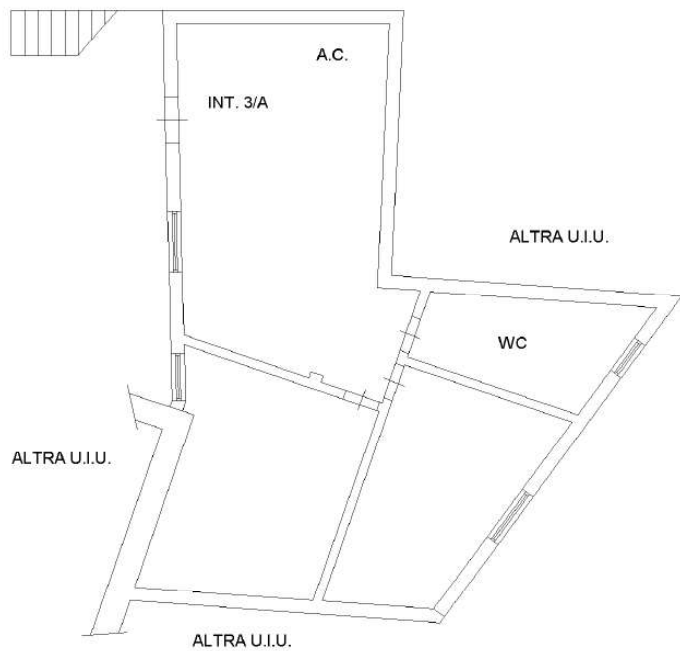
Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24 gennaio 1996 al 22 settembre 1999	***** , C.F. , detentrica della quota di 1/1 del diritto di proprietà fino al 28 marzo 2003.	Catasto <b>Fabbricati</b> Foglio 1033, Particella 28, Subalterno 5, Z.C. 6, Categoria A/4 – Abitazioni di tipo popolare Classe 6, Cons. 4 vani Rendita £ 880.000
Dal 22 settembre 1999 all'attualità	***** con sede in , C.F. 0 detentrica della quota di 1/1 del diritto di proprietà.	Catasto <b>Fabbricati</b> Foglio 1033, Particella 28, Subalterno 5, Z.C. 6, Categoria A/4 – Abitazioni di tipo popolare Classe 6, Cons. 4 vani Rendita € 454,48 (£ 880.000)

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	1033	28	5	6°	A/4	6°	4 vani	99 mq	€ 454,48	S/1

### Corrispondenza catastale

Dal confronto tra la restituzione grafica del rilievo effettuato e la planimetria catastale in atti è emerso come l'immobile sia stato oggetto di interventi edilizi, poiché la zona indicata come ingresso nella planimetria ad oggi è una portafinestra che serve una delle due zone di fatto adibite a camera da letto ma non delimitate da murature, mentre la zona del WC e della camera adiacente a quest'ultimo, ad oggi è adibita ad ingresso/soggiorno. Al fine di una migliore comprensione si riporta lo stralcio dalla planimetria catastale, confermando che questa non rappresenta coerentemente l'immobile, ma questa viene riportata solamente al fine di comprendere quanto sopra esposto. Copia della documentazione catastale attuale è allegata all'elaborato sotto la lettera "V".



## STATO CONSERVATIVO

A seguito del sopralluogo effettuato, si può affermare come l'immobile versare in un cattivo stato di conservazione.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Durante il corso del sopralluogo è emerso come l'immobile in argomento sia concesso in locazione a soggetti terzi, in virtù di un contratto di locazione stipulato il 9 settembre 2020 e registrato il 29 settembre 2020, quindi successivamente alla trascrizione del pignoramento, avvenuta il 23 gennaio 2019, motivo per cui si può considerare come non opponibile alla procedura: per tale motivo l'immobile





verrà considerato alla stregua di un appartamento libero da persone. Ad ogni modo, la copia del contratto è allegata al presente elaborato sotto la lettera "W".

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Come esposto precedentemente, l'immobile è stato autorizzato dalla concessione edilizia in sanatoria n. 243148/2000 del 2 ottobre 2000, che autorizza la costruzione dell'immobile identificato con il subalterno 5. Nella concessione è inoltre fatta menzione del protocollo della planimetria catastale abbinata all'immobile, ovvero quella registrata al n. 9347/1996, ovvero quella che in precedenza identificata l'unità immobiliare. Dal confronto tra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato sono emerse le medesime difformità già evidenziate nel paragrafo "Corrispondenza catastale". Della possibilità di regolarizzare o meno l'intervento in questione, nonché gli eventuali oneri da sostenere a titolo di regolarizzazione e/o ripristino, si dirà meglio nel relativo paragrafo "Oneri per la regolarizzazione urbanistica".

## BENE N. 8 - VIA CASILINA, 1790/G, INT. 5

**Bene n. 8** - Unità immobiliare adibita ad uso residenziale sita in Roma (RM), in Via Casilina, 1790/G, ubicata al primo piano, distinta dal numero interno 5 ed identificata presso il Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 1033, particella 1836, subalterno 8.

## CONFINI

A seguito del sopralluogo effettuato si può affermare come l'immobile in argomento confini, in senso orario, con distacco verso Via Casilina a nord, con lo spazio condominiale ad est e con il corpo scala dell'edificio.

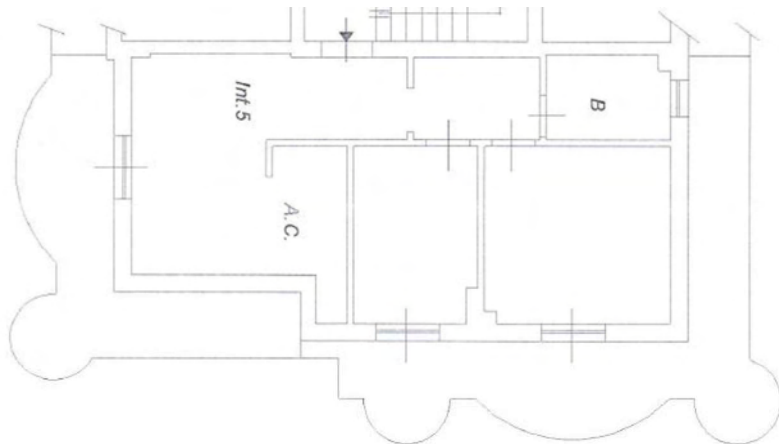
## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	-	59,46 mq	1,00	59,46 mq	-	1
Balconi	-	25,00 mq	0,30	7,50 mq	-	1
Balconi (eccedenza)	-	10,31 mq	0,10	1,03 mq	-	1
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>67,99 mq</b>		



L'appartamento si sviluppa su un solo piano ed è composto da un ingresso, direttamente comunicante con il soggiorno dotato di angolo cottura, che serve due camere da letto e un bagno. Completa l'abitazione un balcone, che segue l'immobile su tutti i lati del suo perimetro.

Quanto fin qui esposto meglio si evince dalla planimetria catastale abbinata all'immobile,



indicativamente coerente con quanto presente sul posto. Si precisa che la superficie sopra indicata è stata desunta dalla documentazione catastale agli atti dell'Agenzia delle Entrate e che, a seguito del rilievo effettuato, la superficie dell'immobile è assimilabile a quest'ultima.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12 settembre 2002 all'attualità	*****, con sede in , C.F., detentrica della quota di 1/1 del diritto di proprietà.	Catasto <b>Fabbricati</b> Foglio 1033, Particella 1836, Subalterno 8, Z.C. 6, Categoria A/3 – Abitazioni di tipo economico Classe 2, Cons. 4 vani Rendita € 568,10

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	1033	1836	8	6°	A/3	2°	4 vani	70 mq	€ 568,10	1

### Corrispondenza catastale

Dal confronto tra la restituzione grafica del rilievo effettuato e la planimetria catastale in atti è emerso come quest'ultima rappresenti correttamente l'unità immobiliare, fatta eccezione per la presenza di una parete che avrebbe dovuto dividere la zona d'ingresso alle camere da letto dall'ingresso: detta parete è presente sulla planimetria catastale ma non sul posto. Allo stesso modo, la muratura “ad L” che avrebbe dovuto contenere parte dell'angolo cottura ad oggi non è presente, poiché non è stato rinvenuto il lato “corto” di detta parete. Copia della documentazione catastale è allegata alla presente sotto la lettera “X”.

## STATO CONSERVATIVO

A seguito del sopralluogo effettuato, si può affermare come l'immobile versi in un discreto stato di conservazione.

## STATO DI OCCUPAZIONE

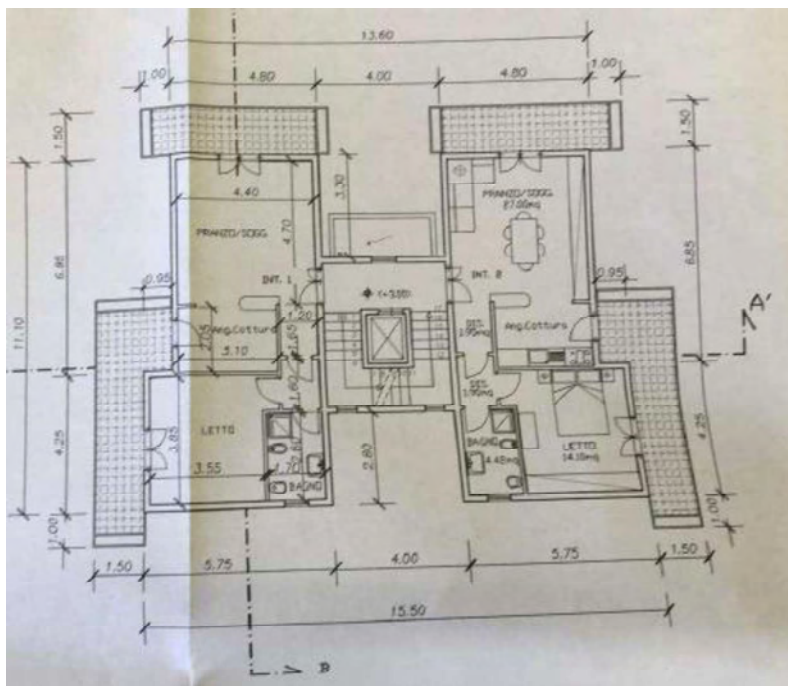


Durante il corso del sopralluogo è emerso come l'immobile in argomento sia concesso in locazione a soggetti terzi, in virtù di un contratto di locazione stipulato il 10 giugno 2017 e registrato in data 28 giugno 2017, in data antecedente alla trascrizione del pignoramento.

