
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. De Santis Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 1007/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Roma (RM) - via Colle Terrigno 21, scala Unica, interno D, piano 2.....	4
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - via Colle Terrigno 21 , scala Unica, interno B, piano 2.....	5
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Roma (RM) - via Colle Terrigno 21, scala Unica, interno D, piano 2.....	5
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - via Colle Terrigno 21 , scala Unica, interno B, piano 2	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Roma (RM) - via Colle Terrigno 21, scala Unica, interno D, piano 2.....	6
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - via Colle Terrigno 21 , scala Unica, interno B, piano 2	7
Confini.....	8
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Roma (RM) - via Colle Terrigno 21, scala Unica, interno D, piano 2.....	8
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - via Colle Terrigno 21 , scala Unica, interno B, piano 2	8
Consistenza.....	9
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Roma (RM) - via Colle Terrigno 21, scala Unica, interno D, piano 2.....	9
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - via Colle Terrigno 21 , scala Unica, interno B, piano 2	10
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Roma (RM) - via Colle Terrigno 21, scala Unica, interno D, piano 2.....	10
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - via Colle Terrigno 21 , scala Unica, interno B, piano 2	11
Dati Catastali	12
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Roma (RM) - via Colle Terrigno 21, scala Unica, interno D, piano 2.....	12
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - via Colle Terrigno 21 , scala Unica, interno B, piano 2	13
Stato conservativo	14
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Roma (RM) - via Colle Terrigno 21, scala Unica, interno D, piano 2.....	14
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - via Colle Terrigno 21 , scala Unica, interno B, piano 2	14

Parti Comuni.....	14
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Roma (RM) - via Colle Terrigno 21, scala Unica, interno D, piano 2	14
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - via Colle Terrigno 21 , scala Unica, interno B, piano 2	15
Servitù, censo, livello, usi civici.....	15
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Roma (RM) - via Colle Terrigno 21, scala Unica, interno D, piano 2	15
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - via Colle Terrigno 21 , scala Unica, interno B, piano 2	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Roma (RM) - via Colle Terrigno 21, scala Unica, interno D, piano 2	15
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - via Colle Terrigno 21 , scala Unica, interno B, piano 2	16
Stato di occupazione	17
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Roma (RM) - via Colle Terrigno 21, scala Unica, interno D, piano 2	17
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - via Colle Terrigno 21 , scala Unica, interno B, piano 2	17
Provenienze Ventennali	18
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Roma (RM) - via Colle Terrigno 21, scala Unica, interno D, piano 2	18
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - via Colle Terrigno 21 , scala Unica, interno B, piano 2	21
Formalità pregiudizievoli	22
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Roma (RM) - via Colle Terrigno 21, scala Unica, interno D, piano 2	22
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - via Colle Terrigno 21 , scala Unica, interno B, piano 2	23
Normativa urbanistica	24
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Roma (RM) - via Colle Terrigno 21, scala Unica, interno D, piano 2	24
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - via Colle Terrigno 21 , scala Unica, interno B, piano 2	24
Regolarità edilizia	24
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Roma (RM) - via Colle Terrigno 21, scala Unica, interno D, piano 2	25
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - via Colle Terrigno 21 , scala Unica, interno B, piano 2	26
Vincoli od oneri condominiali.....	27
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Roma (RM) - via Colle Terrigno 21, scala Unica, interno D, piano 2	27
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - via Colle Terrigno 21 , scala Unica, interno B, piano 2	28

Stima / Formazione lotti.....	28
Riepilogo bando d'asta.....	32
Lotto Unico	32
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1007/2021 del R.G.E.....	34
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 18.500,00	34

INCARICO

In data 28/03/2023, il sottoscritto Arch. De Santis Francesco, con studio in Via Dei Marsi, 42 - 00185 - Roma (RM), email f.desantis.dom@gmail.com, PEC fra.desantis@pec.archrm.it, Tel. 3668090757, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/03/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Deposito ubicato a Roma (RM) - via Colle Terrigno 21, scala Unica, interno D, piano 2 (Coord. Geografiche: N 41,85668; E 12,54191)
- **Bene N° 2** - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - via Colle Terrigno 21 , scala Unica, interno B, piano 2 (Coord. Geografiche: N 41,85673; E 12,54185)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA COLLE TERRIGNO 21, SCALA UNICA, INTERNO D, PIANO 2

Le due unità immobiliari pignorate constano di un deposito e di un lastrico solare, siti al secondo livello di un ridotto fabbricato ad uso residenziale che si compone di quattro appartamenti, oltre ad unità immobiliari accessorie. Detto stabile ha accesso dal civico 21 di via Colle Terrigno ed insiste quindi nel territorio del Municipio VII (ex Municipio IX) di Roma. La costruzione si eleva al centro della propria particella di sedime, in posizione arretrata rispetto al fronte stradale, distaccata dagli altri fabbricati. Il giardino pertinenziale allo stabile, tanto nelle parti condominiali che in quelle private, è recintato sul fronte verso la pubblica via, con un muro in tufo sovrastato da rete metallica. A completamento della perimetrazione, su detto fronte del confine, si eleva un'alta siepe.

La costruzione, edificata nella seconda metà degli anni sessanta in assenza del titolo autorizzativo, si colloca nell'ambito di quel fenomeno di edilizia "spontanea" che ha caratterizzato in detto periodo storico lo sviluppo delle periferie della capitale. Ciò nonostante lo stabile, palesa una qualità edilizia ed architettonica, di tipo signorile, superiore a quella ordinariamente riscontrabile nell'edilizia abusiva del tempo. La struttura in elevazione, è composta da intelaiatura di travi e pilastri in cemento armato, i solai interpiano sono del tipo in latero cemento (con travetti in c.a. e pignatte in laterizio), i numerosi balconi presentano struttura con soletta in calcestruzzo armato alleggerito. La copertura è del tipo a terrazzo piano praticabile. I prospetti esterni si mostrano rifiniti con paramento in cortina di mattoni con fasce marcapiano a contrasto. Le ringhiere in ferro dei balconi e del portone dello stabile, mostrano motivi di decoro. L'attacco a terra della costruzione è rifinito con lastre di peperino a vista.

Il contesto cittadino nel quale l'immobile è sito, presenta densità edilizia relativamente bassa, caratterizzato dalla presenza di fabbricati di altezza ridotta. Nell'ambito urbano contermini al fabbricato, si rileva una scarsa presenza di parcheggi pubblici ed in virtù della premessa fatta sulla genesi del quartiere, una più generale carenza di servizi di base, quali scuole, uffici postali, negozi, locali per attività ludiche o locali pubblici in genere. Buona risulta però la disponibilità di verde stante la presenza dei vicini parchi pubblici della Valle della Caffarella, dell'Appia Antica e degli Acquadotti.

Tale parte del Municipio VII gravita, a livello commerciale, sulle due principali vie di zona tra le quali è posto, ovvero la via Tuscolana e la via Appia Nuova. Da questa, più prossima ai beni in oggetto, è poi possibile raggiungere con i mezzi pubblici che vi transitano (autobus linee 663, 664, 765) alcune fermate della linea A

della metropolitana (fermate Colli Albani ed Arco di Travertino) e da queste poi, tutti i principali poli cittadini.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA COLLE TERRIGNO 21 , SCALA UNICA, INTERNO B, PIANO 2

Il bene in oggetto consta di un lastrico solare posto al secondo livello, del medesimo stabile al quale appartiene anche il Bene 1 della presente procedura. Detto livello, si compone dei due beni suddetti oltre al ridotto pianerottolo del vano scala condominiale. Lo stabile posto all'interno dell'area di sedime di pertinenza, particella 618, ha accesso dal civico 21 di via Colle Terrigno in Roma.

