

# TRIBUNALE DI ROMA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Trezza Eufemia, nell'Esecuzione Immobiliare 1165/2014 del R.G.E.

contro



\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico .....	6
Premessa .....	6
Lotto 1 .....	7
Descrizione.....	8
Completezza documentazione ex art. 567	9
Titolarità.....	9
Confini .....	9
Consistenza .....	9
Cronistoria Dati Catastali .....	11
Dati Catastali.....	12
Stato conservativo.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	13
Stato di occupazione .....	15
Provenienze Ventennali.....	15
Formalità pregiudizievoli .....	16
Normativa urbanistica .....	18
Regolarità edilizia.....	18
Vincoli od oneri condominiali.....	20
Lotto 2 .....	21
Descrizione.....	22
Completezza documentazione ex art. 567	22
Titolarità.....	23
Confini .....	23
Consistenza .....	23
Cronistoria Dati Catastali .....	24
Dati Catastali.....	25
Stato conservativo.....	26
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	26
Stato di occupazione .....	28
Provenienze Ventennali.....	28
Formalità pregiudizievoli .....	29
Normativa urbanistica .....	30
Regolarità edilizia.....	31
Vincoli od oneri condominiali.....	32
Lotto 3 .....	34
Descrizione.....	35
Completezza documentazione ex art. 567	36

Titolarità.....	36
Confini .....	36
Consistenza .....	36
Cronistoria Dati Catastali .....	38
Dati Catastali.....	39
Stato conservativo.....	39
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	40
Stato di occupazione .....	41
Provenienze Ventennali.....	42
Formalità pregiudizievoli .....	43
Normativa urbanistica .....	44
Regolarità edilizia.....	44
Vincoli od oneri condominiali.....	46
<b>Lotto 4 .....</b>	<b>47</b>
Descrizione.....	48
Completezza documentazione ex art. 567 .....	48
Titolarità.....	48
Confini .....	49
Consistenza .....	49
Cronistoria Dati Catastali .....	50
Dati Catastali.....	51
Stato conservativo.....	52
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	52
Stato di occupazione .....	53
Provenienze Ventennali.....	53
Formalità pregiudizievoli .....	54
Normativa urbanistica .....	55
Regolarità edilizia.....	56
Vincoli od oneri condominiali.....	57
<b>Lotto 5 .....</b>	<b>58</b>
Descrizione.....	59
Completezza documentazione ex art. 567 .....	59
Titolarità.....	59
Confini .....	60
Consistenza .....	60
Cronistoria Dati Catastali .....	60
Dati Catastali.....	61
Stato conservativo.....	62

Servitù, censo, livello, usi civici .....	62
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	62
Stato di occupazione .....	63
Provenienze Ventennali.....	63
Formalità pregiudizievoli .....	65
Normativa urbanistica .....	66
Regolarità edilizia.....	66
Vincoli od oneri condominiali.....	67
<b>Lotto 6 .....</b>	<b>68</b>
<b>Descrizione.....</b>	<b>69</b>
<b>Completezza documentazione ex art. 567 .....</b>	<b>69</b>
<b>Titolarità.....</b>	<b>69</b>
<b>Confini .....</b>	<b>70</b>
<b>Consistenza .....</b>	<b>70</b>
<b>Cronistoria Dati Catastali .....</b>	<b>70</b>
<b>Dati Catastali .....</b>	<b>71</b>
<b>Stato conservativo.....</b>	<b>72</b>
<b>Servitù, censo, livello, usi civici .....</b>	<b>72</b>
<b>Caratteristiche costruttive prevalenti .....</b>	<b>72</b>
<b>Stato di occupazione .....</b>	<b>73</b>
<b>Provenienze Ventennali.....</b>	<b>73</b>
<b>Formalità pregiudizievoli .....</b>	<b>75</b>
<b>Normativa urbanistica .....</b>	<b>76</b>
<b>Regolarità edilizia.....</b>	<b>76</b>
<b>Vincoli od oneri condominiali.....</b>	<b>77</b>
<b>Lotto 7 .....</b>	<b>78</b>
<b>Descrizione.....</b>	<b>79</b>
<b>Completezza documentazione ex art. 567 .....</b>	<b>79</b>
<b>Titolarità.....</b>	<b>79</b>
<b>Confini .....</b>	<b>80</b>
<b>Consistenza .....</b>	<b>80</b>
<b>Cronistoria Dati Catastali .....</b>	<b>80</b>
<b>Dati Catastali .....</b>	<b>81</b>
<b>Stato conservativo.....</b>	<b>82</b>
<b>Servitù, censo, livello, usi civici .....</b>	<b>82</b>
<b>Caratteristiche costruttive prevalenti .....</b>	<b>82</b>
<b>Stato di occupazione .....</b>	<b>83</b>
<b>Provenienze Ventennali.....</b>	<b>83</b>

Formalità pregiudizievoli .....	85
Normativa urbanistica .....	86
Regolarità edilizia.....	86
Vincoli od oneri condominiali.....	87
Stima / Formazione lotti .....	88
<b>Lotto 1.....</b>	<b>88</b>
<b>Lotto 2.....</b>	<b>89</b>
<b>Lotto 3.....</b>	<b>91</b>
<b>Lotto 4.....</b>	<b>93</b>
<b>Lotto 5.....</b>	<b>94</b>
<b>Lotto 6.....</b>	<b>96</b>
<b>Lotto 7.....</b>	<b>97</b>



## INCARICO

---

All'udienza del 18/07/2017, il sottoscritto Arch. Trezza Eufemia, con studio in Via Aufidio Namusa, 106 - Scala C interno 21 - 00169 - Roma (RM), email eufemia.trezza@gmail.com, PEC e.trezza@pec.archrm.it, Tel. 349 7840450, Fax 06 99332077, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c.e in data 22/09/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Giorgio Dal Piaz n°30, interno A, piano T-1-S1
- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Giorgio Dal Piaz n°30, interno B, piano T-1-S1
- **Bene N° 3** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Giorgio Dal Piaz n°30, interno C, piano T-1-S1
- **Bene N° 4** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Giorgio Dal Piaz n°30, interno D, piano S1
- **Bene N° 5** - Laboratorio artigianale ubicato a Roma (RM) - Via S. Antonio di Padova, interno 1, piano T
- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via S. Antonio di Padova, interno 2, piano 1
- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via S. Antonio di Padova, interno 3, piano 2





LOTTO 1

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:



- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Giorgio Dal Piaz n°30, interno A, piano T-1-S1

## DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di pignoramento è un villino facente parte di un complesso edilizio sito in Via Giorgio Dal Piaz n°30, nella zona suburbana La Cinquina - Bufalotta, nel territorio dell'odierno Municipio Roma III (ex Municipio Roma IV) di Roma Capitale, nel quadrante nord della città all'esterno del Grande Raccordo Anulare.

Al complesso si perviene da Via Stenone, strada che si diparte dalla porzione terminale di Via della Bufalotta e che distribuisce numerose lottizzazioni affini, per tipologia edilizia, ai villini in questione: il complesso è sito sul fondo di Via Del Piaz, ove in corrispondenza del civico 30 si attesta l'ingresso al lotto tutto, sul quale insistono tre villini a schiera contigui (in tutto quattro unità immobiliari) con annesse aree esterne di pertinenza esclusiva, oltre ad ampi spazi esterni comuni.

Per quanto concerne il villino A, lo stesso si configura come un fabbricato a destinazione residenziale costituito da tre piani (terra, primo e seminterrato), con accesso principale dal viale asfaltato che si diparte dallo spiazzo d'accesso e che corre intorno all'edificato, distribuendo le quattro unità edilizie di cui si compone il compendio (fot. n.ri 1-2).

Al bene in esame, sito sulla porzione terminale sinistra del viale suddetto, si perviene attraverso un'ampia area esterna terrazzata, provvista di gradonate, portico e ampio "pergolato" con forno a legna/barbecue: tale area immette tanto nel piano terra del villino (fot. n.ri 3-12) quanto, mediante scala esterna, in una seconda corte a quota sottostrada, di pertinenza del piano seminterrato dell'immobile (fot. n.ri 13-15).

Per quanto concerne la distribuzione interna del villino il piano terra si compone di: ingresso (fot. n.ro 16), soggiorno (vano 1 - fot. n.ri 17-21), sala pranzo (vano 2 - fot. n.ri 22-23), cucina (vano 3 - fot. n.ri 24-25), disimpegno su un servizio igienico (vano 4 - fot. n.ro 27) nonché sulla scala interna di collegamento con il sottostante piano seminterrato (fot. n.ro 26).

Sempre dal succitato soggiorno si perviene, mediante ulteriore scala interna (fot. n.ri 28-30 e 42), al piano primo del villino che si compone di un disimpegno, tre camere da letto (vano 5 con annesso balcone - fot. n.ri 31-35; vano 6 - fot. n.ri 36-37; vano 7 con annesso soppalco praticabile - fot. n.ri 38-41) e due servizi igienici completi, l'uno corredata di doccia (vano 8 - fot. n.ri 43-45) e l'altro di vasca (vano 9 - fot. n.ri 46-48).

Al piano seminterrato dell'unità si accede infine tanto internamente mediante la scala interna contigua alla cucina del piano terra quanto mediante autonomo ingresso dall'ulteriore e già citata corte esterna, anch'essa provvista di "pergolato", che insiste ad una quota ribassata rispetto al viale d'accesso (fot. n.ri 13 e 49).

Detta porzione di piano, anch'essa di fatto a destinazione residenziale, si compone di: soggiorno/sala hobby (vano 10 - fot. n.ri 50-53); cucina (vano 11 - fot. n.ri 54-57) con annesso ripostiglio (vano 12 - fot. n.ri 58-59); zona ingresso (vano 13 - fot. n.ri 60-61); disimpegno con armadiature (vano 14 - fot. n.ri 62-63); un primo servizio igienico (vano 15 - fot. n.ri 64-65), una seconda cucina (vano 16 - fot. n.ri 67-69), una camera da letto (vano 17 - fot. n.ri 70-72) ed un ulteriore servizio igienico (vano 18 - fot. n.ri 73-74).

Sulla corte esterna antistante il piano S1 in esame, in adiacenza all'immobile sin qui descritto, si attesta l'ingresso ad un locale tecnico ove si individuano alcune caldaie (vano 19 - fot. n.ri 75-77).

Si precisa da ultimo che internamente al piano, e nel dettaglio sul fondo della zona disimpegno con armadi anzicitata (vano 14) si individua una porta di collegamento con il contiguo "villino D"(fot. n.ro 66), sito - sempre a livello del piano S1 - in adiacenza al corpo di fabbrica in esame.

I tre livelli di piano con contigue aree esterne di pertinenza esclusiva sin qui descritti sono rappresentati negli elaborati grafici allegati alla presente perizia (rif. allegati n.ri 1.1-1.2-1.3/a) nonché nei relativi elaborati fotografici (rif. allegato n.ro 17/a), mentre per gli spazi esterni comuni si rimanda all'elaborato grafico con relativo report fotografico (rif. allegati n.ro 1/e e n.ro 17/e).



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

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

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

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

In merito al regime patrimoniale, all'atto dell'acquisto in data 06/02/2008 (Compravendita Rep. n.21768 / Racc. n.12544 per Notaio Carmine Andretta - rif. allegato n.ro 04/a) l'esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risultava essere coniugata in regime di separazione legale dei beni.

Successivamente, in data 06/04/2017 (decreto di omologazione del 07/07/2017), è intervenuta separazione tra i coniugi come da documentazione inoltrata alla scrivente ed al Custode ed allegata alla perizia (rif. allegato n.ro 07).

Relativamente al bene in oggetto (unitamente a maggior consistenza) è stata accertata la trascrizione, eseguita in data antecedente al pignoramento, di una domanda revocatoria promossa nei confronti della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, debitrice esecutata, acquirente dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (soggetto terzo non esecutato) della quota pari ad 1/3 del bene in oggetto; tale domanda giudiziale è stata successivamente trascritta anche in danno della convenuta in revocatoria: attualmente il giudizio è pendente dinanzi alla Sezione II del Tribunale di Roma, come da Informativa al G.E. depositata dal Custode nominato in data 15/10/2018.

## CONFINI

L'immobile confina con: aree comuni (Fg.140, p.la 311, sub.511), villino D e villino B, come rilevabile anche da disamina dell'ultima planimetria catastale in atti (rif. allegato n.ro 02/a).

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano

Abitazione (piano T)	84,60 mq	103,80 mq	1,00	103,80 mq	2,80 m	T
Abitazione (piano 1)	58,50 mq	74,00 mq	1,00	74,00 mq	3,00 m	1
Balcone (piano 1)	4,16 mq	5,12 mq	0,25	1,28 mq	3,00 m	1
Abitazione* (piano S1)	74,70 mq	90,50 mq	0,40	36,20 mq	2,80 m	S1
Abitazione**/vano tecnico (ampliamenti senza titolo)	48,90 mq	67,35 mq	0,15	10,10 mq	2,70 m	T-S1
Corte esterna (piano T)	163,70 mq	195,50 mq	0,05	9,78 mq	0,00 m	T
Corte esterna (piano S1)	91,24 mq	99,70 mq	0,05	4,99 mq	0,00 m	S1
Corte comune (1/4)	750,00 mq	750,00 mq	0,02	15,00 mq	0,00 m	T-S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>255,15 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>255,15 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per quanto concerne il piano terra, l'altezza interna riportata (ml.2,80) si riferisce ad una quota media, rilevandosi sul piano porzioni con altezze tanto superiori (soggiorno con zona a falda variabile tra ml.2,50 e ml.3,70 circa) quanto inferiori (w.c. e parte della cucina variabili tra ml.2,33 e ml.2,38).

Parimenti deve intendersi quale altezza media quella relativa al piano primo, in quanto trattasi di livello coperto a falde, con altezze interne variabili tra un minimo di ml.2,40 nelle zone di servizio (disimpegno e servizi igienici) ed un massimo di ml.3,50 in corrispondenza della linea di colmo nelle camere da letto.

Per quanto concerne il computo delle superfici convenzionali del villino, rimandando al paragrafo "Regolarità edilizia" per un'analitica disamina del caso di specie, occorre effettuare alcune precisazioni.

In merito al piano terra, in sede di quantificazione della consistenza, è stato applicato un fattore di parametrizzazione pari a 0,15, all'estensione dell'avancorpo adibito ad ingresso adiacente al soggiorno, in quanto lo stesso non appare graficizzato nel progetto di sanatoria allegato alla domanda presentata, configurandosi pertanto come un ampliamento senza titolo (\*\*) sul portico contiguo e come tale idoneamente campito nell'elaborato grafico allegato alla perizia (rif. allegato n.ro 1.1/a) .

In merito al piano "seminterrato" del villino si premette che stante l'orografia del lotto, trattasi di edificato di fatto completamente fuori terra, pur insistendo ad una quota inferiore rispetto al viale d'accesso principale (versante sud-ovest).

In sede di computo della relativa superficie è stato applicato un coefficiente di parametrizzazione pari a 0,40 alla maggior estensione del piano medesimo (\*) in funzione delle seguenti considerazioni: tratta si di porzione di fatto destinata ad abitazione, con altezza media interna pari a ml.2,80 in analogia con i livelli sovrastanti, assimilabile alle cosiddette "taverne", frequentemente riscontrabili ai piani seminterrati o interrati della tipologia edilizia a villino.

Per tale destinazione, qualora legittima, viene convenzionalmente applicato un coefficiente di parametrizzazione che tiene conto di una "decurtazione" rispetto alla destinazione abitativa standard, variabile tra 0,60 e 0,80 in funzione delle caratteristiche specifiche dei luoghi.

Nel caso in esame, tuttavia, la corrispondente estensione è individuata, nella domanda di sanatoria presentata (tuttora in istruttoria), come superficie accessoria non residenziale (catastralmente cantina), destinazione questa convenzionalmente computata con fattore di parametrizzazione pari a 0,20:

in forza delle caratteristiche specifiche dei luoghi dettagliatamente descritte in perizia (internamente si sono rilevate finiture civili di pregevole fattura), si ritiene opportuno applicare un coefficiente intermedio tra la destinazione di fatto e quella risultante dai titoli edilizi, così identificando un fattore correttivo pari a 0,40.

Sussiste altresì un'ulteriore estensione del piano (\*\*), anch'essa idoneamente identificata con tratteggio nell'elaborato grafico, che non risulta rappresentata nel progetto allegato alla domanda di sanatoria di cui sopra, e che risulta pertanto del tutto irregolare sotto il profilo della legittimità edilizia: in ragione di tale "vizio", in analogia con quanto fatto per l'avancorpo del piano terra, alla relativa estensione si è ritenuto opportuno applicare un fattore di parametrizzazione identificabile in 0,15.

Da ultimo si è computata in quota parte pari a 1/4 (in funzione del numero dei villini A,B,C e D ivi insistenti), l'area comune di pertinenza del compendio, anch'essa oggetto di pignoramento, la cui estensione complessiva è pari a 3.000,00 mq circa (cfr. elab. graf. n.ro 01/e): detta area comprende tanto i percorsi interni al lotto quanto le relative aree a verde comuni, escluse pertanto quelle di pertinenza esclusiva di ciascuna unità immobiliare nonché i sedimi dell'edificato.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/11/1996 al 06/02/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 140, Part. 311, Sub. 507, Zc. 6 Categoria A7 Cl.4, Cons. 9,5 vani Rendita € 1.422,84 Piano S1-T-1 Graffato 508
Dal 06/02/2008 al 06/12/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 140, Part. 311, Sub. 507, Zc. 6 Categoria A7 Cl.4, Cons. 9,5 vani Rendita € 1.422,84 Piano S1-T-1 Graffato 508
Dal 06/12/2010 al 06/12/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 140, Part. 311, Sub. 507, Zc. 6 Categoria A7 Cl.4, Cons. 10,5 vani Rendita € 1.572,61 Piano T-1-S1 Graffato 508
Dal 06/12/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 140, Part. 311, Sub. 507, Zc. 6 Categoria A7 Cl.4, Cons. 10,5 vani Rendita € 1.572,61 Piano T-1-S1 Graffato 508
Dal 09/11/2015 al 05/11/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 140, Part. 311, Sub. 507, Zc. 6 Categoria A7 Cl.4, Cons. 10,5 vani Superficie catastale Totale: 267 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 247 Rendita € 1.572,61 Piano T-1-S1 Graffato 508

All'attualità l'intestataria catastale risulta essere la debitrice esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietaria per l'intero (1/1) in forza di compravendita del 06/02/2008 (Rep. n. 21768/12544 per Notaio Carmine Andretta - rif. allegato n.ro 04/a). In merito al dettaglio dei passaggi, dalla costituzione all'attualità, si fa riferimento alla "Visura Storica per Immobile" allegata (rif. allegato n.ro 03/a).



## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	140	311	507	6	A7	4	10,5 vani	Totale: 267 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 247	1572,61	T-1-S1	508	

### Corrispondenza catastale

In merito alla planimetria catastale dell'immobile pignorato si evidenzia che l'ultimo elaborato grafico depositato presso il Catasto Fabbricati è una planimetria (data presentazione: 06/12/2010 - rif. allegato n.ro 02/a), che presenta delle discrasie rispetto allo stato dei luoghi effettivamente constatato in sede di sopralluogo tanto per quanto concerne l'interno dell'immobile quanto per gli spazi scoperti annessi.

Nello specifico la planimetria presenta una diversa configurazione tanto delle porzioni pavimentate (cd. terrazzo del piano terra) quanto di quelle a verde (cd. giardino esclusivo), ove non sono rappresentate le articolate sistemazioni esterne rilevate in loco (gradinate, pergolati, ecc...), ivi incluso il collegamento (scala esterna) con il sottostante livello di piano.

Per quanto concerne l'interno del villino:

- al piano terra si evidenziano discrasie inerenti alla dimensione del corpo di fabbrica, alla configurazione delle aperture finestrate (contenuta traslazione delle finestre della cucina; assenza di una finestra nel soggiorno) e alla diversa morfologia della scala interna;
- al piano primo, in analogia col piano sottostante, si evidenziano discrasie inerenti alla dimensione del corpo di fabbrica e ad una contenuta traslazione delle aperture finestrate;
- al piano seminterrato si evidenzia in primis una diversa destinazione d'uso, essendo il piano catastalmente identificato come cantina mentre di fatto è adibito ad abitazione; oltre a contenute discrasie dimensionali del corpo di fabbrica e di alcuni ambienti (vani n° 12 e n°15) e ad un diverso dimensionamento e posizionamento di alcune aperture finestrate, si rilevano altresì la mancata rappresentazione del varco di collegamento con il contiguo villino D (di contro visionato sui luoghi in adiacenza al vano n°15), nonché la mancata rappresentazione del vano tecnico con accesso autonomo dalla contigua corte esterna (anch'esso visionato sui luoghi - vano n°19 nell'elaborato grafico allegato).



L'immobile, incluse pertinenze esterne, evidenzia un ottimo stato conservativo, con caratteristiche apprezzabili tanto in termini di materiali quanto di finiture su tutti e tre i livelli di piano, come da elaborati fotografici allegati (rif. allegato n.ro 17/a).



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile in esame si configura come un fabbricato facente parte di un compendio edilizio con accesso dal civico 30 di Via Giorgio Del Piaz: l'ingresso da strada immette in un ampio lotto ove si rilevano tre villini a schiera (che ospitano le quattro unità immobiliari pignorate) con annessi giardini esclusivi, oltre spazi esterni comuni (zone a verde e percorsi).

Per il compendio non risulta ancora completato l'allaccio alla fogna pubblica transitante su Via Stenone, pur essendo stata fornita dalla proprietà documentazione circa una richiesta già all'uopo presentata presso il Municipio competente; all'attualità la proprietà si avvale di propria fossa privata tipo Imhof.

Al villino A qui esaminato, sito nella porzione terminale del lotto, si accede per il tramite di un viale asfaltato che si diparte dallo spiazzo comune e che comunica, per il tramite di un varco insistente sulla recinzione del cespote, con la corte di pertinenza del fabbricato vero e proprio, sviluppantesi su tre livelli di piano (fot. n.ri 1-2).

Il cancelletto d'accesso immette in una superficie esterna pavimentata in cotto che consente l'accesso tanto al piano terra quanto al piano seminterrato del villino. Nel dettaglio mediante una piccola gradonata sita frontalmente rispetto all'ingresso si perviene ad un'ampia area terrazzata, attigua al portico di pertinenza del piano terreno dell'unità: detta terrazza a livello, pavimentata in cotto e dotata di fioriere in muratura perimetrali, è attrezzata con "pergolato" e sottostante zona forno a legna/barbecue in muratura (fot. n.ri 3-12).

Sulla destra dell'ingresso succitato, mediante scala esterna sempre in cotto che si sviluppa in adiacenza ad una porzione a verde esclusiva, si perviene ad una seconda corte a quota sottostrada, anch'essa provvista di "pergolato", che immette al piano seminterrato dell'immobile (fot. n.ri 13-15): sulla corte si attesta altresì la porta metallica d'ingresso ad un vano tecnico adibito a locale caldaia, di altezza interna pari a ml.2,15 circa, con pareti intonacate al rustico e pavimento in gres cm.7,5 x 15 (fot. n.ri 75-77).

In merito alle caratteristiche costruttive del villino lo stesso presenta struttura verticale in muratura portante (blocchi di tufo), struttura orizzontale in cemento armato e copertura a falde e si sviluppa, come già detto, su tre livelli di piano.

Per quanto concerne il piano terra l'ingresso avviene per il tramite di una portoncino in ferro battuto con vetrocamera che immette nell'ingresso (fot. n.ro 16) e nel contiguo ampio soggiorno (vano 1 - fot. n.ri 17-21), pavimentato con mattoni cm.38x38 calibrati a mano e battiscopa in legno, di altezza interna variabile tra ml.2,80 circa nella porzione piana, mentre la superficie coperta a falda, controsoffittata in legno con lucernario in stile liberty, varia tra un minimo di ml.2,95 ed un massimo di ml.3,70 circa.

Il soggiorno è provvisto di camino rivestito in marmo, mentre le pareti sono dotate di boiserie perimetrale in legno di altezza pari a ml.1,20 circa e sovrastanti superfici verticali con finitura alla pezza; l'ambiente è provvisto altresì di aperture (finestre e porte-finestre) munite di grate prospicienti sul portico esterno.

Sul fondo del soggiorno si rileva l'accesso mediante porta scorrevole in legno alla sala pranzo (vano 2 - fot. n.ri 22-23), i cui pavimenti e rivestimenti sono analoghi a quelli del soggiorno e la cui altezza interna è variabile, in funzione delle controsoffitte piane interne, tra ml.2,40 e ml.2,80. La sala pranzo comunica, sempre mediante porta scorrevole in legno, con la contigua cucina (vano 3 - fot. n.ri 24-25), anch'essa di altezza variabile tra ml.2,40 e ml.2,80 circa, prospiciente altresì, mediante porta lignea a battente, su un disimpegno contiguo tanto al servizio igienico del piano quanto all'anzicitato soggiorno.

Il w.c. (vano 4 - fot. n.ro 27), di altezza interna pari a ml. 2,35 circa, è sprovvisto di finestre e dotato di

lavabo e water; pavimentato in analogia con i vani contigui, è di contro rivestito, fino ad un'altezza di ml.1,05 circa, con piastrelle cm.30x90 più decori.

Frontalmente al servizio igienico si rileva la scala interna di collegamento con il sottostante piano seminterrato (fot. n.ro 26), mentre mediante ulteriore scala interna insistente sul già citato soggiorno (fot. n.ri 28-30 e 42) si perviene al piano primo del villino, ove un disimpegno di altezza interna pari a ml.2,40, pavimentato in parquet di rovere e con pareti a finitura spatalata, distribuisce i vani che lo compongono: stante la copertura a falda del villino, tutti gli ambienti del piano sono variabili tra un massimo di ml.3,50 sui versanti interni, più prossimi al colmo, ed un minimo di ml. 2,60 sui versanti esterni.

A partire da sinistra rispetto allo sbarco della scala, e procedendo in senso orario, si rileva una prima camera da letto (vano 5 – fot. n.ri 31-35), pavimentata in parquet di rovere e con pareti intonacate e vernicate, provvista di balcone con parapetto in muratura e pavimentazione in gres cm.15x30.

A seguire si rileva una seconda camera da letto (vano 6 – fot. n.ri 36-37), sempre pavimentata in parquet e con pareti pitturate per la maggior consistenza ad effetto spatalato nonché provvista di armadi a muro; specularmente, sull'opposto versante del disimpegno, si attesta la terza ed ultima camera da letto del piano (vano 7 – fot. n.ri 38-41), con finiture interne analoghe al vano anzicitato e altresì provvista di soppalco adibito a deposito, accessibile mediante scala retrattile in metallo.

Da ultimo si rilevano i due servizi igienici in uso al piano: il primo (vano 8 – fot. n.ri 43-45), completo di sanitari e corredato di doccia, è pavimentato in piastrelle ceramicate cm.20x20 e rivestito con il medesimo materiale oltre decori, fino ad un'altezza di ml.2,25 circa.

L'ulteriore e contiguo servizio igienico (vano 9 – fot. n.ri 46-48), unico vano del piano dotato di controsoffitto con altezza interna pari a ml.2,50 circa, è sempre completo di sanitari e corredato di vasca, pavimentato in piastrelle ceramicate cm.30x30 e rivestito con piastrelle cm.30x90 e decori fino ad un'altezza di ml.1,05 circa.

Gli infissi del piano sono in legno con vetrocamera e sono altresì provvisti di persiane in legno e grate in metallo; le porte interne sono in legno massello.

Al piano seminterrato del villino si accede da ultimo sia mediante la già citata scala interna contigua alla cucina del piano terra sia mediante un portoncino in ferro battuto dall'antistante corte pavimentata esterna, sita ad una quota ribassata rispetto a quella del viale esterno d'accesso al villino (fot. n.ri 13 e 49).

Il piano seminterrato in questione, a destinazione residenziale, si compone di una primo soggiorno/sala hobby (vano 10 – fot. n.ri 50-53) di altezza interna pari a ml.2,80 circa, con pavimenti in mattoni calibrati cm.38x38 e pareti in parte tinteggiate alla pezza ed in parte provviste di boiserie perimetrale lignea a tutta altezza, in analogia con la controsoffittatura anch'essa in legno. Il vano, oltre che con un andito di ingresso dalla già citata corte esterna (vano 13 – fot. n.ri 60-61) ove si rileva altresì un'armadiatura per l'alloggio degli impianti, è altresì comunicante con una cucina/pranzo (vano 11 – fot. n.ri 54-57) con finiture analoghe alla contigua sala hobby, il cui angolo cottura è rivestito in mattonelle cm.20x20 decorate a mano e che risulta provvista di camino e di annesso ripostiglio fornito di armadiature (vano 12 – fot. n.ri 58-59).

In adiacenza all'andito di ingresso si attesta altresì la porta d'accesso ad un disimpegno (vano 14 – fot. n.ri 62-63) di altezza interna pari a ml.2,65, con pavimenti in mattoni cm.21x21 e pareti tinteggiate a trompe l'oeil, dotato di armadiature su misura: sul fondo a partire da destra si rileva dapprima un piccolo servizio igienico cieco (vano 15 – fot. n.ri 64-65), di altezza interna pari a ml.2,65, dotato di water e lavabo, pavimentato con mattoni cm.21x21 e rivestito in maioliche cm.20x20 fino ad un'altezza di ml.1,00 circa.