Nel contratto, la cui copia è allegata all'elaborato peritale sotto la lettera "Y", viene indicato che il contratto "... è stipulato per la durata di anni 4 e cioè dal 10/06/2017 al 10/06/2021 e si intenderà rinnovato per altri quattro anni nell'ipotesi in cui il Locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto motivata ...". In merito all'importo della locazione, questo è stato quantificato nel contratto in ragione di "... € 7560,00 (settemila cinquecento sessanta/00), da corrispondere al Locatore in rate mensili anticipate di € 630,00 (seicentotrenta/00) ...". Si precisa che, come comunicato dal custode, quest'ultimo ha inviato la disdetta al locatario per la scadenza del 10 giugno 2025.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Come esposto in precedenza, l'edificio con accesso dal civico 1790/G, è stato realizzato inizialmente in virtù della concessione edilizia n. 783/C/2000 del 12 luglio 2000. Per delle opere realizzate in difformità dal progetto approvato allegato a detta concessione è stata presentata la richiesta di permesso in sanatoria n. 6763/2002, per la quale il Dipartimento PAU ha emesso la D.D. 1412/2013, con la quale ha rigettato l'istanza: per tale motivo l'immobile, così come tutti quelli che compongono l'edificio, sono difformi dalla concessione edilizia. A fianco si riporta uno stralcio dal progetto approvato di cui alla concessione edilizia n. 783/C/2000, che consiste



nell'ultima situazione autorizzata un titolo edilizio. Dal confronto tra la situazione autorizzata e lo stato dei luoghi emergono, in primo luogo, delle difformità relative ai balconi, allo stato dei luoghi di dimensioni notevolmente maggiori, oltre ad un aumento di cubatura sul lato delle camere da letto. Difformità minori consistono nella modifica della distribuzione interna, come ad esempio la riduzione della superficie del bagno a favore della camera da letto. Della possibilità di regolarizzare o meno gli interventi in questione, nonché gli eventuali oneri da sostenere a titolo di regolarizzazione e/o ripristino, si dirà meglio nel relativo paragrafo "Oneri per la regolarizzazione urbanistica".

## BENE N. 9 - VIA CASILINA, 1790/G, INT. 8

**Bene n. 9** – Unità immobiliare adibita ad uso residenziale sita in Roma (RM), in Via Casilina, 1790/G, ubicata al secondo piano, distinta dal numero interno 8 ed identificata presso il Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 1033, particella 1836, subalterno 11.



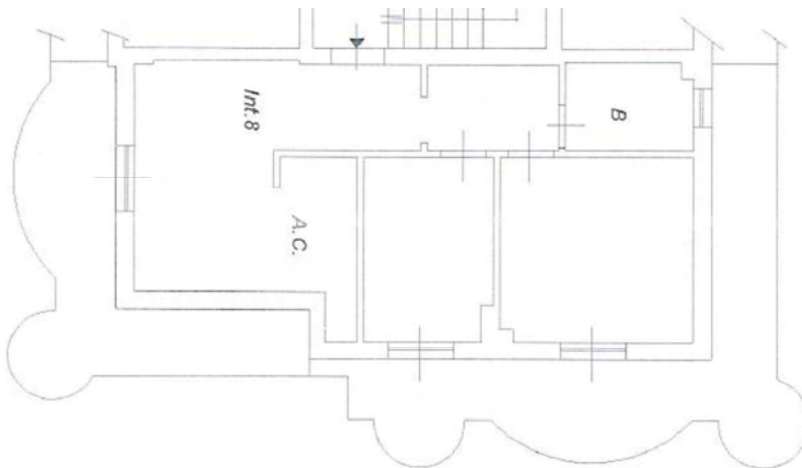
## CONFINI

A seguito del sopralluogo effettuato si può affermare come l’immobile in argomento confini, in senso orario, con distacco verso Via Casilina a nord, con lo spazio condominiale ad est e con il corpo scala dell’edificio, così come il precedente lotto n. 8, essendo ubicato nella stessa porzione dell’edificio, ma solamente al piano soprastante.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	-	59,46 mq	1,00	59,46 mq	-	1
Balconi	-	25,00 mq	0,30	7,50 mq	-	1
Balconi (eccedenza)	-	10,31 mq	0,10	1,03 mq	-	1
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>67,99 mq</b>		

L’appartamento si sviluppa su un solo piano ed è composto da un ingresso, direttamente comunicante con il soggiorno dotato di angolo cottura, che serve due camere da letto e un bagno. Completa l’abitazione un balcone, che segue l’immobile su tutti i lati del suo perimetro.



Quanto fin qui esposto meglio si evince dalla planimetria catastale abbinata all’immobile, indicativamente coerente con quanto presente sul posto. Si precisa che la superficie sopra indicata è stata desunta dalla documentazione catastale agli atti dell’Agenzia delle Entrate e che, a seguito del rilievo effettuato, la

superficie dell’immobile è assimilabile a quest’ultima.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12 settembre 2002 all’attualità	*****, con sede in , C.F., detentrica della quota di 1/1 del diritto di proprietà.	Catasto <b>Fabbricati</b> Foglio 1033, Particella 1836, Subalterno 8, Z.C. 6, Categoria A/3 – Abitazioni di tipo economico Classe 2, Cons. 4 vani Rendita € 568,10

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	1033	1836	11	6°	A/3	2°	4 vani	70 mq	€ 568,10	2



### Corrispondenza catastale

Dal confronto tra la restituzione grafica del rilievo effettuato e la planimetria catastale in atti è emerso come quest'ultima rappresenti correttamente l'unità immobiliare, fatta eccezione per le stesse difformità già riscontrate per il lotto n. 8, ovvero la presenza di una parete che avrebbe dovuto dividere la zona d'ingresso alle camere da letto dall'ingresso: detta parete è presente sulla planimetria catastale ma non sul posto. Allo stesso modo, la muratura "ad L" che avrebbe dovuto contenere parte dell'angolo cottura ad oggi non è presente, poiché non è stato rinvenuto il lato "corto" di detta parete. Copia della documentazione catastale è allegata alla presente sotto la lettera "Z".

### STATO CONSERVATIVO

A seguito del sopralluogo effettuato, si può affermare come l'immobile versi in un cattivo stato di conservazione, come si evince dalle fotografie di seguito riportate.



Le tracce di infiltrazioni/umidità rinvenute sul posto

### STATO DI OCCUPAZIONE

Durante il corso del sopralluogo è emerso come l'immobile in argomento sia concesso in locazione a soggetti terzi, in virtù di un contratto di locazione stipulato il 12 settembre 2017 e registrato in data 15 settembre 2017, in data antecedente alla trascrizione del pignoramento.

Nel contratto, la cui copia è allegata all'elaborato peritale sotto la lettera "AA", viene indicato che il contratto "... è stipulato per la durata di anni quattro e cioè dal 12/09/2017 al 12/09/2021 e si intenderà rinnovato per altri quattro anni nell'ipotesi in cui il Locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto motivata ...". Si precisa che sul contratto di cui è stata fornita copia, non sono presenti alcune pagine, tra le quali quella relativa all'importo mensile da corrispondere per la locazione, motivo per cui non si è a conoscenza dell'esatto importo del canone mensile. Ad ogni modo, come comunicato dal custode, è stata trasmessa la disdetta al locatario per la scadenza del 12 settembre 2025.

### REGOLARITÀ EDILIZIA

Come esposto in precedenza per il lotto n. 8, l'edificio con accesso dal civico 1790/G, è stato realizzato inizialmente in virtù della concessione edilizia n. 783/C/2000 del 12 luglio 2000. Per delle opere realizzate in difformità dal progetto approvato allegato a detta concessione è stata presentata la richiesta di permesso in sanatoria n. 6763/2002, per la quale il Dipartimento PAU ha emesso la D.D.



1412/2013, con la quale ha rigettato l’istanza: per tale motivo l’immobile, così come tutti quelli che compongono l’edificio, sono difformi dalla concessione edilizia. Dal confronto tra la situazione autorizzata e lo stato dei luoghi emergono, in primo luogo, delle difformità relative ai balconi, allo stato dei luoghi di dimensioni notevolmente maggiori, oltre ad un aumento di cubatura sul lato delle camere da letto. Difformità minori consistono nella modifica della distribuzione interna, come ad esempio la riduzione della superficie del bagno a favore della camera da letto.

Della possibilità di regolarizzare o meno gli interventi in questione, nonché gli eventuali oneri da sostenere a titolo di regolarizzazione e/o ripristino, si dirà meglio nel relativo paragrafo “Oneri per la regolarizzazione urbanistica”.

## STIMA/FORMAZIONE LOTTI

La presente Procedura Esecutiva, incardinata dalla “Banca Popolare del Lazio Soc. Coop. per Azioni”, in forza dell’atto di pignoramento immobiliare trascritto presso l’Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 il 23 gennaio 2019, reg. gen. 7496, reg. part. 5027, ha ad oggetto, citando testualmente quanto riportato nell’atto stesso “... i seguenti beni e diritti immobiliari spettanti a: \*\*\*\*\*, in persona del legale rappresentante pro tempore signor \*\*\*\*\*, codice fiscale, partita IVA e iscrizione al Registro delle Imprese di Roma al n. \*\*\*\*\* al R.E.A. n. \*\*\*\*\*, con sede legale in \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, in Comune di Roma, località Borghesiana, con accesso da Via Casilina n. 1788, e precisamente: a) piena proprietà dell’appartamento distribuito su piano terra, primo e secondo con ingresso a piano terra e composto da soggiorno, cucina, bagno e balcone al piano primo e da due camere, ripostiglio, bagno e balcone al secondo piano, distinto con n. interno 1/A, censito nel Catasto Fabbricati di Roma al foglio 1033, particella 28 sub. 508, z.c. 6, cat. A/7, cl. 4, vani 6, rendita euro 898,64; b) piena proprietà dell’appartamento al piano terra composto da soggiorno, camera, cucina, ripostiglio, bagno e terrazzo, distinto con il n. int. 2/A, censito nel Catasto Fabbricati di Roma al foglio 1033, particella 28, sub 509, z.c. 6, cat. A/7, cl. 4, vani 4, rendita euro 599,09; c) piena proprietà dell’appartamento distribuito su piano terra, primo e secondo, con ingresso a piano terra e composto da soggiorno, cucina, bagno e balcone al piano primo e da due camere, ripostiglio, bagno e balconi al secondo piano, distinto con il numero interno 1/B, censito nel Catasto Fabbricati di Roma al foglio 1033, particella 28 sub. 510, z.c. 6, cat. A/7, cl. 4, vani 4, rendita euro 898,64; d) piena proprietà dell’appartamento al piano terra composto da soggiorno, camera, cucina, bagno e terrazzo, distinto con il numero interno 2/B, censito nel Catasto Fabbricati di Roma al foglio 1033, particella 28 sub. 511, z.c. 6, cat. A/7, cl. 4, vani 3.5, rendita euro 524,20; e) piena proprietà dell’appartamento al piano seminterrato composto di soggiorno con angolo cottura, due camere e bagno, censito nel Catasto Fabbricati di Roma al foglio 1033, particella 28 sub. 503, z.c. 6, cat. A/4, cl. 3, vani 3, rendita euro 201,42; f) piena proprietà dell’appartamento al piano seminterrato composto di soggiorno con angolo cottura, due camere e bagno, con annessa area esterna di pertinenza, censito nel Catasto Fabbricati di Roma al foglio 1033, particella 28 sub. 504, z.c. 6, cat. A/4, cl. 3, vani 3, rendita euro 201,42; g) piena proprietà dell’appartamento al piano seminterrato distinto con il n. int. tre, composto di soggiorno con angolo cottura, due camere e bagno, censito nel Catasto Fabbricati di Roma al foglio 1033, particella 28 sub. 5, z.c. 6, cat. A/4, cl. 6, vani 4, rendita euro 454,48; e porzioni del fabbricato in Roma, località Borghesiana, con accesso da Via Casilina civ. n. 1790/G e, precisamente: h)