Per maggiori dettagli in merito alla tipologia della costruzione, ed alla zona urbana di appartenenza si veda quanto esposto per il Bene 1 della presente procedura.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Deposito ubicato a Roma (RM) - via Colle Terrigno 21, scala Unica, interno D, piano 2
- **Bene N° 2** - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - via Colle Terrigno 21 , scala Unica, interno B, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA COLLE TERRIGNO 21, SCALA UNICA, INTERNO D, PIANO 2

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

Relativamente alla verifica richiesta, si è inizialmente analizzata la prima relazione notarile sostitutiva depositata, redatta dal Notaio Valeria Morghen. In merito alla ricostruzione della provenienza ultraventennale, il notaio è risalito sino alla successione in morte del signor **** Omissis ****, padre dell'esecutato, deceduto in data *** ***. Il notaio ha quindi identificato il successivo atto traslativo, nell'atto di divisione ai rogiti Notaio Barachini, del 29/12/2003, con il quale la proprietà del deposito in oggetto, veniva attribuita per la quota di 1/2 ciascuno ai signori **** Omissis ****. Non si giungeva quindi, ad individuare un atto di compravendita trascritto antecedente il ventennio al pignoramento.

Il sottoscritto ha quindi estratto copia della dichiarazione di successione presentata in morte del signor **** Omissis ****, nella quale sono indicati come eredi i signori **** Omissis **** (quest'ultima per il diritto di

usufrutto come coniuge superstite, vedi Allegato 4b), dalla quale è emerso che il cespite ereditario era costituito dalla sola metà indivisa dello stabile su cui insistono i beni pignorati. Non veniva pertanto individuata la provenienza ultra ventennale, della restante quota di 1/2, non trasferita con la successione.

Si è estratta poi, copia dell'atto di divisione del 29/12/2003 (vedi Allegato 4a) che, relativamente ai soggetti comproprietari intervenuti, riportava oltre ai signori **** Omissis ****, anche i signori **** Omissis ****, estranei alla successione al signor **** Omissis ****, per i quali non era ricostruita la provenienza ultra ventennale, della quota di 1/4 sul bene in oggetto, in virtù della quale intervenivano nello scioglimento della comunione.

Delle carenze riscontrate nella relazione notarile sostitutiva agli atti, come sopra illustrate e della necessità di provvedere alla conseguente integrazione documentale, si è data opportuna comunicazione al creditore precedente.

E' stata quindi redatta dal medesimo Notaio Valeria Morghen, una nuova relazione sostitutiva integrativa, che depositata agli atti, si è mostrata completa ed esaustiva, tanto in merito alla ricostruzione della provenienza ultra ventennale, che relativamente alla cronistoria ipotecaria e catastale.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA COLLE TERRIGNO 21 , SCALA UNICA, INTERNO B, PIANO 2

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

Relativamente alla verifica richiesta, si è inizialmente analizzata la prima relazione notarile sostitutiva depositata, redatta dal Notaio Valeria Morghen. In merito alla ricostruzione della provenienza ultraventennale, il notaio è risalito sino alla successione in morte del signor **** Omissis ****, padre dell'esecutato, deceduto in data***

Il notaio ha quindi identificato il successivo atto traslativo, nella successione alla signora **** Omissis ****, madre dell'esecutato, deceduta in data ***** , con la quale veniva trasferita a favore del signor **** Omissis ****, la quota di 1/2 della proprietà sul bene in oggetto. Non si giungeva quindi, ad individuare un atto di compravendita trascritto, antecedente il ventennio al pignoramento.

Il sottoscritto ha estratto copia della dichiarazione di successione presentata in morte del signor **** Omissis ****, nella quale sono indicati come eredi i signori **** Omissis **** (quest'ultima per il diritto di usufrutto come coniuge superstite, vedi Allegato 4b), dalla quale è emerso che il cespite ereditario era costituito dalla sola metà indivisa dello stabile su cui insistono i beni pignorati. Non veniva pertanto individuata la provenienza ultra ventennale, della restante quota di 1/2, non trasferita con detta successione.

Delle carenze riscontrate nella relazione notarile sostitutiva agli atti, come sopra illustrate e della necessità di provvedere alla conseguente integrazione documentale, si è data opportuna comunicazione al creditore precedente.

E' stata quindi redatta dal medesimo Notaio Valeria Morghen, una nuova relazione sostitutiva integrativa, che depositata agli atti, si è mostrata completa ed esaustiva, tanto in merito alla ricostruzione della provenienza ultra ventennale, che relativamente alla cronistoria ipotecaria e catastale.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA COLLE TERRIGNO 21, SCALA UNICA, INTERNO D, PIANO 2

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)

I dati circa la titolarità sul bene 1 della procedura, sono stati riportati come espressi nella relazione sostitutiva integrativa agli atti, aggiornata alla data del 21 novembre 2023. Nel documento è espresso che il bene in oggetto, risultava alla data suddetta, nella piena proprietà del signor **** Omissis ****.

Si è provveduto a reperire la documentazione utile a verificare lo stato civile del debitore. Si fornisce con l'Allegato 8b, l'Estratto per Riassunto dal Registro degli Atti di Matrimonio dell'esecutato, dal quale si evince che lo stesso aveva contratto matrimonio in Roma, in data *** con la signora **** Omissis ****. Nelle annotazioni marginali del documento è riportato che, "con provvedimento del Tribunale di Roma in data 23/12/2014 n. 39695 è stata omologata la separazione consensuale fra **** Omissis ****". Successivamente alla notifica del pignoramento in data 05/08/2022, si verificava il decesso del debitore, come documentato dal Certificato di morte qui fornito come Allegato 8a. L'Esperto ha quindi provveduto a richiedere ed estrarre copia del Certificato di famiglia del debitore alla data del decesso, che viene qui fornito come Allegato 8c. Dalla visione del documento risulta che il signor **** Omissis **** risiedeva al tempo, in via Colle Terrigno 21 ed era iscritto all'anagrafe della popolazione residente alla Famiglia Anagrafica composta solo dal soggetto debitore. Con dichiarazione del 20 aprile 2023 resa presso il Tribunale Ordinario di Roma (fascicolo RG n. **** Allegato 4c), Ufficio Successioni, la signora **** Omissis ****, coniuge separata, dichiarava di accettare, con beneficio di inventario, l'eredità del defunto signor **** Omissis ****. Alla dichiarazione faceva seguito la Trascrizione del **** del R.G. e n. **** del R.P. a favore della signora **** Omissis ****, portante "Accettazione di eredità con beneficio di inventario" del signor **** Omissis ****, eseguito in forza dell'Atto Giudiziario del Tribunale di Roma n. ****. Alla data del 21/11/2023, non risultava ancora trascritta, la Denuncia di Successione in morte del signor **** Omissis ****.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA COLLE TERRIGNO 21 , SCALA UNICA, INTERNO B, PIANO 2

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)

I dati circa la titolarità sul bene 2 della procedura, sono stati riportati come espressi nella relazione sostitutiva integrativa agli atti, aggiornata alla data del 21 novembre 2023. Nel documento è espresso che il bene in oggetto, risultava alla data suddetta, nella piena proprietà del signor **** Omissis ****.