A seguire si individua una porta di collegamento con il contiguo "villino D" (fot. n.ro 66), che si sviluppa in adiacenza al corpo di fabbrica in esame; ancora a seguire, frontalmente rispetto al wc anzicitato, si rileva una cucina/pranzo (vano 16 – fot. n.ri 67-69), pavimentata con mattoni cm.21x21 e con pareti finite alla pezza, che immette tanto in una camera da letto (vano 17 – fot. n.ri 70-72), pavimentata in parquet con pareti intonacate e tinteggiate, quanto in un secondo servizio igienico, di altezza interna pari a ml.2,20 e completo di doccia (vano 18 – fot. n.ri 73-74), pavimentato con mattoni cm.21x21 e rivestito in maioliche cm.20x20 fino ad un'altezza di ml.1,00 circa, fatta eccezione per la

zona doccia rivestita fino a ml.2,00 circa; il w.c. è altresì dotato di una piccola finestra fissa nonché di sistema di aerazione.

I tre livelli di piano con contigue aree esterne di pertinenza esclusiva, sin qui analiticamente descritti, sono graficizzati nelle planimetrie di rilievo indicate alla presente perizia (rif. allegati n.ri 1.1-1.2-1.3/a) nonché nei relativi elaborati fotografici (rif. allegato n.ro 17/a), mentre per gli spazi esterni comuni si rimanda all'elaborato grafico e agli elaborati fotografici allegati (n.ri 1/e e 17/e).

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

### ***Stato della causa in corso per il rilascio***

All'atto dei sopralluoghi esperiti congiuntamente al Custode in data 26/01/2018 e 02/02/2018, come da verbali di accesso allegati (rif. allegato n.ro 08), all'interno del bene si rilevava il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e la coniuge Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che dichiaravano di abitare l'immobile, di proprietà dell'esecutata Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, unitamente ai propri figli minorenni in forza di comodato gratuito; in merito al suddetto titolo di occupazione, richiesto a verbale alle parti, lo stesso non risulta essere stato tuttavia ancora fornito.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/10/1983 al 06/02/2008	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Enrico Valeri	28/10/1983	1860	1028
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	08/11/1983		55446
		<b>Registrazione</b>			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	09/11/1983	46395	serie 1/A
Dal 06/02/2008	**** Omissis ****	<b>Compravendita - Scrittura privata</b>			

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Carmine Andretta	06/02/2008	21768	12544
<b>Trascrizione</b>			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Roma	03/03/2008	27032	14097
<b>Registrazione</b>			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Il bene è pervenuto all'odierna esecutata Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 06/02/2008 (Compravendita Rep. n.21768/Racc. n.12544 per Notaio Carmine Andretta - rif. allegato n.ro 04/a), a seguito di deposito di "Contratto preliminare di vendita e transazione" del 04/12/2006 (Rep. n.18607/Racc. n.10581 per Notaio Carmine Andretta - rif. allegato n.ro 04/b).

Sono stati acquisiti gli ulteriori titoli di provenienza del cespite, ivi incluso l'originario acquisito del lotto sul quale lo stesso è stato edificato unitamente a maggior consistenza, e nel dettaglio: atto di Compravendita del 28/10/1983 (Rep. n.1860/Racc. n.1028 per Notaio Dott. Enrico Valeri - rif. allegato n.ro 04/c); atto di compravendita del 08/11/1976 (Rep. n.9504/Racc. n.3891 per Notaio Franco Maria Gargiullo - rif. allegato n.ro 04/d); atto di compravendita del 12/03/1975 (Rep. n.8918/Racc. n.3113 per Notaio Paolo Meale - rif. allegato n.ro 04/e).

I titoli sin qui richiamati sono allegati alla presente perizia (rif.allegati n.ri 04/a-e).

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Roma 1 aggiornate al 02/10/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*



- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a Roma il 30/01/1998

Reg. gen. 3694 - Reg. part. 987

Importo: € 103.291,49

Note: L'importo della Nota (Rp.987) fa riferimento alla conversione in Euro dell'ipoteca pari a Lire 200.000.000.

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma il 30/12/2010  
Reg. gen. 156925 - Reg. part. 35534  
Importo: € 4.606.740,00
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma il 30/12/2010  
Reg. gen. 156923 - Reg. part. 35532  
Importo: € 2.365.142,00
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma il 30/12/2010  
Reg. gen. 156924 - Reg. part. 35533  
Importo: € 2.505.228,00
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a Roma il 03/08/2012  
Reg. gen. 84427 - Reg. part. 11726  
Importo: € 2.972.000,00
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a Roma il 03/08/2012  
Reg. gen. 84426 - Reg. part. 11725  
Importo: € 2.428.000,00



#### *Trascrizioni*

- **ATTO TRA VIVI- VEND. RUST.**  
Trascritto a Roma il 08/11/1983  
Reg. gen. 73648 - Reg. part. 55446
- **ATTO TRA VIVI- CONFERIMENTO IN CONSORZIO**  
Trascritto a Roma il 14/12/1994  
Reg. gen. 77817 - Reg. part. 43582
- **CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA**  
Trascritto a Roma il 09/12/2006  
Reg. gen. 166162 - Reg. part. 99211
- **COMPRAVENDITA**  
Trascritto a Roma il 03/03/2008  
Reg. gen. 27032 - Reg. part. 14097
- **DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTISOGGETTI A TRASCRIZIONE**  
Trascritto a Roma il 04/03/2013  
Reg. gen. 21855 - Reg. part. 16570
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Roma il 18/07/2014  
Reg. gen. 79505 - Reg. part. 53546
- **DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTISOGGETTI A TRASCRIZIONE**  
Trascritto a Roma il 16/01/2015  
Reg. gen. 4956 - Reg. part. 4099



Le ispezioni ipotecarie effettuate dalla scrivente per il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento (sia per nominativo che per immobile) sono allegate alla presente perizia (rif. allegato n.ro 16/a).



## NORMATIVA URBANISTICA

---

La porzione immobiliare "de qua" ricade nel P.R.G. del Comune di Roma (Sistemi e Regole 1: 10.000) nel Sistema Insediativo "Città da ristrutturare – Tessuti prevalentemente residenziali", all'interno del perimetro del Programma integrato "Bufalotta-Marcigliana". In relazione al Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, il fabbricato di cui l'immobile è parte ricade nel Paesaggio degli Insediamenti in evoluzione, oggetto di osservazioni ex art.23 (Proposte comunali di modifica dei PTP vigenti - Proposta n°058091\_P459).

Sul tessuto in oggetto, ricadente all'interno del Piano Territoriale Paesistico n°15 Marcigliana (PTP/1), risultano in essere tanto vincoli dichiarativi quanto cognitivi, ricadendo il lotto tra le aree paesaggistiche con dichiarazione di notevole interesse pubblico (lett. c, d Art.136 D.L.vo n. 42/2004 - Art. 22 L.R. n. 24/98); per il dettaglio dei vincoli si rimanda alla Tavola B del PTPR allegata, unitamente all'ulteriore documentazione urbanistica, alla presente perizia (rif. allegato n.ri 13/a e 14/a).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Il compendio di cui l'immobile fa parte è stato edificato in assenza di titolo edilizio; successivamente, tanto per il villino in esame quanto per gli ulteriori villini pignorati, sono state presentate numerose istanze di sanatoria, tuttora non rilasciate.

Sulla base di quanto ricostruito sulla base della documentazione acquisita dalla scrivente presso l'U.C.E., invero lacunosa, e quella ulteriore prodotta dalla parte esecutata (il che renderà necessario, in sede di eventuale sollecito per il rilascio del titolo concessorio, un riscontro presso l'Ufficio con eventuale integrazione documentale), per quanto concerne il villino A in esame si è assunto quanto segue.

In data 17/01/1987 con prot.7636 la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* presentava domanda di sanatoria per un fabbricato a destinazione residenziale, costituito da un piano fuori terra ed uno entroterra con superficie utile (Su) pari a mq.86,10 e superficie per servizi accessori (Snr) pari a mq.141,81, dichiarando che l'abuso era stato ultimato nel 1983 ed allegando un bollettino di versamento a titolo di oblazione: in merito ai dati catastali nella domanda sono riportati unicamente foglio e particella (e non anche i subalterni) e l'indirizzo - Via Nicola Stenone - fa riferimento alla precedente denominazione toponomastica dell'odierna Via Del Piaz. Nel fascicolo acquisito presso l'U.C.E. (rif. allegato n.ro 09/a), unitamente ai Mod.47/85-R di cui sopra, si sono riscontrate alcune richieste di integrazione documentale inoltrate dall'Ufficio.

Successivamente, con prot.47196 del 28/02/1995, la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* presentava ulteriore domanda di sanatoria per la sopraelevazione del fabbricato di cui alla precedente istanza, oltre conguaglio di superfici di altra unità (villino D), dichiarando detti abusi ultimati in data anteriore al 31/12/1993: alla domanda sono allegati una relazione tecnica, una perizia giurata, l'elaborato di progetto del villino (piani interrato, terra e primo) ed alcuni bollettini di pagamento, unitamente ad un calcolo delle oblazioni effettuato con un conguaglio tra le superfici di progetto e quelle dichiarate nella prima domanda di sanatoria; nel fascicolo consultato presso l'U.C.E. è altresì allegato un parere favorevole dell'Ufficio Vincoli (rif. allegato n.ro 09/f).

In merito alla pratica di cui sopra la parte esecutata ha fornito ulteriore documentazione relativa a comunicazioni dell'Ufficio Speciale Condono Edilizio circa gli oneri dovuti ai fini del rilascio della concessione, nonché numerosi bollettini di pagamento che, seppur riconducibili alla sanatoria in oggetto, non figurano nella documentazione acquisita presso l'U.C.E.

Si significa a tal proposito che, verosimilmente per una inadeguata produzione documentale in favore dell'U.C.E., sussiste una discrasia tra l'avvenuto saldo degli oneri dovuti, quale risulterebbe sulla base dei bollettini prodotti alla scrivente dalla parte, e quanto di contro tuttora dovuto sulla base delle

risultanze dell'ufficio (pari a complessivi Euro 4.600,00 circa, dati tuttavia ivi indicati come da verificare): solo in sede di effettiva istruttoria della pratica, con integrazione documentale e successivo computo da parte del tecnico preposto, sarà possibile definire con certezza lo status dei pagamenti anche in funzione di eventuali interessi e/o more applicate dall'ufficio.

Ciò premesso per quanto concerne il contenuto delle due domande di sanatoria presentate per il villino, si ribadisce che le stesse non sono state ancora rilasciate; tuttavia il riscontro tra gli elaborati di progetto allegati e lo stato dei luoghi riscontrato in sede di accesso evidenzia numerose discrasie:

- piano terra: da progetto si rileva una diversa configurazione e posizione delle aperture finestrata, una diversa posizione del varco d'accesso al bene e una differente morfologia della scala interna; non risulta altresì graficizzato l'avancorpo adiacente al soggiorno ove si attesta l'odierno ingresso, estensione che configura pertanto un ampliamento per il quale non è stata presentata alcuna domanda di sanatoria (cfr. campitura elaborato grafico n.ro 1.1/a);

- piano primo: si evidenziano discrasie inerenti alla dimensione del corpo di fabbrica e alla morfologia della scala, una contenuta traslazione delle aperture finestrata, nonché diversa configurazione delle tramezzature interne;

- piano seminterrato: nella tavola di progetto non è indicata una destinazione d'uso ma la relativa superficie è inserita tra quelle per servizi e accessori (Snr) anziché utile abitabile (Su), in analogia con la destinazione a cantina di cui alla già descritta planimetria catastale, pur essendo il piano di fatto adibito ad abitazione. Oltre ad discrasie dimensionali del corpo di fabbrica e al differente posizionamento di tramezzature interne ed aperture, ivi inclusa l'assenza dell'odierno varco d'ingresso dalla corte esterna, si rileva altresì la mancata rappresentazione - sempre da progetto - del varco di collegamento con il contiguo villino D, nonché la mancata rappresentazione della porzione di immobile di cui ai vani interni al bene n°16,17 e 18 e di cui al vano n°19 (locale tecnico con accesso esterno). L'estensione di detti ambienti pertanto configura un ampliamento per il quale non è stata presentata alcuna domanda di sanatoria (cfr. campitura elaborato grafico n.ro 1.3/a); di contro da progetto sussiste una porzione retrostante l'odierno vano n°15 (w.c.) che all'attualità ricade nella superficie del villino contiguo (nel dettaglio w.c. n°6 del villino D).

In merito alle suddette difformità sulla base di quanto acquisito sui luoghi, e verificato mediante accesso agli atti presso il Municipio competente, non risultano presentate le propedeutiche pratiche amministrativo-edilizie (rif. allegato n.ro 11) pertanto le stesse si configurano quali variazioni senza titolo agli elaborati di progetto allegati alla domanda di sanatoria presentata (e non ancora rilasciata) per l'immobile.

A fronte della configurazione di progetto, relativamente alle differenze inerenti al posizionamento delle aperture finestrata, alla morfologia del corpo scala nonché alle tramezzature interne sarebbe possibile procedere mediante accertamento di conformità, previe attività connesse sotto il profilo statico e vincolistico, con costi da determinarsi sulla base delle effettive scelte progettuali di ripristino; di contro non si ritengono sanabili gli ampliamenti di cui al piano terra (avancorpo ingresso) e al piano S1 (vani n°16, 17, 18 e 19), nonché il cambio di destinazione d'uso della intero piano S1, che come già detto figura tanto da domanda di sanatoria quanto catastalmente quale superficie accessoria pur essendo di fatto adibita a tutti gli effetti ad abitazione (con caratteristiche costruttive, finiture ed altezze interne del tutto equiparabili ai sovrastanti livelli di piano).

Fatta salva la possibilità, in sede di istruttoria della pratica di condono, di includere parte delle succitate difformità nella domanda di sanatoria tuttora pendente (opzione questa rimessa alla valutazione dell'ufficio competente in sede di disamina di un'eventuale pratica integrativa all'uopo elaborata ma, si ritiene, difficilmente accoglibile), quanto sin qui rappresentato costituisce di contro - salvo ripristino della configurazione di progetto - un vincolo ostativo al rilascio della concessione in sanatoria, che presuppone la conformità dei luoghi all'oggetto della domanda.

## **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.



In merito all'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile (APE), la scrivente ha acquisito, tanto in sede di rilievo quanto a mezzo di successiva produzione documentale da parte della proprietà, tutta la documentazione tecnica all'uopo necessaria (rif. allegato n.ro 12), riservandosi di effettuare il deposito telematico presso l'Ufficio competente nonché nel fascicolo di procedura contestualmente all'emissione dell'ordinanza di vendita.



## **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Il compendio in cui insiste l'immobile afferiva al "\*\*\*\*" (il cui atto costitutivo e statuto, prodotti da parte esecutata, sono allegati in perizia - rif. allegato n.ro 05), circostanza verificata mediante acquisizione della nota di trascrizione (r.p.43582/1994) dell'atto di adesione al Consorzio da parte dei soggetti all'epoca proprietari del lotto (rif. allegato n.ro 16/a); per quanto noto alla scrivente, lo stesso parrebbe essere non più sussistente.

All'attualità per la gestione di alcuni servizi comuni (acquedotto, strade, manutenzione verde, ecc...) gli esecutati hanno fornito i riferimenti della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, tuttavia per quanto dichiarato dal relativo Amministratore i cespiti in esame non parrebbero inclusi nelle particelle alla stessa afferenti.





LOTTO 2

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:



- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Giorgio Dal Piaz n°30, interno B, piano T-1-S1

## DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di pignoramento è un villino facente parte di un complesso edilizio sito in Via Giorgio Dal Piaz n°30, nella zona suburbana La Cinquina - Bufalotta, nel territorio dell'odierno Municipio Roma III (ex Municipio Roma IV) di Roma Capitale, nel quadrante nord della città all'esterno del Grande Raccordo Anulare.

Al complesso si perviene da Via Stenone, strada che si diparte dalla porzione terminale di Via della Bufalotta e che distribuisce numerose lottizzazioni affini, per tipologia edilizia, ai villini in questione: il complesso è sito sul fondo di Via Del Piaz, ove in corrispondenza del civico 30 si attesta l'ingresso al lotto tutto, sul quale insistono tre villini a schiera contigui (in tutto quattro unità immobiliari) con annesse aree esterne di pertinenza esclusiva, oltre ad ampi spazi esterni comuni.

Per quanto concerne il villino B, lo stesso si configura come un fabbricato a destinazione residenziale costituito da tre piani (terra, primo e seminterrato), con accesso principale dal viale asfaltato che si diparte dallo spiazzo d'accesso e che corre intorno all'edificato, distribuendo le quattro unità edilizie di cui si compone il compendio (fot.n.ro 1).

Al villino B in esame, che si configura come il fabbricato centrale del complesso, si perviene attraverso un viale pavimentato che attraversa il giardino di pertinenza esclusiva dell'unità (fot. n.ri 2-6) e termina nell'area porticata antistante il villino (fot.n.ri 7-12).

Per quanto concerne la distribuzione interna dell'unità il piano terra si compone di: soggiorno-pranzo (vano 1 - fot. n.ri 13-19), cucina (vano 2 - fot. n.ri 26-27) e contiguo disimpegno su servizio igienico (vano 3 - fot. n.ri 24-25) e camera (vano 4 - fot. n.ri 21-23); in adiacenza all'ingresso si attesta la scala interna di collegamento tanto con il piano seminterrato quanto con il piano primo.

Il piano primo si compone di un disimpegno (fot. n.ri 28-30), tre camere da letto (vano 5 con annesso balcone – fot. n.ri 31-34; vano 6 – fot. n.ri 35-36; vano 7 con annesso soppalco – fot. n.ri 37-38) e due servizi igienici completi, l'uno corredata di doccia (vano 8 – fot. n.ri 40-41) e l'altro di vasca (vano 9 – fot. n.ri 39,42-43).

Al piano seminterrato dell'unità si accede infine tanto internamente mediante la scala interna contigua all'ingresso del piano terra (fot. n.ro 20) quanto mediante autonomo accesso dall'ulteriore giardino esclusivo di pertinenza dell'unità che insiste sul retro del villino, servito dal già citato viale di distribuzione del compendio (fot. n.ri 60-64).

Il piano seminterrato in esame, anch'esso di fatto a destinazione residenziale, si compone di: soggiorno (vano 10 – fot. n.ri 44-49), cucina (vano 11 – fot. n.ri 50-51), disimpegno (vano 12 – fot. n.ri 52 e 59), w.c. (vano 13 – fot. n.ri 53-54) e tre ripostigli contigui (vani 14/15/16 – fot. n.ri 55-58).

I tre livelli di piano con contigue aree esterne di pertinenza esclusiva sono rappresentati negli elaborati grafici allegati alla presente perizia (rif. allegati n.ri 1.1-1.2-1.3/b) nonché nei relativi elaborati fotografici (rif. allegato n.ro 17/b), mentre per gli spazi esterni comuni si rimanda all'elaborato grafico con relativo report fotografico (rif.allegati n.ro 1/e e n.ro 17/e).

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

## TITOLARITÀ

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

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

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

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

In merito al regime patrimoniale, all'atto dell'acquisto in data 06/02/2008 (Compravendita Rep. n.21768 / Racc. n.12544 per Notaio Carmine Andretta - rif. allegato n.ro 04/a) l'esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risultava essere coniugata in regime di separazione legale dei beni.

Successivamente, in data 06/04/2017 (decreto di omologazione del 07/07/2017), è intervenuta separazione tra i coniugi come da documentazione inoltrata alla scrivente ed al Custode ed allegata alla perizia (rif. allegato n.ro 07).

Relativamente al bene in oggetto (unitamente a maggior consistenza) è stata accertata la trascrizione, eseguita in data antecedente al pignoramento, di una domanda revocatoria promossa nei confronti della Sig.ra \*\*\* Omissis \*\*\*\*, debitrice esecutata, acquirente dalla Sig.ra \*\*\* Omissis \*\*\*\* (soggetto terzo non esecutato) della quota pari ad 1/3 del bene in oggetto; tale domanda giudiziale è stata successivamente trascritta anche in danno della convenuta in revocatoria: attualmente il giudizio è pendente dinanzi alla Sezione II del Tribunale di Roma, come da Informativa al G.E. depositata dal Custode nominato in data 15/10/2018.

## CONFINI

L'immobile confina con: aree comuni (Fg.140, p.la 311, sub.511), villini A, D e C, come rilevabile anche da disamina dell'ultima planimetria catastale in atti (rif. allegato n.ro 02/b).

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione (piano T)	81,70 mq	99,60 mq	1,00	99,60 mq	2,80 m	T
Abitazione (piano 1)	55,20 mq	72,70 mq	1,00	72,70 mq	3,00 m	1
Balcone (piano 1)	4,00 mq	4,95 mq	0,25	1,24 mq	3,00 m	1
Abitazione* (piano S1)	106,20 mq	135,35 mq	0,40	54,14 mq	2,80 m	S1
Corte esterna (piano T)	298,80 mq	307,60 mq	0,05	15,38 mq	0,00 m	T
Corte esterna (piano S1)	137,70 mq	147,00 mq	0,05	7,35 mq	0,00 m	S1

Corte comune (1/4)	750,00 mq	750,00 mq	0,02	15,00 mq	0,00 m	T-S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>265,41 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>265,41 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per quanto concerne il piano terra, l'altezza interna riportata (ml.2,80) si riferisce alla quota media più diffusa, rilevandosi sul piano porzioni con altezze tanto superiori (soggiorno con zona a falda variabile tra ml.2,95 e ml.3,70 circa) quanto inferiori (w.c. e disimpegno ml.2,30).

Parimenti deve intendersi quale altezza media quella relativa al piano primo, in quanto trattasi di livello coperto a falde, con altezze interne variabili tra un minimo di ml.2,40 (disimpegno) ed un massimo di ml.3,50 in corrispondenza della linea di colmo nelle camere da letto.

Per quanto concerne il computo delle superfici convenzionali del villino, rimandando al paragrafo "Regolarità edilizia" per un'analitica disamina del caso di specie, occorre effettuare alcune precisazioni.

In merito al piano "seminterrato" del villino si premette che stante l'orografia del lotto, trattasi di edificato di fatto completamente fuori terra, pur insistendo ad una quota inferiore rispetto al viale d'accesso principale (versante sud-ovest).

In sede di computo della relativa consistenza (\*) è stato applicato un coefficiente di parametrazione pari a 0,40 in funzione delle seguenti considerazioni: trattasi di superficie di fatto destinata ad abitazione, con altezza media interna pari a ml.2,80 in analogia con i livelli sovrastanti, assimilabile alle cosiddette "taverne" frequentemente riscontrabili ai piani seminterrati o interrati della tipologia edilizia a villino.

Per tale destinazione, qualora legittima, viene convenzionalmente applicato un coefficiente di parametrazione che tiene conto di una "decurtazione" rispetto alla destinazione abitativa standard, variabile tra 0,60 e 0,80 in funzione delle caratteristiche specifiche dei luoghi.

Nel caso in esame, tuttavia, la corrispondente estensione è individuata, nella domanda di sanatoria presentata (tuttora in istruttoria), come superficie accessoria non residenziale (catastralmente cantina), destinazione questa convenzionalmente computata con fattore di parametrazione pari a 0,20: in forza delle caratteristiche specifiche della stessa dettagliatamente descritte in perizia (internamente si sono rilevate finiture civili di apprezzabile fattura), si ritiene opportuno applicare un coefficiente intermedio tra la destinazione di fatto e quella risultante dai titoli edilizi, così identificando un fattore correttivo pari a 0,40.

Da ultimo si è computata in quota parte pari a 1/4 (in funzione del numero dei villini A,B,C e D ivi insistenti), l'area comune di pertinenza del compendio, anch'essa oggetto di pignoramento, la cui estensione complessiva è pari a 3.000,00 mq circa (cfr. elab. graf. n.ro 01/e): detta area comprende tanto i percorsi interni al lotto quanto le relative aree a verde comuni, escluse pertanto quelle di pertinenza esclusiva di ciascuna unità immobiliare nonché i sedimi dell'edificato.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali

Dal <b>16/11/1996</b> al <b>06/02/2008</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 140, Part. 311, Sub. 3, Zc. 6 Categoria A7 Cl.4, Cons. 9,5 vani Rendita € 1.422,84 Piano S1-T-1 Graffato 503-504
Dal <b>06/02/2008</b> al <b>06/12/2010</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 140, Part. 311, Sub. 3, Zc. 6 Categoria A7 Cl.4, Cons. 9,5 vani Rendita € 1.422,84 Piano S1-T-1 Graffato 503-504
Dal <b>06/12/2010</b> al <b>06/12/2011</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 140, Part. 311, Sub. 3, Zc. 6 Categoria A7 Cl.4, Cons. 9,5 vani Rendita € 1.422,84 Piano T-1-S1 Graffato 503-504
Dal <b>06/12/2011</b> al <b>09/11/2015</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 140, Part. 311, Sub. 3, Zc. 6 Categoria A7 Cl.4, Cons. 9,5 vani Rendita € 1.422,84 Piano T-1-S1 Graffato 503-504
Dal <b>09/11/2015</b> al <b>05/11/2017</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 140, Part. 311, Sub. 3, Zc. 6 Categoria A7 Cl.4, Cons. 9,5 vani Superficie catastale Totale:241 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**:232 m Rendita € 1.422,84 Piano T-1-S1 Graffato 503-504

All'attualità l'intestataria catastale risulta essere la debitrice esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietaria per l'intero (1/1) in forza di compravendita del 06/02/2008 (Rep. n. 21768/12544 per Notaio Carmine Andretta - rif. allegato n.ro 04/a). In merito al dettaglio dei passaggi, dalla costituzione all'attualità, si fa riferimento alla "Visura Storica per Immobile" allegata (rif. allegato n.ro 03/b).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	140	311	3	6	A7	4	9,5 vani	Totale:241 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**:232	1422,84	T-1-S1	503-504	

## **Corrispondenza catastale**

In merito alla planimetria catastale dell'immobile pignorato si evidenzia che l'ultimo elaborato grafico depositato presso il Catasto Fabbricati è una planimetria (data presentazione: 06/12/2010 - rif. allegato n.ro 02/b), che presenta delle discrasie rispetto allo stato dei luoghi effettivamente constatato in sede di sopralluogo.

Per quanto concerne gli esterni la planimetria catastale non grafizza le sistemazioni esterne rilevate dalla scrivente (pavimentazioni, viale d'ingresso al giardino sub.504, ecc...).

Per quanto concerne l'interno del villino:

- al piano terra si evidenziano discrasie inerenti alla dimensione del corpo di fabbrica, alla esatta configurazione delle aperture finestrata (in termini di dimensione e posizione) e alla posizione di alcune tramezzature interne;
- al piano primo, in analogia col piano sottostante, si evidenziano discrasie inerenti alla dimensione del corpo di fabbrica e ad una contenuta traslazione delle aperture finestrata e di alcune tramezzature interne;
- al piano seminterrato si evidenzia sostanzialmente una diversa destinazione d'uso, essendo il piano catastalmente identificato come cantina mentre di fatto è adibito ad abitazione; oltre a contenute discrasie dimensionali del corpo di fabbrica si evidenzia una leggera difformità nel disegno della scala interna.

## **STATO CONSERVATIVO**

L'immobile, incluse pertinenze esterne, evidenzia un ottimo stato conservativo, con caratteristiche apprezzabili tanto in termini di materiali quanto di finiture su tutti e tre i livelli di piano, come da elaborati fotografici allegati (rif. allegato n.ro 17/b).

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

L'immobile in esame si configura come un fabbricato facente parte compendio edilizio con accesso dal civico 30 di Via Giorgio Del Piaz: l'ingresso da strada immette in un ampio lotto ove si rilevano tre villini a schiera (che ospitano le quattro unità immobiliari pignorate) con annessi giardini esclusivi, oltre spazi esterni comuni (zone a verde e percorsi).

Per il compendio non risulta ancora completato l'allaccio alla fogna pubblica transitante su Via Stenone, pur essendo stata fornita dalla proprietà documentazione circa una richiesta già all'uopo presentata presso il Municipio competente; all'attualità la proprietà si avvale di propria fossa privata tipo Imhof.

Al villino B qui esaminato, sito nella porzione intermedia del lotto, si accede per il tramite di un viale asfaltato che si diparte dallo spiazzo d'accesso comune: per il tramite di un cancelletto metallico insistente sulla recinzione keller che delimita il cespite sul fronte anteriore, e percorso un viale pavimentato in cotto contiguo ad un primo giardino di pertinenza esclusiva, si perviene alla zona pavimentata con annesso portico antistante al fabbricato vero e proprio, sviluppantesi su tre livelli di piano (fot.n.ri 1-2).

Il villino presenta struttura verticale in muratura portante (blocchi di tufo), struttura orizzontale in cemento armato e copertura a falde; il portico presenta una struttura lignea con intradosso in tavolato ed estradosso con copertura in tegole: la pavimentazione dell'area è in cotto, in analogia con il viale d'accesso. I confini rispetto alle proprietà contigue sono realizzati con recinzioni keller nonché con muretti in muratura e sovrastanti fioriere.