*piena proprietà dell'appartamento al piano primo, distinto con il n. interno 5, composto di soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno a balcone, distinto nel Catasto Fabbricati di Roma, al foglio 1033, particella 1836 sub 8, z.c. 6, cat. A/3, cl. 2, vani 4, rendita euro 568,10; i) piena proprietà dell'appartamento al piano secondo, distinto con il numero int. 8, composto di soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno a balcone, distinto nel Catasto Fabbricati di Roma al foglio 1033, particella 1836 sub 11, z.c. 6, cat. A/3, cl. 2, vani 4, rendita euro 568,10; j) piena proprietà dell'appartamento al piano primo, distinto con il numero int. 4, composto di soggiorno con angolo cottura, camera, bagno e balcone. Distinto nel Catasto Fabbricati di Roma al foglio 1033, particella 1836 sub. 7, z.c. 6, cat. A/3, cl. 2, vani 3, rendita euro 426.08; ...".* **Successivamente, per i motivi sopra esposti nel paragrafo "Premesse", l'esecuzione è stata ridotta ai beni elencati nell'atto con le lettere che vanno da "a" a "i", ovvero gli immobili identificati nel presente elaborato con i numeri che vanno da 1 a 9.**

A seguito dei vari sopralluoghi eseguiti è emerso come i beni oggetto di esecuzione consistano in diverse unità immobiliari, allo stato dei luoghi tutte adibite ad uso residenziale: di queste alcune sono sviluppate su un solo livello fuori terra, altre su più livelli. 7 di queste, ovvero quelle contraddistinte dal numero di particella 28, hanno accesso dal civico 1788 di Via Casilina, mentre le altre 2, ovvero quelle contraddistinte dal numero di particella 1836, hanno accesso dal civico 1790/G della stessa Via Casilina.

Gli edifici che ricomprendono gli immobili oggetto di esecuzione sono ubicati nel quadrante est del territorio comunale, distante circa 6 km dal tracciato del Grande Raccordo Anulare, nel perimetro di competenza del 6° Municipio (ex Municipio VIII), in zona "Borghesiana", a ridosso della Via Casilina, in un contesto delimitato a nord proprio da Via Casilina, ad est da Via Mussomeli, a sud da Via dell'Osteria del Finocchio e ad est dalla Strada Provinciale 77b.

Il contesto in cui è inserito l'immobile è caratterizzato da edifici realizzati durante la parte centrale del XX secolo, edificati principalmente in assenza di titolo edilizio e poi regolarizzati in virtù delle leggi speciali sul condono edilizio, fatta eccezione per alcuni edifici di epoca recente realizzati sul lato nord rispetto a Via Casilina.

Gli edifici nelle vicinanze sono caratterizzati da diverse destinazioni d'uso: principalmente, sul fronte stradale, le unità al piano terra sono adibite all'utilizzo commerciale, mentre i restanti livelli sono destinati principalmente all'utilizzo residenziale.

**A seguito di quanto verrà meglio esposto nei rispettivi paragrafi relativi alla regolarizzazione urbanistica, i lotti che verranno posti in vendita sono costituiti come da tabella di seguito riportata, per una migliore lettura:**

Bene n. 1 – subalterno 508 – int. 1/A	<b>Lotto n. 1</b>
Bene n. 2 – subalterno 509 – int. 2/A	
Bene n. 3 – subalterno 509 – int. 1/B	<b>Lotto n. 2</b>
Bene n. 4 – subalterno 511 – int. 2/B	
Bene n. 5 – subalterno 503	<b>Lotto n. 3</b>
Bene n. 6 – subalterno 504	<b>Lotto n. 4</b>
Bene n. 7 – subalterno 5	<b>Lotto n. 5</b>
Bene n. 8 – subalterno 8	<b>Lotto n. 6</b>



Bene n. 9 – subalterno 11

Lotto n. 7

**Lotto n. 1, composto dalle seguenti superfici e dai seguenti immobili:**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
<b>Attuale subalterno 508</b>						
Abitazione	-	3,94 mq	1,00	3,94 mq	-	T
Abitazione		54,58 mq	1,00	54,58 mq	-	1
Balconi		25,00 mq	0,30	7,50 mq	-	1
Abitazione		60,21 mq	1,00	60,21 mq	-	2
Balconi (eccedenza)		46,22 mq	0,10	4,62 mq	-	1-2
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>130,85 mq</b>		
<b>Attuale subalterno 509</b>						
Abitazione	-	52,00 mq	1,00	52,00 mq	-	T
Terrazzo (eccedenza)	-	96,00 mq	0,10	9,60 mq	-	T
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>61,60 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale totale complessiva:</b>				<b>192,45 mq</b>		

**Bene n. 1** – Unità immobiliare adibita ad uso residenziale sita in Roma (RM), in Via Casilina, 1788, sviluppata ai piani terra, primo e secondo, distinta con il numero interno 1/A ed identificata presso il Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 1033, particella 28, subalterno 508;

**Bene n. 2** – Unità immobiliare adibita ad uso residenziale sita in Roma (RM), in Via Casilina, 1788, ubicata al piano terra, distinta con il numero interno 2/A ed identificata presso il Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 1033, particella 28, subalterno 509;

**Lotto n. 2, composto dalle seguenti superfici e dai seguenti immobili:**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
<b>Attuale subalterno 510</b>						
Abitazione	-	18,92 mq	1,00	18,92 mq	-	T
Abitazione		70,67 mq	1,00	70,67 mq	-	1
Balconi		25,00 mq	0,30	7,50 mq	-	1
Abitazione		63,60 mq	1,00	63,60 mq	-	2
Balconi (eccedenza)		41,58 mq	0,10	4,16 mq	-	1-2
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>164,85 mq</b>		
<b>Attuale subalterno 511</b>						
Abitazione	-	51,74 mq	1,00	51,74 mq	-	T
Terrazzo (eccedenza)	-	50,83 mq	0,10	5,08 mq	-	T





<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>221,67 mq</b>	
--	------------------	--

**Bene n. 3** – Unità immobiliare adibita ad uso residenziale sita in Roma (RM), in Via Casilina, 1788, sviluppata ai piani terra, primo e secondo, distinta con il numero interno 1/B ed identificata presso il Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 1033, particella 28, subalterno 510;

**Bene n. 4** – Unità immobiliare adibita ad uso residenziale sita in Roma (RM), in Via Casilina, 1788, ubicata al piano terra, distinta con il numero interno 2/B ed identificata presso il Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 1033, particella 28, subalterno 511;

**Lotto n. 3, composto dalle seguenti superfici e dai seguenti immobili:**

**Bene n. 5** – Unità immobiliare adibita ad uso residenziale sita in Roma (RM), in Via Casilina, 1788, ubicata al piano seminterrato, identificata presso il Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 1033, particella 28, subalterno 503;

**Lotto n. 4:**

**Bene n. 6** – Unità immobiliare adibita ad uso residenziale sita in Roma (RM), in Via Casilina, 1788, ubicata al piano seminterrato, identificata presso il Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 1033, particella 28, subalterno 504;

**Lotto n. 5:**

**Bene n. 7** – Unità immobiliare adibita ad uso residenziale sita in Roma (RM), in Via Casilina, 1788, ubicata al piano seminterrato, distinta con il numero interno 3 ed identificata presso il Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 1033, particella 28, subalterno 5;

**Lotto n. 6, composto dalle seguenti superfici e dai seguenti immobili:**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	-	57,32 mq	1,00	57,32 mq	-	1
Balconi	-	18,90 mq	0,30	5,67 mq	-	1
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>62,99 mq</b>		

**Bene n. 8** – Unità immobiliare adibita ad uso residenziale sita in Roma (RM), in Via Casilina, 1790/G, ubicata al primo piano, distinta con il numero interno 5 ed identificata presso il Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 1033, particella 1836, subalterno 8;

**Lotto n. 7, composto dalle seguenti superfici e dai seguenti immobili:**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	-	57,32 mq	1,00	57,32 mq	-	1
Balconi	-	18,90 mq	0,30	5,67 mq	-	1
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>62,99 mq</b>		



**Bene n. 9** – Unità immobiliare adibita ad uso residenziale sita in Roma (RM), in Via Casilina, 1790/G, ubicata al secondo piano, distinta con il numero interno 8 ed identificata presso il Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 1033, particella 1836, subalterno 11.

Gli immobili vengono posti in vendita 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 al più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto, è stato adottato il metodo della stima sintetico-comparativa pluri parametrica, adottando quale parametro tecnico per la comparazione il mq di superficie commerciale. Sul sito [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) sono state rinvenute alcune inserzioni che si riferiscono alla stessa tipologia di immobile: di seguito si riportano **le tre inserzioni** con caratteristiche equivalenti sia in termini di superficie che di ubicazione rispetto a quelli di interesse.