Si è provveduto a reperire la documentazione utile a verificare la cronistoria dello stato civile del debitore. Si fornisce con l'Allegato 8b, l'Estratto per Riassunto dal Registro degli Atti di Matrimonio dell'esecutato, dal quale si evince che lo stesso aveva contratto matrimonio in Roma, in data *** con la signora **** Omissis ****. Nelle annotazioni marginali del documento è riportato che "con provvedimento del Tribunale di Roma in data 23/12/2014 n. 39695 è stata omologata la separazione consensuale fra **** Omissis ****". Successivamente alla notifica del pignoramento in data **** si verificava il decesso del debitore, come documentato dal Certificato di morte qui fornito come Allegato 8a. L'Esperto ha quindi provveduto a richiedere ed acquisire, copia del Certificato di famiglia del debitore alla data del decesso, che viene qui fornito come

Allegato 8c. Dalla visione del documento risulta che il signor **** Omissis **** risiedeva al tempo, in via Colle Terrigno 21 ed era iscritto all'anagrafe della popolazione residente alla Famiglia Anagrafica composta solo dal soggetto debitore.

Con dichiarazione del 20 aprile 2023 resa presso il Tribunale Ordinario di Roma (fascicolo RG n. ***** 3 Allegato 4c), Ufficio Successioni, la signora **** Omissis ****, coniuge separata, dichiarava di accettare, con beneficio di inventario, l'eredità del defunto signor **** Omissis ****. Alla dichiarazione faceva seguito la trascrizione del ***** n. ***** del R.G. e n. ***** del R.P. a favore della signora **** Omissis ****, portante "Accettazione di eredità con beneficio di inventario" del signor **** Omissis ****, eseguito in forza dell'Atto Giudiziario del Tribunale di Roma n. ***** / ***** Alla data del 21/11/2023, non risultava ancora trascritta, la Denuncia di Successione in morte del signor **** Omissis ****.

CONFINI

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA COLLE TERRIGNO 21, SCALA UNICA, INTERNO D, PIANO 2

Il deposito pignorato consta di un ridotto vano di forma rettangolare, sito al secondo ed ultimo piano di uno stabile ad uso residenziale. Detto livello si compone, del pianerottolo del vano scala condominiale, del deposito in oggetto (adiacente per un lato al pianerottolo stesso) e del lastrico solare di copertura dell'intero fabbricato, bene 2 della presente procedura, che perimetra su tre dei suoi quattro lati il deposito in esecuzione. Lo stabile, così come il deposito, presenta forma regolare con lati ruotati di circa 45 gradi rispetto agli assi cartesiani. La costruzione è posta integralmente all'interno della particella 618, non avendo lati in aderenza a nessuno dei fabbricati limitrofi.

Per quanto sopra esposto, possiamo affermare che il deposito pignorato confina per i lati Nord-Est e Nord-Ovest, con il lastrico solare, per il lato Sud-Ovest, parte con il lastrico solare e parte con struttura abusiva edificata sul medesimo lastrico, mentre per il lato Sud-Est confina con pianerottolo e vano scala condominiale (subalterno 501). Per una migliore comprensione dei confini e degli orientamenti si veda quanto raffigurato nel rilievo dell'unità immobiliare, qui fornita come Allegato 3A, nello stralcio del foglio catastale di appartenenza, fornito con l'Allegato 2e, e nelle immagini satellitari 1 e 2 dell'Allegato 5 (dove la posizione dello stabile, nel complesso urbano limitrofo, si è evidenziata con cerchio rosso).

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA COLLE TERRIGNO 21 , SCALA UNICA, INTERNO B, PIANO 2

Il lastrico solare in esecuzione, è posto al secondo ed ultimo piano di un ridotto stabile ad uso residenziale. Il bene occupa la quasi totalità del livello, ove insistono anche il deposito costituente il bene 1 della presente procedura ed il pianerottolo del vano scala condominiale. La palazzina della quale detta unità immobiliare è parte, è posta integralmente all'interno della particella 618 di appartenenza e non mostra pertanto lati edificati in aderenza ad altri fabbricati. Lo stabile ed il lastrico solare, presentano forma regolare con lati ruotati di circa 45 gradi rispetto agli assi cartesiani. Per quanto sopra esposto, possiamo affermare che il lastrico confina nel perimetro, per il lato Nord-Est con area scoperta della particella 618 verso la particella 416, per il lato Nord-Ovest con area scoperta della particella 618 verso la particella 2303, per il lato Sud-Ovest con area scoperta della particella 618 verso via Colle Terrigno e per il lato Sud-Est, per la sua maggiore estensione, con area scoperta della particella 618, verso la particella 2155. Su detto fronte il perimetro del lastrico non è continuo, ma è interrotto dal volume del vano scala con il quale pertanto confina. All'interno del lastrico solare, chiuso per il solo lato Sud-Est dal vano scala, si eleva il volume del deposito pignorato, che pertanto confina con il lastrico per tre dei quattro lati del suo perimetro. Per una migliore comprensione dei confini e degli orientamenti, si veda quanto raffigurato nel rilievo dell'unità immobiliare, qui fornita come Allegato 3A, nello

stralcio del foglio catastale di appartenenza, fornito con l'Allegato 2e e nelle immagini satellitari 1 e 2 dell'Allegato 5 (dove la posizione dello stabile, nel complesso urbano limitrofo, si è evidenziata con cerchio rosso).

CONSISTENZA

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA COLLE TERRIGNO 21, SCALA UNICA, INTERNO D, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	13,40 mq	17,33 mq	0,25	4,33 mq	2,20 m	2
Totale superficie convenzionale:				4,33 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4,33 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

A seguito dell'accesso ai luoghi, svolto in data 30/05/2023 come da verbale costituente l'Allegato 7 documentato, si sono reperiti i dati utili alla determinazione della consistenza del deposito. Nell'occasione si eseguiva il rilievo dimensionale del bene e se ne acquisiva la documentazione fotografica (Allegato 5). Si rilevavano inoltre le sue principali caratteristiche tipologiche, costruttive e conservative. Le informazioni acquisite sono state riportate nell'Allegato 3. Con l'Allegato 3A (rilievo architettonico) si sono riportati gli esiti del rilievo in relazione alla morfologia del vano, ai suoi accessi, al tipo di pavimento, alla posizione dei radiatori, alla tipologia e dimensione dei serramenti presenti, mentre con l'Allegato 3B si sono riportati gli esiti del rilievo dimensionale effettuato. Come dettagliato al punto caratteristiche costruttive prevalenti, il bene dal suo stato originario, ha subito alcune alterazioni, consistenti prioritariamente nella creazione di un varco nel perimetro, atto a realizzare il collegamento con la costruzione abusiva edificata sull'adiacente lastrico, oltre che in una differente articolazione della parete di accesso al deposito. Si è pertanto ritenuto utile, evidenziare nell'Allegato 3A, con colorazione arancione, l'estensione originaria e legittima del bene in esecuzione, rispetto alla quale sono state calcolate le superfici sopra definite. Si specifica che per superficie lorda si è intesa la somma della superficie calpestabile del vano, delle murature di prospetto, delle tramezzature interne sino allo spessore massimo di 50 cm, oltre all'emi-superficie dei muri in comunione con altre unità immobiliari o ambienti condominiali (vano scala), il tutto come disciplinato dal D.P.R. 138/1998. Come dettagliato al punto "Stima", per la categoria del bene in oggetto, nella zona urbana di appartenenza, non è stato possibile reperire, dai borsini consultati e dal mercato, informazioni utili in merito al valore medio unitario di riferimento. Il bene, di ridotta superficie, posto al secondo piano di un fabbricato per civile abitazione privo di accesso da strada e di ascensore, si configura sostanzialmente e trova la sua naturale utilizzazione, quale locale accessorio indiretto non comunicante (soffitta) a servizio delle abitazioni dello stabile. In tal senso, alla superficie lorda dell'immobile è stato applicato un idoneo coefficiente, per ridurla ad equivalente superficie convenzionale ad uso abitativo. Il D.P.R. 138/1998, all'Allegato C, indica per le superfici dei vani accessori indiretti non comunicanti, quale quello in oggetto, il giusto coefficiente correttivo da applicare nel valore del 25%, rispetto a quello delle abitazioni.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBIcato A ROMA (RM) - VIA COLLE TERRIGNO 21 , SCALA UNICA, INTERNO B, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Lastrico Solare	25,00 mq	25,00 mq	0.15	3,75 mq	0,00 m	2
Lastrico Solare	158,32 mq	172,03 mq	0.05	8,60 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				12,35 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,35 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