Per quanto concerne il piano terra, l'ingresso avviene per il tramite di una portoncino in legno con serratura di sicurezza (fot. n.ro 13) che immette nel soggiorno (vano 1 - fot. n.ri 14-19), pavimentato in cotto cm.33x33 come la maggior estensione del piano terra, con altezza interna pari a ml.2,80 circa nella porzione piana, mentre la superficie coperta a falda, controsoffittata in legno, varia tra un minimo di ml.2,95 ed un massimo di ml.3,70 circa.

Il soggiorno è provvisto di camino con contigue nicchie rivestite in legno, mentre le pareti sono intonacate e tinteggiate; l'ambiente è provvisto altresì di aperture (finestre e porte-finestre) munite di grate prospicienti sul portico esterno.

In adiacenza al soggiorno si attesta tanto la scala di collegamento con gli altri livelli di piano (fot. n.ri 15 e 20) quanto il disimpegno che distribuisce gli ulteriori ambienti del piano terra: si rileva dapprima una cucina (vano 2 - fot. n.ri 26-27), i cui pavimenti sono analoghi a quelli del soggiorno mentre la zona cottura è rivestita con tozzetti cm.10x10. A seguire si rileva un ulteriore disimpegno che immette in un servizio igienico (vano 3 - fot. n.ri 24-25) di altezza interna pari a ml. 2,30 circa, dotato di lavabo, water e bidet, pavimentato sempre in cotto cm.33x33 e rivestito, fino ad un'altezza di ml.2,10 circa, con piastrelle cm.30x30; infine si individua una camera (vano 4 - fot. n.ri 22-23) che presenta le medesime finiture del soggiorno.

Mediante la già citata scala interna contigua all'ingresso (fot. n.ri 19, 28 e 29) si perviene al piano primo del villino, ove un disimpegno di altezza interna pari a ml.2,40, pavimentato in parquet di rovere e con pareti intonacate e verniciate, distribuisce i vani che lo compongono: stante la copertura a falda del villino, tutti gli ambienti del piano sono variabili tra un massimo di ml.3,50 sui versanti interni, più prossimi al colmo, ed un minimo di ml. 2,50 sui versanti esterni.

A partire da sinistra rispetto allo sbarco della scala, e procedendo in senso orario, si rileva una prima camera da letto (vano 5 - fot. n.ri 31-34), pavimentata in parquet di rovere e con pareti intonacate e tinteggiate, provvista di balcone con parapetto in muratura e pavimentazione in gres cm.15x30.

A seguire si rileva una seconda camera da letto (vano 6 - fot. n.ri 35-36), sempre pavimentata in parquet e con pareti intonacate e tinteggiate; specularmente, sull'opposto versante del disimpegno, si attesta la terza ed ultima camera da letto del piano (vano 7 - fot. n.ri 37-38), con finiture interne analoghe al vano anzicitato e altresì provvista di soppalco adibito a deposito.

Da ultimo si rilevano i due servizi igienici in uso al piano: il primo (vano 8 - fot. n.ri 40-41), completo di sanitari e corredata di doccia, è pavimentato in piastrelle ceramicate cm.30x30 e rivestito con il medesimo materiale fino ad un'altezza di ml.2,10 circa. L'ulteriore e contiguo servizio igienico (vano 9 - fot. n.ri 42-43), anch'esso completo di sanitari e corredata di vasca, è pavimentato in piastrelle ceramicate cm.33x25 e rivestito con medesimo materiale e decoro fino ad un'altezza di ml.2,10 circa.

Gli infissi del piano sono in legno con vetrocamera e sono altresì provvisti di persiane in legno; le porte interne sono in legno tamburato; i radiatori sono in ghisa ed è presente impianto videocitofonico.

Al piano seminterrato del villino si accede da ultimo sia mediante la già citata scala interna contigua alla cucina del piano terra (fot. n.ri 19-20 e 44-45) e sia mediante autonomo ingresso dall'antistante corte pavimentata esterna con annesso ulteriore giardino esclusivo, sita sul retro del villino (fot. n.ri 60-64).

Il piano seminterrato in questione, a destinazione residenziale, si compone di un soggiorno (vano 10 - fot. n.ri 46-49), di altezza interna pari a ml.2,85 circa, con pavimenti in cotto cm.31x31 e pareti in parte intonacate e tinteggiate, oltre rivestimento in legno in corrispondenza degli elementi portanti. Il vano, con autonomo ingresso dalla già citata corte esterna mediante porta-finestra ad arco ribassato dotata di grate (fot. n.ro 48) e provvisto di camino, è altresì comunicante con una cucina (vano 11 - fot. n.ri 50-51) arredata con mobilio su misura e rivestimenti in tozzetti ceramici cm.10x10 oltre inserti in travertino; il vano è dotato di finestra alta e di un controsoffitto ad effetto lucernario in legno e vetro.

In adiacenza al corpo scala si individua altresì un disimpegno (vano 12 - fot. n.ri 52 e 59) che distribuisce su un versante un servizio igienico completo di sanitari e provvisto di doccia (vano 13 - fot. n.ri 53-54), con pavimenti e rivestimenti in piastrelle ceramicate, e sull'altro versante tre ambienti di servizio in sequenza, pavimentati in cotto e con pareti in parte maiolicate ed in parte intonacate e tinteggiate, adibiti a ripostiglio/lavanderia/dispensa (vani 14/15/16 - fot. n.ri 55-58).

I tre livelli di piano con contigue aree esterne di pertinenza esclusiva, sin qui analiticamente descritti,

sono graficizzati nelle planimetrie allegate alla presente perizia (rif. allegati n.ri 1.1-1.2-1.3/b) nonché nei relativi elaborati fotografici (rif. allegato n.ro 17/b), mentre per gli spazi esterni comuni si rimanda all'elaborato grafico con relativo report fotografico (rif. allegati n.ri 1/e e 17/e).



## STATO DI OCCUPAZIONE

All'atto dei sopralluoghi esperiti congiuntamente al Custode in data 15/12/2017 e 26/01/2018, come da verbali di accesso allegati (rif. allegato n.ro 08), all'interno del bene si rilevavano la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e la figlia Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, entrambe debitrici esecutate.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/10/1983 al 06/02/2008	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Enrico Valeri	28/10/1983	1860	1028
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	08/11/1983		55446
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Roma	09/11/1983	46935	serie 1/A
Dal 06/02/2008	**** Omissis ****	<b>Compravendita - Scrittura privata</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Carmine Andretta	06/02/2008	21768	12544
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	03/03/2008	27032	14097
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Il bene è pervenuto all'odierna esecutata Sig.ra \*\*\* Omissis \*\*\* in data 06/02/2008 (Compravendita Rep. n.21768 / Racc. n.12544 per Notaio Carmine Andretta - rif. allegato n.ro 04/a), a seguito di deposito di "Contratto preliminare di vendita e transazione" del 04/12/2006 (Rep. n.18607 / Racc. n.10581 per Notaio Carmine Andretta - rif. allegato n.ro 04/b).

Sono stati acquisiti gli ulteriori titoli di provenienza del cespite, ivi incluso l'originario acquisito del lotto sul quale lo stesso è stato edificato unitamente a maggior consistenza, e nel dettaglio: atto di Compravendita del 28/10/1983 (Rep. n.1860/Racc. n.1028 per Notaio Dott. Enrico Valeri - rif. allegato n.ro 04/c); atto di compravendita del 08/11/1976 (Rep. n.9504/Racc. n.3891 per Notaio Franco Maria Gargiullo - rif. allegato n.ro 04/d); atto di compravendita del 12/03/1975 (Rep. n.8918 / Racc. n.3113 per Notaio Paolo Meale - rif. allegato n.ro 04/e).

I titoli sin qui richiamati sono allegati alla presente perizia (rif.allegati n.ri 04/a-e).

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Roma 1 aggiornate al 02/10/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a Roma il 30/01/1998  
Reg. gen. 3694 - Reg. part. 987  
Importo: € 103.291,49  
Note: L'importo della Nota (Rp.987) fa riferimento alla conversione in Euro dell'ipoteca pari a Lire 200.000.000.
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma il 30/12/2010  
Reg. gen. 156925 - Reg. part. 35534  
Importo: € 4.606.740,00
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma il 30/12/2010  
Reg. gen. 156923 - Reg. part. 35532  
Importo: € 2.365.142,00
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma il 30/12/2010  
Reg. gen. 156924 - Reg. part. 35533  
Importo: € 2.505.228,00
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a Roma il 03/08/2012



Reg. gen. 84427 - Reg. part. 11726

Importo: € 2.972.000,00

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a Roma il 03/08/2012

Reg. gen. 84426 - Reg. part. 11725

Importo: € 2.428.000,00



#### **Trascrizioni**

- **ATTO TRA VIVI - VEND. RUST.**

Trascritto a Roma il 08/11/1983

Reg. gen. 73648 - Reg. part. 55446

- **ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN CONSORZIO**

Trascritto a Roma il 14/12/1994

Reg. gen. 77817 - Reg. part. 43582

- **CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA**

Trascritto a Roma il 09/12/2006

Reg. gen. 166162 - Reg. part. 99211

- **COMPRAVENDITA**

Trascritto a Roma il 03/03/2008

Reg. gen. 27032 - Reg. part. 14097

- **DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE**

Trascritto a Roma il 04/03/2013

Reg. gen. 21855 - Reg. part. 16570

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

Trascritto a Roma il 18/07/2014

Reg. gen. 79505 - Reg. part. 53546

- **DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE**

Trascritto a Roma il 16/01/2015

Reg. gen. 4956 - Reg. part. 4099

Le ispezioni ipotecarie effettuate dalla scrivente per il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento (sia per nominativo che per immobile) sono allegate alla presente perizia (rif. allegato n.ro 16/b).

#### **NORMATIVA URBANISTICA**

La porzione immobiliare "de qua" ricade nel P.R.G. del Comune di Roma (Sistemi e Regole 1: 10.000) nel Sistema Insediativo "Città da ristrutturare – Tessuti prevalentemente residenziali", all'interno del perimetro del Programma integrato "Bufalotta-Marcigliana". In relazione al Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, il fabbricato di cui l'immobile è parte ricade nel Paesaggio degli Insediamenti in evoluzione, oggetto di osservazioni ex art.23 (Proposte comunali di modifica dei PTP vigenti - Proposta n°058091\_P459).

Sul tessuto in oggetto, ricadente all'interno del Piano Territoriale Paesistico n°15 Marcigliana (PTP/1), risultano in essere tanto vincoli dichiarativi quanto ricognitivi, ricadendo il lotto tra le aree paesaggistiche con dichiarazione di notevole interesse pubblico (lett. c, d Art.136 D.L.vo n. 42/2004 - Art. 22 L.R. n. 24/98); per il dettaglio dei vincoli si rimanda alla Tavola B del PTPR allegata, unitamente all'ulteriore documentazione urbanistica, alla presente perizia (rif. allegato n.ri 13/b e 14/b).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Il compendio di cui l'immobile fa parte è stato edificato in assenza di titolo edilizio; successivamente, tanto per il villino in esame quanto per gli ulteriori villini pignorati, sono state presentate numerose istanze di sanatoria, tuttora non rilasciate.

Sulla base di quanto ricostruito sulla base della documentazione acquisita dalla scrivente presso l'U.C.E., invero lacunosa, e quella ulteriore prodotta dalla parte esecutata (il che renderà necessario, in sede di eventuale sollecito per il rilascio del titolo concessorio, un riscontro presso l'Ufficio con eventuale integrazione documentale), per quanto concerne il villino B in esame si è assunto quanto segue.

In data 17/01/1987 con prot.7638 la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* presentava domanda di sanatoria per un fabbricato a destinazione residenziale, costituito da un piano fuori terra ed uno entroterra con superficie utile (Su) pari a mq.86,10 e superficie per servizi accessori (Snr) pari a mq.122,49, dichiarando che l'abuso era stato ultimato nel 1983 ed allegando un bollettino di versamento a titolo di oblazione: in merito ai dati catastali nella domanda sono riportati unicamente foglio e particella (e non anche i subalterni) e l'indirizzo - Via Nicola Stenone - fa riferimento alla precedente denominazione toponomastica dell'odierna Via Del Piaz. Nel fascicolo acquisito presso l'U.C.E. (rif. allegato n.ro 09/b), unitamente ai Mod.47/85-R di cui sopra, si è riscontrata una richiesta di integrazione documentale inoltrata dall'Ufficio (la pratica risulta ancora in lavorazione).

Successivamente, con prot.47132 del 28/02/1995, la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* presentava ulteriore domanda di sanatoria per la sopraelevazione del fabbricato di cui alla precedente istanza, dichiarando detti abusi ultimati in data anteriore al 31/12/1993: alla domanda sono allegati una relazione tecnica, una perizia giurata, l'elaborato di progetto del villino (piani interrato, terra e primo) ed alcuni bollettini di pagamento, unitamente ad un calcolo delle oblazioni effettuato con un conguaglio tra le superfici di progetto e quelle dichiarate nella prima domanda di sanatoria; nel fascicolo consultato presso l'U.C.E. (rif. allegato n.ro 09/e) è altresì allegato un parere favorevole dell'Ufficio Vincoli.

In merito alla pratica di cui sopra la parte esecutata ha fornito ulteriore documentazione relativa a comunicazioni dell'Ufficio Speciale Condono Edilizio circa gli oneri dovuti ai fini del rilascio della concessione, nonché ulteriori bollettini di pagamento che, seppur riconducibili alla sanatoria in oggetto, non figurano nella documentazione acquisita presso l'U.C.E.

Si significa a tal proposito che, verosimilmente per una inadeguata produzione documentale in favore dell'U.C.E., sussiste una discrasia tra l'avvenuto saldo degli oneri dovuti, quale risulterebbe sulla base dei bollettini prodotti alla scrivente dalla parte, e quanto di contro tuttora dovuto sulla base delle risultanze dell'ufficio (pari a complessivi Euro 5.700,00 circa, dati tuttavia ivi indicati come da verificare): solo in sede di effettiva istruttoria della pratica, con integrazione documentale e successivo computo da parte del tecnico preposto, sarà possibile definire con certezza lo status dei pagamenti anche in funzione di eventuali interessi e/o more applicate dall'ufficio.

Ciò premesso per quanto concerne il contenuto delle due domande di sanatoria presentate per il villino, si ribadisce che le stesse non sono state ancora rilasciate; tuttavia il riscontro tra gli elaborati di progetto allegati e lo stato dei luoghi riscontrato in sede di accesso evidenzia numerose discrasie:

- piano terra: da progetto si evidenziano leggere discrasie inerenti alla dimensione del corpo di fabbrica, una diversa configurazione e posizione delle aperture finestrate (non è ivi riportata la finestrella accanto al camino nel soggiorno) ed una diversa posizione di alcune tramezzature interne;
- piano primo: si evidenziano leggere discrasie inerenti alla dimensione del corpo di fabbrica ed una contenuta traslazione delle aperture finestrate, nonché diversa configurazione delle tramezzature interne;
- piano seminterrato: nella tavola di progetto non è indicata una destinazione d'uso ma la relativa superficie (per la quale si evidenzia altresì una discrasia tra lettura grafica e dato numerico riportato) è inserita tra quelle per servizi e accessori (Snr) anziché utile abitabile (Su), in analogia con la destinazione a cantina di cui alla già descritta planimetria catastale, pur essendo il piano di fatto

adibito ad abitazione. Oltre ad discrasie dimensionali del corpo di fabbrica e al differente posizionamento di murature, tramezzature interne ed aperture, si rileva altresì che la porzione di fondo dell'odierna cucina (vano n°11 - piano S1) ricade al di fuori del perimetro di progetto dell'unità, pur sussistendo in parallelo superfici in esubero - da progetto - rispetto allo stato dei luoghi. In merito alle suddette difformità sulla base di quanto acquisito sui luoghi, e verificato mediante accesso agli atti presso il Municipio competente, non risultano presentate le propedeutiche pratiche amministrativo-edilizie (rif. allegato n.ro 11) pertanto le stesse si configurano quali variazioni senza titolo agli elaborati di progetto allegati alla domanda di sanatoria presentata (e non ancora rilasciata) per l'immobile.

A fronte della configurazione di progetto, relativamente alle differenze inerenti al posizionamento delle aperture finestrate ed alle tramezzature interne sarebbe possibile procedere mediante accertamento di conformità, previe attività connesse sotto il profilo statico e vincolistico, con costi da determinarsi sulla base delle effettive scelte progettuali di ripristino; di contro non si ritiene sanabile il cambio di destinazione d'uso dell'intero piano S1, che come già detto figura tanto da domanda di sanatoria quanto catastalmente quale superficie accessoria/cantina pur essendo di fatto adibita a tutti gli effetti ad abitazione (con caratteristiche costruttive, finiture ed altezze interne del tutto equiparabili ai sovrastanti livelli di piano).

Fatta salva la possibilità, in sede di istruttoria della pratica di condono, di includere parte delle citate difformità nella domanda di sanatoria tuttora pendente (opzione questa rimessa alla valutazione dell'ufficio competente in sede di disamina di un'eventuale pratica integrativa all'uopo elaborata ma, si ritiene, difficilmente accoglibile), quanto sin qui rappresentato costituisce di contro - salvo ripristino della configurazione di progetto - un vincolo ostativo al rilascio della concessione in sanatoria, che presuppone la conformità dei luoghi all'oggetto della domanda.

## Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

In merito all'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile (APE), la scrivente ha acquisito, tanto in sede di rilievo quanto a mezzo di successiva produzione documentale da parte della proprietà, tutta la documentazione tecnica all'uopo necessaria (rif. allegato n.ro 12), riservandosi di effettuare il deposito telematico presso l'Ufficio competente nonché nel fascicolo di procedura contestualmente all'emissione dell'ordinanza di vendita.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Il compendio in cui insiste l'immobile afferiva al \*\*\* " (il cui atto costitutivo e statuto, prodotti da parte esecutata, sono allegati in perizia - rif. allegato n.ro 05), circostanza verificata mediante acquisizione della nota di trascrizione (r.p.43582/1994) dell'atto di adesione al Consorzio da

parte dei soggetti all'epoca proprietari del lotto (rif. allegato n.ro 16/b); per quanto noto alla scrivente, lo stesso parrebbe essere non più sussistente.

All'attualità per la gestione di alcuni servizi comuni (acquedotto, strade, manutenzione verde, ecc...) gli esecutati hanno fornito i riferimenti della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, tuttavia per quanto dichiarato dal relativo Amministratore i cespiti in esame non parrebbero inclusi nelle particelle alla stessa afferenti.





Il lotto è formato dai seguenti beni:



- **Bene N° 3** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Giorgio Dal Piaz n°30, interno C, piano T-1-S1

## DESCRIZIONE

Il terzo immobile oggetto di pignoramento è un villino facente parte di un complesso edilizio sito in Via Giorgio Dal Piaz n°30, nella zona suburbana La Cinquina - Bufalotta, nel territorio dell'odierno Municipio Roma III (ex Municipio Roma IV) di Roma Capitale, nel quadrante nord della città all'esterno del Grande Raccordo Anulare.

Al complesso si perviene da Via Stenone, strada che si diparte dalla porzione terminale di Via della Bufalotta e che distribuisce numerose lottizzazioni affini, per tipologia edilizia, ai villini in questione: il complesso è sito sul fondo di Via Del Piaz, ove in corrispondenza del civico 30 si attesta l'ingresso al lotto tutto, sul quale insistono tre villini a schiera contigui (in tutto quattro unità immobiliari), con annesse aree esterne di pertinenza esclusiva, oltre ad ampi spazi esterni comuni.

Per quanto concerne il villino C, lo stesso si configura come un fabbricato a destinazione residenziale costituito da tre piani (terra, primo e seminterrato), con accesso principale dal viale asfaltato che si diparte dallo spiazzo comune d'accesso e che corre intorno all'edificato, distribuendo le quattro unità edilizie di cui si compone il compendio (fot. n.ro 1).

Al villino C in esame, che si configura come il fabbricato terminale destro del complesso, si perviene attraverso un viale pavimentato che attraversa il giardino di pertinenza esclusiva dell'unità (fot. n.ri 2-6;) e termina nell'area porticata antistante il fabbricato (fot. n.ri 7-12), con contigua ulteriore zona a verde (fot. n.ri 25-27).

Per quanto concerne la distribuzione interna del piano terra, lo stesso si compone di: soggiorno-pranzo (vano 1 - fot. n.ri 13-17), disimpegno su cucina (vano 2 - fot. n.ri 18-20), servizio igienico (vano 3 - fot. n.ri 21-22) e camera (vano 4 - fot. n.ri 23-24); non sussiste collegamento interno con gli ulteriori livelli di piano del villino (seminterrato e primo) in quanto l'accesso alla scala interna (originariamente insistente sul soggiorno), risulta essere stato tamponato.

Attraverso una scala esterna che si diparte dall'area terrazzata esterna al piano (fot. n.ri 25-30), si perviene al piano seminterrato dell'unità, dotato di giardino esclusivo ed antistante portico (fot. n.ri 31-33; 87-88) e provvisto altresì di ulteriore accesso dal già citato viale di distribuzione del compendio (fot. n.ri 84-86).

Detto piano, anch'esso di fatto a destinazione residenziale, si compone di: soggiorno (vano 10 - fot. n.ri 34-43), sala pranzo (vano 11 - fot. n.ri 44,45 e 55), cucina (vano 12 - fot. n.ri 46-47), ripostiglio (vano 13 - fot. n.ri 48-49) con accesso ad una contigua intercapedine (fot. n.ri 50-52), disimpegno su un vano lavanderia (vano 14 - fot. n.ri 54) e ulteriore disimpegno su un servizio igienico (vano 15 - fot. n.ri 56-57).

Sulla corte esterna antistante il piano in esame, in adiacenza all'ingresso, si attesta l'ingresso ad un locale adibito a deposito/locale tecnico (vano 16 - fot. n.ri 80-83), che identifica tuttavia immobile non sottoposto a pignoramento.

Il piano primo, al quale si accede dal piano seminterrato mediante scala interna (fot. n.ri 58-62), si compone di un disimpegno (fot. n.ri 63 e 75), tre camere da letto (vano 5 con annesso balcone - fot. n.ri 64-67; vano 6 - fot. n.ri 68-70; vano 7 - fot. n.ri 71-72) e due servizi igienici completi, il primo padronale (vano 8 - fot. n.ri 73-74) ed il secondo condiviso (vano 9 - fot. n.ri 76-78).

I tre livelli di piano con contigue aree esterne di pertinenza esclusiva sono rappresentati negli elaborati grafici allegati alla presente perizia (rif. allegati n.ri 1.1-1.2-1.3/c) nonché nei relativi elaborati fotografici (rif. allegato n.ro 17/c), mentre per gli spazi esterni comuni si rimanda all'elaborato grafico con relativo report fotografico (rif. allegati n.ro 1/e e n.ro 17/e).

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567



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

### TITOLARITÀ

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

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

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

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

In merito al regime patrimoniale, all'atto dell'acquisto in data 06/02/2008 (Compravendita Rep. n.21768 / Racc. n.12544 per Notaio Carmine Andretta - rif. allegato n.ro 04/a) l'esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risultava essere coniugata in regime di separazione legale dei beni.

Successivamente, in data 06/04/2017 (decreto di omologazione del 07/07/2017), è intervenuta separazione tra i coniugi come da documentazione inoltrata alla scrivente ed al Custode ed allegata alla perizia (rif. allegato n.ro 07).

Relativamente al bene in oggetto (unitamente a maggior consistenza) è stata accertata la trascrizione, eseguita in data antecedente al pignoramento di una domanda revocatoria promossa nei confronti della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, debitrice esecutata, acquirente dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (soggetto terzo non esecutato) della quota pari ad 1/3 del bene in oggetto; tale domanda giudiziale è stata successivamente trascritta anche in danno della convenuta in revocatoria: attualmente il giudizio è pendente dinanzi alla Sezione II del Tribunale di Roma, come da Informativa al G.E. depositata dal Custode nominato in data 15/10/2018.

### CONFINI

L'immobile confina con: aree comuni (Fg.140, p.la 311, sub.511), villino B, sub.501 (box C1) sub.502 (parcheggio coperto), lotto contiguo (particella 2359), come rilevabile anche da disamina dell'ultima planimetria catastale in atti (rif. allegato n.ro 02/c).



### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione (piano T)	78,28 mq	102,82 mq	1,00	102,82 mq	2,80 m	T

Abitazione (piano 1)	58,55 mq	74,05 mq	1,00	74,05 mq	3,00 m	1
Balcone (piano 1)	4,10 mq	4,95 mq	0,25	1,24 mq	3,00 m	1
Abitazione* (piano S1)	107,85 mq	135,00 mq	0,40	54,00 mq	2,80 m	S1
Corte esterna (piano T)	443,75 mq	464,40 mq	0,05	23,22 mq	0,00 m	T
Corte esterna (piano S1)	134,40 mq	140,40 mq	0,05	7,02 mq	0,00 m	S1
Corte comune (1/4)	750,00 mq	750,00 mq	0,02	15,00 mq	0,00 m	T-S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>277,35 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>277,35 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per quanto concerne il piano terra, l'altezza interna riportata (ml.2,80) si riferisce alla quota media più diffusa, rilevandosi sul piano porzioni con altezze tanto superiori (soggiorno con zona a falda variabile tra ml.2,95 e ml.3,75 circa) quanto inferiori (w.c. e disimpegno ml.2,35).

Parimenti deve intendersi quale altezza media quella relativa al piano primo, in quanto trattasi di livello coperto a falde, con altezze interne variabili tra un minimo di ml.2,40 (disimpegno) ed un massimo di ml.3,50 in corrispondenza della linea di colmo nelle camere da letto.

Per quanto concerne il computo delle superfici convenzionali del villino, rimandando al paragrafo "Regolarità edilizia" per un'analitica disamina del caso di specie, occorre effettuare alcune precisazioni.

In merito al piano "seminterrato" del villino si premette che stante l'orografia del lotto, trattasi di edificato di fatto completamente fuori terra, pur insistendo ad una quota inferiore rispetto al viale d'accesso principale (versante sud-ovest).

In sede di computo della relativa superficie non è stata computata l'estensione dell'intercapedine perimetrale al piano, con accesso dal ripostiglio n°13, in quanto trattasi di superficie meramente funzionale alla coibentazione del bene; all'estensione dell'unità immobiliare che si è riscontrata al livello S1 in esame (\*) è stato applicato un coefficiente di parametrazione pari a 0,40 in funzione delle seguenti considerazioni: trattasi di superficie di fatto destinata ad abitazione, con altezza media interna pari a ml.2,80 in analogia con i livelli sovrastanti, assimilabile alle "taverne" frequentemente riscontrabili ai piani seminterrati o interrati della tipologia edilizia a villino.

Per tale destinazione, qualora legittima, viene convenzionalmente applicato un coefficiente di parametrazione che tiene conto di una "decurtazione" rispetto alla destinazione abitativa standard, variabile tra 0,60 e 0,80 in funzione delle caratteristiche specifiche dei luoghi.

Nel caso in esame, tuttavia, la corrispondente estensione è individuata, nella domanda di sanatoria presentata (tuttora in istruttoria), come superficie accessoria non residenziale (catastralmente cantina), destinazione questa convenzionalmente computata con fattore di parametrazione pari a 0,20: in forza delle caratteristiche specifiche della stessa dettagliatamente descritte in perizia (internamente si sono rilevate finiture civili di apprezzabile fattura), si ritiene opportuno applicare un coefficiente intermedio tra la destinazione di fatto e quella risultante dai titoli edilizi, così identificando un fattore correttivo pari a 0,40.

Da ultimo si è computata in quota parte pari a 1/4 (in funzione del numero dei villini A,B,C e D ivi insistenti), l'area comune di pertinenza del compendio, anch'essa oggetto di pignoramento, la cui estensione complessiva è pari a 3.000,00 mq circa (cfr. elab. graf. n.ro 01/e): detta area comprende

tanto i percorsi interni al lotto quanto le relative aree a verde comuni, escluse pertanto quelle di pertinenza esclusiva di ciascuna unità immobiliare nonché i sedimi dell'edificato.