## LOTTE N. 1 E N. 2

---

### **VILLA NUOVA COSTRUZIONE MQ 247 + BOX AUTO E GIARDINO**

#### **Caratteristiche**

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO – 0738 - 16/02/2023

CONTRATTO – Vendita

TIPOLOGIA – Villa plurifamiliare / Intera proprietà / Immobile di lusso

SUPERFICIE – 247 m<sup>2</sup>

LOCALI – 5 (3 camere da letto, 2 altri), 3 bagni, cucina a vista

PIANO – Piano terra, con accesso disabili

TOTALE PIANI EDIFICIO – 3 piani

POSTI AUTO – 1 in garage/box

DISPONIBILITÀ – Libero

#### **Costi**

Prezzo – € 375.000

Spese Condominio – € 20/mese

Rif:0738 - All'interno di un prestigioso complesso di ville, posto in zona tranquilla e riservata ma comunque nei pressi dei principali servizi quali metropolitana, ospedale, scuole, ecc e a pochi passi da Via di Vermicino e Via Casilina, la \*\*\*\*\* propone in vendita una villa angolare con tre lati liberi di ampia metratura. La soluzione di nuova costruzione è impreziosita da rifiniture di lusso quali porte in rovere, scale in granito, ceramiche e marmi italiani di alto pregio, videocitofono e citofoni intercomunicanti tra i piani. Suddivisa su tre livelli presenta un triplo ingresso tramite portoni blindati di cui due con ingresso dal giardino e uno attraverso il box di proprietà esclusivo. Grazie alla tripla esposizione la villa gode di un'illuminazione naturale per l'intera giornata. Entrando al piano rialzato ci accoglie un salone doppio molto luminoso, grazie alla presenza di ampie finestre, con cucina a vista, una camera da letto ed un bagno. Tutti gli ambienti di questo piano consentono l'uscita su uno spazioso terrazzo e il bagno ha l'uscita su un terrazzino esclusivo. Salendo al piano primo troviamo una grandissima



camera matrimoniale di circa 30 mq leggermente mansardata con uscita su un comodo balcone, una seconda camera matrimoniale di circa 22 mq, anch'essa con uscita sul balcone perimetrale, ed un bagno finestrato con doccia. Tramite una comoda scala in granito si accede al piano seminterrato dotato di numerose e ampie finestre che permettono un'ottima luminosità anche in questo ambiente. Qui ci accoglie una spaziosa zona living con predisposizione per una seconda cucina e predisposizione per il camino, un bagno ed un ripostiglio (eventualmente sarebbe possibile ricavarne un'ulteriore camera onde poter dar vita ad un appartamento completamente autonomo e indipendente). Tutti gli ambienti della casa hanno un uscita su un terrazzo o balcone di pertinenza mentre il piano terra e il piano sottostante hanno uscita diretta sul giardino. Le soluzioni proposte hanno tutte la predisposizione per l'installazione di pannelli solari, antifurto e climatizzatori. Completa la proprietà un box auto singolo.



*Alcune delle fotografie riportate nell'inserzione*

Le caratteristiche che accomunano i due immobili consistono, in primo luogo, come evidente confrontando le fotografie riportate nel paragrafo "Consistenza" con quelle dell'inserzione, nell'ubicazione nello stesso contesto edilizio. Le altre caratteristiche che accomunano i due immobili consistono nella superficie commerciale, nella distribuzione interna e nel piano di ubicazione.

Per quanto riguarda le caratteristiche che li differenziano, queste sono riconducibili ad alcune finiture quali tipologia di infissi e rivestimenti, oltre all'epoca di costruzione.

Sulla base di quanto indicato nell'inserzione, si può affermare gli immobili possano essere utilizzati come comparabili per l'individuazione del più probabile valore di mercato dei lotti n. 1 e n. 2, sia per la loro superficie, che per la distribuzione e la presenza di superfici scoperte.

Sulla base di quanto indicato nell'inserzione, l'abitazione verrebbe compravenduta per € 375.000,00, che divisi per la superficie commerciale riportata, pari a 247 mq, restituisce un valore espresso in €/mq pari a 1.518,22: considerando i valori per la relativa zona OMI, che verranno successivamente riportati, è evidente come immobili con superfici simili siano fuori dal mercato ordinario per la zona, motivo per cui il venditore ha ridotto notevolmente l'importo al mq, arrivando



alla soglia minima individuata dall'OMI. Applicando l'importo individuato alle superfici commerciali dei lotti n. 1 e n. 2, precedentemente quantificate rispettivamente in mq 192,45 e mq 221,67, il loro valore di mercato può essere individuato in ragione di € 292.181,44 (€/mq 1.518,22 x mq 192,45) per il lotto n. 1 ed € 336.543,83 (€/mq 1.518,22 x mq 221,67) per il lotto n. 2.

## LOTTE DA N. 3 A N. 7

**Trilocale via Mussomeli 66, Fontana Candida, Roma**  
€ 150.000 | 3 locali | 63 m<sup>2</sup> superficie | 1 bagno | piano Terra

### Descrizione

BORGHESIANA - VIA MUSSOMELI PIANO TERRA CON TERRAZZO

BORGHESIANA - VIA MUSSOMELI In contesto tranquillo a un km dalla fermata della metro C e a pochi passi dalle attività commerciali, la \*\*\*\*\* propone in vendita un appartamento posto al piano terra in buono stato interno, composto di: soggiorno con angolo cottura, camera da letto, cameretta, bagno, terrazzo con accesso carrabile per due auto e cantina. Riscaldamento termoautonomo, condominio euro 20,00 mensili.C.E. G

### Caratteristiche

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO 12 - 18/10/2022

CONTRATTO - Vendita

TIPOLOGIA - Appartamento | Intera proprietà | Classe immobile media

SUPERFICIE - 63 m<sup>2</sup>

LOCALI - 3 (2 camere da letto, 1 altro), 1 bagno, cucina angolo cottura

PIANO - 1 piano: Piano terra

TOTALE PIANI EDIFICIO 2 piani

DISPONIBILITÀ - Libero

ALTRE CARATTERISTICHE - Porta blindata Esposizione esterna Terrazza Impianto tv singolo Cantina Giardino privato Infissi esterni in doppio vetro / metallo

### Costi

PREZZO - € 150.000

SPESE CONDOMINIO - € 20/mese

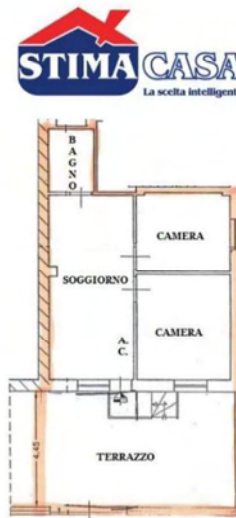
### Efficienza energetica

STATO - Buono / Abitabile

RISCALDAMENTO - Autonomo, a radiatori, alimentato a gas

CLIMATIZZATORE - Autonomo, freddo/caldo

EFFICIENZA ENERGETICA - G ≥ 175 kWh/m<sup>2</sup> anno



**Bilocale via Misilmeri 30, Borghesiana, Roma Borghesiana Via Misilmeri**

€ 120.000 | 2 locali | 55 m<sup>2</sup>superficie| 1 bagno | 2° piano

**Descrizione**

Appartamento bilocale a pochi metri dalla metro e in ottimo stato vicino a tutti i servizi di prima necessità  
L appartamento è composto anche da mansarda con terrazzino

**Caratteristiche**

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO EK-87072282 - 05/05/2022

CONTRATTO - Vendita

TIPOLOGIA - Appartamento | Intera proprietà

SUPERFICIE - 55 m<sup>2</sup>

LOCALI 2 (1 camera da letto, 1 altro), 1 bagno, cucina abitabile

PIANO 2° piano, con ascensore

TOTALE PIANI EDIFICIO 2 piani

ALTRE CARATTERISTICHE - 1 Balcone Terrazza Giardino comune

**Costi**

PREZZO - € 120.000

SPESE CONDOMINIO - € 65/mese

**Efficienza energetica**

STATO - Ottimo / Ristrutturato

RISCALDAMENTO - Autonomo



Le caratteristiche che accomunano i due immobili consistono, in primo luogo, come evidente confrontando le fotografie riportate nel paragrafo “Consistenza” con quelle dell’inserzione, nell’ubicazione nello stesso contesto edilizio. Inoltre, dalla planimetria allegata all’inserzione emerge come l’immobile in questione sia molto simile a livello planimetrico a quello oggetto di esecuzione.

Le altre caratteristiche che accomunano i due immobili consistono nella superficie commerciale, nella distribuzione interna e nel piano di ubicazione.

Per quanto riguarda le caratteristiche che li differenziano, queste sono riconducibili ad alcune finiture quali tipologia di infissi e rivestimenti. oltre alla presenza di una cantina, annessa all’immobile oggetto di stima e non in quello posto in vendita sul portale immobiliare.it.

Sulla base di quanto indicato nell’inserzione, si può affermare gli immobili possano essere utilizzati come comparabili per l’individuazione del più probabile valore di mercato dei lotti da n. 3 a n. 7, sia per la loro superficie, che per la distribuzione interna e la presenza di superfici scoperte.

Sulla base di quanto indicato nelle inserzioni, entrambe sono presenti sul mercato da diverso tempo, la prima da ottobre 2022, mentre la seconda da maggio 2022, motivo per cui si può affermare



come il prezzo, in entrambi i casi, non si è ancora assestato rispetto alle richieste del mercato: per tale motivo si ritiene opportuna una detrazione dall'importo indicato nell'inserzione pari al 10%, arrivando pertanto, nel primo caso, ad € 135.000,00 (€ 150.000,00 - 10%), mentre nel secondo caso ad € 108.000,00 (€ 120.000,00 - 10%). Dividendo gli importi così definiti per la superficie commerciale di ogni immobile, pari a 63 mq nel primo caso e 55 mq nel secondo caso, si può individuare il valore, espresso in €/mq, per il quale verrebbero compravenduti i due appartamenti: per il primo detto valore sarà pari ad €/mq 2.142,86 (€ 135.000,00 / mq 63), mentre nel secondo caso sarà pari ad € 1.963,64 (€ 108.000,00 / mq 55).

In merito ai valori individuati si precisa come questi siano a ridosso delle soglie massime individuate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per la zona in cui sono ubicati: di seguito si riporta la relativa tabella.

### Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: ROMA

Comune: ROMA

Fascia/zona: Suburbana/BORGHESIANA-FINOCCHIO (VIA DI BORGHESIANA)

Codice di zona: E19

Microzona catastale n.: 209

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Abitazioni civili	NORMALE	1500	2100	L	6,3	9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1350	1950	L	6	8,5	L

Al fine di applicare il più corretto valore espresso in €/mq, si ritiene opportuno mediare i due individuati: il valore che viene restituito è pertanto pari ad €/mq 2.053,25: per la sua applicazione ad ogni lotto si rimanda al capoverso seguente.

Pertanto, per riepilogare i valori di mercato attribuiti ad ogni lotto, si riporta di seguito un riepilogo delle relative consistenze e superfici.

Lotto	Composto da	mq commerciali	€/mq	Valore di mercato
Lotto n. 1	Beni n. 1 e 2	192,45	1.518,22	<b>€ 292.181,43</b>
Lotto n. 2	Beni n. 3 e 4	221,67	1.518,22	<b>€ 336.543,83</b>
Lotto n. 3	Bene n. 5	48,68	2.053,25	<b>€ 99.952,21</b>
Lotto n. 4	Bene n. 6	56,64	2.053,25	<b>€ 116.296,08</b>
Lotto n. 5	Bene n. 7	94,53	2.053,25	<b>€ 194.093,73</b>
Lotto n. 6	Bene n. 8	62,99	2.053,25	<b>€ 129.334,22</b>
Lotto n. 7	Bene n. 9	62,99	2.053,25	<b>€ 129.334,22</b>

Detti valori sarebbero riconducibili agli immobili se fossero oggetto di compravendita in condizioni ordinarie: è pertanto opportuno operare le dovute aggiunte e detrazioni del caso. Dette correzioni, in ottemperanza del disposto dell'art. 568 c.p.c., come da ultimo modificato dalla Legge 6 agosto 2015, n. 132, vengono di seguito analiticamente esposte.