A seguito dell'accesso ai luoghi, svolto in data 30/05/2023 come da verbale costituente l'Allegato 7 documentato, si sono reperiti i dati utili alla determinazione della consistenza del lastrico in esecuzione. Nell'occasione si eseguiva il rilievo dimensionale del bene e se ne acquisiva la documentazione fotografica (Allegato 5). Si rilevavano inoltre gli abusi presenti sullo stesso, consistenti in nuovi volumi adibiti ad uso difforme dalla destinazione legittima.

Le informazioni acquisite sono state riportate nell'Allegato 3. Nello specifico nell'Allegato 3A (rilievo architettonico) si sono riportati gli esiti del rilievo in relazione alla morfologia dei vani presenti nei volumi abusivi, agli accessi al lastrico, alle differenti pavimentazioni, agli impianti, mentre nell'Allegato 3B si sono riportati gli esiti del rilievo dimensionale effettuato. In virtù degli abusi realizzati, si è ritenuto utile, evidenziare nell'Allegato 3B, con colorazione arancione, l'estensione lorda originaria e legittima del lastrico solare in esecuzione, rispetto alla quale sono state calcolate le superfici sopra definite. Il bene è risultato avere una superficie lorda complessiva (incluso lo spessore dei muri di parapetto) di 197,03 mq ed una superficie netta di 183,32 mq.

Come dettagliato al punto "Stima", per la categoria del bene in oggetto, lastrico solare, non è stato possibile reperire, dai borsini consultati e dal mercato, informazioni utili in merito al dato del valore medio unitario, in quanto detta categoria di beni, è usualmente commercializzata quale pertinenza di abitazioni.

In tal senso, alla superficie lorda dell'immobile è stato applicato un idoneo coefficiente, per ridurla ad equivalente superficie convenzionale ad uso abitativo. Il D.P.R. 138/1998, all'Allegato C, riporta un duplice coefficiente riduttivo per le superfici scoperte non comunicanti con i vani principali delle abitazioni, indicata pari al 15% per i primi 25 mq e pari al 5% per la parte eccedente.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - DEPOSITO UBIcato A ROMA (RM) - VIA COLLE TERRIGNO 21, SCALA UNICA, INTERNO D, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/05/2003 al 29/12/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 915, Part. 618, Sub. 503, Zc. 4 Categoria C2

		Cl.6, Cons. 13 Rendita € 79,90 Piano 2
Dal 29/12/2003 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 915, Part. 618, Sub. 503, Zc. 4 Categoria C2 Cl.6, Cons. 13 Rendita € 79,90 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 05/08/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 915, Part. 618, Sub. 503, Zc. 4 Categoria C2 Cl.6, Cons. 13 Superficie catastale 15 mq Rendita € 79,90 Piano 2
Dal 05/08/2022 al 23/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 915, Part. 618, Sub. 503, Zc. 4 Categoria C2 Cl.6, Cons. 13 Superficie catastale 15 mq Rendita € 79,90 Piano 2

Le tabelle sopra riportate, fanno riferimento alle sole variazioni catastali per le quali sono stati predisposti appositi campi da compilare dal programma utilizzato (in merito agli intestati, alla rendita, alla superficie catastale etc.), il tutto come desunto dalla visura storica fornita con l'Allegato 1a, aggiornata alla data del 23/11/2023.

Il bene in oggetto, categoria C2, veniva costituito in data 12/05/2003 a seguito del frazionamento del subalterno 1, che identificava le parti comuni dello stabile. Queste erano originariamente costituite, dalla corte esterna, dal vano scala, dalla centrale termica e dal lavatoio al secondo piano, ambiente che con il frazionamento suddetto verrà destinato a deposito. A testimonianza dell'evoluzione dello stabile, si sono estratti, l'elaborato planimetrico di impianto, depositato in data 14/04/1992 (qui fornito come Allegato 2c), che dimostra l'originaria appartenenza ai B.C.N.C. del vano in oggetto e l'elaborato planimetrico depositato in data 12/05/2003 (qui fornito come Allegato 2d), contestuale al frazionamento, che testimonia lo scorporo dai beni comuni di detto ambiente e l'attribuzione allo stesso, del nuovo subalterno identificativo 503. Nel documento si sono evidenziati in verde i B.C.N.C. attualmente definiti per lo stabile, in rosa la posizione del deposito in oggetto ed in celeste il lastrico solare.

L'ultima tabella compilata, fa riferimento alla variazione degli intestati, conseguente alla Dichiarazione di Successione Integrativa presentata in morte della signora **** Omissis ****, registrata il 06/05/2008 ed in atti catastali solo dall'11/10/2023. In modo improprio, l'aggiornamento degli intestati viene attuato a partire dal giorno 05/08/2022 anziché dal ****, data del decesso della signora **** Omissis ****. Si segnala come, nella visura catastale analizzata, la data di nascita della signora **** Omissis **** e conseguentemente il suo c.f., siano riportati in modo erroneo sino alla variazione del 29/12/2003, il tutto come sopra illustrato.

A completamento dell'indagine, si fornisce con l'Allegato 1c, la visura elenco immobili dello stabile, dalla quale si evince l'avvenuta soppressione del subalterno 1, con attribuzione del nuovo subalterno 501 per i residui Beni Comuni.

Dalla data di costituzione, non vi sono stati atti di aggiornamento catastali in merito alla distribuzione e conformazione del bene. La piantina dell'unità immobiliare, è tutt'ora quella depositata nel 2003 (Allegato 2a).

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA COLLE TERRIGNO 21 , SCALA UNICA, INTERNO B, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/01/1991 al 29/04/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 915, Part. 618, Sub. 7, Zc. 4 Categoria F5 Piano 2
Dal 29/04/2002 al 30/10/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 915, Part. 618, Sub. 7, Zc. 4 Categoria F5 Piano 2
Dal 30/10/2006 al 23/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 915, Part. 618, Sub. 7, Zc. 4 Categoria F5 Piano 2

Le tabelle sopra riportate, fanno riferimento alle sole variazioni catastali per le quali sono stati predisposti appositi campi da compilare dal programma utilizzato (relativi alla rendita, al piano, agli intestati, etc.), il tutto come desunto dalla visura storica fornita con l'Allegato 1b aggiornata alla data del 23/11/2023. Dalla visione del documento si rileva che il bene è stato costituito in data 20/12/1990 allorché veniva acquisito agli atti il protocollo numero 2283 del 1986, anno di presentazione della piantina, qui fornita come Allegato 2b. Alla costituzione, il bene era privo di categoria catastale, che verrà attribuita solo con l'aggiornamento del 16/01/1991. Dalla data di costituzione ad oggi, il lastrico non è stato interessato da atti di aggiornamento relativi alla sua morfologia.

Si segnala come, nella visura catastale analizzata, la data di nascita della signora **** Omissis **** e conseguentemente il suo c.f., siano riportati in modo erroneo sino alla variazione del 29/04/2002, il tutto come sopra illustrato.