Da ultimo si specifica, sempre in merito alle consistenze del piano S1 del villino C, che non è stato computato il vano adiacente all'immobile con accesso dall'antistante corte di pertinenza (vano n°16 - rif. allegato n.ro 1.3/c) in quanto lo stesso identifica un bene i cui identificativi catastali (Foglio 140, p.la 311, sub.501 - box C1) non rientrano fra quelli degli immobili sottoposti a pignoramento; ad ogni buon fine si rileva che lo stesso, pur essendo adibito di fatto a deposito/locale tecnico, risulta rappresentato nella medesima domanda di sanatoria presentata per il villino in esame (prot.47100 - tuttora in istruttoria) ed ivi è indicato come box.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/11/1996 al 06/02/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 140, Part. 311, Sub. 2, Zc. 6 Categoria A7 Cl.4, Cons. 9,5 vani Rendita € 1.422,84 Piano S1-T-1 Graffato 505-506
Dal 06/02/2008 al 06/12/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 140, Part. 311, Sub. 2, Zc. 6 Categoria A7 Cl.4, Cons. 9,5 vani Rendita € 1.422,84 Piano S1-T-1 Graffato 505-506
Dal 06/12/2010 al 06/12/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 140, Part. 311, Sub. 2, Zc. 6 Categoria A7 Cl.4, Cons. 9,5 vani Rendita € 1.422,84 Piano T-1-S1 Graffato 505-506
Dal 06/12/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 140, Part. 311, Sub. 2, Zc. 6 Categoria A7 Cl.4, Cons. 9,5 vani Rendita € 1.422,84 Piano T-1-S1 Graffato 505-506
Dal 09/11/2015 al 05/11/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 140, Part. 311, Sub. 2, Zc. 6 Categoria A7 Cl.4, Cons. 9,5 vani Superficie catastale Totale:248 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**:239 m Rendita € 1.422,84 Piano T-1-S1 Graffato 505-506

All'attualità l'intestataria catastale risulta essere la debitrice esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietaria per l'intero (1/1) in forza di compravendita del 06/02/2008 (Rep. n. 21768/12544 per Notaio Carmine Andretta - rif. allegato n.ro 04/a). In merito al dettaglio dei passaggi, dalla costituzione

all'attualità, si fa riferimento alla "Visura Storica per Immobile" allegata (rif. allegato n.ro 03/c).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	140	311	2	6	A7	4	9,5 vani	Totale: 248 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**.239	1422,84	T-1-S1	505-506

### Corrispondenza catastale

In merito alla planimetria catastale dell'immobile pignorato si evidenzia che l'ultimo elaborato grafico depositato presso il Catasto Fabbricati è una planimetria (data presentazione: 06/12/2010 - rif. allegato n.ro 02/c), che presenta delle discrasie rispetto allo stato dei luoghi effettivamente constatato in sede di sopralluogo.

Per quanto concerne gli esterni la planimetria catastale non graficizza le sistemazioni esterne rilevate dalla scrivente (pavimentazioni, percorsi, ecc...).

Per quanto concerne l'interno del villino:

- al piano terra si evidenziano discrasie inerenti alla esatta configurazione delle aperture finestrate (in termini di dimensione e posizione), ivi inclusa la mancata rappresentazione dell'odierno varco d'ingresso al bene, nonché una posizione di alcune tramezzature interne;
- al piano primo si evidenziano contenute discrasie inerenti alla dimensione del corpo di fabbrica, una contenuta traslazione delle aperture finestrate e di alcune tramezzature interne;
- al piano seminterrato si evidenzia sostanzialmente una diversa destinazione d'uso, essendo il piano catastalmente identificato come cantina mentre di fatto è adibito ad abitazione; oltre a contenute discrasie dimensionali del corpo di fabbrica si evidenziano leggere difformità nel disegno della scala e di alcune partizioni interne.

In merito alla planimetria catastale del piano seminterrato si rileva che nella stessa appare graficizzato, ed indicato come box C1, un locale adibito a deposito contiguo all'abitazione (precauzionalmente visionato e rilevato); poiché tuttavia trattasi di immobile i cui identificativi catastali (Fg.140-p.lla 311-sub.501) non rientrano tra i beni sottoposti a pignoramento, la relativa consistenza non è stata computata in sede di stima.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile, incluse pertinenze esterne, evidenzia un ottimo stato conservativo, con caratteristiche apprezzabili tanto in termini di materiali quanto di finiture su tutti e tre i livelli di piano, come da elaborati fotografici allegati (rif. allegato n.ro 17/c).



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile in esame si configura come un fabbricato facente parte compendio edilizio con accesso dal civico 30 di Via Giorgio Del Piaz: l'ingresso da strada immette in un ampio lotto ove si rilevano tre villini a schiera (che ospitano le quattro unità immobiliari pignorate) con annessi giardini esclusivi, oltre spazi esterni comuni (zone a verde e percorsi).

Per il compendio non risulta ancora completato l'allaccio alla fogna pubblica transitante su Via Stenone, pur essendo stata fornita dalla proprietà documentazione circa una richiesta già all'uopo presentata presso il Municipio competente; all'attualità la proprietà si avvale di propria fossa privata tipo Imhof.

Al villino C qui esaminato, sito nella porzione terminale destra del lotto (rispetto all'ingresso al compendio), si accede per il tramite di un viale in battuto di cemento che si sviluppa in adiacenza ad un ampio giardino di pertinenza esclusiva (fot. n.ri 1-6) e conduce ad una zona pavimentata con annesso portico antistante al fabbricato vero e proprio (fot. n.ri 7-12); ulteriore porzione a verde si rileva in adiacenza sulla destra della contigua scala esterna che conduce al livello seminterrato, nel prosieguo descritto (fot. n.ri 25-27).

Il villino, sviluppantesi su tre livelli di piano, presenta struttura verticale in muratura portante (blocchi di tufo), struttura orizzontale in cemento armato e copertura a falde; il portico presenta una struttura lignea con intradosso in tavolato ed estradosso con copertura in tegole: la pavimentazione dell'area è in gres porcellanato cm.14x28, in analogia con una contigua zona terrazzata. I confini rispetto alle proprietà contigue sono realizzati con recinzioni metalliche nonché con muretti in muratura e sovrastanti fioriere.

Per quanto concerne il piano terra del villino, l'ingresso avviene per il tramite di una portoncino in legno con serratura di sicurezza (fot. n.ro 13) che immette nel soggiorno (vano 1 - fot. n.ri 14-17), pavimentato in cotto cm.33x33 come la maggior estensione del piano terra, di altezza interna variabile tra ml.2,80 circa nella porzione piana, mentre la superficie coperta a falda, controsoffittata in legno, varia tra un minimo di ml.2,95 ed un massimo di ml.3,75 circa.

Il soggiorno è provvisto di camino, mentre le pareti sono intonacate e tinteggiate; l'ambiente è provvisto altresì di aperture (finestre e porte-finestre) munite di grate prospicienti sul portico esterno. In adiacenza al vano suddetto si rileva il disimpegno che distribuisce gli ulteriori ambienti del piano terra: dapprima una cucina (vano 2 - fot. n.ri 18-20), i cui pavimenti sono analoghi a quelli del soggiorno mentre la zona cottura è rivestita con tozzetti cm.10x10. A seguire si rileva un disimpegno che immette in un servizio igienico (vano 3 - fot. n.ri 21-22), di altezza interna pari a ml. 2,30 circa, completo di sanitari e provvisto di doccia, pavimentato con piastrelle ceramiche cm.20x20 e rivestito con il medesimo materiale, fino ad un'altezza di ml.2,10 circa; ancora a seguire si individua una camera (vano 4 - fot. n.ri 23-24) che presenta le medesime finiture del soggiorno.

Non sussiste collegamento interno tra l'appartamento sin qui descritto e gli ulteriori livelli di piano del villino (seminterrato e primo) in quanto l'accesso alla scala interna, originariamente insistente sul soggiorno, risulta essere tamponato (fot. n.ro 61); il bene individua pertanto ad oggi un'entità di fatto autonoma rispetto all'ulteriore estensione del manufatto edilizio.

Attraverso una scala esterna che si diparte dall'area terrazzata contigua al piano terra (fot. n.ri 25-30) si perviene al piano seminterrato del villino, anch'esso corredata di giardino esclusivo: ulteriore ed autonomo accesso al piano si attesta in corrispondenza del già citato viale di distribuzione del compendio che corre sul retro dell'edificato assecondando l'orografia del lotto (fot. n.ri 84-86).

Sulla corte esterna antistante il piano in esame, corredata di portico, in parte lastricata con mattonelle in granigliato ed in parte in battuto di cemento (fot. n.ri 31-33; 87-88), si attesta l'ingresso ad un locale adibito a deposito (vano 16 - fot. n.ri 80-83), sprovvisto di porta e dotato di persiana in legno con serratura, con pavimento in gres cm.24x24, nel quale si sono riscontrati significativi fenomeni infiltrativi a carico del versante sinistro; come già rilevato in perizia tale bene non rientra tuttavia tra gli immobili sottoposti a pignoramento e non è stato pertanto stimato.

Dalla corte esterna sin qui descritta, per il tramite di una porta blindata con impianto di allarme, si accede all'appartamento che si estende al piano S1 in questione: l'andito d'ingresso immette in un

soggiorno (vano 10 – fot. n.ri 34-43) di altezza interna pari a ml.2,75 circa, con pavimenti in cotto cm.33x33, mentre pareti e controsoffitti sono tinteggiati a cera, finiture riscontrabili sull'intera estensione del piano.

Dal soggiorno si accede ad una sala pranzo (vano 11 – fot. n.ri 44,45 e 55) provvista di una vetrata con intelaiatura lignea, che è a sua volta posta in collegamento sul versante destro con un disimpegno su un vano adibito a lavanderia (vano 14 - fot. n.ro 54), nonché sul fondo con una contigua cucina (vano 12 – fot. n.ri 46-47), il cui angolo cottura è rivestito con tozzetti cm.10x10; l'annesso ripostiglio (vano 13 – fot. n.ri 48-49) è a sua volta posto in collegamento con un'intercapedine (fot. n.ri 50-52), che si sviluppa perimetralmente al piano, pavimentata in gres cm.10x20 e con pareti perlopiù al rustico, funzionale alla coibentazione dell'unità.

Da ultimo, sul fondo del soggiorno, si riscontra un disimpegno sull'unico servizio igienico del piano (vano 15 - fot. n.ri 56-57), pavimentato in cotto con inserti in tozzetti cm.10x10, riscontrabili anche sulle pareti del vano sino ad un'altezza di ml.1,20 circa.

Mediante una scala interna con annesso ripostiglio (fot. n.ri 58-62), sempre insistente sul soggiorno, si perviene al piano primo del villino (lo sbarco al piano terra è stato come già detto tamponato), ove un disimpegno di altezza interna pari a ml.2,40, pavimentato in parquet di rovere e con pareti intonacate e verniciate, distribuisce i vani che lo compongono: stante la copertura a falda del villino, tutti gli ambienti del piano sono variabili tra un massimo di ml.3,50 sui versanti interni, più prossimi al colmo, ed un minimo di ml. 2,50 sui versanti esterni.

A partire da sinistra rispetto allo sbarco della scala, e procedendo in senso orario, si rileva una prima camera da letto (vano 5 – fot. n.ri 64-67), pavimentata in parquet di rovere e con pareti intonacate e tinteggiate, provvista di balcone con parapetto in muratura e pavimentazione in gres cm.15x30.

A seguire si rileva una seconda camera da letto (vano 6 – fot. n.ri 68-70), sempre pavimentata in parquet e con pareti intonacate e tinteggiate; specularmente, sull'opposto versante del disimpegno, si attesta la terza ed ultima camera da letto del piano (vano 7 – fot. n.ri 71-72), con finiture interne analoghe al vano anzicitato.

Seguono infine i due servizi igienici in uso al piano: il primo padronale annesso alla camera contigua, completo di sanitari e corredata di doccia, è pavimentato in piastrelle ceramicate effetto marmo cm.30x30 e rivestito con piastrelle cm.30x56 fino ad un'altezza di ml.2,00 circa, eccetto mosaico nella zona doccia (vano 8 – fot. n.ri 73-74). L'ulteriore e contiguo servizio igienico è sempre completo di sanitari e corredata di vasca e doccia, pavimentato e rivestito con il medesimo materiale del precedente, fino ad un'altezza di ml.1,20 circa, eccetto la zona doccia fino a ml.2,10 circa (vano 9 – fot. n.ri 76-78).

Gli infissi del piano sono in legno con vetrocamera e sono altresì provvisti di persiane in legno; le porte interne sono in legno tamburato; i radiatori sono in alluminio ed è presente impianto videocitofonico. I tre livelli di piano con contigue aree esterne di pertinenza esclusiva, sin qui analiticamente descritti, sono graficizzati nelle planimetrie indicate alla presente perizia (rif. allegati n.ri 1.1-1.2-1.3/c) nonché nei relativi elaborati fotografici (rif. allegato n.ro 17/c), mentre per gli spazi esterni comuni si rimanda all'elaborato grafico con relativo report fotografico (rif. allegati n.ri 1/e e 17/e).



## STATO DI OCCUPAZIONE

All'atto dei sopralluoghi esperiti congiuntamente al Custode in data 28/11/2017 e 15/12/2017, come da verbali di accesso allegati (rif. allegato n.ro 08), all'interno del bene si rilevava il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il quale dichiarava che il piano terra (di fatto appartamento autonomo) era a disposizione della nipote Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, debitrice esecutata, mentre la restante estensione del bene (piani S1 e primo) era abitata da lui medesimo unitamente alla consorte Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/10/1983 al 06/02/2008	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Enrico Valeri	28/10/1983	1860	1028
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	08/11/1983		55446
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Roma	09/11/1983	46935	serie 1/A
Dal 06/02/2008		<b>Compravendita - Scrittura privata</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Carmine Andretta	06/02/2008	21768	12544
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	03/03/2008	27032	14097
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Il bene è pervenuto all'odierna esecutata Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 06/02/2008 (Compravendita Rep. n.21768 / Racc. n.12544 per Notaio Carmine Andretta - rif. allegato n.ro 04/a), a seguito di deposito di "Contratto preliminare di vendita e transazione" del 04/12/2006 (Rep. n.18607 / Racc. n.10581 per Notaio Carmine Andretta - rif. allegato n.ro 04/b).

Sono stati acquisiti gli ulteriori titoli di provenienza del cespite, ivi incluso l'originario acquisito del

lotto sul quale lo stesso è stato edificato unitamente a maggior consistenza, e nel dettaglio: atto di Compravendita del 28/10/1983 (Rep. n.1860/Racc. n.1028 per Notaio Dott. Enrico Valeri - rif. allegato n.ro 04/c); atto di compravendita del 08/11/1976 (Rep. n.9504/Racc. n.3891 per Notaio Franco Maria Gargiullo - rif. allegato n.ro 04/d); atto di compravendita del 12/03/1975 (Rep. n.8918 / Racc. n.3113 per Notaio Paolo Meale - rif. allegato n.ro 04/e).

I titoli sin qui richiamati sono allegati alla presente perizia (rif. allegati n.ri 04/a-e).



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Roma 1 aggiornate al 02/10/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a Roma il 30/01/1998  
Reg. gen. 3694 - Reg. part. 987  
Importo: € 103.291,49  
Note: L'importo della Nota (Rp.987) fa riferimento alla conversione in Euro dell'ipoteca pari a Lire 200.000.000.
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma il 30/12/2010  
Reg. gen. 156925 - Reg. part. 35534  
Importo: € 4.606.740,00
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma il 30/12/2010  
Reg. gen. 156923 - Reg. part. 35532  
Importo: € 2.365.142,00
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma il 30/12/2010  
Reg. gen. 156924 - Reg. part. 35533  
Importo: € 2.505.228,00
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a Roma il 03/08/2012  
Reg. gen. 84427 - Reg. part. 11726  
Importo: € 2.972.000,00
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a Roma il 03/08/2012  
Reg. gen. 84426 - Reg. part. 11725  
Importo: € 2.428.000,00

## Trascrizioni



- **ATTO TRA VIVI - VEND. RUST.**  
Trascritto a Roma il 08/11/1983  
Reg. gen. 73648 - Reg. part. 55446



- **ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN CONSORZIO**  
Trascritto a Roma il 14/12/1994  
Reg. gen. 77817 - Reg. part. 43582
- **CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA**  
Trascritto a Roma il 09/12/2006  
Reg. gen. 166162 - Reg. part. 99211
- **COMPRAVENDITA**  
Trascritto a Roma il 03/03/2008  
Reg. gen. 27032 - Reg. part. 14097
- **DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTISOGGETTI A TRASCRIZIONE**  
Trascritto a Roma il 04/03/2013  
Reg. gen. 21855 - Reg. part. 16570
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Roma il 18/07/2014  
Reg. gen. 79505 - Reg. part. 53546
- **DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTISOGGETTI A TRASCRIZIONE**  
Trascritto a Roma il 16/01/2015  
Reg. gen. 4956 - Reg. part. 4099



Le ispezioni ipotecarie effettuate dalla scrivente per il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento (sia per nominativo che per immobile) sono allegate alla presente perizia (rif. allegato n.ro 16/c).

## NORMATIVA URBANISTICA

La porzione immobiliare "de qua" ricade nel P.R.G. del Comune di Roma (Sistemi e Regole 1: 10.000) nel Sistema Insediativo "Città da ristrutturare – Tessuti prevalentemente residenziali", all'interno del perimetro del Programma integrato "Bufalotta-Marcigliana". In relazione al Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, il fabbricato di cui l'immobile è parte ricade nel Paesaggio degli Insediamenti in evoluzione, oggetto di osservazioni ex art.23 (Proposte comunali di modifica dei PTP vigenti - Proposta n°058091\_P459).

Sul tessuto in oggetto, ricadente all'interno del Piano Territoriale Paesistico n°15 Marcigliana (PTP/1), risultano in essere tanto vincoli dichiarativi quanto ricognitivi, ricadendo il lotto tra le aree paesaggistiche con dichiarazione di notevole interesse pubblico (lett. c, d Art.136 D.L.vo n. 42/2004 - Art. 22 L.R. n. 24/98); per il dettaglio dei vincoli si rimanda alla Tavola B del PTPR allegata, unitamente all'ulteriore documentazione urbanistica, alla presente perizia (rif. allegati n.ro 13/c e 14/c).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Il compendio di cui l'immobile fa parte è stato edificato in assenza di titolo edilizio; successivamente, tanto per il villino in esame quanto per gli ulteriori villini pignorati, sono state presentate numerose istanze di sanatoria, tuttora non rilasciate.

Sulla base di quanto ricostruito sulla base della documentazione acquisita dalla scrivente presso l'U.C.E., invero lacunosa, e quella ulteriore prodotta dalla parte esecutata (il che renderà necessario, in sede di eventuale sollecito per il rilascio del titolo concessorio, un riscontro presso l'Ufficio con eventuale integrazione documentale), per quanto concerne il villino C in esame si è assunto quanto

segue.

In data 07/02/1987 con prot.20110 il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* presentava domanda di sanatoria per un fabbricato a destinazione residenziale, costituito da un piano fuori terra ed uno entroterra con superficie utile (Su) pari a mq.86,10 e superficie per servizi accessori (Snr) pari a mq.127,74, dichiarando che l'abuso era stato ultimato nel 1983 ed allegando un bollettino di versamento a titolo di oblazione: in merito ai dati catastali nella domanda sono riportati unicamente foglio e particella (e non anche i subalterni) e l'indirizzo - Via Nicola Stenone - fa riferimento alla precedente denominazione toponomastica dell'odierna Via Del Piaz. Nel fascicolo acquisito presso l'U.C.E. (rif. allegato n.ro 09/c), unitamente ai Mod.47/85-R di cui sopra, si è riscontrata una richiesta di integrazione documentale inoltrata dall'Ufficio (la pratica risulta ancora in lavorazione), nonché una visura catastale relativa al villino B (si ritiene trattasi di errato abbinamento, risultando già presentata altra e coeva domanda per tale bene).

Successivamente, con prot.47100 del 28/02/1995, il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* presentava ulteriore domanda di sanatoria per: la sopraelevazione del fabbricato di cui alla precedente istanza, un ampliamento dei locali al piano S1 (box interrato) e la realizzazione di un accessorio (tettoia di esclusiva pertinenza), dichiarando detti abusi ultimati in data anteriore al 31/12/1993: alla domanda sono allegati una relazione tecnica (in cui si fa riferimento all'int.C), una perizia giurata, alcuni elaborati fotografici, l'elaborato di progetto del villino (piani interrato, terra e primo) ed alcuni bollettini di pagamento, unitamente ad un calcolo delle oblazioni effettuato con un conguaglio tra le superfici di progetto e quelle dichiarate nella prima domanda di sanatoria; nel fascicolo consultato presso l'U.C.E. (rif.allegato n.ro 09/d) è altresì allegato un parere favorevole dell'Ufficio Vincoli.

In merito alla pratica di cui sopra la parte eseguita ha fornito ulteriore documentazione relativa a comunicazioni dell'Ufficio Speciale Condono Edilizio circa gli oneri dovuti ai fini del rilascio della concessione, nonché ulteriori bollettini di pagamento che, seppur riconducibili alla sanatoria in oggetto, non figurano nella documentazione acquisita presso l'U.C.E.

Si significa a tal proposito che, verosimilmente per una inadeguata produzione documentale in favore dell'U.C.E., sussiste una discrasia tra l'avvenuto saldo degli oneri dovuti per entrambe le domande, quale risulterebbe sulla base dei bollettini prodotti alla scrivente dalla parte, e quanto di contro tuttora dovuto sulla base delle risultanze dell'ufficio (pari a complessivi Euro 21.000,00 circa, dati tuttavia ivi indicati come da verificare): solo in sede di effettiva istruttoria della pratica, con integrazione documentale e successivo computo da parte del tecnico preposto, sarà possibile definire con certezza lo status dei pagamenti anche in funzione di eventuali interessi e/o more applicate dall'ufficio.

Ciò premesso per quanto concerne il contenuto delle due domande di sanatoria presentate per il villino, si ribadisce che le stesse non sono state ancora rilasciate; tuttavia il riscontro tra gli elaborati di progetto allegati e lo stato dei luoghi riscontrato in sede di accesso evidenzia numerose discrasie:

- piano terra: da progetto si rilevano una diversa configurazione e posizione del varco d'accesso al bene e delle aperture finestrate ed una diversa posizione di alcune tramezzature interne, nonché l'accessibilità alla scala interna di collegamento con gli ulteriori piani (oggi tamponata);
- piano primo: si evidenziano leggere discrasie inerenti alla dimensione del corpo di fabbrica ed una contenuta traslazione delle aperture finestrate, nonché una diversa configurazione delle tramezzature interne;
- piano seminterrato: nella tavola di progetto (fatta eccezione per il vano esterno n°16, indicato come box) non è indicata una destinazione d'uso ma la superficie dell'unità (per la quale si evidenzia altresì una discrasia tra lettura grafica e dato numerico riportato) è inserita tra quelle per servizi e accessori (Snr) anziché utile abitabile (Su), in analogia con la destinazione a cantina di cui alla già descritta planimetria catastale, pur essendo il piano di fatto adibito ad abitazione. Oltre a discrasie dimensionali del corpo di fabbrica e al differente posizionamento di murature portanti (con relativi vanchi), tramezzature interne ed aperture, ivi inclusa l'assenza dell'odierno varco d'ingresso dalla corte esterna, si evidenzia la sussistenza da progetto di superfici in esubero (porzione di fondo degli odierni vani 14 e 15) rispetto allo stato dei luoghi.

In merito alle suddette difformità sulla base di quanto acquisito sui luoghi, e verificato mediante

accesso agli atti presso il Municipio competente, non risultano presentate le propedeutiche pratiche amministrativo-edilizie (rif. allegato n.ro 11) pertanto le stesse si configurano quali variazioni senza titolo agli elaborati di progetto allegati alla domanda di sanatoria presentata (e non ancora rilasciata) per l'immobile.

A fronte della configurazione di progetto, relativamente alle differenze inerenti al posizionamento delle aperture finestrate ed alle tramezzature interne sarebbe possibile procedere mediante accertamento di conformità, previe attività connesse sotto il profilo statico e vincolistico, con costi da determinarsi sulla base delle effettive scelte progettuali di ripristino; di contro non si ritiene sanabile il cambio di destinazione d'uso della maggiore estensione del piano S1, che come già detto figura tanto da domanda di sanatoria quanto catastalmente quale superficie accessoria pur essendo di fatto adibita a tutti gli effetti ad abitazione (con caratteristiche costruttive, finiture ed altezze interne del tutto equiparabili ai sovrastanti livelli di piano); nel piano in esame si sono riscontrate altresì diverse configurazioni di elementi portanti (murature perimetrali) per le quali non si ritiene in ogni caso possibile il ripristino di quanto risultante da progetto.

Fatta salva la possibilità, in sede di istruttoria della pratica di condono, di includere talune delle difformità di cui sopra nella domanda di sanatoria tuttora pendente (opzione questa rimessa alla valutazione dell'ufficio competente in sede di disamina di un'eventuale pratica integrativa all'uopo elaborata ma, si ritiene, difficilmente accoglibile), quanto sin qui rappresentato costituisce di contro - salvo ripristino della configurazione di progetto - un vincolo ostativo al rilascio della concessione in sanatoria, che presuppone la conformità dei luoghi all'oggetto della domanda.

In merito all'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile (APE), la scrivente ha acquisito, tanto in sede di rilievo quanto a mezzo di successiva produzione documentale da parte della proprietà, tutta la documentazione tecnica all'uopo necessaria (rif. allegato n.ro 12), riservandosi di effettuare il deposito telematico presso l'Ufficio competente nonché nel fascicolo di procedura contestualmente all'emissione dell'ordinanza di vendita.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Il compendio in cui insiste l'immobile afferiva al \*\*\* (il cui atto costitutivo e statuto, prodotti da parte esecutata, sono allegati in perizia - rif. allegato n.ro 05), circostanza verificata mediante acquisizione della nota di trascrizione (r.p.43582/1994) dell'atto di adesione al Consorzio da parte dei soggetti all'epoca proprietari del lotto (rif. allegato n.ro 16/c); per quanto noto alla scrivente, lo stesso parrebbe essere non più sussistente.

All'attualità per la gestione di alcuni servizi comuni (acquedotto, strade, manutenzione verde, ecc...) gli esecutati hanno fornito i riferimenti della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, tuttavia per quanto dichiarato dal relativo Amministratore i cespiti in esame non parrebbero inclusi nelle particelle alla stessa afferenti.





LOTTO 4

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:



- **Bene N° 4** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Giorgio Dal Piaz n°30, interno D, piano S1

## DESCRIZIONE

---

Il quarto immobile oggetto di pignoramento è un villino facente parte di un complesso edilizio sito in Via Giorgio Dal Piaz n°30, nella zona suburbana La Cinquina - Bufalotta, nel territorio dell'odierno Municipio Roma III (ex Municipio Roma IV) di Roma Capitale, nel quadrante nord della città all'esterno del Grande Raccordo Anulare.

Al complesso si perviene da Via Stenone, strada che si diparte dalla porzione terminale di Via della Bufalotta e che distribuisce numerose lottizzazioni affini, per tipologia edilizia, ai villini in questione: il complesso è sito sul fondo di Via Del Piaz, ove in corrispondenza del civico 30 si attesta l'ingresso al lotto tutto, sul quale insistono tre villini a schiera contigui (in tutto quattro unità immobiliari) con annesse aree esterne di pertinenza esclusiva, oltre ad ampi spazi esterni comuni.

Per quanto concerne il "villino D", lo stesso si estende su parte del piano seminterrato di un più ampio manufatto su tre livelli (contiguo villino "A"), con il quale sussiste un collegamento interno alle unità.

Al villino in esame, sito sul retro della porzione terminale sinistra del compendio, si perviene per il tramite di un viale che si diparte dallo spiazzo comune d'accesso e che corre intorno all'edificato, distribuendo le unità edilizie che lo compongono; un cancelletto metallico immette nella relativa corte di pertinenza, in parte a verde ed in parte lastricata in adiacenza all'edificato (fot. n.ri 1-3).

L'unità, catastalmente al piano S1 ma di fatto completamente fuori terra, in funzione dell'orografia del lotto, si compone di: soggiorno (vano 1 - fot. n.ri 4-8), disimpegno su cucina (vano 2 - fot. n.ri 13-17), w.c. (vano 3 - fot. n.ri 18-20) e ripostiglio (vano 4 - fot. n.ri 10-12) ove si individua un varco di collegamento con il contiguo villino "A".

Sempre dal succitato soggiorno si perviene, mediante secondo disimpegno (fot. n.ri 20-23), ad una prima camera (vano 5 - fot. n.ri 24-25), quindi ad un w.c. (vano 6 - fot. n.ri 36-37) ed infine, mediante terzo disimpegno (fot. n.ri 26 e 35), a due ulteriori camere (vano 7 - fot. n.ri 27-28; vano 8- fot. n.ri 29-31), la seconda delle quali corredata di bagno padronale (vano 9 - fot. n.ri 32-33) e ripostiglio (fot. n.ri 34).

Il bene in esame è rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla presente perizia (rif. allegato n.ro 1/d) nonché nei relativi elaborati fotografici (rif. allegato n.ro 17/d), mentre per gli spazi esterni comuni si rimanda all'elaborato grafico con relativo report fotografico (rif. allegati n.ro 1/e e n.ro 17/e).



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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



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

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

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



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

In merito al regime patrimoniale, all'atto dell'acquisto in data 06/02/2008 (Compravendita Rep. n.21768 / Racc. n.12544 per Notaio Carmine Andretta - rif. allegato n.ro 04/a) l'esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risultava essere coniugata in regime di separazione legale dei beni.

Successivamente, in data 06/04/2017 (decreto di omologazione del 07/07/2017), è intervenuta separazione tra i coniugi come da documentazione inoltrata alla scrivente ed al Custode ed allegata alla perizia (rif. allegato n.ro 07).