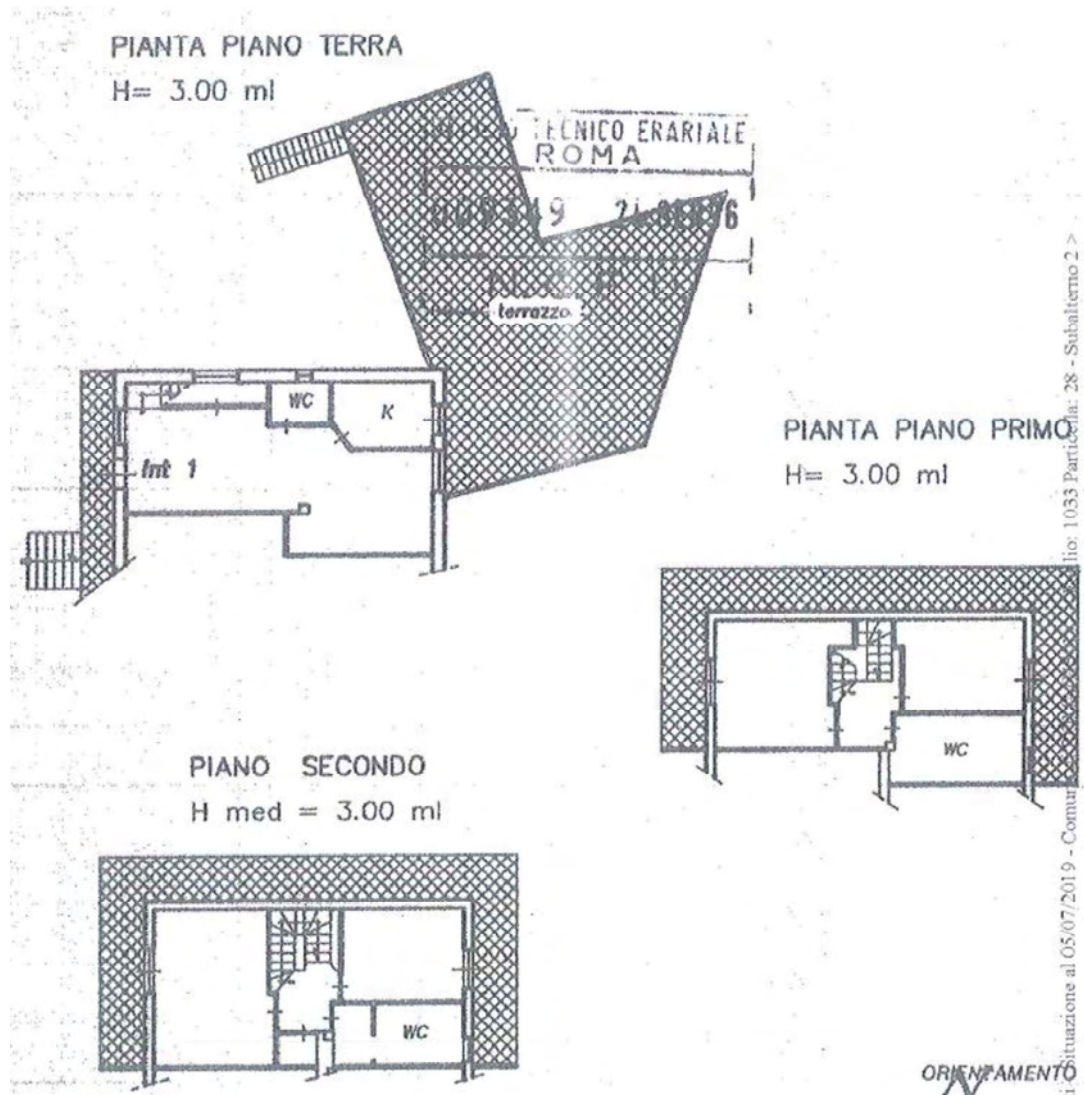


## ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI

La riduzione per l'assenza di garanzia per vizi può essere quantificata in ragione del 15% del valore di mercato precedentemente individuato, considerando che trattasi di edifici per i quali non è stato rilasciato il certificato di abitabilità e nei quali, in alcuni casi, sono stati notati lievi segni di lesioni alla struttura, come ad esempio all'interno dell'immobile identificato con il subalterno 508. La detrazione può essere pertanto quantificata in ragione di € 43.827,22 (€ 292.181,43 x 15%).

## ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Così come esposto nel precedente paragrafo "Regolarità edilizia", gli immobili sono stati generati da un intervento di frazionamento per il quale non è stato rinvenuto alcun titolo edilizio: per tale motivo, poiché lo stato dei luoghi non è suscettibile di regolarizzazione, sono stati valutati gli oneri per il ripristino alla situazione autorizzata dalla concessione edilizia in sanatoria n. 296771/2003, ovvero quella rappresentata nella planimetria abbinata al subalterno 2, di cui si riporta di seguito uno stralcio.



L'attività di ripristino è realizzabile mediante la presentazione, presso il competente Municipio, di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività per interventi di ripristino. Gli oneri da sostenere sono pari ad € 301,24 relativi ai diritti di segreteria, oltre ad € 8.000,00 relativi agli onorari professionali del tecnico incaricato di depositare il titolo presso il Municipio, di seguire la direzione dei lavori, di depositare la nuova planimetria catastale dell'unità immobiliare a seguito degli interventi. A detti



importi devono essere aggiunti quelli relativi all’esecuzione materiale degli interventi: poiché non si è a conoscenza dell’eventuale rimozione di impianti tecnologici, il costo verrà quantificato come se si trattasse di un intervento di manutenzione straordinaria, comprensivo degli utili d’impresa, quantificabile a corpo in ragione di €/mq 200,00, arrivando pertanto ad un importo dei lavori pari ad € 34.146,00 (mq 170,73 x €/mq 200,00), da applicare alle sole superfici residenziali poiché le superfici scoperte non subiranno interventi. Pertanto, l’importo da detrarre in merito alla legittimità edilizia sarà pari ad € 42.447,24 (€ 301,24 + € 8.000,00 + € 34.146,00).

## STATO D’USO E MANUTENZIONE

---

In considerazione dello stato di manutenzione si ritiene opportuno operare una detrazione, in considerazione della tipologia costruttiva dell’immobile a cui è stato comparato quello oggetto di esecuzione, ovvero un edificio costruito nel 2016 che presenta finiture notevolmente migliori di quelle rinvenute sul posto. Pertanto, si ritiene opportuno operare una detrazione pari ad €/mq 100,00, riconducibili alla differente qualità di materiali posati in opera nei due immobili, equivalente ad € 33.795,00 (mq 337,95 x €/mq 100,00)

## STATO DI POSSESSO

---

In merito allo stato di possesso non si ritiene opportuno operare detrazioni in tal senso. Si sottolinea come i due immobili presenti sul posto, che di fatto compongono il lotto oggetto di stima, sono stati locati con due distinti contratti di locazione.

## VINCOLI E ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI

---

Poiché a seguito della documentazione presa in visione non sono emersi vincoli e/o oneri giuridici non eliminabili, non si ritiene opportuno operare detrazioni in tal senso al valore precedentemente individuato.

## SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

---

A seguito delle informazioni assunte, nessuno dei due edifici è gestito in condominio, motivo per cui non si ritiene opportuno operare detrazioni in tal senso al valore precedentemente individuato.

## CONCLUSIONI

---

Sulla base di quanto fin qui esposto, il più probabile valore di mercato del lotto in argomento, composto dai seguenti beni:

**Bene n. 1** – Unità immobiliare adibita ad uso residenziale sita in Roma (RM), in Via Casilina, 1788, sviluppata ai piani terra, primo e secondo, distinta con il numero **interno 1/A** ed identificata presso il Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 1033, particella 28, subalterno 508;

**Bene n. 2** – Unità immobiliare adibita ad uso residenziale sita in Roma (RM), in Via Casilina, 1788, ubicata al piano terra, distinta con il numero **interno 2/A** ed identificata presso il Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 1033, particella 28, subalterno 509;

può essere così individuato:





Valore di mercato	€	292.181,43	-
Assenza di garanzia per vizi	€	43.827,22	-
Oneri per la regolarizzazione urbanistica	€	42.447,24	-
Stato d’uso e manutenzione	€	33.795,00	-
Stato di possesso	€	0,00	-
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	€	0,00	-
Spese condominiali insolute	€	0,00	=
Valore di mercato al netto delle detrazioni	€	172.111,97	

**pari in cifra tonda ad € 172.000,00 (centosettantaduemila/00)**

## LOTTO N. 2

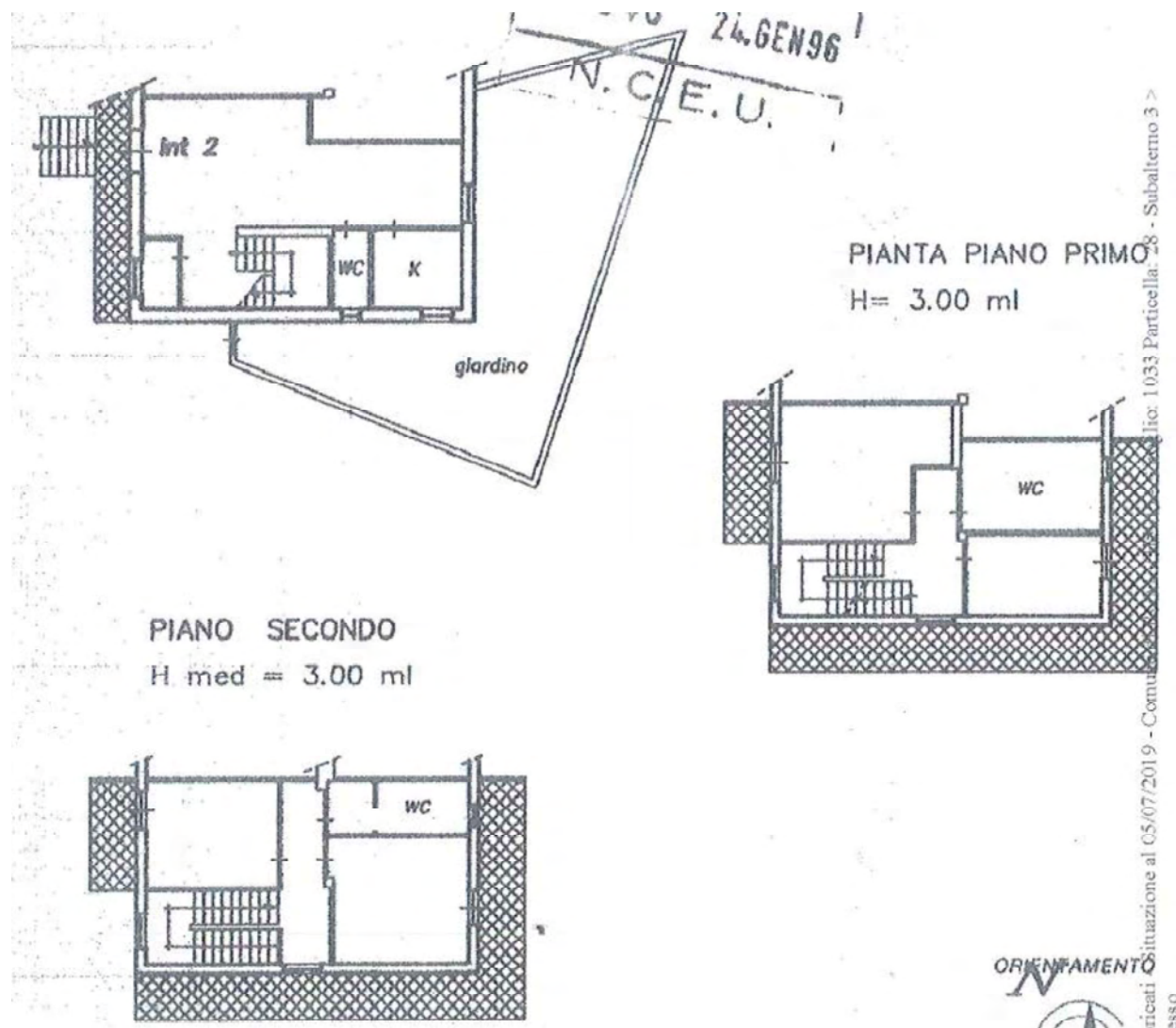
### ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI

La riduzione per l’assenza di garanzia per vizi può essere quantificata in ragione del 15% del valore di mercato precedentemente individuato, considerando che trattasi di edifici per i quali non è stato rilasciato il certificato di abitabilità e nei quali, in alcuni casi, sono stati notati lievi segni di lesioni alla struttura. La detrazione può essere pertanto quantificata in ragione di € 50.481,57 (€ 336.543,83 x 15%).

### ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Così come esposto nel precedente paragrafo “Regolarità edilizia”, gli immobili sono stati generati da un intervento di frazionamento per il quale non è stato rinvenuto alcun titolo edilizio: per tale motivo, poiché lo stato dei luoghi non è suscettibile di regolarizzazione, sono stati valutati gli oneri per il ripristino alla situazione autorizzata dalla concessione edilizia in sanatoria n. 296771/2003, ovvero quella rappresentata nella planimetria abbinata al subalterno 3, di cui si riporta di seguito uno stralcio.





L'attività di ripristino è realizzabile mediante la presentazione, presso il competente Municipio, di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività per interventi di ripristino. Gli oneri da sostenere sono pari ad € 301,24 relativi ai diritti di segreteria, oltre ad € 8.000,00 relativi agli onorari professionali del tecnico incaricato di depositare il titolo presso il Municipio, di seguire la direzione dei lavori, di depositare la nuova planimetria catastale dell'unità immobiliare a seguito degli interventi. A detti importi devono essere aggiunti quelli relativi all'esecuzione materiale degli interventi: poiché non si è a conoscenza dell'eventuale rimozione di impianti tecnologici, il costo verrà quantificato come se si trattasse di un intervento di manutenzione straordinaria, comprensivo degli utili d'impresa, quantificabile a corpo in ragione di €/mq 200,00, arrivando pertanto ad un importo dei lavori pari ad € 40.986,00 (mq 204,93 x €/mq 200,00), da applicare alle sole superfici residenziali poiché le superfici scoperte non subiranno interventi. Pertanto, l'importo da detrarre in merito alla legittimità edilizia sarà pari ad € 49.287,24 (€ 301,24 + € 8.000,00 + € 40.986,00).

## STATO D'USO E MANUTENZIONE

In considerazione dello stato di manutenzione si ritiene opportuno operare una detrazione, in considerazione della tipologia costruttiva dell'immobile a cui è stato comparato quello oggetto di esecuzione, ovvero un edificio costruito nel 2016 che presenta finiture notevolmente migliori di quelle rinvenute sul posto. Pertanto, si ritiene opportuno operare una detrazione pari ad €/mq 100,00,



riconducibili alla differente qualità di materiali posati in opera nei due immobili, equivalente ad € 32.207,00 (mq 322,07 x €/mq 100,00)

## STATO DI POSSESSO

---

In merito allo stato di possesso non si ritiene opportuno operare detrazioni in tal senso. Si sottolinea come i due immobili presenti sul posto, che di fatto compongono il lotto oggetto di stima, sono stati locati con due distinti contratti di locazione.

## VINCOLI E ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI

---

Poiché a seguito della documentazione presa in visione non sono emersi vincoli e/o oneri giuridici non eliminabili, non si ritiene opportuno operare detrazioni in tal senso al valore precedentemente individuato.

## SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

---

A seguito delle informazioni assunte, nessuno dei due edifici è gestito in condominio, motivo per cui non si ritiene opportuno operare detrazioni in tal senso al valore precedentemente individuato.

## CONCLUSIONI

---

Sulla base di quanto fin qui esposto, il più probabile valore di mercato del lotto in argomento, composto dai seguenti beni:

**Bene n. 3** – Unità immobiliare adibita ad uso residenziale sita in Roma (RM), in Via Casilina, 1788, sviluppata ai piani terra, primo e secondo, distinta con il numero **interno 1/B** ed identificata presso il Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 1033, particella 28, subalterno 509;

**Bene n. 4** – Unità immobiliare adibita ad uso residenziale sita in Roma (RM), in Via Casilina, 1788, ubicata al piano terra, distinta con il numero **interno 2/B** ed identificata presso il Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 1033, particella 28, subalterno 511;

può essere così individuato:

Valore di mercato	€	336.543,83	-
Assenza di garanzia per vizi	€	50.481,57	-
Oneri per la regolarizzazione urbanistica	€	49.287,24	-
Stato d'uso e manutenzione	€	32.207,00	-
Stato di possesso	€	0,00	-
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	€	0,00	-
Spese condominiali insolute	€	0,00	=
Valore di mercato al netto delle detrazioni	€	204.568,02	
<b>pari in cifra tonda ad € 205.000,00 (duecentocinquemila/00)</b>			

## LOTTO N. 3

---

### ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI

---

La riduzione per l'assenza di garanzia per vizi può essere quantificata in ragione del 15% del valore di mercato precedentemente individuato, considerando che trattasi di un immobile per il quale



non è stato rilasciato il certificato di abitabilità e nel quale non sono stati notati lievi segni di lesioni alla struttura. La detrazione può essere pertanto quantificata in ragione di € 14.992,83 (€ 99.952,21 x 15%).

## ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

---

Così come esposto nel precedente paragrafo “Regolarità edilizia”, l’immobile è conforme con il relativo titolo autorizzativo, ovvero la concessione edilizia in sanatoria n. 296763/2003: per tale motivo non si ritiene opportuno operare detrazioni in tal senso al valore precedentemente individuato.

## STATO D’USO E MANUTENZIONE

---

In considerazione dello stato di manutenzione si ritiene opportuno operare una detrazione, in considerazione della tipologia costruttiva dell’immobile a cui è stato comparato quello oggetto di esecuzione, che presenta un grado di manutenzione migliore rispetto a quello rinvenute sul posto. Pertanto, si ritiene opportuno operare una detrazione pari ad €/mq 150,00, riconducibili sia al piano di ubicazione che ai materiali con i quali sono stati completati gli immobili, equivalente ad € 7.302,00 (mq 48,68 x €/mq 150,00)

## STATO DI POSSESSO

---

In merito allo stato di possesso non si ritiene opportuno operare detrazioni in tal senso. Si sottolinea come l’immobile sia attualmente condotto in locazione.

## VINCOLI E ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI

---

Poiché a seguito della documentazione presa in visione non sono emersi vincoli e/o oneri giuridici non eliminabili, non si ritiene opportuno operare detrazioni in tal senso al valore precedentemente individuato.

## SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

---

A seguito delle informazioni assunte, nessuno dei due edifici è gestito in condominio, motivo per cui non si ritiene opportuno operare detrazioni in tal senso al valore precedentemente individuato.

## CONCLUSIONI

---

Sulla base di quanto fin qui esposto, il più probabile valore di mercato del lotto in argomento, composto dai seguenti beni:

**Bene n. 5** – Unità immobiliare adibita ad uso residenziale sita in Roma (RM), in Via Casilina, 1788, ubicata al piano terra ed identificata presso il Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 1033, particella 28, subalterno 503

può essere così individuato:

Valore di mercato	€	99.952,21	-
Assenza di garanzia per vizi	€	14.992,83	-
Oneri per la regolarizzazione urbanistica	€	0,00	-
Stato d’uso e manutenzione	€	7.302,00	-
Stato di possesso	€	0,00	-
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	€	0,00	-



Spese condominiali insolute	€	0,00	=
Valore di mercato al netto delle detrazioni	€	77.657,38	

**pari in cifra tonda ad € 78.000,00 (settantottomila/00)**

## LOTTO N. 4

### ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI

La riduzione per l'assenza di garanzia per vizi può essere quantificata in ragione del 15% del valore di mercato precedentemente individuato, considerando che trattasi di un immobile per il quale non è stato rilasciato il certificato di abitabilità e nel quale non sono stati notati lievi segni di lesioni alla struttura. La detrazione può essere pertanto quantificata in ragione di € 17.444,42 (€ 116.296,08 x 15%).

### ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Così come esposto nel precedente paragrafo “Regolarità edilizia”, l'immobile è conforme con il relativo titolo autorizzativo, ovvero la concessione edilizia in sanatoria n. 296764/2003: per tale motivo non si ritiene opportuno operare detrazioni in tal senso al valore precedentemente individuato.

### STATO D'USO E MANUTENZIONE

In considerazione dello stato di manutenzione si ritiene opportuno operare una detrazione, in considerazione della tipologia costruttiva dell'immobile a cui è stato comparato quello oggetto di esecuzione, che presenta un grado di manutenzione migliore rispetto a quello rinvenute sul posto. Pertanto, si ritiene opportuno operare una detrazione pari ad €/mq 150,00, riconducibili sia al piano di ubicazione che ai materiali con i quali sono stati completati gli immobili, equivalente ad € 12.039,00 (mq 80,26 x €/mq 150,00)

### STATO DI POSSESSO

In merito allo stato di possesso non si ritiene opportuno operare detrazioni in tal senso. Si sottolinea come l'immobile sia attualmente condotto in locazione.