L'ultima tabella compilata, fa riferimento alla variazione degli intestati, conseguente alla Dichiarazione di Successione in morte della signora **** Omissis ****, acquisita agli atti catastali, solo a partire dall'11/10/2023. Per ulteriori dettagli in merito alla cronistoria catastale dello stabile si veda quanto illustrato relativamente al medesimo punto trattato per il bene 1 della procedura.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA COLLE TERRIGNO 21, SCALA UNICA, INTERNO D, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
U	915	618	503	4	C2	6	13	15 mq	79,9 €	2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

I dati della tabella, sono stati riportati, come espressi nella visura storica catastale fornita come Allegato 1a. Nel documento, il bene risulta indicato come posto al piano 2 del civico 21 di via Colle Terrigno, come conformemente riscontrato sui luoghi. In visura il bene è contraddistinto dall'interno D. La superficie catastale dell'immobile è indicata in 15 mq per una consistenza di 13. Si è estratta la piantina catastale depositata del bene, che viene qui fornita come Allegato 2a. Come dettagliato al punto "Regolarità edilizia", il deposito si mostrava morfologicamente difforme dalla sua rappresentazione catastale, nonché adibito a scopi alieni alla sua destinazione d'uso. Il bene era stato messo in comunicazione diretta con il lastrico solare, in virtù della realizzazione di un varco, in luogo dell'originaria finestra (vedi Allegato 3a) posta nella parete di fondo del vano. Un ulteriore varco, a seguito della demolizione di un tratto di muro del perimetro, era stato realizzato per collegare il deposito, al volume abusivo realizzato sul lastrico. Anche la parete di confine, tra il vano scala ed il deposito in oggetto, si palesava difforme nell'articolazione da quanto rappresentato catastalmente. L'originario accesso diretto al lastrico solare, prima presente sul pianerottolo del vano scala, risultava murato (residuandovi ora solo una ridotta finestra) e rendendo in tal modo il deposito in oggetto, unico ambiente di accesso per il retrostante lastrico solare.

Il bene è catastalmente intestato al signor **** Omissis **** per la quota di 1/1 della proprietà.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA COLLE TERRIGNO 21 , SCALA UNICA, INTERNO B, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
U	915	618	7	4	F5					2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

I dati della tabella sopra compilata, sono stati riportati, come espressi nella visura storica catastale fornita come Allegato 1b. Il bene risulta indicato come posto al piano 2 del civico 21 di via Colle Terrigno, come conformemente riscontrato sui luoghi. In visura il bene è contraddistinto dall'interno B. Il documento nulla esprime in merito alla sua superficie catastale. Si è estratta la piantina catastale dell'immobile, che viene qui fornita come Allegato 2b. Nel documento il bene risulta correttamente raffigurato nel perimetro, ovvero nell'estensione complessiva, ma profondamente difforme dallo stato dei luoghi, per la presenza di numerosi abusi realizzati sullo stesso. Come dettagliato al punto "Regolarità edilizia", all'interno dell'estensione originaria del lastrico, era stato realizzato un volume, adibito a bagno e camera, coperto da tetto a falda e che si impostava per un lato sull'originario muro di parapetto del lastrico stesso e per l'altro, su un muro edificato ex novo allo scopo. Detto volume era poi stato connesso direttamente, tramite la realizzazione di un varco, con l'adiacente deposito costituente il bene 1 della presente procedura. L'originaria estensione scoperta del lastrico, si palesava quindi ridotta e segregata in due distinte porzioni, tra loro separate dal nuovo corpo di fabbrica illegittimamente edificato (vedi Allegato 3a).

Il bene è catastalmente intestato al signor **** Omissis **** per la quota di 1/1 della proprietà.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA COLLE TERRIGNO 21, SCALA UNICA, INTERNO D, PIANO 2

Lo stato conservativo dell'unità immobiliare, appare scadente a causa degli effetti dell'incendio che si è sviluppato al suo interno, che ha determinato il degrado delle finiture e dei serramenti. Le pareti ed il soffitto presentano residui di fuliggine e distacchi di porzioni superficiali dell'intonaco, le maioliche del rivestimento sono annerite e distaccate in più punti, i serramenti (le due finestre a vasistas e la porta finestra) con telaio in alluminio, hanno i vetri rotti. La porta di ingresso al vano, mostra i pannelli anneriti (specialmente sul lato interno). Il pavimento, sebbene incombustibile si presenta macchiato, a causa delle concrezioni dei residui di intonaco e ceneri compattati dall'acqua usata dai vigili in fase di spegnimento dell'evento. Il tutto come documentato dalle fotografie 10, 11 e 12 dell'Allegato 5. Il degrado è rilevabile maggiormente nella parte superiore del vano, dove si sono concentrati i fumi incandescenti della combustione, alimentata dai pensili in legno soprastanti il piano cottura. Le alte temperature raggiunte e l'uso di acqua a getto, rendono inservibili gli impianti presenti (allorché alla data del sopralluogo distaccati dalle utenze). La caldaia allocata sul lastrico, bene 2 della procedura, a servizio dell'utenza idrica presente nel vano è manomessa ed inservibile (foto 26), come manomesse appaiono alcune scatole di derivazione dell'impianto elettrico (foto 31).

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA COLLE TERRIGNO 21 , SCALA UNICA, INTERNO B, PIANO 2

Lo stato conservativo del bene, appare fatiscente nella porzione abusivamente edificata, stante gli effetti dell'incendio sviluppatosi nel limitrofo deposito, che hanno lasciato copiosi residui di fuliggine sulle pareti e sul soffitto di tutti gli ambienti. Anche i pavimenti si presentano macchiati, a causa delle concrezioni dei residui di intonaco e ceneri compattate dall'acqua usata dai vigili in fase di spegnimento dell'evento. Il tutto come documentato dalle fotografie 13, 14, 15, 16, 17 e 18 dell'Allegato 5. La porzione scoperta di minori dimensioni, si palesa oltremodo ingombra di oggetti ed in stato di degrado ed abbandono, con manufatti ex novo (cordolo per la posa del casotto ligneo, foto 21) che interferiscono con il deflusso delle acque meteoriche e con la funzionalità dei bocchettoni. La porzione scoperta di maggiori dimensioni, si presenta quasi integralmente libera nella sua estensione (al netto del gazebo, di vasi e suppellettili minori, foto 22) ad eccezione della zona opposta al volume del vano scala, la cui superficie è stata riempita con materiale vario (lato destro di foto 22) risultante dallo sgombero degli ambienti coperti. A conclusione del sopralluogo si è visionato uno degli appartamenti sottostanti il lastrico, che presentava tracce di infiltrazioni ancora in essere. Si ritiene sia necessario, al termine della demolizione degli abusi, un intervento generale di revisione della funzionalità dell'impermeabilizzazione e della soprastante pavimentazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA COLLE TERRIGNO 21, SCALA UNICA, INTERNO D, PIANO 2

Lo stabile in oggetto, consta sin dall'origine di quattro abitazioni oltre ad unità immobiliari accessorie funzionali a queste ultime (vedi Allegato 1). Come attestato in fase di sopralluogo dalla signora **** Omissis **** (vedi verbale fornito come Allegato 7), per la gestione delle parti comuni, non ci si è mai avvalsi di un