Relativamente al bene in oggetto (unitamente a maggior consistenza) è stata accertata la trascrizione, eseguita in data antecedente al pignoramento di una domanda revocatoria promossa nei confronti della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, debitrice esecutata, acquirente dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (soggetto terzo non esecutato) della quota pari ad 1/3 del bene in oggetto; tale domanda giudiziale è stata successivamente trascritta anche in danno della convenuta in revocatoria: attualmente il giudizio è pendente dinanzi alla Sezione II del Tribunale di Roma, come da Informativa al G.E. depositata dal Custode nominato in data 15/10/2018.

## CONFINI

L'immobile confina con: aree comuni (Fg.140, p.la 311, sub.511), villino A e villino B, come rilevabile anche da disamina dell'ultima planimetria catastale in atti (rif.allegato n.ro 02/d).



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione* (piano S1)	99,00 mq	122,65 mq	0,80	98,12 mq	2,60 m	S1
Abitazione** (ampliamento senza titolo)	54,20 mq	65,15 mq	0,15	9,77 mq	2,70 m	S1
Corte esterna (piano S1)	285,60 mq	298,40 mq	0,05	14,92 mq	0,00 m	S1
Corte comune (1/4)	750,00 mq	750,00 mq	0,02	15,00 mq	0,00 m	T-S1

Per quanto concerne l'immobile, l'altezza interna riportata (ml.2,60) si riferisce ad una quota media, rilevandosi sul piano porzioni con altezze tanto superiori (nelle camere da letto) quanto inferiori (nei servizi).

Per quanto concerne il computo delle superfici convenzionali del villino, rimandando al paragrafo "Regolarità edilizia" per un'analitica disamina del caso di specie, occorre effettuare alcune precisazioni.

In sede di computo della consistenze è stata effettuata una differente parametrazione delle stesse alla luce del raffronto tra l'effettivo stato dei luoghi e quanto risultante dall'elaborato di progetto allegato alla domanda di sanatoria presentata per il bene, come analiticamente dettagliato nel paragrafo "Regolarità edilizia".

All'estensione coincidente, perlomeno da lettura grafica, con quella allegata alla suddetta domanda, è stato applicato un coefficiente di parametrazione pari a 0,80 (\*) in funzione delle seguenti considerazioni: pur trattandosi di immobile assimilabile alle cosiddette "taverne" frequentemente riscontrabili ai piani seminterrati o interrati della tipologia edilizia a villino, ed insistendo ad una quota inferiore rispetto al viale d'accesso principale al compendio (versante sud-ovest), da cui l'indicazione catastale S1, lo stesso identifica un edificato di fatto completamente fuori terra, peraltro caratterizzato da apprezzabili finiture interne; la "decurtazione" rispetto alla destinazione abitativa standard (0,80 anziché 1,00) è stata pertanto calibrata in funzione delle caratteristiche specifiche dei luoghi.

Per l'ulteriore estensione del piano, idoneamente identificata mediante campitura nell'elaborato grafico (rif. allegato n.ro 1/d), che non risulta rappresentata nel progetto allegato alla domanda di sanatoria di cui sopra, e che si ritiene pertanto del tutto irregolare sotto il profilo della legittimità edilizia, si è ritenuto opportuno applicare un fattore di parametrazione identificabile in 0,15 (\*\*) in virtù del fatto che trattasi di abuso non sanabile.

Da ultimo si è computata in quota parte pari a 1/4 (in funzione del numero dei villini A,B,C e D ivi insistenti), l'area comune di pertinenza del compendio, anch'essa oggetto di pignoramento, la cui estensione complessiva è pari a 3.000,00 mq circa (cfr. elab. graf. n.ro 1/e): detta area comprende tanto i percorsi interni al lotto quanto le relative aree a verde comuni, escluse pertanto quelle di pertinenza esclusiva di ciascuna unità immobiliare nonché i sedimi dell'edificato.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/11/1996 al 06/02/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 140, Part. 311, Sub. 509, Zc. 6 Categoria A7 Cl.4, Cons. 5 vani Rendita € 748,86 Piano S1 Graffato 510
Dal 06/02/2008 al 06/12/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 140, Part. 311, Sub. 509, Zc. 6 Categoria A7 Cl.4, Cons. 5 vani Rendita € 748,86 Piano S1 Graffato 510
Dal 06/12/2010 al 06/12/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 140, Part. 311, Sub. 509, Zc. 6 Categoria A7 Cl.4, Cons. 7 vani Rendita € 1.048,41 Piano S1

		Graffato 510
Dal 06/12/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 140, Part. 311, Sub. 509, Zc. 6 Categoria A7 Cl.4, Cons. 7 vani Rendita € 1.048,41 Piano S1 Graffato 510
Dal 09/11/2015 al 05/11/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 140, Part. 311, Sub. 509, Zc. 6 Categoria A7 Cl.4, Cons. 7 vani Superficie catastale Totale: 181 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 181 Rendita € 1.048,41 Piano S1 Graffato 510

All'attualità l'intestataria catastale risulta essere la debitrice esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietaria per l'intero (1/1) in forza di compravendita del 06/02/2008 (Rep. n. 21768/12544 per Notaio Carmine Andretta - rif. allegato n.ro 04/a). In merito al dettaglio dei passaggi, dalla costituzione all'attualità, si fa riferimento alla "Visura Storica per Immobile" allegata (rif. allegato n.ro 03/d).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	140	311	509	6	A7	4	7 vani	Totale: 181 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 181 m	1048,41	S1	510

### Corrispondenza catastale

In merito alla planimetria catastale dell'immobile pignorato si evidenzia che l'ultimo elaborato grafico depositato presso il Catasto Fabbricati è una planimetria (data presentazione: 06/12/2010 - rif. allegato n.ro 02/d), che presenta delle discrasie rispetto allo stato dei luoghi effettivamente constatato in sede di sopralluogo tanto per quanto concerne l'interno dell'immobile quanto per gli spazi scoperti annessi.

Nello specifico la planimetria presenta una consistenza leggermente inferiore per la dotazione a verde (cd. giardino esclusivo), ove non sono rappresentate altresì le sistemazioni esterne rilevate in loco (pavimentazioni e percorsi).

Per quanto concerne l'interno del villino, oltre a contenute discrasie dimensionali del corpo di fabbrica e del posizionamento delle finestre, si rilevano altresì una maggiore consistenza del w.c. identificato come vano n°6 nell'elaborato grafico nonché la mancata rappresentazione del varco di collegamento con il contiguo villino A (di contro visionato sui luoghi in corrispondenza del vano n°4 dell'elaborato

grafico).



## STATO CONSERVATIVO

L'immobile, incluse pertinenze esterne, evidenzia un ottimo stato conservativo, con caratteristiche apprezzabili tanto in termini di materiali quanto di finiture, come da elaborati fotografici allegati (rif. allegato n.ro 17/d).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile in esame si configura come un fabbricato facente parte compendio edilizio con accesso dal civico 30 di Via Giorgio Del Piaz: l'ingresso da strada immette in un ampio lotto ove si rilevano tre villini a schiera (che ospitano le quattro unità immobiliari pignorate) con annessi giardini esclusivi, oltre spazi esterni comuni (zone a verde e percorsi).

Per il compendio non risulta ancora completato l'allaccio alla fogna pubblica transitante su Via Stenone, pur essendo stata fornita dalla proprietà documentazione circa una richiesta già all'uopo presentata presso il Municipio competente; all'attualità la proprietà si avvale di propria fossa privata tipo Imhof.

Al villino D in esame, sito sul retro della porzione terminale sinistra del compendio, si perviene esternamente per il tramite di un viale che si diparte dallo spiazzo d'accesso e che corre intorno all'edificato, distribuendo le unità edilizie che lo compongono; a tal proposito si ribadisce che il bene in esame identifica parte del piano seminterrato di un più ampio fabbricato a destinazione residenziale su tre piani (contiguo villino o int."A").

Per quanto concerne la sua configurazione e consistenza, un cancelletto metallico, che insiste su una recinzione con dotazione a verde, immette nella relativa corte di pertinenza che identifica un giardino esclusivo in parte a verde ed in parte lastricato, nella porzione adiacente all'edificato (fot. n.ri 1-3).

All'immobile, catastalmente al piano S1 ma di fatto completamente fuori terra in funzione dell'orografia del lotto, si accede per il tramite di un portoncino blindato che immette in un soggiorno (vano 1 - fot. n.ri 4-8), di altezza interna pari a ml.2,65 circa, pavimentato in cotto cm.40x40, con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati ad effetto spugnato nonché provvisto di camino. Dal vano in esame si accede, frontalmente rispetto all'ingresso, ad un primo disimpegno, con finiture interne analoghe al soggiorno, che distribuisce: una cucina (vano 2 - fot. n.ri 13-17), pavimentata in cotto cm.25x25 ed inserti, con pareti tinteggiate ad effetto spugnato e secondo camino; un servizio igienico (vano 3 - fot. n.ri 18-20), di altezza interna pari a ml. 2.45 circa, pavimentato in cotto cm.20x20 e con rivestimento in maioliche cm.20x90 oltre decoro, fino ad un'altezza di ml.1,00 circa; infine un ripostiglio (vano 4 - fot. n.ri 10-12), di altezza interna pari a ml.2,65 circa, pavimentato in gres cm.30x30 e con pareti intonacate e tinteggiate, ove si individua un varco di collegamento con il contiguo villino "A".

Sempre dall'anzicitato soggiorno, sul versante sinistro rispetto all'ingresso, si perviene alla zona notte dell'immobile, pavimentata in parquet e con pareti e/o soffitti tinteggiati ad effetto spugnato: nello specifico mediante secondo disimpegno (fot. n.ri 20-23), di altezza interna pari a ml.2,65, si perviene ad una prima camera da letto (vano 5 - fot. n.ri 24-25), di altezza interna pari a ml.2,70 circa (fatta salva una zona controsoffittata pari a ml.2,55); frontalmente alla camera si rileva un primo servizio igienico (vano 6 - fot. n.ri 36-37), con pavimento in maioliche cm.20x20 e medesimo rivestimento fino ad un'altezza di ml.1,05, fatta eccezione per la zona doccia rivestita fino ad un'altezza di ml.2,40 circa. A seguire, mediante un terzo disimpegno (fot. n.ri 26 e 35), si perviene ad una seconda camera da letto (vano 7 - fot. n.ri 27-28), con altezza interne variabili tra ml.2,45 (nella porzione controsoffittata) e ml.2,85, ed infine ad una terza ed ultima camera da letto (vano 8- fot. n.ri 29-31), di altezza interna pari a ml.2,80 circa, corredata di bagno padronale con vasca idromassaggio (vano 9 - fot. n.ri 32-33),

pavimentato con maioliche cm.20x20 e rivestito con analogo materiale sino ad un'altezza di ml.2,45; la camera suddetta è altresì dotata di ripostiglio/cabina armadio, sita in corrispondenza di un sottoscala e pertanto di altezza variabile tra ml.0,90 e ml.2,60 circa (fot. n.ro 34). Le porte interne sono in legno massello, gli infissi in legno con vetrocamera, provvisti di grata e, lungo il prospetto principale, di persiane; i radiatori sono in alluminio; sussiste altresì un impianto di allarme e videocitofono. L'immobile e la contigua area esterna di pertinenza esclusiva, sin qui analiticamente descritti, sono graficizzati nelle planimetrie allegate alla presente perizia (rif. allegati n.ri 1/d) nonché nei relativi elaborati fotografici (rif. allegato n.ro 17/d), mentre per gli spazi esterni comuni si rimanda all'elaborato grafico e al relativo report fotografico (rif.allegati n.ri 1/e e 17/e).



## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

All'atto del sopralluogo esperito internamente al bene, congiuntamente al Custode, in data 09/02/2018, come da verbale di accesso allegato (rif. allegato n.ro 08), il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dichiarava che l'immobile, di proprietà dell'esecutata Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risultava essere in uso abitativo al di lei fratello Sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e famiglia; nessuna documentazione veniva tuttavia fornita relativamente ad un eventuale titolo di occupazione.

## PROVENIENZE VENTENNIALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/10/1983 al 06/02/2008	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Enrico Valeri	28/10/1983	1860	1028
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	08/11/1983		55446
		<b>Registrazione</b>			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	09/11/1983	46395	serie 1/A
Dal 06/02/2008	**** Omissis ****	<b>Compravendita - Scrittura privata</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Carmine Andretta	06/02/2008	21768	12544
		<b>Trascrizione</b>			

		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Roma		03/03/2008		27032	14097
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Il bene è pervenuto all'odierna esecutata Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 06/02/2008 (Compravendita Rep. n.21768 / Racc. n.12544 per Notaio Carmine Andretta - rif. allegato n.ro 04/a), a seguito di deposito di "Contratto preliminare di vendita e transazione" del 04/12/2006 (Rep. n.18607 / Racc. n.10581 per Notaio Carmine Andretta - rif. allegato n.ro 04/b).

Sono stati acquisiti gli ulteriori titoli di provenienza del cespite, ivi incluso l'originario acquisito del lotto sul quale lo stesso è stato edificato unitamente a maggior consistenza, e nel dettaglio: atto di Compravendita del 28/10/1983 (Rep. n.1860/Racc. n.1028 per Notaio Dott. Enrico Valeri - rif. allegato n.ro 04/c); atto di compravendita del 08/11/1976 (Rep. n.9504/Racc. n.3891 per Notaio Franco Maria Gargiullo - rif. allegato n.ro 04/d); atto di compravendita del 12/03/1975 (Rep. n.8918 / Racc. n.3113 per Notaio Paolo Meale - rif. allegato n.ro 04/e).

I titoli sin qui richiamati sono allegati alla presente perizia (rif. allegati n.ri 04/a-e).

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Roma 1 aggiornate al 02/10/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a Roma il 30/01/1998  
Reg. gen. 3694 - Reg. part. 987  
Importo: € 103.291,49  
Note: L'importo della Nota (Rp.987) fa riferimento alla conversione in Euro dell'ipoteca pari a Lire 200.000.000.
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma il 30/12/2010  
Reg. gen. 156925 - Reg. part. 35534  
Importo: € 4.606.740,00

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma il 30/12/2010  
Reg. gen. 156923 - Reg. part. 35532  
Importo: € 2.365.142,00
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma il 30/12/2010  
Reg. gen. 156924 - Reg. part. 35533  
Importo: € 2.505.228,00
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a Roma il 03/08/2012  
Reg. gen. 84427 - Reg. part. 11726  
Importo: € 2.972.000,00
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a Roma il 03/08/2012  
Reg. gen. 84426 - Reg. part. 11725  
Importo: € 2.428.000,00



#### *Trascrizioni*

- **ATTO TRA VIVI - VEND. RUST.**  
Trascritto a Roma il 08/11/1983  
Reg. gen. 73648 - Reg. part. 55446
- **ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN CONSORZIO**  
Trascritto a Roma il 14/12/1994  
Reg. gen. 77817 - Reg. part. 43582
- **CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA**  
Trascritto a Roma il 09/12/2006  
Reg. gen. 166162 - Reg. part. 99211
- **COMPRAVENDITA**  
Trascritto a Roma il 03/03/2008  
Reg. gen. 27032 - Reg. part. 14097
- **DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTISOGGETTIA TRASCRIZIONE**  
Trascritto a Roma il 04/03/2013  
Reg. gen. 21855 - Reg. part. 16570
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Roma il 18/07/2014  
Reg. gen. 79505 - Reg. part. 53546
- **DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTISOGGETTIA TRASCRIZIONE**  
Trascritto a Roma il 16/01/2015  
Reg. gen. 4956 - Reg. part. 4099



Le ispezioni ipotecarie effettuate dalla scrivente per il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento (sia per nominativo che per immobile) sono allegate alla presente perizia (rif. allegato n.ro 16/d).

#### NORMATIVA URBANISTICA



La porzione immobiliare "de qua" ricade nel P.R.G. del Comune di Roma (Sistemi e Regole 1: 10.000) nel Sistema Insediativo "Città da ristrutturare – Tessuti prevalentemente residenziali", all'interno del perimetro del Programma integrato "Bufalotta-Marcigliana". In relazione al Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, il fabbricato di cui l'immobile è parte ricade nel Paesaggio degli Insediamenti in evoluzione, oggetto di osservazioni ex art.23 (Proposte comunali di modifica dei PTP vigenti - Proposta n°058091\_P459).

Sul tessuto in oggetto, ricadente all'interno del Piano Territoriale Paesaggistico n°15 Marcigliana (PTP/1), risultano in essere tanto vincoli dichiarativi quanto ricognitivi, ricadendo il lotto tra le aree paesaggistiche con dichiarazione di notevole interesse pubblico (lett. c, d Art.136 D.L.vo n. 42/2004 - Art. 22 L.R. n. 24/98); per il dettaglio dei vincoli si rimanda alla Tavola B del PTPR allegata, unitamente all'ulteriore documentazione urbanistica, alla presente perizia (rif.allegati n.ro 13/d e 14/d).



Il compendio di cui l'immobile fa parte è stato edificato in assenza di titolo edilizio; successivamente, tanto per il villino in esame quanto per gli ulteriori villini pignorati, sono state presentate numerose istanze di sanatoria, tuttora non rilasciate.

Sulla base di quanto ricostruito sulla base della documentazione acquisita dalla scrivente presso l'U.C.E., invero lacunosa, e quella ulteriore prodotta dalla parte esecutata (il che renderà necessario, in sede di eventuale sollecito per il rilascio del titolo concessorio, un riscontro presso l'Ufficio con eventuale integrazione documentale), per quanto concerne il villino D in esame si è assunto quanto segue.

In data 28/02/1995 con prot.47178 il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* presentava domanda di sanatoria per la realizzazione ex-novo dell'abitazione in oggetto nell'anno 1993, annettendo successivamente porzione delle cantine appartenenti all'int."A" (immobile contiguo già oggetto di due ulteriori domande, la prima con prot.7636 del 17/01/1987 e la seconda, con prot.47196 del 28/02/1995, per sopraelevazione e conguaglio di superfici con il villino "D" in esame).

Alla domanda in esame sono allegati una relazione tecnica, una perizia giurata (che identifica una superficie pari a mq.97,28), l'elaborato di progetto del villino (piano interrato a destinazione abitativa) ed alcuni bollettini di pagamento (rif.allegato n.ro 09/g).

In merito alla pratica di cui sopra la parte esecutata ha fornito ulteriore documentazione relativa a comunicazioni dell'Ufficio Speciale Condono Edilizio, tra i quali un parere favorevole dell'Ufficio Vincoli per l'intervento oggetto di sanatoria e dei computi inerenti agli oneri dovuti ai fini del rilascio della concessione; la parte ha altresì prodotto numerosi bollettini di pagamento che, seppur riconducibili alla sanatoria in oggetto, non figurano nella documentazione acquisita presso l'U.C.E.

Si significa a tal proposito che, verosimilmente per una inadeguata produzione documentale in favore dell'U.C.E., sussiste una discrasia tra l'avvenuto saldo degli oneri dovuti, quale risulterebbe sulla base dei bollettini prodotti alla scrivente dalla parte, e quanto di contro tuttora dovuto sulla base delle risultanze dell'ufficio (pari a complessivi Euro 17.900,00 circa, dati tuttavia ivi indicati come da verificare): solo in sede di effettiva istruttoria della pratica, con integrazione documentale e successivo computo da parte del tecnico preposto, sarà possibile definire con certezza lo status dei pagamenti anche in funzione di eventuali interessi e/o more applicate dall'ufficio.

Ciò premesso per quanto concerne il contenuto della domanda di sanatoria presentata per il villino, si ribadisce che la stessa non è stata ancora rilasciata; tuttavia il riscontro tra l'elaborato di progetto allegato e lo stato dei luoghi riscontrato in sede di accesso ha evidenziato le seguenti difformità:

- discrasie dimensionali del corpo di fabbrica; differenze nel posizionamento/dimensionamento delle aperture finestrate e delle tramezzature interne; diversa destinazione d'uso di alcuni vani; mancata rappresentazione - sempre da progetto - del varco di collegamento con il contiguo villino A; mancata rappresentazione della porzione di immobile campita nell'elaborato grafico allegato alla perizia (rif.

allegato n.ro 1/d), coincidente i vani n°1 (soggiorno-quota parte), n°2 (cucina), n°3 e 6 (due w.c.) e n°4 (ripostiglio), oltre contiguo disimpegno.

L'estensione di detti ambienti (con superficie netta pari a mq.54,20 e superficie linda pari a mq.65,15), pertanto, configura un ampliamento per il quale non è stata presentata alcuna domanda di sanatoria; a tal proposito si rileva che il vano n°6 ricade - da progetto - nella superficie di progetto allegata alla domanda di sanatoria del villino A, sebbene per destinazione non residenziale.

In merito alle suddette difformità sulla base di quanto acquisito sui luoghi, e verificato mediante accesso agli atti presso il Municipio competente, non risultano presentate le propedeutiche pratiche amministrativo-edilizie (rif. allegato n.ro 11) pertanto le stesse si configurano quali variazioni senza titolo agli elaborati di progetto allegati alla domanda di sanatoria presentata (e non ancora rilasciata) per l'immobile.

A fronte della configurazione di progetto, relativamente alle differenze inerenti al posizionamento delle aperture finestrate e delle tramezzature interne sarebbe possibile procedere mediante accertamento di conformità, previe attività connesse sotto il profilo statico e vincolistico, con costi da determinarsi sulla base delle effettive scelte progettuali di ripristino; di contro non si ritengono sanabili gli ampliamenti sopra descritti.

Fatta salva la possibilità, in sede di istruttoria della pratica di condono, di includere parte parte delle succitate difformità nella domanda di sanatoria tuttora pendente (opzione questa rimessa alla valutazione dell'ufficio competente in sede di disamina di un'eventuale pratica integrativa all'uopo elaborata ma, si ritiene, difficilmente accoglibile), quanto sin qui rappresentato costituisce di contro - salvo ripristino della configurazione di progetto (ivi incluso stralcio, dalla consistenza dell'immobile, degli ampliamenti) - un vincolo ostativo al rilascio della concessione in sanatoria, che presuppone la conformità dei luoghi all'oggetto della domanda.

In merito all'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile (APE), la scrivente ha acquisito, tanto in sede di rilievo quanto a mezzo di successiva produzione documentale da parte della proprietà, tutta la documentazione tecnica all'uopo necessaria (rif. allegato n.ro 12), riservandosi di effettuare il deposito telematico presso l'Ufficio competente nonché nel fascicolo di procedura contestualmente all'emissione dell'ordinanza di vendita.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il compendio in cui insiste l'immobile afferiva al "Consorzio \*\*\*" (il cui atto costitutivo e statuto, prodotti da parte esecutata, sono allegati in perizia - rif. allegato n.ro 05), circostanza verificata mediante acquisizione della nota di trascrizione (r.p.43582/1994) dell'atto di adesione al Consorzio da parte dei soggetti all'epoca proprietari del lotto (rif. allegato n.ro 16/d); per quanto noto alla scrivente, lo stesso parrebbe essere non più sussistente.

All'attualità per la gestione di alcuni servizi comuni (acquedotto, strade, manutenzione verde, ecc...) gli esecutati hanno fornito i riferimenti della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, tuttavia per quanto dichiarato dal relativo Amministratore i cespiti in esame non parrebbero inclusi nelle particelle alla stessa afferenti.



Il lotto è formato dai seguenti beni:



- **Bene N° 5** - Laboratorio artigianale ubicato a Roma (RM) - Via S. Antonio di Padova, interno 1, piano T

## DESCRIZIONE

---

L'immobile oggetto di pignoramento è un laboratorio artigianale sito a Roma in Via Sant'Antonio di Padova n°37 nella zona suburbana di Settebagni, nel territorio dell'odierno Municipio Roma III (ex Municipio Roma IV) di Roma Capitale, nel quadrante nord della città all'esterno del Grande Raccordo Anulare.

Il fabbricato in cui insiste l'immobile, edificato in aderenza ad altro stabile prospiciente su strada, è costituito da tre piani fuori terra con accesso da una corte di pertinenza antistante; al piano terra si individua il laboratorio in esame e ai superiori due livelli di piano, serviti da scala esterna che arriva sino al piano copertura, si individuano altrettante unità immobiliari (fot. n.ri E/1-26).

L'immobile in esame, che si estende sull'intera superficie del piano terra ed è identificato con il numero di interno 1, è adibito a laboratorio di maglieria, e si compone di quattro vani (vano 1 – fot. n.ro 5; vano 2 – fot. n.ro 6; vano 4 – fot. n.ro 11; vano 5 – fot. n.ro 12), distribuiti da un corridoio centrale (fot. n.ri 4 e 10), e di un servizio igienico (vano 3 – fot. n.ri 8-10) con antistante disimpegno (fot. n.ro 7); il tutto come meglio rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla presente perizia (rif. allegato n.ro 01/f) nonché nei relativi elaborati fotografici (rif. allegato n.ro 17/f).

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)

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



- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)



Nella relazione notarile si rileva che per l'immobile in oggetto, unitamente a maggior consistenza, la successione di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (deceduta il \*\*\* , registrata con Repertorio 3090/9990 del 27/07/2012 e all'epoca non ancora trascritta, si devolveva per legge in favore del figlio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/2 e dei nipoti \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/4 cadauno, stante la rinuncia all'eredità da parte degli altri due figli \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con atto a rogito Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Rep. n.47875 - Racc. n.11733) del 01/06/2012; tale attribuzione di quote si rinviene altresì nella trascrizione per accettazione tacita di eredità per \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 03/08/2012 (R.P.62103/R.G 84425).

Si segnala che successivamente alla trascrizione del pignoramento la scrivente ha riscontrato la trascrizione della dichiarazione di successione anzicitata (\*\*\* ) ad opera dell\*\*\*\* (Roma 1 - Trastevere), nella quale tuttavia le quote dell'immobile in oggetto, unitamente a maggior consistenza, sono attribuite in quote uguali pari a 1/3 cadauno ad \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

I titoli di provenienza reperiti sono allegati alla presente perizia (rif. allegati n.ri 04/f-h), unitamente ai certificati di stato civile degli esecutati (rif. allegato n.ro 07) e alle ispezioni ipotecarie effettuate (rif. allegati n.ri 16/e-g).

## CONFINI

L'immobile confina per tre lati con la corte comune perimetrale e per il quarto con fabbricato e corte adiacenti. Nell'ultima planimetria catastale in atti, depositata presso l'Agenzia del territorio in data 16/12/2002 ed acquisita dalla scrivente (rif. allegato n.ro 02/f), i confini dell'immobile sono i seguenti: prop. stessa ditta (distacco condominiale), prop. eredi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Laboratorio	73,10 mq	93,40 mq	1,00	93,40 mq	3,08 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>93,40 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>93,40 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/04/1966 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Cat. <b>Fabbricati</b> Fg. 132, Part. 203, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5 Piano T
Dal 01/01/1992 al 16/12/2002	**** Omissis ****	Cat. <b>Fabbricati</b> Fg. 132, Part. 203, Zc. 6 Categoria A2

		Cl.5 Rendita € 697,22 Piano T
Dal 16/12/2002 al 15/07/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 132, Part. 203, Sub. 503, Zc. 6 Categoria C3 Cl.1 Rendita € 278,89 Piano T
Dal 15/07/2004 al 31/05/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 132, Part. 203, Sub. 503, Zc. 6 Categoria C3 Cl.1, Cons. 75 mq Rendita € 278,89 Piano T
Dal 31/05/2007 al 04/12/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 132, Part. 203, Sub. 503, Zc. 6 Categoria C3 Cl.1, Cons. 75 mq Rendita € 278,89 Piano T
Dal 04/12/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 132, Part. 203, Sub. 503, Zc. 6 Categoria C3 Cl.1, Cons. 75 mq Rendita € 278,89 Piano T
Dal 09/11/2015 al 05/11/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 132, Part. 203, Sub. 503, Zc. 6 Categoria C3 Cl.1, Cons. 75 mq Superficie catastale Totale: 89 m <sup>2</sup> Rendita € 278,89 Piano T

All'attualità gli intestatari catastali risultano essere i debitori esecutati. In merito al dettaglio dei passaggi, dalla costituzione all'attualità, si fa riferimento alla "Visura Storica per Immobile" allegata (rif. allegato n.ro 03/f).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	132	203	503	6	C3	1	75 mq	Totale: 89 m <sup>2</sup>	278,89	T		

## Corrispondenza catastale

In merito alla planimetria catastale dell'immobile pignorato si evidenzia che l'ultimo elaborato grafico depositato presso il Catasto Fabbricati è una planimetria (data presentazione: 16/12/2002 - rif.

allegato n.ro 02/f) coincidente con l'elaborato accluso alla pratica di condono presentata per l'immobile, successivamente concessionato. Tale configurazione risulta essere sostanzialmente rispondente allo stato dei luoghi constatato in sede di sopralluogo, come meglio dettagliato nel paragrafo "Regolarità edilizia".



## STATO CONSERVATIVO

---

L'unità presenta uno stato di conservazione e manutenzione accettabile, come da elaborati fotografici allegati; di contro si è riscontrato un diffuso stato di degrado relativo agli esterni del fabbricato di cui l'unità è parte, con particolare riferimento alla scala esterna che distribuisce le sovrastanti unità immobiliari e che conduce altresì al piano di copertura, nonché all'intradosso degli aggetti del fabbricato, con distacco di porzioni dei rivestimenti e contestuale ossidazione di parte dei ferri di armatura della struttura, situazione che si ritiene meritoria di celere disamina ai fini di un consolidamento e ripristino quantomai necessario (rif.allegato n.ro 17/f).