### VINCOLI E ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI

Poiché a seguito della documentazione presa in visione non sono emersi vincoli e/o oneri giuridici non eliminabili, non si ritiene opportuno operare detrazioni in tal senso al valore precedentemente individuato.

### SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

A seguito delle informazioni assunte, nessuno dei due edifici è gestito in condominio, motivo per cui non si ritiene opportuno operare detrazioni in tal senso al valore precedentemente individuato.

### CONCLUSIONI



Sulla base di quanto fin qui esposto, il più probabile valore di mercato del lotto in argomento, composto dai seguenti beni:

**Bene n. 6** – Unità immobiliare adibita ad uso residenziale sita in Roma (RM), in Via Casilina, 1788, ubicata al piano terra ed identificata presso il Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 1033, particella 28, subalterno 504.

può essere così individuato:

Valore di mercato	€	116.296,08	-
Assenza di garanzia per vizi	€	17.444,42	-
Oneri per la regolarizzazione urbanistica	€	0,00	-
Stato d'uso e manutenzione	€	12.039,00	-
Stato di possesso	€	0,00	-
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	€	0,00	-
Spese condominiali insolute	€	0,00	=
Valore di mercato al netto delle detrazioni	€	86.812,66	

**pari in cifra tonda ad € 87.000,00 (ottantasettemila/00)**

## LOTTO N. 5

### ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI

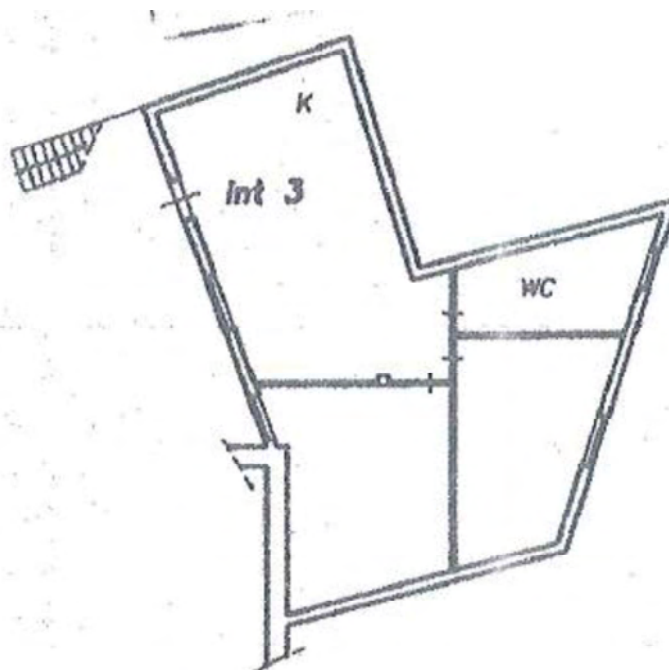
La riduzione per l'assenza di garanzia per vizi può essere quantificata in ragione del 15% del valore di mercato precedentemente individuato, considerando che trattasi di un immobile per il quale non è stato rilasciato il certificato di abitabilità e nel quale non sono stati notati lievi segni di lesioni alla struttura. La detrazione può essere pertanto quantificata in ragione di € 29.114,06 (€ 194.093,73 x 15%).

### ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Così come esposto nel precedente paragrafo “Regolarità edilizia”, l'immobile presenta delle difformità rispetto all'ultimo stato legittimo, ovvero quello rappresentato nella planimetria catastale allegata alla concessione edilizia in sanatoria n. 243148/2000, della quale si riporta di seguito uno stralcio.



Pertanto, poiché lo stato dei luoghi non è regolarizzabile data la mancanza dei rapporti aeroilluminanti, come fatto per i precedenti lotti n. 1 e 2, verranno computati gli oneri per il ripristino alla menzionata situazione di cui alla planimetria a fianco riportata.



L'attività di ripristino è realizzabile mediante la presentazione, presso il competente Municipio, di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività per interventi di ripristino. Gli oneri da sostenere sono pari ad €

251,24 relativi ai diritti di segreteria, oltre ad € 6.000,00 relativi agli onorari professionali del tecnico incaricato di depositare il titolo presso il Municipio, di seguire la direzione dei lavori, di depositare la nuova planimetria catastale dell'unità immobiliare a seguito degli interventi. A detti importi devono essere aggiunti quelli relativi all'esecuzione materiale degli interventi: poiché non si è a conoscenza dell'eventuale rimozione di impianti tecnologici, il costo verrà quantificato come se si trattasse di un intervento di manutenzione straordinaria, comprensivo degli utili d'impresa, quantificabile a corpo in ragione di €/mq 200,00, arrivando pertanto ad un importo dei lavori pari ad € 18.906,00 (mq 94,53 x €/mq 200,00). Pertanto, l'importo da detrarre in merito alla legittimità edilizia sarà pari ad € 25.157,24 (€ 301,24 + € 6.000,00 + € 40.986,00).

### STATO D'USO E MANUTENZIONE

---

In considerazione dello stato di manutenzione si ritiene opportuno operare una detrazione, in considerazione della tipologia costruttiva dell'immobile a cui è stato comparato quello oggetto di esecuzione, che presenta un grado di manutenzione migliore rispetto a quello rinvenute sul posto. Pertanto, si ritiene opportuno operare una detrazione pari ad €/mq 150,00, riconducibili sia al piano di ubicazione che ai materiali con i quali sono stati completati gli immobili, equivalente ad € 12.039,00 (mq 94,53 x €/mq 150,00)

### STATO DI POSSESSO

---

In merito allo stato di possesso non si ritiene opportuno operare detrazioni in tal senso. Si sottolinea come l'immobile sia attualmente condotto in locazione.

### VINCOLI E ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI

---

Poiché a seguito della documentazione presa in visione non sono emersi vincoli e/o oneri giuridici non eliminabili, non si ritiene opportuno operare detrazioni in tal senso al valore precedentemente individuato.



## SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

---

A seguito delle informazioni assunte, nessuno dei due edifici è gestito in condominio, motivo per cui non si ritiene opportuno operare detrazioni in tal senso al valore precedentemente individuato.

## CONCLUSIONI

---

Sulla base di quanto fin qui esposto, il più probabile valore di mercato del lotto in argomento, composto dai seguenti beni:

**Bene n. 7** – Unità immobiliare adibita ad uso residenziale sita in Roma (RM), in Via Casilina, 1788, ubicata al piano terra, distinta dal numero interno 3 ed identificata presso il Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 1033, particella 28, subalterno 5.

può essere così individuato:

Valore di mercato	€	194.093,73	-
Assenza di garanzia per vizi	€	29.114,06	-
Oneri per la regolarizzazione urbanistica	€	18.906,00	-
Stato d'uso e manutenzione	€	12.039,00	-
Stato di possesso	€	0,00	-
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	€	0,00	-
Spese condominiali insolute	€	0,00	=
Valore di mercato al netto delle detrazioni	€	134.034,67	

**pari in cifra tonda ad € 134.000,00 (centotrentaquattromila/00)**

## LOTTO N. 6

---

### ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI

---

La riduzione per l'assenza di garanzia per vizi può essere quantificata in ragione del 15% del valore di mercato precedentemente individuato, considerando che trattasi di un immobile per il quale non è stato rilasciato il certificato di abitabilità e nel quale non sono stati notati lievi segni di lesioni alla struttura. La detrazione può essere pertanto quantificata in ragione di € 19.400,13 (€ 129.334,22 x 15%).

### ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

---

Così come esposto nel precedente paragrafo “Regolarità edilizia”, l'immobile presenta delle difformità rispetto all'ultimo stato legittimo, ovvero quello rappresentato nel progetto approvato di cui alla concessione edilizia n. 783/C/2000. Le difformità consistono, principalmente, nell'aumento della superficie dei balconi e di un aumento di cubatura sul lato della camera da letto, entrambi non regolarizzabili poiché, con determinazione dirigenziale n. 1412/2013, è stata rigettata l'istanza per l'ottenimento del permesso di costruire in sanatoria. Pertanto, sono stati computati gli oneri per il ripristino alla situazione legittima: detta attività è realizzabile mediante la presentazione, presso il competente Municipio, di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività per interventi di ripristino. Gli oneri da sostenere sono pari ad € 251,24 relativi ai diritti di segreteria, oltre ad € 6.000,00 relativi agli onorari professionali del tecnico incaricato di depositare il titolo presso il Municipio, di seguire la direzione dei lavori, di depositare la nuova planimetria catastale dell'unità immobiliare a seguito degli





interventi. A detti importi devono essere aggiunti quelli relativi all'esecuzione materiale degli interventi: quest'ultima è quantificabile a corpo in ragione di € 30.000,00, nei quali sono stati ricompresi gli utili d'impresa, il taglio dei ferri presenti nei solai a sbalzo, gli oneri per la sicurezza, il trasporto a discarica dei materiali di risulta, gli oneri per lo smaltimento e la modifica, se necessaria, di impianti tecnologici. Si precisa che l'intervento dovrà essere anche oggetto di riunioni di condominio, trattandosi di interventi che interessano le parti comuni del fabbricato. Pertanto, l'importo da detrarre in merito alla legittimità edilizia sarà pari ad € 36.251,24 (€ 301,24 + € 6.000,00 + € 30.000,00).

## STATO D'USO E MANUTENZIONE

---

In considerazione dello stato di manutenzione non si ritiene opportuno operare detrazioni, poiché, limitatamente al grado di finiture e alla tipologia costruttiva, l'immobile oggetto di esecuzione presenta caratteristiche simili a quelle dell'immobile a cui è stato comparato.

## STATO DI POSSESSO

---

In merito allo stato di possesso non si ritiene opportuno operare detrazioni in tal senso. Si sottolinea come l'immobile sia attualmente condotto in locazione.

## VINCOLI E ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI

---

Poiché a seguito della documentazione presa in visione non sono emersi vincoli e/o oneri giuridici non eliminabili, non si ritiene opportuno operare detrazioni in tal senso al valore precedentemente individuato.

## SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

---

A seguito delle informazioni assunte, nessuno dei due edifici è gestito in condominio, motivo per cui non si ritiene opportuno operare detrazioni in tal senso al valore precedentemente individuato.

## CONCLUSIONI

---

Sulla base di quanto fin qui esposto, il più probabile valore di mercato del lotto in argomento, composto dai seguenti beni:

**Bene n. 8** – Unità immobiliare adibita ad uso residenziale sita in Roma (RM), in Via Casilina, 1790/G, ubicata al primo piano, distinta dal numero interno 5 ed identificata presso il Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 1033, particella 1836, subalterno 8.

può essere così individuato:

Valore di mercato	€	129.334,22	-
Assenza di garanzia per vizi	€	19.400,13	-
Oneri per la regolarizzazione urbanistica	€	36.251,24	-
Stato d'uso e manutenzione	€	0,00	-
Stato di possesso	€	0,00	-
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	€	0,00	-
Spese condominiali insolute	€	0,00	=
Valore di mercato al netto delle detrazioni	€	73.682,85	
<b>pari in cifra tonda ad € 74.000,00 (settantaquattromila/00)</b>			



## LOTTO N. 7

### ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI

La riduzione per l'assenza di garanzia per vizi può essere quantificata in ragione del 15% del valore di mercato precedentemente individuato, considerando che trattasi di un immobile per il quale non è stato rilasciato il certificato di abitabilità e nel quale non sono stati notati lievi segni di lesioni alla struttura. La detrazione può essere pertanto quantificata in ragione di € 19.400,13 (€ 129.334,22 x 15%).

### ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Così come esposto nel precedente paragrafo "Regolarità edilizia", l'immobile presenta delle difformità rispetto all'ultimo stato legittimo, ovvero quello rappresentato nel progetto approvato di cui alla concessione edilizia n. 783/C/2000. Le difformità consistono, principalmente, nell'aumento della superficie dei balconi e di un aumento di cubatura sul lato della camera da letto, entrambi non regolarizzabili poiché, con determinazione dirigenziale n. 1412/2013, è stata rigettata l'istanza per l'ottenimento del permesso di costruire in sanatoria. Pertanto, sono stati computati gli oneri per il ripristino alla situazione legittima: detta attività è realizzabile mediante la presentazione, presso il competente Municipio, di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività per interventi di ripristino. Gli oneri da sostenere sono pari ad € 251,24 relativi ai diritti di segreteria, oltre ad € 6.000,00 relativi agli onorari professionali del tecnico incaricato di depositare il titolo presso il Municipio, di seguire la direzione dei lavori, di depositare la nuova planimetria catastale dell'unità immobiliare a seguito degli interventi. A detti importi devono essere aggiunti quelli relativi all'esecuzione materiale degli interventi: quest'ultima è quantificabile a corpo in ragione di € 30.000,00, nei quali sono stati ricompresi gli utili d'impresa, il taglio dei ferri presenti nei solai a sbalzo, gli oneri per la sicurezza, il trasporto a discarica dei materiali di risulta, gli oneri per lo smaltimento e la modifica, se necessaria, di impianti tecnologici. Si precisa che l'intervento dovrà essere anche oggetto di riunioni di condominio, trattandosi di interventi che interessano le parti comuni del fabbricato. Pertanto, l'importo da detrarre in merito alla legittimità edilizia sarà pari ad € 36.251,24 (€ 301,24 + € 6.000,00 + € 30.000,00).

### STATO D'USO E MANUTENZIONE

In considerazione dello stato di manutenzione si ritiene opportuno operare una detrazione, in considerazione delle tracce di umidità presenti nell'immobile, e dei relativi interventi necessari, pari ad € 10.000,00, riconducibili alla raschiatura delle superfici danneggiate, l'applicazione dei prodotti necessari e la successiva tinteggiatura, previa verifica dell'interesse anche della soprastante unità immobiliare. Prudenzialmente, la detrazione in merito allo stato d'uso e manutenzione può considerarsi quantificabile forfettariamente in ragione di € 10.000,00.

### STATO DI POSSESSO

In merito allo stato di possesso non si ritiene opportuno operare detrazioni in tal senso. Si sottolinea come l'immobile sia attualmente condotto in locazione.



## VINCOLI E ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI

---

Poiché a seguito della documentazione presa in visione non sono emersi vincoli e/o oneri giuridici non eliminabili, non si ritiene opportuno operare detrazioni in tal senso al valore precedentemente individuato.

## SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

---

A seguito delle informazioni assunte, nessuno dei due edifici è gestito in condominio, motivo per cui non si ritiene opportuno operare detrazioni in tal senso al valore precedentemente individuato.

## CONCLUSIONI

---

Sulla base di quanto fin qui esposto, il più probabile valore di mercato del lotto in argomento, composto dai seguenti beni:

**Bene n. 9** – Unità immobiliare adibita ad uso residenziale sita in Roma (RM), in Via Casilina, 1790/G, ubicata al secondo piano, distinta dal numero interno 8 ed identificata presso il Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 1033, particella 1836, subalterno 11.

può essere così individuato:

Valore di mercato	€	129.334,22	-
Assenza di garanzia per vizi	€	19.400,13	-
Oneri per la regolarizzazione urbanistica	€	36.251,24	-
Stato d'uso e manutenzione	€	10.000,00	-
Stato di possesso	€	0,00	-
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	€	0,00	-
Spese condominiali insolute	€	0,00	=
Valore di mercato al netto delle detrazioni	€	63.682,85	

**pari in cifra tonda ad € 64.000,00 (sessantaquattromila/00)**

## RIEPILOGO

---

In conclusione, si riportano di seguito i valori di mercato attribuiti ad ogni lotto.

### Lotto n. 1

**Bene n. 1** – Unità immobiliare adibita ad uso residenziale sita in Roma (RM), in Via Casilina, 1788, sviluppata ai piani terra, primo e secondo, distinta con il numero **interno 1/A** ed identificata presso il Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 1033, particella 28, subalterno 508;

**Bene n. 2** – Unità immobiliare adibita ad uso residenziale sita in Roma (RM), in Via Casilina, 1788, ubicata al piano terra, distinta con il numero **interno 2/A** ed identificata presso il Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 1033, particella 28, subalterno 509.

**Più probabile valore di mercato: € 172.000,00 (centosettantaduemila/00)**

### Lotto n. 2:

**Bene n. 3** – Unità immobiliare adibita ad uso residenziale sita in Roma (RM), in Via Casilina, 1788, sviluppata ai piani terra, primo e secondo, distinta con il numero **interno 1/B** ed identificata presso il Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 1033, particella 28, subalterno 509;



**Bene n. 4** – Unità immobiliare adibita ad uso residenziale sita in Roma (RM), in Via Casilina, 1788, ubicata al piano terra, distinta con il numero **interno 2/B** ed identificata presso il Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 1033, particella 28, subalterno 511.

**Più probabile valore di mercato: € 205.000,00 (duecentocinquemila/00)**

**Lotto n. 3:**

**Bene n. 5** – Unità immobiliare adibita ad uso residenziale sita in Roma (RM), in Via Casilina, 1788, ubicata al piano seminterrato, identificata presso il Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 1033, particella 28, subalterno 503.

**Più probabile valore di mercato: € 78.000,00 (settantottomila/00)**

**Lotto n. 4:**

**Bene n. 6** – Unità immobiliare adibita ad uso residenziale sita in Roma (RM), in Via Casilina, 1788, ubicata al piano seminterrato, identificata presso il Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 1033, particella 28, subalterno 504;

**Più probabile valore di mercato: € 87.000,00 (ottantasettemila/00)**

**Lotto n. 5:**

**Bene n. 7** – Unità immobiliare adibita ad uso residenziale sita in Roma (RM), in Via Casilina, 1788, ubicata al piano seminterrato, distinta con il numero interno 3 ed identificata presso il Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 1033, particella 28, subalterno 5.

**Più probabile valore di mercato: € 134.000,00 (centotrentaquattromila/00)**

**Lotto n. 6:**

**Bene n. 8** – Unità immobiliare adibita ad uso residenziale sita in Roma (RM), in Via Casilina, 1790/G, ubicata al primo piano, distinta con il numero interno 5 ed identificata presso il Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 1033, particella 1836, subalterno 8.

**Più probabile valore di mercato: € 74.000,00 (settantaquattromila/00)**

**Lotto n. 7:**

**Bene n. 9** – Unità immobiliare adibita ad uso residenziale sita in Roma (RM), in Via Casilina, 1790/G, ubicata al secondo piano, distinta dal numero interno 8 ed identificata presso il Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 1033, particella 1836, subalterno 11.

**Più probabile valore di mercato: € 64.000,00 (sessantaquattromila/00)**

## 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 degli immobili. Le verifiche circa la legittimità della preesistenza hanno riguardato esclusivamente le porzioni immobiliari in oggetto e non le parti condominiali, il posizionamento dell'edificio sul lotto di terreno e i distacchi rispetto al filo stradale e ai fabbricati limitrofi. La verifica circa i contratti di locazione si è limitata alla verifica della registrazione e alla durata degli stessi. Per ciò che riguarda gli immobili ricompresi nell'edificio avente accesso dal civico 1790/G di Via Casilina, la loro legittimità edilizia è stata considerata sulla base della Determinazione Dirigenziale di cui si è parlato nel relativo paragrafo, pertanto non assoggettabili al regime della c.d. “sanatoria”.



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, 30 marzo 2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Massimiliano Di Martino

## ELENCO DEGLI ALLEGATI

---

- A. Atto di compravendita a rogito del Notaio Maria Raffaella D'Ettore di Roma del 3 febbraio 2014, rep. 8163/5159;
- B. Atto di compravendita a rogito del Notaio Maria Raffaella D'Ettore di Roma del 28 marzo 2003, rep. 1726/670;
- C. Atto di compravendita a rogito del notaio Vincenzo Silvestroni di Roma del 22 settembre 1999, rep. 199525/18587;
- D. Atto di compravendita a rogito del Notaio Marcello Grizi di Roma del 29 luglio 1999, rep. 51295/1249;
- E. Atto di compravendita a rogito del Notaio Marcello Grizi di Roma dell'11 febbraio 2000, rep. 51827/1420;
- F. Esito dell'ispezione ipotecaria sul conto della società eseguita;
- G. Esito dell'ispezione ipotecaria sul conto dei vari danti causa della società eseguita;
- H. Documenti relativi alla legittimità edilizia dei beni in Via Casilina, 1788;
- I. Documenti relativi alla legittimità edilizia dei beni in Via Casilina, 1790/G;
- J. Documentazione catastale relativa al lotto n. 1 (beni 1 e 2);
- K. Contratto di locazione relativo al lotto n. 1 (beni 1 e 2);
- L. Documentazione catastale relativa al lotto n. 2 (beni 3 e 4);
- M. Contratti di locazione relativi al lotto n. 2 (beni 3 e 4);
- N. Documentazione catastale relativa al lotto n. 3;
- O. Contratto di locazione relativo al lotto n. 3;
- P. Documentazione catastale relativa al lotto n. 4;
- Q. Contratto di locazione relativo al lotto n. 4;
- R. Documentazione catastale relativa al lotto n. 5;
- S. Contratto di locazione relativo al lotto n. 5;
- T. Documentazione catastale relativa al lotto n. 6;
- U. Contratto di locazione relativo al lotto n. 6;
- V. Documentazione catastale relativa al lotto n. 7;
- W. Contratto di locazione relativo al lotto n. 7;
- X. Documentazione catastale relativa al lotto n. 8;
- Y. Contratto di locazione relativo al lotto n. 8;
- Z. Documentazione catastale relativa al lotto n. 9;
- AA. Contratto di locazione relativo al lotto n. 9.