Amministratore, figura professionale della quale non si è avuto riscontro da eventuali affissioni nell'androne o nel vano scala dello stabile. Stante l'assenza di detta figura di riferimento, anche in merito ad informazioni sull'eventuale sussistenza o meno di un regolare Regolamento di Condominio, le parti comuni dello stabile si supporranno conformi ai disposti dell'articolo 1117 del C.C., salvo le maggiori limitazioni desumibili dall'elaborato planimetrico depositato. Si evidenzia che la corte esterna al corpo di fabbrica ad uso giardino, è solo in parte comune, mentre per le parti restanti è di proprietà di singoli condomini. La parte comune condominiale, individuata dal subalterno 501, è stata evidenziata in verde chiaro nell'Allegato 2d.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA COLLE TERRIGNO 21 , SCALA UNICA, INTERNO B, PIANO 2

Per la definizione delle parti comuni, si veda quanto esposto relativamente al bene 1 della presente procedura esecutiva.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA COLLE TERRIGNO 21, SCALA UNICA, INTERNO D, PIANO 2

Dalla documentazione analizzata nulla è emerso, in relazione ad eventuali servitù gravanti sui beni in esecuzione, alla presenza di diritti di livello, o usi civici.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA COLLE TERRIGNO 21 , SCALA UNICA, INTERNO B, PIANO 2

In relazione all'eventuale presenza di servitù, usi civici o diritti di livello, si veda quanto già esposto per il bene 1 della presente procedura esecutiva.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA COLLE TERRIGNO 21, SCALA UNICA, INTERNO D, PIANO 2

Sugli immobili oggetto di stima veniva svolto in data 30/05/2023, il relativo sopralluogo conoscitivo come documentato dal verbale costituente l'Allegato 7. Sui luoghi era presente la signora **** Omissis ****, qualificatasi come erede del signor **** Omissis **** (coniuge separata, vedi Allegato 4c ed Allegato 8b) che consentiva l'accesso ai luoghi. Il sottoscritto, rilevava le caratteristiche tipologiche, costruttive e dimensionali dell'immobile e veniva prodotta idonea documentazione fotografica, che viene qui fornita come Allegato 5. Gli esiti dei rilievi effettuati sono stati sintetizzati nell'Allegato 3A, rilievo architettonico e nell'Allegato 3B, rilievo dimensionale. Il fabbricato del quale i due beni in esecuzione sono parte, è sito in una zona urbana compresa tra via Tuscolana e via Appia Nuova, in posizione prossima a quest'ultima, in un'area che ricade all'interno del parco della Valle della Caffarella, dell'Appia Antica e degli Acquedotti, nella porzione interna al Municipio VII. Detta area urbana, anche nella parte edificata presenta bassa densità edilizia come testimoniato dalle foto satellitari 1 e 2 dell'Allegato 5, nelle quali sono rilevabili aree prive di edificazioni, anche nel contesto limitrofo dello stabile in oggetto che, nelle immagini è evidenziato con cerchio rosso. La costruzione è posta all'interno della particella di terreno di pertinenza e si configura come un ridotto fabbricato contornato da giardino. Detta area a verde, è separata da via Colle Terrigno da un muretto in tufo con soprastante recinzione metallica a sua volta sovrastato da alta e fitta siepe che garantisce la privacy visiva (foto 3). Lungo il perimetro del confine, al

civico 21 è posto il cancello in ferro che dà accesso al giardino. Al di là del varco, ci si trova nella parte condominiale dell'area scoperta in posizione antistante il vialetto pedonale (foto 4) che conduce al portone della palazzina. Il giardino è solo in parte comune, mentre per la parte restante è privato, sebbene sui luoghi appaia, salvo locali tratti di recinzione, indiviso. Per l'esatta individuazione della porzione condominiale si rimanda alla visione dell'Allegato 2d, ove la stessa è stata evidenziata con colore verde chiaro. Lo stabile è edificato con struttura portante in c.a., solai interpiano in latero cemento, tamponature in mattoni. La costruzione si eleva per due piani, con piano terra lievemente rialzato rispetto alla quota di campagna. Il prospetto si palesa in buono stato conservativo, rivestito per la sua maggiore estensione con cortina di mattoni, interrotta da fasce marcapiano in intonaco (foto 5). Il portone di accesso allo stabile, in ferro e vetro, è posto al termine del vialetto pedonale, al di sotto del pianerottolo del vano scala, che con il suo volume, aggetta elegantemente dal filo del prospetto (foto 6). Le scale presentano gradino e sotto gradino in pietra, mentre le pareti sono rifinite ad intonaco e pittura bianca (vedi foto 7). La parte sommitale del vano scala e le pareti a questo limitrofe, si palesano annerite (foto 8) dalla fuliggine causata dall'incendio che si è sviluppato nel deposito in esecuzione ed a seguito del quale non è stato eseguito alcun intervento di ripristino. Al termine delle scale, l'originario pianerottolo, è stato esteso a scapito del deposito, la cui parete di ingresso si presenta ora rettilinea (foto 9) e non più mistilinea. Si fornisce con l'Allegato 3A il rilievo del deposito in oggetto, sui luoghi indiviso dal volume illegittimamente edificato sull'adiacente lastrico. Il perimetro arancione presente nell'Allegato, delimita l'esatta estensione legittimata del bene. Al suo interno il magazzino, totalmente ammalorato dall'incendio sviluppatosi al suo interno, si presenta come un vano rettangolare, con porta di accesso e porta finestra di uscita al terrazzo, poste sui fronti opposti dei lati di minor estensione (foto 10). L'ambiente di ridotta altezza utile, è dotato anche di due finestre a vasistas sui lati corti (foto 10 e 11). Come dettagliato al punto "Regolarità edilizia", il bene è stato utilizzato congiuntamente agli ambienti abusivi realizzati sul terrazzo, in modo illegittimo, quale ridotta abitazione, nella quale il deposito in oggetto assolveva alla funzione di cucina e dal quale presumibilmente è partito l'incendio (foto 12) che lo ha ammalorato. Il varco di comunicazione con l'altra parte coperta del livello, è stato attuato demolendo una porzione della muratura di perimetro. Il pavimento del deposito è rifinito con elementi quadrati di grande formato e finitura tipo cotto (vedi foto 24). Le pareti per la maggior estensione sono rivestite con ceramica 10x10, ora in parte divelte e distaccate a causa degli effetti dell'incendio. Nel vano si rileva la presenza di una stufa in ghisa (foto 29) con scarico fumi canalizzato all'esterno del locale (foto 30) e di un radiatore (foto 28), connesso con la caldaia alloggiata sul muro esterno del deposito (foto 26), presumibilmente alimentata con bombole, due delle quali ancora presenti nel lastrico (foto 27) costituente il bene 2 della procedura. Detti impianti al pari di quello elettrico appaiono totalmente degradati (foto 31), manomessi e non utilizzabili. Per dichiarazione della signora **** Omissis ****, tutte le utenze a servizio dell'unità immobiliare erano al momento del sopralluogo distaccate.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA COLLE TERRIGNO 21 , SCALA UNICA, INTERNO B, PIANO 2