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Nella certificazione notarile si richiama un atto d'obbligo a rogito del Notaio E. Dragonetti di Roma in data 17/04/1953 a favore del Comune di Roma e contro, tra gli altri, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in quanto proprietario dei terreni di cui al costruendo edificio avente ad oggetto la sistemazione e manutenzione della strada di accesso allo stabile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento è sito a Roma in Via Sant'Antonio di Padova n°37 nella zona suburbana di Settebagni, nel territorio dell'odierno Municipio Roma III (ex Municipio Roma IV) di Roma Capitale, nel quadrante nord della città all'esterno del Grande Raccordo Anulare.

Il lotto di pertinenza dell'edificio è ubicato in prossimità dell'incrocio con Via dello Scalo di Settebagni, in adiacenza al tracciato della linea ferroviaria che serve la vicina stazione di Settebagni, che prevede tanto gli attraversamenti della direttissima Firenze-Roma quanto quelli della linea regionale FL1.

Lo stabile in cui è situato l'immobile oggetto di stima, edificato in aderenza ad altro corpo di fabbrica con autonomo e distinto accesso da strada, è accessibile mediante un vialetto dipartentesi dalla succitata via che termina, sul versante sinistro, nel cortile aperto di pertinenza dell'edificio, identificato con il civico 37 (fot.n.ri E/1-10).

Il manufatto edilizio, realizzato con struttura mista (muratura e c.a.) è costituito da tre piani fuori terra (terra, primo e secondo) oltre piano di copertura praticabile provvisto di vano tecnico: al piano terra si individua l'immobile in esame, adibito a laboratorio artigianale (maglieria); ai superiori due livelli di piano, ciascuno ospitante un appartamento con antistante ballatoio in aggetto, nonché al piano di copertura, si perviene mediante una scala esterna, quest'ultima dotata di sottoscala/ripostiglio (fot. n.ri E/11-26).

Il bene oggetto di perizia si estende sull'intera superficie del piano terra ed è identificato con il numero di interno 1: allo stesso si accede, dall'antistante corte esterna, per il tramite di un portoncino blindato che immette in un corridoio atto a distribuire i vani del laboratorio.

Nello specifico, a partire dal versante sinistro e procedendo in senso orario si individua un primo ambiente finestrato (vano 1 - fot. n.ro 5) pavimentato, come la maggiore estensione dell'unità

immobiliare, in linoleum posato sulle originarie marmette. Segue un secondo ambiente (vano 2 – fot. n.ro 6) dotato delle medesime finiture del precedente, ed un contiguo disimpegno (fot. n.ro 7), parzialmente provvisto di rivestimento in piastrelle cm.15x15 su una parete, che immette nell'unico servizio igienico dell'immobile (vano 3 – fot. n.ri 8-10): tanto il disimpegno quanto il w.c. sono pavimentati in marmette, ed il bagno è rivestito su tre pareti con piastrelle ceramicate cm.15x15 fino ad un'altezza di ml.1,50 circa.

Sull'opposto versante dell'unità, frontalmente alle due camere anzi descritte, si rilevano due ulteriori ambienti contigui (vano 4 – fot. n.ro 11; vano 5 – fot. n.ro 12), il primo dei quali provvisto di portafinestra di collegamento con la corte perimetrale del fabbricato.

Le pareti dell'unità sono intonacate e tinteggiate, gli infissi sono di tipologia varia e perlopiù in alluminio con vetrocamera, in taluni casi provvisti di tapparelle in pvc e in altri di persiane, fatta eccezione per la portafinestra in metallo con grata di cui al vano 4; le porte sono in legno tamburato.

Non è stata rilevata in loco la caldaia per il riscaldamento e/o la produzione di acqua calda sanitaria, di talché l'immobile risulta sprovvisto di impianto termico, circostanza confermata altresì dalla proprietà mediante apposita dichiarazione (rif allegato n.ro 12).

Nel bene si sono rilevati modesti esiti di umidità di risalita e contenute cavillature delle superfici in corrispondenza di talune porzioni strutturali; il tutto come meglio rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla presente perizia (rif. allegato n.ro 01/f) nonché nei relativi elaborati fotografici (rif. allegato n.ro 17/f).

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 17/11/2015
- Scadenza contratto: 01/11/2020

All'atto del sopralluogo esperito unitamente al Custode in data 15/11/2017 all'interno del bene si rilevava il Sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, identificato nel verbale contestualmente redatto ed allegato alla presente perizia (rif. allegato n.ro 08), in qualità di Amministratore unico della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in forza di comodato gratuito già riscontrato dalla scrivente a seguito di ricerca presso l'Agenzia delle Entrate e fornito dal succitato Amministratore in sede di sopralluogo, al quale si rimanda per le specifiche di specie (rif. allegato n.ro 06). A tal proposito si precisa che lo stesso, ancorché gratuito, risulta comunque essere stato stipulato e registrato successivamente alla trascrizione del pignoramento.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/07/1951 al 31/05/2007	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		R. Napoleone	30/07/1951		
<b>Trascrizione</b>					
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
Dal 31/05/2007 al <b>04/12/2011</b>	Roma 3	09/08/1951		21995	
<b>Registrazione</b>					
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
**** Omissis ****	<b>Successione testamentaria (dichiarazione di successione e pubblicazione del testamento)</b>				
	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
	Pietro La Monica	***			
	<b>Trascrizione</b>				
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
	Roma 2	***			
	<b>Registrazione</b>				
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
	Roma 2	31/03/2008	12927	1T	
	<b>Dichiarazione di successione</b>				
**** Omissis ****	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
	***				
	<b>Trascrizione</b>				
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
	<b>Registrazione</b>				
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
	Roma 3	27/07/2012	3090	9990	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



In merito alla successione di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con particolare riferimento all'attribuzione delle quote di proprietà in capo agli eredi, si richiama quanto specificato nel paragrafo "Titolarità".

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Roma 1 aggiornate al 12/10/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da IPOTECA VOLONTARIA  
Iscritto a Roma il 30/12/2010  
Reg. gen. 156924 - Reg. part. 35533  
Importo: € 2.505.228,00
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da IPOTECA VOLONTARIA  
Iscritto a Roma il 30/12/2010  
Reg. gen. 156923 - Reg. part. 35532  
Importo: € 2.365.142,00
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da IPOTECA VOLONTARIA  
Iscritto a Roma il 30/12/2010  
Reg. gen. 156925 - Reg. part. 35534  
Importo: € 4.606.740,00
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a Roma il 03/08/2012  
Reg. gen. 84426 - Reg. part. 11725  
Importo: € 2.428.000,00
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a Roma il 03/08/2012  
Reg. gen. 84427 - Reg. part. 11726  
Importo: € 2.972.000,00

### *Trascrizioni*

- **ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITÀ'**  
Trascritto a Roma il 03/04/2008  
Reg. gen. 40282 - Reg. part. 21032
- **ATTO PER CAUSA DI MORTE - RINUNZIA AD AZIONE DI RIDUZIONE**  
Trascritto a Roma il 03/04/2008  
Reg. gen. 40283 - Reg. part. 21033
- **ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**  
Trascritto a Roma il 05/09/2008  
Reg. gen. 116339 - Reg. part. 72100
- **ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ'**  
Trascritto a Roma il 03/08/2012  
Reg. gen. 84425 - Reg. part. 62103
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE--VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Roma il 18/07/2014  
Reg. gen. 79505 - Reg. part. 53546



- **ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**  
Trascritto a Roma il 23/06/2015  
Reg. gen. 63058 - Reg. part. 46330



Le ispezioni ipotecarie effettuate dalla scrivente per il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento (sia per nominativo che per immobile) sono allegate alla presente perizia (rif. allegato n.ro 16/e).

## NORMATIVA URBANISTICA

La porzione immobiliare "de qua" ricade nel P.R.G. del Comune di Roma (Sistemi e Regole 1: 10.000) nel Sistema Insediativo "Città da ristrutturare – Tessuti prevalentemente residenziali", all'interno del perimetro del Programma integrato "Settebagni". In relazione al Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, il fabbricato di cui l'immobile è parte ricade nel Paesaggio degli Insediamenti Urbani, oggetto di osservazioni ex art.23 (Proposte comunali di modifica dei PTP vigenti - Proposta n°058091\_P121). Sul tessuto in oggetto risulta in essere un vincolo dichiarativo (cd058\_147 - DGR 12/05/1989 - Valle del Tevere), ricadendo il lotto tra le aree paesaggistiche con dichiarazione di notevole interesse pubblico (lett. c, d Art.136 D.L.vo n. 42/2004); la documentazione di cui alle succitate visure urbanistiche è allegata alla presente perizia (rif. allegato n.ri 13/e 14/e).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Per l'immobile pignorato veniva presentata da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* istanza di condono n°7635, registrata in data 17/01/1987, per nuova costruzione/ampliamento, inizialmente con superficie pari a mq.69,50 e destinazione residenziale, successivamente rettificata con destinazione industriale/artigianale e superficie pari a mq.75,00; nel fascicolo consultato presso l'U.C.E. sono state visionate successive integrazioni documentali integrative (descrizione delle opere, certificato di idoneità statica, documentazione fotografica, ecc...) depositate in data 03/06/1991 e 17/12/2002. Alla domanda di cui sopra faceva seguito in data 30/01/2003 il rilascio di concessione in sanatoria n°292738 per la richiesta superficie (pari a mq.75,00) a destinazione industriale/artigianale. La planimetria di cui alla concessione rilasciata, allegata al fascicolo di condono e acclusa con l'ulteriore documentazione succitata alla presente perizia (rif. all. n.ro 10/a), di fatto identifica l'ultimo elaborato catastale depositato, di cui già si è detto nel paragrafo "Dati catastali - Corrispondenza catastale". Il raffronto tra tale elaborato e lo stato dei luoghi riscontrato dalla scrivente evidenzia una sostanziale conformità, fatte salve minime discrasie dimensionali ascrivibili a rappresentazione grafica, di talché il bene si ritiene regolare sotto il profilo della legittimità edilizia.



## Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.



In sede di accesso si è riscontrata l'assenza di impianto termico a servizio dell'immobile: in merito al relativo Attestato di Prestazione Energetica la scrivente ha acquisito, tanto in sede di rilievo quanto a mezzo di successiva produzione documentale da parte della proprietà, tutta la documentazione tecnica all'uopo necessaria (rif. allegato n.ro 12), riservandosi di effettuare il deposito telematico presso l'Ufficio competente nonché nel fascicolo di procedura contestualmente all'emissione dell'ordinanza di vendita.



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.



Per l'immobile, sulla base di quanto dichiarato in sede di sopralluogo non parrebbe sussistere una gestione condominiale né oneri condominiali insoluti.





LOTTO 6

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:



- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via S. Antonio di Padova, interno 2, piano 1

## DESCRIZIONE

---

L'immobile oggetto di pignoramento è un appartamento sito a Roma in Via Sant'Antonio di Padova n°37 nella zona suburbana di Settebagni, nel territorio dell'odierno Municipio Roma III (ex Municipio Roma IV) di Roma Capitale, nel quadrante nord della città all'esterno del Grande Raccordo Anulare. Il fabbricato in cui insiste l'immobile, edificato in aderenza ad altro stabile prospiciente su strada, è costituito da tre piani fuori terra con accesso da una corte di pertinenza antistante; al piano terra si individua un laboratorio artigianale e ai superiori due livelli, serviti da scala esterna che arriva sino al piano copertura (l'edificio è sprovvisto di ascensore), si individuano altrettante unità immobiliari (fot. n.ri E/1-26).

L'immobile in esame, che si estende sull'intera superficie del piano primo ed è identificato con il numero di interno 2, con destinazione d'uso abitativa e attualmente utilizzato quale ufficio, si compone di quattro vani (vano 1 – fot. n.ri 4-5; vano 2 – fot. n.ro 6; vano 4 – fot. n.ri 11-12; vano 5 – fot. n.ri 13-14), distribuiti da un corridoio centrale (fot. n.ri 3 e 10), e di un servizio igienico (vano 3 – fot. n.ri 8-9) con antistante disimpegno (fot. n.ro 7); il bene è altresì dotato di un ballatoio in aggetto, sito allo sbarco della scala esterna, sviluppantesi sul prospetto in cui insiste l'ingresso all'unità (fot. n.ri 1-2).

Il tutto è rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla presente perizia (rif. allegato n.ro 01/g) nonché nei relativi elaborati fotografici (rif. allegato n.ro 17/g).

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)

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



- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)

Nella relazione notarile si rileva che per l'immobile in oggetto, unitamente a maggior consistenza, la successione di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (deceduta il \*\*\* ), registrata con Repertorio \*\*\*  
 \*\*\* e all'epoca non ancora trascritta, si devolveva per legge in favore del figlio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/2 e dei nipoti \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/4 cadauno, stante la rinuncia all'eredità da parte degli altri due figli \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con atto a rogito Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Rep. n.47875 - Racc. n.11733) del 01/06/2012; tale attribuzione di quote si rinviene altresì nella trascrizione per accettazione tacita di eredità per \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 03/08/2012 (R.P.62103/R.G 84425).

Si segnala che successivamente alla trascrizione del pignoramento la scrivente ha riscontrato la trascrizione della dichiarazione di successione anzicitata (R.P.46330/ R.G.63058 del 23/06/2015) ad opera dell\*\*\*\* (Roma 1 - Trastevere), nella quale tuttavia le quote dell'immobile in oggetto, unitamente a maggior consistenza, sono attribuite in quote uguali pari a 1/3 cadauno ad \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

I titoli di provenienza reperiti sono allegati alla presente perizia (rif. allegati n.ri 04/f-h), unitamente ai certificati di stato civile degli esecutati (rif. allegato n.ro 07) e alle ispezioni ipotecarie effettuate (rif. allegati n.ri 16/e-g).

## CONFINI

L'immobile confina con: scala esterna al servizio del fabbricato, distacco sulla corte comune perimetrale, fabbricato in aderenza. Nell'ultima planimetria catastale in atti, depositata presso l'Agenzia del territorio in data 15/03/1973 ed acquisita dalla scrivente (rif. allegato n.ro 02/g), i confini dell'immobile sono i seguenti: scala contigua a strada privata, distacco condominiale, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	78,85 mq	93,40 mq	1,00	93,40 mq	3,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>93,40 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>93,40 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nella consistenza non si è computato il ballatoio esterno in quanto lo stesso identifica uno spazio antistante il bene non annesso al medesimo bensì morfologicamente funzionale all'accesso all'unità.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali

Dal 15/03/1973 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 132, Part. 203, Sub. 501, Zc. 6 Categoria A4 Cl.5, Cons. 4,5 vani Piano 1
Dal 01/01/1992 al 31/05/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 132, Part. 203, Sub. 501, Zc. 6 Categoria A4 Cl.5, Cons. 4,5 vani Rendita € 429,95 Piano 1
Dal 31/05/2007 al 04/12/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 132, Part. 203, Sub. 501, Zc. 6 Categoria A4 Cl.1, Cons. 4,5 vani Rendita € 429,95 Piano 1
Dal 04/12/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 132, Part. 203, Sub. 501, Zc. 6 Categoria A4 Cl.5, Cons. 4,5 vani Rendita € 429,95 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 05/11/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 132, Part. 203, Sub. 501, Zc. 6 Categoria A4 Cl.5, Cons. 4,5 vani Superficie catastale Totale: 94 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 94 m Rendita € 429,95 Piano 1

All'attualità gli intestatari catastali risultano essere i debitori esecutati \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. In merito al dettaglio dei passaggi, dalla costituzione all'attualità, si fa riferimento alla "Visura Storica per Immobile" allegata (rif. allegato n.ro 03/g).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	132	203	501	6	A4	5	4,5 vani	Totale:94 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 94 m <sup>2</sup>	429,95	1	

## Corrispondenza catastale

In merito alla planimetria catastale dell'immobile pignorato si evidenzia che l'ultimo elaborato grafico depositato presso il Catasto Fabbricati è una planimetria (data presentazione: 15/03/1973 - rif. allegato n.ro 02/g) coincidente, per quanto riguarda la distribuzione interna, con l'elaborato accluso

alla pratica di condono presentata per l'immobile, successivamente concessionato. La configurazione del bene risulta essere sostanzialmente rispondente allo stato dei luoghi constatato in sede di sopralluogo, come meglio dettagliato nel paragrafo "Regolarità edilizia", fatta eccezione per la mancata graficizzazione, sull'elaborato catastale, di un varco di collegamento tra i vani n°1 e n°2 del bene di contro sussistente in loco. Ulteriore discrasia riguarda la destinazione d'uso del bene, che risulta essere abitativa sia sotto il profilo amministrativo-edilizio che catastale, mentre l'immobile è di fatto attualmente adibito ad ufficio.

## STATO CONSERVATIVO

L'unità, come già detto a destinazione d'uso abitativa ma di fatto utilizzata come ufficio, presenta uno stato di conservazione e manutenzione normale, come da elaborati fotografici allegati; di contro sono rilevabili fenomeni di degrado a carico degli esterni del fabbricato di cui l'unità è parte, con particolare riferimento alla scala esterna che serve i livelli di piano dello stabile (primo, secondo e copertura), nonché all'intradosso degli aggetti dei ballatoi. Si è difatti riscontrato il distacco di porzioni dei rivestimenti e la contestuale ossidazione di parte dei ferri di armatura della struttura, situazione che si ritiene meritoria di celere disamina ai fini di un consolidamento e ripristino quantomai necessario (rif. allegato n.ro 17/g).

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nella certificazione notarile si richiama un atto d'obbligo a rogito del Notaio E. Dragonetti di Roma in data 17/04/1953 a favore del Comune di Roma e contro, tra gli altri, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in quanto proprietario dei terreni di cui al costruendo edificio avente ad oggetto la sistemazione e manutenzione della strada di accesso allo stabile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento è sito a Roma in Via Sant'Antonio di Padova n°37 nella zona suburbana di Settebagni, nel territorio dell'odierno Municipio Roma III (ex Municipio Roma IV) di Roma Capitale, nel quadrante nord della città all'esterno del Grande Raccordo Anulare.

Il lotto di pertinenza dell'edificio è ubicato in prossimità dell'incrocio con Via dello Scalo di Settebagni, in adiacenza al tracciato della linea ferroviaria che serve la vicina stazione di Settebagni, che prevede tanto gli attraversamenti della direttissima Firenze-Roma quanto quelli della linea regionale FL1.

Lo stabile in cui è situato l'immobile oggetto di stima, edificato in aderenza ad altro corpo di fabbrica con autonomo e distinto accesso da strada, è di accessibile mediante un vialetto dipartentesi dalla succitata via che ha esito, sul versante sinistro, nel cortile aperto di pertinenza dell'edificio, identificato con il civico 37 (fot. n.ri 1-10).

Il manufatto edilizio, realizzato con struttura mista (muratura e c.a.) è costituito da tre piani fuori terra (terra, primo e secondo) oltre piano di copertura praticabile provvisto di vano tecnico: al piano terra si individua un laboratorio artigianale (maglieria); ai superiori due livelli di piano, ciascuno ospitante un appartamento con antistante balcone/ballatoio, nonché alla copertura, si perviene mediante una scala esterna, quest'ultima dotata di sottoscala/ripostiglio (fot. n.ri 11-26), non essendo l'edificio dotato di ascensore.

Il bene oggetto di perizia si estende sull'intera superficie del piano primo ed è identificato con il

numero di interno 2: allo stesso si accede dal ballatoio contiguo allo sbarco della scala che si diparte dall'antistante corte esterna, ballatoio questo dotato di balaustra metallica perimetrale (fot. n.ri 1 e 2). Dallo stesso, per il tramite di un portoncino blindato, si accede ad un corridoio atto a distribuire i vani dell'immobile (fot. n.ri 3 e 10), pavimentato con lastre di marmo cm.40x20: nello specifico, a partire dal versante sinistro e procedendo in senso orario si individua un primo ambiente finestrato (vano 1 – fot. n.ri 4 e 5) pavimentato con piastrelle ceramicate 20x20, comunicante sia internamente che dal corridoio succitato con un secondo ambiente (vano 2 – fot. n.ro 6) dotato delle medesime finiture del precedente, nel quale si è altresì riscontrata la presenza di un punto di consegna del gas.

In adiacenza a tale vano, con accesso da un disimpegno provvisto di armadio a muro sito sul fondo del corridoio (fot. n.ro 7) , si individua l'unico servizio igienico dell'immobile (vano 3 – fot. n.ri 8 e 9), che risulta essere completo per quanto concerne i sanitari nonché dotato di vasca e scalda-acqua elettrico: tanto il disimpegno quanto il w.c. sono pavimentati in piastrelle ceramicate cm.20x20, ed il bagno è rivestito con analogo materiale sulle pareti perimetrali fino ad un'altezza di ml.2,00 circa.

Sull'opposto versante dell'unità, frontalmente alle due camere precedentemente descritte, si rilevano due ulteriori vani contigui (vano 4 – fot. n.ri 11 e 12; vano 5 – fot. n.ri 13 e 14), il primo dei quali provvisto di porta blindata e pavimentato con lastre di marmo cm.29x37 ed il secondo con lastre di marmo cm.40x20 (in analogia con il corridoio).

Le pareti dell'unità sono intonacate e tinteggiate, gli infissi sono in legno con vetro singolo, provvisti altresì di tapparelle in pvc e grata; le porte, ad eccezione di quella esterna e di quella d'accesso al vano 4 (entrambe blindate), sono in legno tamburato.

Non è stata rilevata in loco la caldaia per il riscaldamento e/o la produzione di acqua calda sanitaria, di talché l'immobile risulta sprovvisto di impianto termico, circostanza confermata altresì dalla proprietà mediante apposita dichiarazione (rif. allegato n.ro 12); nei vani dell'unità sono stati rilevati climatizzatori, oltre allo scalda-acqua nel wc (con un termosifone in disuso).

Sull'intradosso del ballatoio esterno si sono riscontrate alonature ed esiti di fenomeni infiltrativi, unitamente al già segnalato stato di degrado di talune superfici esterne in particolare a carico della scala esterna; il tutto come meglio rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla presente perizia (rif.allegato n.ro 01/g) nonché nei relativi elaborati fotografici (rif.allegato n.ro 17/g).

## STATO DI OCCUPAZIONE

All'atto del primo sopralluogo esperito nel fabbricato unitamente al Custode in data 15/11/2017 il Sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in qualità di Amministratore unico della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, il cui laboratorio è ubicato al piano terra del fabbricato (int.1), dichiarava che l'immobile - pur se a destinazione abitativa - è utilizzato quale ufficio della società (rif. allegato n.ro 08).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/07/1951 al 31/05/2007	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°		
R. Napoleone	30/07/1951				

		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
Roma 3		09/08/1951		21995		
Registrazione						
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 31/05/2007 al 04/12/2011		**** Omissis ****	Successione testamentaria (dichiarazione di successione e pubblicazione del testamento)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
Pietro La Monica		***				
Trascrizione						
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
Roma 2		***				
Registrazione						
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Roma 2		31/03/2008	12927	1T		
Dal 04/12/2011		**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		***				
Trascrizione						
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
Registrazione						
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Roma 3		27/07/2012	3090	9990		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

In merito alla successione di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con particolare riferimento all'attribuzione delle quote di proprietà in capo agli eredi, si richiama quanto specificato nel paragrafo "Titolarità".

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Roma 1 aggiornate al 12/10/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da IPOTECA VOLONTARIA  
Iscritto a Roma il 30/12/2010  
Reg. gen. 156924 - Reg. part. 35533  
Importo: € 2.505.228,00
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da IPOTECA VOLONTARIA  
Iscritto a Roma il 30/12/2010  
Reg. gen. 156923 - Reg. part. 35532  
Importo: € 2.365.142,00
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da IPOTECA VOLONTARIA  
Iscritto a Roma il 30/12/2010  
Reg. gen. 156925 - Reg. part. 35534  
Importo: € 4.606.740,00
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a Roma il 03/08/2012  
Reg. gen. 84426 - Reg. part. 11725  
Importo: € 2.428.000,00
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a Roma il 03/08/2012  
Reg. gen. 84427 - Reg. part. 11726  
Importo: € 2.972.000,00

### *Trascrizioni*

- **ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'**  
Trascritto a Roma il 03/04/2008  
Reg. gen. 40282 - Reg. part. 21032
- **ATTO PER CAUSA DI MORTE - RINUNZIA AD AZIONE DI RIDUZIONE**  
Trascritto a Roma il 03/04/2008  
Reg. gen. 40283 - Reg. part. 21033
- **ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**  
Trascritto a Roma il 05/09/2008  
Reg. gen. 116339 - Reg. part. 72100
- **ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'**  
Trascritto a Roma il 03/08/2012  
Reg. gen. 84425 - Reg. part. 62103
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Roma il 18/07/2014  
Reg. gen. 79505 - Reg. part. 53546
- **ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**  
Trascritto a Roma il 23/06/2015  
Reg. gen. 63058 - Reg. part. 46330



Le ispezioni ipotecarie effettuate dalla scrivente per il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento (sia per nominativo che per immobile) sono allegate alla presente perizia (rif. allegato n.ro 16/f).



## NORMATIVA URBANISTICA

La porzione immobiliare "de qua" ricade nel P.R.G. del Comune di Roma (Sistemi e Regole 1: 10.000) nel Sistema Insediativo "Città da ristrutturare – Tessuti prevalentemente residenziali", all'interno del perimetro del Programma integrato "Settebagni". In relazione al Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, il fabbricato di cui l'immobile è parte ricade nel Paesaggio degli Insediamenti Urbani, oggetto di osservazioni ex art.23 (Proposte comunali di modifica dei PTP vigenti - Proposta n°058091\_P121). Sul tessuto in oggetto risulta in essere un vincolo dichiarativo (cd058\_147 - DGR 12/05/1989 - Valle del Tevere), ricadendo il lotto tra le aree paesaggistiche con dichiarazione di notevole interesse pubblico (lett. c, d Art.136 D.L.vo n. 42/2004); la documentazione di cui alle succitate visure urbanistiche è allegata alla presente perizia (rif. allegati n.ri 13/f e 14/f).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Per l'immobile pignorato veniva presentata da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* istanza di condono n°7635, registrata in data 17/01/1987, per nuova costruzione/ampliamento di una superficie a destinazione residenziale complessiva pari a mq.101,91; nel fascicolo consultato presso l'U.C.E. sono state visionate successive integrazioni documentali integrative (descrizione delle opere, certificato di idoneità statica, documentazione fotografica, ecc...) depositate in data 03/06/1991 e 17/12/2002, con rettifica delle consistenze dichiarate. Alla domanda di cui sopra faceva seguito in data 30/01/2003 il rilascio di concessione in sanatoria n°292736 per una superficie con destinazione residenziale pari a mq.79,00 e non residenziale pari a mq.10,00 (il balcone/ballatoio). La planimetria di cui alla concessione rilasciata, allegata al fascicolo di condono e accusa con l'ulteriore documentazione succitata alla presente perizia (rif. all. n.ro 10/b), di fatto identifica l'ultimo elaborato catastale depositato, di cui già si è detto nel paragrafo "Dati catastali - Corrispondenza catastale". Il raffronto tra tale elaborato e lo stato dei luoghi riscontrato dalla scrivente evidenzia, fatte salve minime discrasie dimensionali ascrivibili a rappresentazione grafica, una sostanziale conformità morfologica: si evidenzia tuttavia la sussistenza di un varco di collegamento tra i vani n°1 e n°2 del bene, che non figura nella planimetria concessonata.

Si evidenzia altresì che il bene è attualmente condotto in uso quale ufficio, come riscontrato sui luoghi e dichiarato dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in occasione del verbale redatto in sede di accesso; si evidenzia nel merito che non risulta di fatto sussistere una cucina in corrispondenza del vano indicato come tale nella planimetria di cui sopra, pur essendosi rilevato, in sede di accesso, il punto di consegna del gas nel vano contiguo. Si ritiene che al fine di ripristinare la rispondenza con il titolo concessorio sia quindi necessario procedere con una SCIA di ripristino, con tamponatura del varco tra i vani di cui sopra e adeguamento/integrazione degli impianti di cui alla cucina.

I costi per le attività di cui sopra, comprensivi di spese per i lavori e di oneri professionali connessi, si ritengono orientativamente quantificabili in Euro 3.000,00 circa, pur sussistendo un margine di aleatorietà in sede di verifica in sede esecutiva, in particolar modo sotto il profilo impiantistico.



### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.



In sede di accesso si è riscontrata l'assenza di impianto termico a servizio dell'immobile: in merito al relativo Attestato di Prestazione Energetica la scrivente ha acquisito, tanto in sede di rilievo quanto a mezzo di successiva produzione documentale da parte della proprietà, tutta la documentazione tecnica all'uopo necessaria (rif. allegato n.ro 12), riservandosi di effettuare il deposito telematico presso l'Ufficio competente nonché nel fascicolo di procedura contestualmente all'emissione dell'ordinanza di vendita.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Per l'immobile, sulla base di quanto dichiarato in sede di sopralluogo non parrebbe sussistere una gestione condominiale né oneri condominiali insoluti.





Il lotto è formato dai seguenti beni:



- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via S. Antonio di Padova, interno 3, piano 2

## DESCRIZIONE

---

L'immobile oggetto di pignoramento è un appartamento sito a Roma in Via Sant'Antonio di Padova n°37 nella zona suburbana di Settebagni, nel territorio dell'odierno Municipio Roma III (ex Municipio Roma IV) di Roma Capitale, nel quadrante nord della città all'esterno del Grande Raccordo Anulare. Il fabbricato in cui insiste l'immobile, edificato in aderenza ad altro stabile prospiciente su strada, è costituito da tre piani fuori terra con accesso da una corte di pertinenza antistante; al piano terra si individua un laboratorio artigianale e ai superiori due livelli di piano, serviti da scala esterna che arriva sino al piano copertura (l'edificio è sprovvisto di ascensore), si individuano altrettante unità immobiliari (fot. n.ri E/1-26).

L'immobile in esame, che si estende sull'intera superficie del piano secondo ed è identificato con il numero di interno 3, con destinazione d'uso abitativa, si compone di quattro vani (vano 1 – fot. n.ri 5 e 6; vano 2 – fot. n.ri 7 e 8; vano 4 – fot. n.ro 11; vano 5 – fot. n.ro 12), distribuiti da un corridoio centrale (fot. n.ri 4 e 10), e di un servizio igienico (vano 3 – fot. n.ro 9); il bene è altresì dotato di un ballatoio in aggetto, sito allo sbarco della scala esterna, sviluppantesi sul prospetto in cui insiste l'ingresso all'unità (fot. n.ri 1-2).

Il tutto è rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla presente perizia (rif. allegato n.ro 01/h) nonché nei relativi elaborati fotografici (rif. allegato n.ro 17/h).

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)

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



- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)

Nella relazione notarile si rileva che per l'immobile in oggetto, unitamente a maggior consistenza, la successione di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (deceduta il \*\*\*\* ), registrata con Repertorio \*\*\* del \*\*\* e all'epoca non ancora trascritta, si devolveva per legge in favore del figlio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/2 e dei nipoti \*\*\*\* Omissis \*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\* per la quota di 1/4 cadauno, stante la rinuncia all'eredità da parte degli altri due figli \*\*\*\* Omissis \*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\* con atto a rogito Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\* (Rep. n.47875 - Racc. n.11733) del 01/06/2012; tale attribuzione di quote si rinviene altresì nella trascrizione per accettazione tacita di eredità per \*\*\*\* Omissis \*\*\* del 03/08/2012 (R.P.62103/R.G 84425).

Si segnala che successivamente alla trascrizione del pignoramento la scrivente ha riscontrato la trascrizione della dichiarazione di successione anzicitata (R.P.46330/ R.G.63058 del 23/06/2015) ad opera dell'ADE (Roma 1 - Trastevere), nella quale tuttavia le quote dell'immobile in oggetto, unitamente a maggior consistenza, sono attribuite in quote uguali pari a 1/3 cadauno ad \*\*\*\* Omissis \*\*\* ,\*\*\*\* Omissis \*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*.

I titoli di provenienza reperiti sono allegati alla presente perizia (rif. allegati n.ri 04/f-h), unitamente ai certificati di stato civile degli esecutati (rif. allegato n.ro 07) e alle ispezioni ipotecarie effettuate (rif. allegati n.ri 16/e-g).

## CONFINI

L'immobile confina con: scala esterna al servizio del fabbricato, distacco sulla corte comune perimetrale, fabbricato in aderenza. Nell'ultima planimetria catastale in atti, depositata presso l'Agenzia del territorio in data 15/03/1973 ed acquisita dalla scrivente (rif. allegato n.ro 02/h), i confini dell'immobile sono i seguenti: scala contigua a strada privata, distacco condominiale, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	79,20 mq	93,40 mq	1,00	93,40 mq	3,00 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>93,40 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>93,40 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nella consistenza non si è computato il ballatoio esterno in quanto lo stesso identifica uno spazio antistante il bene non annesso al medesimo bensì morfologicamente funzionale all'accesso all'unità.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali

Dal 15/03/1973 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 132, Part. 203, Sub. 502, Zc. 6 Categoria A4 Cl.5, Cons. 4,5 vani Piano 2
Dal 01/01/1992 al 31/05/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 132, Part. 203, Sub. 502, Zc. 6 Categoria A4 Cl.5, Cons. 4,5 vani Rendita € 429,95 Piano 2
Dal 31/05/2007 al 04/12/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 132, Part. 203, Sub. 502, Zc. 6 Categoria A4 Cl.1, Cons. 4,5 vani Rendita € 429,95 Piano 2
Dal 04/12/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 132, Part. 203, Sub. 502, Zc. 6 Categoria A4 Cl.5, Cons. 4,5 vani Rendita € 429,95 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 05/11/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 132, Part. 203, Sub. 502, Zc. 6 Categoria A4 Cl.5, Cons. 4,5 vani Rendita € 429,95 Piano 2

All'attualità gli intestatari catastali risultano essere i debitori esecutati. In merito al dettaglio dei passaggi, dalla costituzione all'attualità, si fa riferimento alla "Visura Storica per Immobile" allegata (rif.allegato n.ro 03/h).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	132	203	502	6	A4	5	4,5 vani	Totale: 94 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 94 m	429,95	2		

### Corrispondenza catastale

In merito alla planimetria catastale dell'immobile pignorato si evidenzia che l'ultimo elaborato grafico depositato presso il Catasto Fabbricati è una planimetria (data presentazione: 15/03/1973 - rif. allegato n.ro 02/h) coincidente, per quanto riguarda la distribuzione interna, con l'elaborato accluso

alla pratica di condono presentata per l'immobile, successivamente concessionato. La configurazione del bene risulta essere sostanzialmente rispondente allo stato dei luoghi constatato in sede di sopralluogo, come meglio dettagliato nel paragrafo "Regolarità edilizia"; riguardo alla destinazione d'uso del bene, che risulta essere abitativa sia sotto il profilo amministrativo-edilizio che catastale, si evidenzia che nell'immobile non si è riscontrata una cucina funzionante ma unicamente un punto acqua ed un punto gas, presenti nel vano catastalmente identificante la cucina.



## STATO CONSERVATIVO

L'unità, come già detto a destinazione d'uso abitativa ma di fatto priva di cucina (nel vano "k" sono presenti unicamente un punto acqua ed un punto gas), presenta uno stato di conservazione e manutenzione normale, come da elaborati fotografici allegati; di contro sono rilevabili fenomeni di degrado a carico degli esterni del fabbricato di cui l'unità è parte, con particolare riferimento alla scala esterna che serve i livelli di piano dello stabile (primo, secondo e copertura), nonché all'intradosso degli aggetti dei ballatoi. Si è difatti riscontrato il distacco di porzioni dei rivestimenti e la contestuale ossidazione di parte dei ferri di armatura della struttura, situazione che si ritiene meritoria di celere disamina ai fini di un consolidamento e ripristino quantomai necessario (rif. allegato n.ro 17/h).

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nella certificazione notarile si richiama un atto d'obbligo a rogito del Notaio E. Dragonetti di Roma in data 17/04/1953 a favore del Comune di Roma e contro, tra gli altri, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in quanto proprietario dei terreni di cui al costruendo edificio avente ad oggetto la sistemazione e manutenzione della strada di accesso allo stabile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento è sito a Roma in Via Sant'Antonio di Padova n°37 nella zona suburbana di Settebagni, nel territorio dell'odierno Municipio Roma III (ex Municipio Roma IV) di Roma Capitale, nel quadrante nord della città all'esterno del Grande Raccordo Anulare.

Il lotto di pertinenza dell'edificio è ubicato in prossimità dell'incrocio con Via dello Scalo di Settebagni, in adiacenza al tracciato della linea ferroviaria che serve la vicina stazione di Settebagni, che prevede tanto gli attraversamenti della direttissima Firenze-Roma quanto quelli della linea regionale FL1.

Lo stabile in cui è situato l'immobile oggetto di stima, edificato in aderenza ad altro corpo di fabbrica con autonomo e distinto accesso da strada, è di accessibile mediante un vialetto dipartentesi dalla succitata via che ha esito, sul versante sinistro, nel cortile aperto di pertinenza dell'edificio, identificato con il civico 37 (fot. n.ri 1-10).

Il manufatto edilizio, realizzato con struttura mista (muratura e c.a.) è costituito da tre piani fuori terra (terra, primo e secondo) oltre piano di copertura praticabile provvisto di vano tecnico: al piano terra si individua un laboratorio artigianale (maglieria); ai superiori due livelli di piano, ciascuno ospitante un appartamento con antistante balcone/ballatoio, nonché alla copertura, si perviene mediante una scala esterna, quest'ultima dotata di sottoscala/ripostiglio (fot. n.ri 11-26), non essendo il fabbricato provvisto di ascensore.

Il bene oggetto di perizia si estende sull'intera superficie del piano secondo ed è identificato con il numero di interno 3: allo stesso si accede dal ballatoio contiguo allo sbarco della scala che si diparte

dall'antistante corte esterna, ballatoio questo dotato di balaustra metallica perimetrale (fot. n.ri 1 e 2). Dallo stesso, per il tramite di un portoncino blindato, si accede ad un corridoio, pavimentato con lastre in pezzame di marmo cm.40x40 (fot. n.ri 4 e 10), atto a distribuire i vani dell'immobile: nello specifico, a partire dal versante sinistro e procedendo in senso orario si individua un primo ambiente finestrato (vano 1 - fot. n.ri 5 e 6) pavimentato con marmittoni in graniglia di marmo cm.40x40, quindi un secondo ambiente (vano 2 - fot. n.ri 7 e 8) dotato delle medesime finiture del precedente, catastalmente indicato come cucina ma di fatto privo della stessa, nel quale si è riscontrata tuttavia la presenza di un punto acqua e di un punto gas.

In adiacenza a tale vano, sempre sul versante sinistro dell'immobile, si individua l'unico servizio igienico dell'immobile (vano 3 - fot. n.ro 9), che risulta essere completo per quanto concerne i sanitari nonché dotato di vasca e scalda-acqua elettrico, pavimentato in piastrelle ceramicate cm.22x11 e rivestito con piastrelle cm.20x20 sulle pareti perimetrali fino ad un'altezza di ml.2,00 circa.

Sull'opposto versante dell'unità, frontalmente alle due camere precedentemente descritte, si rilevano due ulteriori vani contigui (vano 4 - fot. n.ro 11; vano 5 - fot. n.ro 12), pavimentati il primo con marmittoni in graniglia di marmo cm.40x40 ed il secondo con lastre in pezzame di marmo cm.40x40.

Le pareti dell'unità sono intonacate e tinteggiate, gli infissi sono in legno con vetro singolo, provvisti altresì di tapparelle in pvc; le porte interne sono in legno tamburato.

Non è stata rilevata in loco la caldaia per il riscaldamento e/o la produzione di acqua calda sanitaria, di talché l'immobile risulta sprovvisto di impianto termico, circostanza confermata altresì dalla proprietà mediante apposita dichiarazione (rif. allegato n.ro 12); nei vani dell'unità sono stati rilevati climatizzatori, oltre allo scalda-acqua nel wc (con un termosifone in disuso).

Sulla parete di separazione tra i vani n°4 e 5 si sono riscontrate alonature ascrivibili a fenomeni infiltrativi, rilevate altresì sull'intradosso del ballatoio esterno, unitamente al già segnalato stato di degrado di talune superfici esterne in particolare a carico della scala esterna; il tutto come meglio rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla presente perizia (rif. allegato n.ro 01/h) nonché nei relativi elaborati fotografici (rif. allegato n.ro 17/h).

## STATO DI OCCUPAZIONE

All'atto del primo sopralluogo esperito nel fabbricato unitamente al Custode in data 15/11/2017 il Sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dichiarava di abitare l'immobile unitamente al debitore Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (ulteriore accesso veniva effettuato in data 21/11/2017 - rif. allegato n.ro 08).

A tal proposito si evidenzia che in sede di accesso è stata consegnata alla scrivente copia di un contratto di comodato gratuito registrato il 13/03/2015 con durata di 1 anno (già riscontrato dalla scrivente a seguito di ricerca presso l'Agenzia delle Entrate ed allegato in perizia), al quale si rimanda per le specifiche del caso, tuttavia stipulato e registrato successivamente alla trascrizione del pignoramento (rif. allegato n.ro 06).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/07/1951 al 31/05/2007	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		R. Napoleone	30/07/1951		
<b>Trascrizione</b>					
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
Dal 31/05/2007 al <b>04/12/2011</b>	Roma 3	09/08/1951		21995	
<b>Registrazione</b>					
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
**** Omissis ****	<b>Successione testamentaria (dichiarazione di successione e pubblicazione del testamento)</b>				
	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
	Pietro La Monica	***			
	<b>Trascrizione</b>				
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
	Roma 2	***			
	<b>Registrazione</b>				
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
	Roma 2	31/03/2008	12927	1T	
	<b>Dichiarazione di successione</b>				
**** Omissis ****	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
	***				
	<b>Trascrizione</b>				
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
	<b>Registrazione</b>				
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
	Roma 3	27/07/2012	3090	9990	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

In merito alla successione di \*\*\* Omissis \*\*\*\*, con particolare riferimento all'attribuzione delle quote di proprietà in capo agli eredi, si richiama quanto specificato nel paragrafo "Titolarità".

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Roma 1 aggiornate al 12/10/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da IPOTECA VOLONTARIA  
Iscritto a Roma il 30/12/2010  
Reg. gen. 156924 - Reg. part. 35533  
Importo: € 2.505.228,00
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da IPOTECA VOLONTARIA  
Iscritto a Roma il 30/12/2010  
Reg. gen. 156923 - Reg. part. 35532  
Importo: € 2.365.142,00
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da IPOTECA VOLONTARIA  
Iscritto a Roma il 30/12/2010  
Reg. gen. 156925 - Reg. part. 35534  
Importo: € 4.606.740,00
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a Roma il 03/08/2012  
Reg. gen. 84426 - Reg. part. 11725  
Importo: € 2.428.000,00
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a Roma il 03/08/2012  
Reg. gen. 84427 - Reg. part. 11726  
Importo: € 2.972.000,00

### *Trascrizioni*

- **ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITÀ'**  
Trascritto a Roma il 03/04/2008  
Reg. gen. 40282 - Reg. part. 21032
- **ATTO PER CAUSA DI MORTE - RINUNZIA AD AZIONE DI RIDUZIONE**  
Trascritto a Roma il 03/04/2008  
Reg. gen. 40283 - Reg. part. 21033
- **ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**  
Trascritto a Roma il 05/09/2008  
Reg. gen. 116339 - Reg. part. 72100
- **ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ'**  
Trascritto a Roma il 03/08/2012  
Reg. gen. 84425 - Reg. part. 62103
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Roma il 18/07/2014  
Reg. gen. 79505 - Reg. part. 53546

- **ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**  
Trascritto a Roma il 23/06/2015  
Reg. gen. 63058 - Reg. part. 46330



Le ispezioni ipotecarie effettuate dalla scrivente per il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento (sia per nominativo che per immobile) sono allegate alla presente perizia (rif. allegato n.ro 16/g).

## NORMATIVA URBANISTICA

La porzione immobiliare "de qua" ricade nel P.R.G. del Comune di Roma (Sistemi e Regole 1: 10.000) nel Sistema Insediativo "Città da ristrutturare – Tessuti prevalentemente residenziali", all'interno del perimetro del Programma integrato "Settebagni". In relazione al Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, il fabbricato di cui l'immobile è parte ricade nel Paesaggio degli Insediamenti Urbani, oggetto di osservazioni ex art.23 (Proposte comunali di modifica dei PTP vigenti - Proposta n°058091\_P121). Sul tessuto in oggetto risulta in essere un vincolo dichiarativo (cd058\_147 - DGR 12/05/1989 - Valle del Tevere), ricadendo il lotto tra le aree paesaggistiche con dichiarazione di notevole interesse pubblico (lett. c, d Art.136 D.L.vo n. 42/2004); la documentazione di cui alle succitate visure urbanistiche è allegata alla presente perizia (rif. allegati n.ri 13/g e 14/g).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Per l'immobile pignorato veniva presentata da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* istanza di condono n°7635, registrata in data 17/01/1987, per nuova costruzione/ampliamento di una superficie a destinazione residenziale complessiva pari a mq.101,91; nel fascicolo consultato presso l'U.C.E. sono state visionate successive integrazioni documentali integrative (descrizione delle opere, certificato di idoneità statica, documentazione fotografica, ecc...) depositate in data 03/06/1991 e 17/12/2002, con rettifica delle consistenze dichiarate. Alla domanda di cui sopra faceva seguito in data 30/01/2003 il rilascio di concessione in sanatoria n°292737 per una superficie con destinazione residenziale pari a mq.80,00 e non residenziale pari a mq.10,00 (il balcone/ballatoio). La planimetria di cui alla concessione rilasciata, allegata al fascicolo di condono e acclusa con l'ulteriore documentazione succitata alla presente perizia (rif. all. n.ro 10/c), di fatto identifica l'ultimo elaborato catastale depositato, di cui già si è detto nel paragrafo "Dati catastali - Corrispondenza catastale". Il raffronto tra tale elaborato e lo stato dei luoghi riscontrato dalla scrivente evidenzia, fatte salve discrasie dimensionali ascrivibili a rappresentazione grafica, una sostanziale conformità.

Si evidenzia unicamente che il bene, con destinazione d'uso residenziale, è di fatto sprovvisto di cucina: in corrispondenza del vano catastalmente adibito a cucina si sono rilevati nel corso del sopralluogo un punto acqua ed un punto gas.

## Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

In sede di accesso si è riscontrata l'assenza di impianto termico a servizio dell'immobile: in merito al relativo Attestato di Prestazione Energetica la scrivente ha acquisito, tanto in sede di rilievo quanto a mezzo di successiva produzione documentale da parte della proprietà, tutta la documentazione tecnica all'uopo necessaria (rif. allegato n.ro 12), riservandosi di effettuare il deposito telematico presso l'Ufficio competente nonché nel fascicolo di procedura contestualmente all'emissione dell'ordinanza di vendita.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.



Per l'immobile, sulla base di quanto dichiarato in sede di sopralluogo non parrebbe sussistere una gestione condominiale né oneri condominiali insoluti.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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



### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Giorgio Dal Piaz n°30, interno A, piano T-1-S1  
L'immobile oggetto di pignoramento è un villino facente parte di un complesso edilizio sito in Via Giorgio Dal Piaz n°30, nella zona suburbana La Cinquina - Bufalotta, nel territorio dell'odierno Municipio Roma III (ex Municipio Roma IV) di Roma Capitale, nel quadrante nord della città all'esterno del Grande Raccordo Anulare. Al complesso si perviene da Via Stenone, strada che si diparte dalla porzione terminale di Via della Bufalotta e che distribuisce numerose lottizzazioni affini, per tipologia edilizia, ai villini in questione: il complesso è sito sul fondo di Via Del Piaz, ove in corrispondenza del civico 30 si attesta l'ingresso al lotto tutto, sul quale insistono tre villini a schiera contigui (in tutto quattro unità immobiliari) con annesse aree esterne di pertinenza esclusiva, oltre ad ampi spazi esterni comuni. Per quanto concerne il villino A, lo stesso si configura come un fabbricato a destinazione residenziale costituito da tre piani (terra, primo e seminterrato), con accesso principale dal viale asfaltato che si diparte dallo spiazzo d'accesso e che corre intorno all'edificato, distribuendo le quattro unità edilizie di cui si compone il compendio (fot. n.ri 1-2). Al bene in esame, sito sulla porzione terminale sinistra del viale suddetto, si perviene attraverso un'ampia area esterna terrazzata, provvista di gradonate, portico e ampio "pergolato" con forno a legna/barbecue: tale area immette tanto nel piano terra del villino (fot. n.ri 3-12) quanto, mediante scala esterna, in una seconda corte a quota sottostrada, di pertinenza del piano seminterrato dell'immobile (fot. n.ri 13-15). Per quanto concerne la distribuzione interna del villino il piano terra si compone di: ingresso (fot. n.ro 16), soggiorno (vano 1 - fot. n.ri 17-21), sala pranzo (vano 2 - fot. n.ri 22-23), cucina (vano 3 - fot. n.ri 24-25), disimpegno su un servizio igienico (vano 4 - fot. n.ro 27) nonché sulla scala interna di collegamento con il sottostante piano seminterrato (fot. n.ro 26). Sempre dal succitato soggiorno si perviene, mediante ulteriore scala interna (fot. n.ri 28-30 e 42), al piano primo del villino che si compone di un disimpegno, tre camere da letto (vano 5 con annesso balcone – fot. n.ri 31-35; vano 6 – fot. n.ri 36-37; vano 7 con annesso soppalco praticabile – fot. n.ri 38-41) e due servizi igienici completi, l'uno corredato di doccia (vano 8 – fot. n.ri 43-45) e l'altro di vasca (vano 9 – fot. n.ri 46-48). Al piano seminterrato dell'unità si accede infine tanto internamente mediante la scala interna contigua alla cucina del piano terra quanto mediante autonomo ingresso dall'ulteriore e già citata corte esterna, anch'essa provvista di "pergolato", che insiste ad una quota ribassata rispetto al viale d'accesso (fot. n.ri 13 e 49). Detta porzione di piano, anch'essa di fatto a destinazione residenziale, si compone di: soggiorno/sala hobby (vano 10 – fot. n.ri 50-53); cucina (vano 11 – fot. n.ri 54-57) con annesso ripostiglio (vano 12 – fot. n.ri 58-59); zona ingresso (vano 13 – fot. n.ri 60-61); disimpegno con armadiature (vano 14 – fot. n.ri 62-63); un primo servizio igienico (vano 15 – fot. n.ri 64-65), una seconda cucina (vano 16 – fot. n.ri 67-69), una camera da letto (vano 17 – fot. n.ri 70-72) ed un ulteriore servizio igienico (vano 18 – fot. n.ri 73-74). Sulla corte esterna antistante il piano S1 in esame, in adiacenza all'immobile sin qui descritto, si attesta l'ingresso ad un locale tecnico ove si individuano alcune caldaie (vano 19 – fot. n.ri 75-77). Si precisa da ultimo che internamente al piano, e nel dettaglio sul fondo della zona disimpegno con armadi anzicitata (vano 14) si individua una porta di collegamento con il contiguo "villino D"(fot. n.ro 66), sito - sempre a livello del piano S1 - in adiacenza al corpo di fabbrica in esame. I tre livelli di piano con contigue aree esterne di pertinenza esclusiva sin qui descritti sono rappresentati negli elaborati grafici allegati alla presente perizia (rif. allegati n.ri 1.1-1.2-1.3/a) nonché nei relativi elaborati fotografici (rif. allegato n.ro 17/a), mentre per gli spazi esterni comuni si rimanda

all'elaborato grafico con relativo report fotografico (rif. allegati n.ro 1/e e n.ro 17/e).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 140, Part. 311, Sub. 507, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 508

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

Valore di stima del bene: € 688.905,00

Il bene pignorato è stato valutato con il metodo comparativo in funzione di quanto individuato sia tramite un'indagine di mercato effettuata in zona sia tramite quanto riportato nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate in riferimento al Semestre 1 del 2018 (rif. allegato n.ro 15/a), ultimo dato in pubblicazione.

I valori tabellati, per destinazione "Ville e villini" (la porzione è classata come A/7), oscillano tra un minimo di €/mq.1.950,00 ed un massimo di €/mq.2.750,00. In merito al computo della superficie convenzionale del bene si rimanda a quanto più analiticamente dettagliato nei paragrafi "Consistenza" e "Regolarità edilizia, ribadendo che sono stati applicati coefficienti correttivi alle superfici parzialmente o totalmente difformi dai titoli edilizi presentati per il bene.

In funzione di quanto riportato in narrativa nell'ambito della descrizione sia della porzione immobiliare sia dell'intorno urbanistico, lo scrivente ritiene opportuno riferirsi, come valore unitario, ad un valore prossimo a quello massimo tabellato (€/mq.2.700,00) in funzione tanto dell'apprezzabile stato di conservazione del bene quanto delle sue pregevoli caratteristiche intrinseche (qualità di materiali e finiture) ed estrinseche.

Tenendo in considerazione, quindi, la consistenza come precedentemente individuata, la scrivente ritiene che il valore dell'unità in oggetto possa essere identificato in €.688.900,00 in c.t.

Al valore di cui sopra si ritiene tuttavia opportuno applicare una ulteriore decurtazione in funzione delle ulteriori e diffuse discrasie tra stato dei luoghi ed elaborati di progetto che, laddove la pratica di sanatoria venisse sollecitata per il rilascio, potrebbero comportare - in assenza di un ripristino dello status quo ante (per alcune superfici di difficile realizzazione) - un vincolo ostativo al relativo rilascio.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Roma (RM) - Via Giorgio Dal Piaz n°30, interno A, piano T-1-S1	255,15 mq	2.700,00 €/mq	€ 688.905,00	100,00	€ 688.905,00
Valore di stima:					€ 688.905,00

In ragione di tale stato di cose si ritiene opportuno applicare, trattandosi altresì di vendita giudiziaria (con conseguente assenza di garanzia per vizi), una decurtazione in misura pari al 10% del valore di stima, e pertanto in misura pari a €.68.890,00, così individuando un valore finale pari a **€.620.000,00** in c.t.

## LOTTO 2

- Bene N° 2 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Giorgio Dal Piaz n°30, interno B, piano T-1-S1  
L'immobile oggetto di pignoramento è un villino facente parte di un complesso edilizio sito in Via Giorgio Dal Piaz n°30, nella zona suburbana La Cinquina - Bufalotta, nel territorio

dell'odierno Municipio Roma III (ex Municipio Roma IV) di Roma Capitale, nel quadrante nord della città all'esterno del Grande Raccordo Anulare. Al complesso si perviene da Via Stenone, strada che si diparte dalla porzione terminale di Via della Bufalotta e che distribuisce numerose lottizzazioni affini, per tipologia edilizia, ai villini in questione: il complesso è sito sul fondo di Via Del Piaz, ove in corrispondenza del civico 30 si attesta l'ingresso al lotto tutto, sul quale insistono tre villini a schiera contigui (in tutto quattro unità immobiliari) con annesse aree esterne di pertinenza esclusiva, oltre ad ampi spazi esterni comuni. Per quanto concerne il villino B, lo stesso si configura come un fabbricato a destinazione residenziale costituito da tre piani (terra, primo e seminterrato), con accesso principale dal viale asfaltato che si diparte dallo spiazzo d'accesso e che corre intorno all'edificato, distribuendo le quattro unità edilizie di cui si compone il compendio (fot. n.ro 1). Al villino B in esame, che si configura come il fabbricato centrale del complesso, si perviene attraverso un viale pavimentato che attraversa il giardino di pertinenza esclusiva dell'unità (fot. n.ri 2-6) e termina nell'area porticata antistante il villino (fot. n.ri 7-12). Per quanto concerne la distribuzione interna dell'unità il piano terra si compone di: soggiorno-pranzo (vano 1 - fot. n.ri 13-19), cucina (vano 2 - fot. n.ri 26-27) e contiguo disimpegno su servizio igienico (vano 3 - fot. n.ri 24-25) e camera (vano 4 - fot. n.ri 21-23); in adiacenza all'ingresso si attesta la scala interna di collegamento tanto con il piano seminterrato quanto con il piano primo. Il piano primo si compone di un disimpegno (fot. n.ri 28-30), tre camere da letto (vano 5 con annesso balcone - fot. n.ri 31-34; vano 6 - fot. n.ri 35-36; vano 7 con annesso soppalco - fot. n.ri 37-38) e due servizi igienici completi, l'uno corredata di doccia (vano 8 - fot. n.ri 40-41) e l'altro di vasca (vano 9 - fot. n.ri 39,42-43). Al piano seminterrato dell'unità si accede infine tanto internamente mediante la scala interna contigua all'ingresso del piano terra (fot. n.ro 20) quanto mediante autonomo accesso dall'ulteriore giardino esclusivo di pertinenza dell'unità che insiste sul retro del villino, servito dal già citato viale di distribuzione del compendio (fot. n.ri 60-64). Il piano seminterrato in esame, anch'esso di fatto a destinazione residenziale, si compone di: soggiorno (vano 10 - fot. n.ri 44-49), cucina (vano 11 - fot. n.ri 50-51), disimpegno (vano 12 - fot. n.ri 52 e 59), w.c. (vano 13 - fot. n.ri 53-54) e tre ripostigli contigui (vani 14/15/16 - fot. n.ri 55-58). I tre livelli di piano con contigue aree esterne di pertinenza esclusiva sono rappresentati negli elaborati grafici allegati alla presente perizia (rif. allegati n.ri 1.1-1.2-1.3/b) nonché nei relativi elaborati fotografici (rif. allegato n.ro 17/b), mentre per gli spazi esterni comuni si rimanda all'elaborato grafico con relativo report fotografico (rif. allegati n.ro 1/e e n.ro 17/e).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 140, Part. 311, Sub. 3, Zc. 6, Categorìa A7, Graffato 503-504

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

Valore di stima del bene: € 716.607,00

Il bene pignorato è stato valutato con il metodo comparativo in funzione di quanto individuato sia tramite un'indagine di mercato effettuata in zona sia tramite quanto riportato nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate in riferimento al Semestre 1 del 2018 (rif. allegato n.ro 15/a), ultimo dato in pubblicazione.