Sugli immobili oggetto di stima, veniva svolto in data 30/05/2023, il relativo sopralluogo conoscitivo come documentato dal verbale costituente l'Allegato 7. Sui luoghi era presente la signora **** Omissis ****, qualificatasi come erede del signor **** Omissis **** (coniuge separata, vedi Allegato 4c e Allegato 8b) che consentiva l'accesso ai luoghi. Il sottoscritto, rilevava le caratteristiche tipologiche, costruttive e dimensionali dell'immobile e veniva prodotta idonea documentazione fotografica, che viene qui fornita come Allegato 5. Gli esiti dei rilievi effettuati sono stati sintetizzati nell'Allegato 3A, rilievo architettonico e nell'Allegato 3B, rilievo dimensionale. Relativamente alla descrizione generale dello stabile di appartenenza del bene in oggetto, si veda quanto esposto in relazione al bene 1 della presente procedura. Il livello del lastrico solare è raggiungibile con il medesimo vano scala a servizio delle abitazioni della palazzina. Giunti al pianerottolo del secondo piano, l'originaria porta di uscita al lastrico solare, appariva murata (vedi Allegato 2a e Allegato 2b). Ad oggi pertanto non è possibile accedere al lastrico se non attraverso il deposito pignorato, bene 1 della presente procedura e da questo uscire sull'area scoperta dalla porta finestra presente in detto vano (vedi foto 10). Anche la porzione di lastrico sulla quale è stato abusivamente edificato un volume di due vani, non è direttamente accessibile dagli spazi condominiali, ma solo dal deposito, attraverso il varco di collegamento appositamente creato. Al di

là di questo, ci si trova in un ridotto disimpegno (foto 14) con una porta frontale ed un passaggio laterale, dal quale si raggiunge il maggior vano dell'espansione (foto 13). Questo consta di un ambiente rettangolare coperto da tetto in legno ad una falda, con altezza minima pari a circa 55 cm, ed altezza massima di circa 220 cm. La pavimentazione del vano mostra elementi quadrati di grande formato con finitura tipo cotto (foto 24). Dalla porta a soffietto, presente nel disimpegno, si accede al secondo ambiente dell'espansione, che mostra forma articolata (foto 15) e nel quale sono stati installati i servizi igienici, consistenti in una vasca, un lavabo (foto 16) ed un water. Nell'ambiente è presente un radiatore (foto 17). Il vano mostra pavimenti e rivestimenti in maiolica di due colori, azzurro e bianco. L'ambiente è dotato di ridotta finestra (foto 18) e porta finestra dalla quale si accede ad una porzione minoritaria di lastrico solare, segregata dalla principale. In detta porzione, è stata montata una casetta lignea (foto 19), con funzione di deposito (foto 20). Una seconda casetta lignea è stata divelta dalle intemperie e giace fatiscente al suolo (foto 21). Sempre in detta porzione del lastrico, sul muro di perimetro del deposito è alloggiata una caldaia (foto 26) ed una scatola di derivazione elettrica (foto 31) totalmente degradate e manomesse al pari delle altre dotazioni impiantistiche presenti sul luogo. La maggior porzione del lastrico si articola a forma di L, su due lati del deposito pignorato. Si fornisce con la foto 22, una vista generale di detta porzione del bene, nella quale si evidenzia con intonaco rosa il volume del deposito e con intonaco non pitturato l'espansione abusiva. Una seconda vista generale viene fornita con la foto 23, che evidenzia come l'uscita al terrazzo a servizio del deposito, sia stata realizzata ex novo (a partire dalla finestra preesistente). Il lastrico nella parte scoperta è pavimentato con maiolicato di forma quadrata con disegno ad imitazione dei ciottoli, posata secondo due allineamenti (foto 25). Sul lastrico sono presenti un gazebo in ferro, numerosi vasi e materiale di scarto in deposito ed abbandono.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA COLLE TERRIGNO 21, SCALA UNICA, INTERNO D, PIANO 2

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo, sul posto era presente la signora **** Omissis ****, coniuge separata del defunto debitore, che si qualificava come sua erede e che acconsentiva allo svolgimento delle operazioni peritali, presenziando alle stesse. Il bene nello stato attuale appariva in stato di abbandono ed inutilizzato per lo scopo preposto (deposito). All'interno si rilevavano, ormai inservibili, alcuni mobili ed elettrodomestici.

L'Esperto ha provveduto poi ad inoltrare all'Agenzia delle Entrate apposita interrogazione, per verificare se per il bene in oggetto, fosse stato o meno registrato un eventuale contratto di locazione nel quale il debitore risultasse come dante causa. L'ispezione eseguita dall'Ufficio ha fornito esito negativo, come documentato dall'Allegato 11.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA COLLE TERRIGNO 21 , SCALA UNICA, INTERNO B, PIANO 2

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo, sul deposito costituente il bene 1 della procedura, era presente la signora **** Omissis ****, coniuge separata del defunto debitore, che acconsentiva allo svolgimento delle operazioni peritali,

presenziando alle stesse. Il lastrico solare in oggetto, bene 2, è accessibile unicamente dal deposito essendo stato murato l'originario varco di accesso, che lo collegava al vano scala condominiale. Il lastrico solare pertanto, è nella disponibilità del medesimo soggetto che detiene il deposito. Si rimanda pertanto a quanto espresso per il bene 1 della procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA COLLE TERRIGNO 21, SCALA UNICA, INTERNO D, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/05/1965 al 24/07/1972	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vincenzo Carosi	07/05/1965	15631	6351
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 3	21/05/1965	35326	23531
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/07/1972 al 07/05/1992	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di***			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Roma	11/05/1990	20	13074		
Dal 07/05/1992 al 29/12/2003	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Anna Barachini	07/05/1992	5284	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	13/05/1992		24582
Registrazione					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/12/2003 al 30/10/2006	**** Omissis ****	Atto di Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Anna Barachini	29/12/2003	22936	4738
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	10/01/2004	2410	1764
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/10/2006 al 03/09/2021	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di ****)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	12/05/2008	60167	33499
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	06/05/2008	26	556

Si è riportata nella tabella soprastante, la cronistoria della provenienza ultraventennale al pignoramento del Bene 1 in esecuzione, come espressa nella relazione notarile sostitutiva integrativa agli atti, redatta dal Notaio Valeria Morghen, e dagli ulteriori documenti acquisiti dall'Esperto della procedura. Il tutto come di seguito meglio illustrato.

Con atto di compravendita del 07/05/1965 i coniugi **** Omissis **** acquistavano pro indiviso, con pari diritti, la proprietà di un terreno sito in Roma in via Colle Terrigno 21, in Borgata Tor Fiscale, dell'estensione complessiva di 1.004 mq, attualmente distinto in Catasto dalla particella 618 del foglio 915 Sezione A del Catasto Terreni del Comune di Roma.

Negli anni seguenti, sul terreno suddetto veniva edificato uno stabile, composto da quattro abitazioni, un lastrico solare e beni comuni alle residenze. Questi si componevano della corte esterna, del vano scala, della centrale termica e del lavatoio al secondo livello (vano rettangolare, originario del deposito in esecuzione) tutti poi identificati dal medesimo subalterno 1. A seguito del decesso del signor **** Omissis ****, avvenuto in data *** veniva presentata dagli eredi, la relativa denuncia di successione (qui fornita come Allegato 4b), con la quale il cespite ereditario, costituito dalla quota di 1/2 della piena proprietà di tutti gli immobili edificati sulla particella 618, veniva ricondotto in capo alla coniuge, signora **** Omissis **** per la quota di 1/4 dell'usufrutto uxorio ed in capo al figlio signor **** Omissis **** per la quota di 1/2 della proprietà, oltre alla parte residua di 1/4 dell'usufrutto. Le relative accettazioni tacite di eredità a favore degli eredi, venivano trascritte per il signor **** Omissis ****, in data 03/06/2008 al n. 69221 di R.G. ed al n. 39044 di R.P. in forza dell'Atto del Notaio Antonio Oliva, repertorio 23616 del 13/05/2008 e per la signora **** Omissis **** in data 16/02/2023 al n. 19195 di R.G. ed al n. 13617 di R.P. in forza dell'Atto del Notaio Anna Barachini, repertorio

22936 del 29/12/2003.