I valori tabellati, per destinazione "Ville e villini" (la porzione è classata come A/7), oscillano tra un minimo di €/mq.1.950,00 ed un massimo di €/mq.2.750,00. In merito al computo della superficie convenzionale del bene si rimanda a quanto più analiticamente dettagliato nei paragrafi "Consistenza" e "Regolarità edilizia, ribadendo che sono stati applicati coefficienti correttivi alle superfici parzialmente o totalmente difformi dai titoli edili presentati per il bene.

In funzione di quanto riportato in narrativa nell'ambito della descrizione sia della porzione immobiliare sia dell'intorno urbanistico, lo scrivente ritiene opportuno riferirsi, come valore unitario, ad un valore prossimo a quello massimo tabellato (€/mq.2.700,00) in funzione tanto dello stato di conservazione del bene quanto delle apprezzabili caratteristiche intrinseche (qualità di materiali e finiture) ed estrinseche.

Tenendo in considerazione, quindi, la consistenza come precedentemente individuata, la

scrivente ritiene che il valore dell'unità in oggetto possa essere identificato in €.716.600,00 in c.t.

Al valore di cui sopra si ritiene tuttavia opportuno applicare una decurtazione in funzione delle ulteriori e diffuse discrasie tra stato dei luoghi ed elaborati di progetto che, laddove la pratica di sanatoria venisse sollecitata per il rilascio, potrebbero comportare un vincolo ostativo al relativo rilascio.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Villetta Roma (RM) - Via Giorgio Dal Piaz n°30, interno B, piano T-1-S1	265,41 mq	2.700,00 €/mq	€ 716.607,00	100,00	€ 716.607,00
Valore di stima:					€ 716.607,00

In ragione di tale stato di cose si ritiene opportuno applicare, trattandosi altresì di vendita giudiziaria (con conseguente assenza di garanzia per vizi), una decurtazione in misura pari al 10% del valore di stima, e pertanto in misura pari a €.71.660,00, così individuando un valore finale pari a **€.645.000,00** in c.t.

## LOTTO 3

- Bene N° 3** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Giorgio Dal Piaz n°30, interno C, piano T-1-S1  
Il terzo immobile oggetto di pignoramento è un villino facente parte di un complesso edilizio sito in Via Giorgio Dal Piaz n°30, nella zona suburbana La Cinquina - Bufalotta, nel territorio dell'odierno Municipio Roma III (ex Municipio Roma IV) di Roma Capitale, nel quadrante nord della città all'esterno del Grande Raccordo Anulare. Al complesso si perviene da Via Stenone, strada che si diparte dalla porzione terminale di Via della Bufalotta e che distribuisce numerose lottizzazioni affini, per tipologia edilizia, ai villini in questione: il complesso è sito sul fondo di Via Del Piaz, ove in corrispondenza del civico 30 si attesta l'ingresso al lotto tutto, sul quale insistono tre villini a schiera contigui (in tutto quattro unità immobiliari), con annesse aree esterne di pertinenza esclusiva, oltre ad ampi spazi esterni comuni. Per quanto concerne il villino C, lo stesso si configura come un fabbricato a destinazione residenziale costituito da tre piani (terra, primo e seminterrato), con accesso principale dal viale asfaltato che si diparte dallo spiazzo comune d'accesso e che corre intorno all'edificato, distribuendo le quattro unità edilizie di cui si compone il compendio (fot. n.ro 1). Al villino C in esame, che si configura come il fabbricato terminale destro del complesso, si perviene attraverso un viale pavimentato che attraversa il giardino di pertinenza esclusiva dell'unità (fot. n.ri 2-6;) e termina nell'area porticata antistante il fabbricato (fot. n.ri 7-12), con contigua ulteriore zona a verde (fot. n.ri 25-27). Per quanto concerne la distribuzione interna del piano terra, lo stesso si compone di: soggiorno-pranzo (vano 1 - fot. n.ri 13-17), disimpegno su cucina (vano 2 - fot. n.ri 18-20), servizio igienico (vano 3 - fot. n.ri 21-22) e camera (vano 4 - fot. n.ri 23-24); non sussiste collegamento interno con gli ulteriori livelli di piano del villino (seminterrato e primo) in quanto l'accesso alla scala interna (originariamente insidente sul soggiorno), risulta essere stato tamponato. Attraverso una scala esterna che si diparte dall'area terrazzata esterna al piano (fot. n.ri 25-30), si perviene al piano seminterrato dell'unità, dotato di giardino esclusivo

ed antistante portico (fot. n.ri 31-33; 87-88) e provvisto altresì di ulteriore accesso dal già citato viale di distribuzione del compendio (fot. n.ri 84-86). Detto piano, anch'esso di fatto a destinazione residenziale, si compone di: soggiorno (vano 10 – fot. n.ri 34-43), sala pranzo (vano 11 – fot. n.ri 44,45 e 55), cucina (vano 12 – fot. n.ri 46-47), ripostiglio (vano 13 – fot. n.ri 48-49) con accesso ad una contigua intercapedine (fot. n.ri 50-52), disimpegno su un vano lavanderia (vano 14 - fot. n.ro 54) e ulteriore disimpegno su un servizio igienico (vano 15 - fot. n.ri 56-57). Sulla corte esterna antistante il piano in esame, in adiacenza all'ingresso, si attesta l'ingresso ad un locale adibito a deposito/locale tecnico (vano 16 – fot. n.ri 80-83), che identifica tuttavia immobile non sottoposto a pignoramento. Il piano primo, al quale si accede dal piano seminterrato mediante scala interna (fot. n.ri 58-62), si compone di un disimpegno (fot. n.ri 63 e 75), tre camere da letto (vano 5 con annesso balcone – fot. n.ri 64-67; vano 6 – fot. n.ri 68-70; vano 7 – fot. n.ri 71-72) e due servizi igienici completi, il primo padronale (vano 8 – fot. n.ri 73-74) ed il secondo condiviso (vano 9 – fot. n.ri 76-78). I tre livelli di piano con contigue aree esterne di pertinenza esclusiva sono rappresentati negli elaborati grafici allegati alla presente perizia (rif. allegati n.ri 1.1-1.2-1.3/c) nonché nei relativi elaborati fotografici (rif. allegato n.ro 17/c), mentre per gli spazi esterni comuni si rimanda all'elaborato grafico con relativo report fotografico (rif. allegati n.ro 1/e e n.ro 17/e).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 140, Part. 311, Sub. 2, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 505-506

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

Valore di stima del bene: € 748.845,00

Il bene pignorato è stato valutato con il metodo comparativo in funzione di quanto individuato sia tramite un'indagine di mercato effettuata in zona sia tramite quanto riportato nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate in riferimento al Semestre 1 del 2018 (rif. allegato n.ro 15/a), ultimo dato in pubblicazione.

I valori tabellati, per destinazione "Ville e villini" (la porzione è classata come A/7), oscillano tra un minimo di €/mq.1.950,00 ed un massimo di €/mq.2.750,00. In merito al computo della superficie convenzionale del bene si rimanda a quanto più analiticamente dettagliato nei paragrafi "Consistenza" e "Regolarità edilizia, ribadendo che sono stati applicati coefficienti correttivi alle superfici parzialmente o totalmente difformi dai titoli edilizi presentati per il bene.

In funzione di quanto riportato in narrativa nell'ambito della descrizione sia della porzione immobiliare sia dell'intorno urbanistico, lo scrivente ritiene opportuno riferirsi, come valore unitario, ad un valore prossimo a quello massimo tabellato (€/mq.2.700,00) in funzione tanto dello stato di conservazione del bene quanto delle apprezzabili caratteristiche intrinseche (qualità di materiali e finiture) ed estrinseche.

Tenendo in considerazione, quindi, la consistenza come precedentemente individuata, la scrivente ritiene che il valore dell'unità in oggetto possa essere identificato in €.748.850,00 in c.t.

Al valore di cui sopra si ritiene tuttavia opportuno applicare una ulteriore decurtazione in funzione delle ulteriori e diffuse discrasie tra stato dei luoghi ed elaborati di progetto che, laddove la pratica di sanatoria venisse sollecitata per il rilascio, potrebbero comportare un vincolo ostativo al relativo rilascio.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Villetta Roma (RM) - Via Giorgio Dal Piaz n°30, interno C, piano T-1-S1	277,35 mq	2.700,00 €/mq	€ 748.845,00	100,00	€ 748.845,00
			Valore di stima:	€ 748.845,00	

In ragione di tale stato di cose si ritiene opportuno applicare, trattandosi altresì di vendita giudiziaria (con conseguente assenza di garanzia per vizi), una decurtazione in misura pari al 10% del valore di stima, e pertanto in misura pari a €.74.885,00, così individuando un valore finale pari a **€.674.000,00** in c.t.

## LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Giorgio Dal Piaz n°30, interno D, piano S1

Il quarto immobile oggetto di pignoramento è un villino facente parte di un complesso edilizio sito in Via Giorgio Dal Piaz n°30, nella zona suburbana La Cinquina - Bufalotta, nel territorio dell'odierno Municipio Roma III (ex Municipio Roma IV) di Roma Capitale, nel quadrante nord della città all'esterno del Grande Raccordo Anulare. Al complesso si perviene da Via Stenone, strada che si diparte dalla porzione terminale di Via della Bufalotta e che distribuisce numerose lottizzazioni affini, per tipologia edilizia, ai villini in questione: il complesso è sito sul fondo di Via Del Piaz, ove in corrispondenza del civico 30 si attesta l'ingresso al lotto tutto, sul quale insistono tre villini a schiera contigui (in tutto quattro unità immobiliari) con annesse aree esterne di pertinenza esclusiva, oltre ad ampi spazi esterni comuni. Per quanto concerne il "villino D", lo stesso si estende su parte del piano seminterrato di un più ampio manufatto su tre livelli (contiguo villino "A"), con il quale sussiste un collegamento interno alle unità. Al villino in esame, sito sul retro della porzione terminale sinistra del compendio, si perviene per il tramite di un viale che si diparte dallo spiazzo comune d'accesso e che corre intorno all'edificato, distribuendo le unità edilizie che lo compongono; un cancelletto metallico immette nella relativa corte di pertinenza, in parte a verde ed in parte lastricata in adiacenza all'edificato (fot. n.ri 1-3). L'unità, catastalmente al piano S1 ma di fatto completamente fuori terra, in funzione dell'orografia del lotto, si compone di: soggiorno (vano 1 - fot. n.ri 4-8), disimpegno su cucina (vano 2 - fot. n.ri 13-17), w.c. (vano 3 - fot. n.ri 18-20) e ripostiglio (vano 4 - fot. n.ri 10-12) ove si individua un varco di collegamento con il contiguo villino "A". Sempre dal succitato soggiorno si perviene, mediante secondo disimpegno (fot. n.ri 20-23), ad una prima camera (vano 5 - fot. n.ri 24-25), quindi ad un w.c. (vano 6 - fot. n.ri 36-37) ed infine, mediante terzo disimpegno (fot. n.ri 26 e 35), a due ulteriori camere (vano 7 - fot. n.ri 27-28; vano 8 - fot. n.ri 29-31), la seconda delle quali corredata di bagno padronale (vano 9 - fot. n.ri 32-33) e ripostiglio (fot. n.ri 34). Il bene in esame è rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla presente perizia (rif. allegato n.ro 1/d) nonché nei relativi elaborati fotografici (rif. allegato n.ro 17/d), mentre per gli spazi esterni comuni si rimanda all'elaborato grafico con relativo report fotografico (rif. allegati n.ro 1/e e n.ro 17/e).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 140, Part. 311, Sub. 509, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 510

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

Valore di stima del bene: € 372.087,00

Il bene pignorato è stato valutato con il metodo comparativo in funzione di quanto individuato sia tramite un'indagine di mercato effettuata in zona sia tramite quanto riportato nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate in riferimento al Semestre 1 del 2018 (rif. allegato n.ro 15/a), ultimo dato in pubblicazione.

I valori tabellati, per destinazione "Ville e villini" (la porzione è classata come A/7), oscillano tra un minimo di €/mq.1.950,00 ed un massimo di €/mq.2.750,00. In merito al computo della superficie convenzionale del bene si rimanda a quanto più analiticamente dettagliato nei

paragrafi "Consistenza" e "Regolarità edilizia, ribadendo che sono stati applicati coefficienti correttivi alle superfici parzialmente o totalmente difformi dai titoli edilizi presentati per il bene.

In funzione di quanto riportato in narrativa nell'ambito della descrizione sia della porzione immobiliare sia dell'intorno urbanistico, lo scrivente ritiene opportuno riferirsi, come valore unitario, ad un valore prossimo a quello massimo tabellato (€/mq. 2.700,00) in funzione tanto dell'apprezzabile stato di conservazione del bene quanto delle sue pregevoli caratteristiche intrinseche (qualità di materiali e finiture) ed estrinseche.

Tenendo in considerazione, quindi, la consistenza come precedentemente individuata, la scrivente ritiene che il valore dell'unità in oggetto possa essere identificato in €.372.100,00 in c.t.

Al valore di cui sopra si ritiene tuttavia opportuno applicare una ulteriore decurtazione in funzione delle ulteriori e diffuse discrasie tra stato dei luoghi ed elaborati di progetto che, laddove la pratica di sanatoria venisse sollecitata per il rilascio, potrebbero comportare - in assenza di un ripristino dello status quo ante (per alcune superfici di difficile realizzazione) - un vincolo ostativo al relativo rilascio.

<b>Identificativo corpo</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Totale</b>
Bene N° 4 - Villetta Roma (RM) - Via Giorgio Dal Piaz n°30, interno D, piano S1	137,81 mq	2.700,00 €/mq	€ 372.087,00	100,00	€ 372.087,00
Valore di stima:					€ 372.087,00

In ragione di tale stato di cose si ritiene opportuno applicare, trattandosi altresì di vendita giudiziaria (con conseguente assenza di garanzia per vizi), una decurtazione in misura pari al 10% del valore di stima, e pertanto in misura pari a €.37.210,00, così individuando un valore finale pari a **€.335.000,00** in c.t.

## LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Laboratorio artigianale ubicato a Roma (RM) - Via S. Antonio di Padova, interno 1, piano T

L'immobile oggetto di pignoramento è un laboratorio artigianale sito a Roma in Via Sant'Antonio di Padova n°37 nella zona suburbana di Settebagni, nel territorio dell'odierno Municipio Roma III (ex Municipio Roma IV) di Roma Capitale, nel quadrante nord della città all'esterno del Grande Raccordo Anulare. Il fabbricato in cui insiste l'immobile, edificato in aderenza ad altro stabile prospiciente su strada, è costituito da tre piani fuori terra con accesso da una corte di pertinenza antistante; al piano terra si individua il laboratorio in esame e ai superiori due livelli di piano, serviti da scala esterna che arriva sino al piano copertura, si individuano altrettante unità immobiliari (fot. n.ri E/1-26). L'immobile in esame, che si estende sull'intera superficie del piano terra ed è identificato con il numero di interno 1, è adibito a laboratorio di maglieria, e si compone di quattro vani (vano 1 – fot. n.ro 5; vano 2 – fot. n.ro 6; vano 4 – fot. n.ro 11; vano 5 – fot. n.ro 12), distribuiti da un corridoio centrale (fot. n.ri 4 e 10), e di un servizio igienico (vano 3 – fot. n.ri 8-10) con antistante disimpegno (fot.

n.ro 7); il tutto come meglio rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla presente perizia (rif. allegato n.ro 01/f) nonché nei relativi elaborati fotografici (rif. allegato n.ro 17/f).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 132, Part. 203, Sub. 503, Zc. 6, Categoria C3

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

Valore di stima del bene: € 112.080,00

Il bene pignorato è stato valutato con il metodo comparativo in funzione di quanto individuato sia tramite un'indagine di mercato effettuata in zona sia tramite quanto riportato nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate in riferimento al Semestre 1 del 2018 (rif. allegato n.ro 15/b), ultimo dato in pubblicazione.

A tal proposito si evidenzia che per la zona sono state elaborate quotazioni sia per destinazione residenziale (con differenti tipologie edilizie) sia per destinazione produttiva (capannoni industriali), quest'ultima affine alla categoria "urbanistica", ancorché non catastale, applicabile alla natura del bene in esame, che identifica un laboratorio artigianale.

A partire da tale assunto, e ritenendo che attenersi alla stregua quotazione di zona per la categoria produttiva possa risultare parzialmente fuorviante per la sostanziale differmità delle caratteristiche costruttive e dimensionali genericamente connesse ai capannoni industriali, sono state ricercate quotazioni OMI per tessuti urbani affini a quello di specie, ovvero zone periferiche o suburbane per le quali siano state di contro quotate anche le destinazioni precise di "laboratorio" unitamente (o in alternativa) a quelle di capannoni; ciò al fine di raffrontarle alle relative quotazioni residenziali ed elaborare così un modello comparativo utilizzabile per il caso di specie.

La ricerca effettuata ha evidenziato che le quotazioni per laboratori presentano valori leggermente superiori alle corrispondenti stime per capannoni, parametro questo che va altresì contestualizzato in funzione delle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni di riferimento.

Nel caso di specie, unitamente a tale risultanza, ulteriore elemento di valutazione è consistito nella possibilità di effettuare una valutazione comparativa con beni a destinazione residenziale ubicati nel medesimo fabbricato, rilevandone una sostanziale affinità quanto a finiture e caratteristiche morfologiche e costruttive.

Ciò premesso si precisa che i valori tabellati, per la zona in esame (Fascia/zona: Suburbana/SETTEBAGNI - Codice zona: E50 - Microzona: 147) per destinazione produttiva "Capannoni industriali" oscillano tra un minimo di €/mq.600,00 ed un massimo di €/mq.950,00, mentre per destinazione ad "abitazioni di tipo economico" (le ulteriori unità immobiliari del fabbricato sono classate come A/4), oscillano tra un minimo di €/mq.1.750,00 ed un massimo di €/mq.2.400,00.

In relazione a quanto sin qui riportato nell'ambito della descrizione sia della porzione immobiliare sia dell'intorno urbanistico, la scrivente ritiene opportuno riferirsi, al valore massimo tabellato per la destinazione produttiva, incrementato del 25%, e nel dettaglio pari a €/mq.1.200,00 in c.t., in funzione tanto dello stato di conservazione del bene quanto delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche. In particolare si sono valutate positivamente la legittimità edilizia e la morfologia dell'immobile, completamente fuori terra ed idoneamente finestrato (situazione non sempre riscontrabile nella tipologia "laboratorio", sovente seminterrata e/o con rapporti aeroilluminanti inferiori rispetto a quelli presenti nella destinazione abitativa). Si è altresì valutata positivamente la dotazione di una corte esterna di pertinenza del fabbricato (con accesso carrabile utile per la funzione di specie) nonché la prossimità, sotto il profilo infrastrutturale, tanto con la stazione ferroviaria Settebagni quanto con il G.R.A. (a circa 3 km).

Di contro, nel raffronto con la quotazione residenziale di cui agli altri immobili del fabbricato, si sono valutati negativamente: la particolare destinazione d'uso dell'unità in esame, che ne limita l'appetibilità sul mercato e che determinerebbe costi sensibili in caso di eventuale pratica per il cambio di destinazione d'uso; la necessità di interventi di manutenzione in particolare per quanto concerne gli impianti (l'immobile è sprovvisto di impianto termico); lo

stato conservativo generale del fabbricato in cui il bene è inserito, che evidenzia fenomeni di degrado a carico delle facciate, della scala esterna e degli aggetti, come meglio dettagliato in perizia.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Laboratorio artigianale Roma (RM) - Via S. Antonio di Padova, interno 1, piano T	93,40 mq	1.200,00 €/mq	€ 112.080,00	100,00	€ 112.080,00
Valore di stima:					€ 112.080,00

Tenendo in considerazione, quindi, la consistenza come precedentemente individuata, la scrivente ritiene che il valore dell'unità in oggetto possa essere identificato in **€.112.000,00** in c.t.

## LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via S. Antonio di Padova, interno 2, piano 1  
L'immobile oggetto di pignoramento è un appartamento sito a Roma in Via Sant'Antonio di Padova n°37 nella zona suburbana di Settebagni, nel territorio dell'odierno Municipio Roma III (ex Municipio Roma IV) di Roma Capitale, nel quadrante nord della città all'esterno del Grande Raccordo Anulare. Il fabbricato in cui insiste l'immobile, edificato in aderenza ad altro stabile prospiciente su strada, è costituito da tre piani fuori terra con accesso da una corte di pertinenza antistante; al piano terra si individua un laboratorio artigianale e ai superiori due livelli, serviti da scala esterna che arriva sino al piano copertura (l'edificio è sprovvisto di ascensore), si individuano altrettante unità immobiliari (fot. n.ri E/1-26). L'immobile in esame, che si estende sull'intera superficie del piano primo ed è identificato con il numero di interno 2, con destinazione d'uso abitativa e attualmente utilizzato quale ufficio, si compone di quattro vani (vano 1 – fot. n.ri 4-5; vano 2 – fot. n.ri 6; vano 4 – fot. n.ri 11-12; vano 5 – fot. n.ri 13-14), distribuiti da un corridoio centrale (fot. n.ri 3 e 10), e di un servizio igienico (vano 3 – fot. n.ri 8-9) con antistante disimpegno (fot. n.ri 7); il bene è altresì dotato di un ballatoio in aggetto, sito allo sbarco della scala esterna, sviluppantesi sul prospetto in cui insiste l'ingresso all'unità (fot. n.ri 1-2). Il tutto è rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla presente perizia (rif. allegato n.ri 01/g) nonché nei relativi elaborati fotografici (rif. allegato n.ri 17/g).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 132, Part. 203, Sub. 501, Zc. 6, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 177.460,00

Il bene pignorato è stato valutato con il metodo comparativo in funzione di quanto individuato sia tramite un'indagine di mercato effettuata in zona sia tramite quanto riportato nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate in riferimento al Semestre 1 del 2018 (rif. allegato n.ri 15/b), ultimo dato in pubblicazione.

I valori tabellati, per destinazione "abitazioni di tipo economico" (il bene è classato come A/4), oscillano tra un minimo di €/mq.1.750,00 ed un massimo di €/mq.2.400,00.

In relazione a quanto sopra riportato nell'ambito della descrizione sia della porzione immobiliare sia dell'intorno urbanistico, la scrivente ritiene opportuno riferirsi, ad un valore

intermedio tra quello minimo e quello medio tabellato, e nel dettaglio pari a €/mq.1.900,00, in funzione tanto dello stato di conservazione del bene quanto delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche. In particolare si sono valutati negativamente: l'assenza di impianto termico; i costi per il ripristino delle difformità edilizie, ancorché contenute; lo stato conservativo generale del fabbricato in cui il bene è inserito, che evidenzia fenomeni di degrado a carico delle facciate, della scala esterna e degli aggetti, come meglio dettagliato in perizia. Di contro si sono valutati positivamente lo stato di conservazione interna e la dotazione di una corte esterna di pertinenza del fabbricato nonché la prossimità, sotto il profilo infrastrutturale, con la stazione ferroviaria Settebagni e da ultimo con estese aree a verde (Riserva naturale della Marcigliana).

<b>Identificativo corpo</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Totale</b>
<b>Bene N° 6 - Appartamento Roma (RM) - Via S. Antonio di Padova, interno 2, piano 1</b>	93,40 mq	1.900,00 €/mq	€ 177.460,00	100,00	€ 177.460,00
Valore di stima:					€ 177.460,00

Tenendo in considerazione, quindi, la consistenza come precedentemente individuata, la scrivente ritiene che il valore dell'unità in oggetto possa essere identificato in **€.177.500,00** in c.t.

## LOTTO 7

- Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via S. Antonio di Padova, interno 3, piano 2 L'immobile oggetto di pignoramento è un appartamento sito a Roma in Via Sant'Antonio di Padova n°37 nella zona suburbana di Settebagni, nel territorio dell'odierno Municipio Roma III (ex Municipio Roma IV) di Roma Capitale, nel quadrante nord della città all'esterno del Grande Raccordo Anulare. Il fabbricato in cui insiste l'immobile, edificato in aderenza ad altro stabile prospiciente su strada, è costituito da tre piani fuori terra con accesso da una corte di pertinenza antistante; al piano terra si individua un laboratorio artigianale e ai superiori due livelli di piano, serviti da scala esterna che arriva sino al piano copertura (l'edificio è sprovvisto di ascensore), si individuano altrettante unità immobiliari (fot. n.ri E/1-26). L'immobile in esame, che si estende sull'intera superficie del piano secondo ed è identificato con il numero di interno 3, con destinazione d'uso abitativa, si compone di quattro vani (vano 1 – fot. n.ri 5 e 6; vano 2 – fot. n.ri 7 e 8; vano 4 – fot. n.ro 11; vano 5 – fot. n.ro 12), distribuiti da un corridoio centrale (fot. n.ri 4 e 10), e di un servizio igienico (vano 3 – fot. n.ro 9); il bene è altresì dotato di un ballatoio in aggetto, sito allo sbarco della scala esterna, sviluppantesi sul prospetto in cui insiste l'ingresso all'unità (fot. n.ri 1-2). Il tutto è rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla presente perizia (rif. allegato n.ro 01/h) nonché nei relativi elaborati fotografici (rif. allegato n.ro 17/h).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 132, Part. 203, Sub. 502, Zc. 6, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 172.790,00

Il bene pignorato è stato valutato con il metodo comparativo in funzione di quanto individuato sia tramite un'indagine di mercato effettuata in zona sia tramite quanto riportato nella Banca

dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate in riferimento al Semestre 1 del 2018 (rif. allegato n.ro 15/b), ultimo dato in pubblicazione.

I valori tabellati, per destinazione "abitazioni di tipo economico" (il bene è classato come A/4), oscillano tra un minimo di €/mq.1.750,00 ed un massimo di €/mq.2.400,00.

In relazione a quanto sopra riportato nell'ambito della descrizione sia della porzione immobiliare sia dell'intorno urbanistico, la scrivente ritiene opportuno riferirsi, ad un valore intermedio tra quello minimo e quello medio tabellato, e nel dettaglio pari a €/mq.1.850,00, in funzione tanto dello stato di conservazione del bene quanto delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche. In particolare si sono valutati negativamente: il livello di piano, essendo l'immobile sprovvisto di ascensore; l'assenza di impianto termico; la sussistenza di esiti infiltrativi, ancorché modesti, interni al bene; lo stato conservativo generale del fabbricato in cui l'unità è inserita, che evidenzia fenomeni di degrado a carico delle facciate, della scala esterna e degli aggetti, come meglio dettagliato in perizia.

Di contro si sono valutate positivamente la dotazione di una corte esterna di pertinenza del fabbricato nonché la prossimità, sotto il profilo infrastrutturale, con la stazione ferroviaria Settebagni e da ultimo con estese aree a verde (Riserva naturale della Marcigliana).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Appartamento Roma (RM) - Via S. Antonio di Padova, interno 3, piano 2	93,40 mq	1.850,00 €/mq	€ 172.790,00	100,00	€ 172.790,00
Valore di stima:					€ 172.790,00

Tenendo in considerazione, quindi, la consistenza come precedentemente individuata, la scrivente ritiene che il valore dell'unità in oggetto possa essere identificato in **€.172.800,00** in c.t.

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

Roma, li 25/10/2018



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



- ✓ N° 15 Altri allegati - Allegato 1 - Rilievi planimetrici dei beni pignorati (a-i).
- ✓ N° 8 Planimetrie catastali - Allegato 2 – Planimetrie catastali dei beni pignorati (a-h).
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - Allegato 3 – Visure catastali dei beni pignorati (a-h)
- ✓ N° 6 Atto di provenienza - Allegato 4 - Atti di provenienza dei beni pignorati (a-f).
- ✓ N° 3 Altri allegati - Allegato 5 - Documentazione consorzio/utenze/imbocco in fogna.
- ✓ N° 2 Altri allegati - Allegato 6 - Comodati (a-b).
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 7 - Documentazione anagrafica/stato civile.
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 8 - Verbali di accesso.
- ✓ N° 7 Altri allegati - Allegato 9 - Domande di sanatoria (a-g).
- ✓ N° 3 Altri allegati - Allegato 10 - Concessioni in sanatoria con fascicolo (a-b-c)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 11 - Accesso agli atti Municipio III.
- ✓ N° 7 Altri allegati - Allegato 12 - Documentazione per APE.
- ✓ N° 2 Altri allegati - Allegato 13 - Visure urbanistiche P.R.G. (a-b).
- ✓ N° 2 Altri allegati - Allegato 14 - Visure urbanistiche P.T.P.R. (a-b).
- ✓ N° 2 Altri allegati - Allegato 15 - Quotazioni OMI (1-2018).
- ✓ N° 7 Altri allegati - Allegato 16 - Ispezioni ipotecarie e note (a-g).
- ✓ N° 8 Altri allegati - Allegato 17 - Elaborati fotografici (a-h).