Con atto ai rogiti Notaio Anna Barachini, repertorio 5284 del 07/05/1992, i signori **** Omissis ****, vendevano ai signori **** Omissis ****, una delle quattro abitazioni costituenti lo stabile, comprensiva dei diritti a questa spettanti sui tutti i beni comuni, incluso il lavatoio al secondo livello, bene originario del deposito in esecuzione.

Con frazionamento e cambio di destinazione d'uso del 12/05/2003, veniva soppresso l'originario subalterno 1 (che identificava gli originari B.C.N.C. della costruzione) e venivano costituite nuove unità immobiliari, tra le quali il deposito in oggetto, identificato dal subalterno 503.

Con atto di divisione, ai rogiti Notaio Anna Barachini, repertorio 22936 del 29/12/2003 (qui fornito come Allegato 4a), veniva sciolta la comunione sugli immobili derivati dagli originari B.C.N.C. dello stabile, a seguito del quale il deposito subalterno 503, veniva attribuito per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà ai signori **** Omissis ****.

Nella certificazione notarile agli atti, depositata in data 30.11.2023, il Notaio Morghen in merito all'atto di divisione in oggetto, riporta che nella relativa nota di trascrizione, alla voce soggetti contro, le quote degli intervenuti sono indicate in modo difforme da quanto espresso nell'atto stesso. Si è quindi acquisita copia di detta nota di trascrizione, che si fornisce quale Allegato 4e. Nell'Atto di Divisione, come indicato nelle premesse, i quattro soggetti intervenuti, si qualificavano come comproprietari dello stabile (di fatto delle sole parti comuni, oggetto di divisione) nelle quote congiunte, dei 3/4 relativamente ai signori **** Omissis **** (comproprietari di tre appartamenti) e di 1/4 relativamente ai signori **** Omissis **** (comproprietari dell'ultimo appartamento).

Le due unità negoziali, nelle quali sono stati raggruppati nell'Atto i beni oggetto di scioglimento della comunione, venivano con lo stesso attribuite in proprietà esclusiva l'una, per la quota di 1/2 ciascuno, ai signori **** Omissis ****, l'altra per la quota di 1/2 ciascuno, ai signori **** Omissis ****. I soggetti sopra menzionati, con le relative quote, sono conformemente riportati nel campo C, Soggetti a Favore, della Nota di trascrizione dell'Atto. Alla voce Soggetti Contro però, la Nota non riporta tutti e quattro i comproprietari degli originari beni condominiali (ognuno con la propria quota della titolarità), ma per ciascuna unità negoziale, i soli due comproprietari per i quali la stessa non sarà oggetto di trascrizione a favore. Nella fattispecie per l'unità negoziale 2, che include il deposito pignorato, alla voce Soggetti Contro sono riportati i soli signori **** Omissis ****, ciascuno indicato erroneamente, come titolare originario della quota di 1/2 (anziché di 1/8 e quindi congiuntamente di 1/4 come correttamente espresso nell'Atto).

Della necessità di provvedere alla rettifica della nota di trascrizione suddetta, si è data apposita comunicazione al creditore precedente in data 09/01/2024 (Allegato 4f).

A seguito del decesso della signora **** Omissis ****, avvenuto in data 30/10/2006 (come da certificato di morte costituente l'Allegato 8d documentato), veniva presentata dal signor **** Omissis **** quale unico erede, una prima denuncia di successione, che si palesava incompleta in relazione al Bene 1 in oggetto, rendendo necessaria in data 06/05/2008, la presentazione di una Denuncia di Successione Integrativa, trascritta a Roma 1 in data 12/05/2008 al n. 60167 di R.G. ed al n. 33499 di R.P., con la quale veniva trasferita all'erede, la quota di 1/2 della piena proprietà del Bene 1 in esecuzione, già in capo al debitore per la parte residua. La relativa accettazione tacita di eredità, veniva trascritta in data 11/07/2012 al n. 72132 di R.G. ed al n. 53118 di R.P. in forza dell'Atto del Notaio Antonio Oliva, repertorio 23616 del 13/05/2008. L'Esperto ha quindi richiesto ai competenti uffici pubblici (vedi Allegato 4d), copia delle Denunce di Successione suddette, istanze che, alla data odierna, non sono state evase.

A seguito del decesso del debitore, avvenuto in data 05/08/2022 (come da certificato di morte costituente l'Allegato 8a documentato), con dichiarazione del 20 aprile 2023 resa presso il Tribunale Ordinario di Roma (fascicolo RG n. 6440/2023 Allegato 4c), Ufficio Successioni, la signora **** Omissis ****, coniuge separata, dichiarava di accettare, con beneficio di inventario, l'eredità del defunto signor **** Omissis ****. Alla dichiarazione faceva seguito la trascrizione del 28/08/2023 n. 107333 del R.G. e n. 79074 del R.P. a favore della signora **** Omissis ****, portante "Accettazione di eredità con beneficio di inventario" del signor **** Omissis ****, eseguito in forza dell'Atto Giudiziario del Tribunale di Roma n. 6440/2023. Alla data del 23/10/2023, non risultava ancora trascritta, la Denuncia di Successione in morte del signor **** Omissis ****.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA COLLE TERRIGNO 21 , SCALA UNICA, INTERNO B, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/05/1965 al 24/07/1972	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vincenzo Carosi	07/05/1965	15631	6351
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 3	21/05/1965	35326	23531
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/07/1972 al 30/10/2006	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di ***			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Roma	11/05/1990	20	13074		
Dal 30/10/2006 al 03/09/2021	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte di ***			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	12/05/2008	60168	33500
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Roma	28/11/2007	38	523		

Si è riportata nella tabella soprastante, la cronistoria della provenienza ultraventennale al pignoramento del Bene 2 in esecuzione, come espressa nella relazione notarile sostitutiva integrativa agli atti, redatta dal Notaio Valeria Morghen e dagli ulteriori documenti acquisiti dall'Esperto della procedura. Il tutto come di seguito illustrato.

Con atto di compravendita del 07/05/1965 i coniugi **** Omissis **** acquistavano pro indiviso, con pari diritti, la proprietà di un terreno sito in Roma in via Colle Terrigno 21, in Borgata Tor Fiscale, dell'estensione complessiva di 1.004 mq, attualmente distinto in Catasto dalla particella 618 del foglio 915 Sezione A del Catasto Terreni del Comune di Roma.

Negli anni seguenti, sul terreno suddetto veniva edificato uno stabile, composto da quattro abitazioni, un lastrico solare (Bene 2 della procedura) e beni comuni alle residenze, oltre a manufatti minori edificati nell'area esterna, staccati dal corpo principale della costruzione.

A seguito del decesso del signor **** Omissis ****, avvenuto in data*** veniva presentata dagli eredi, la relativa denuncia di successione (qui fornita come Allegato 4b), con la quale il cespite ereditario, costituito dalla quota di 1/2 della piena proprietà di tutti gli immobili edificati sulla particella 618, veniva ricondotto in capo alla coniuge, signora **** Omissis **** per la quota di 1/4 dell'usufrutto uxorio ed in capo al figlio, signor **** Omissis **** per la quota di 1/2 della proprietà, oltre alla parte residua di 1/4 della quota di usufrutto. Le relative accettazioni tacite di eredità a favore degli eredi, venivano trascritte per il signor **** Omissis ****, in data 03/06/2008 al n. 69221 di R.G. ed al n. 39044 di R.P. in forza dell'Atto del Notaio Antonio Oliva, repertorio 23616 del 13/05/2008 e per la signora **** Omissis **** in data 16/02/2023 al n. 19195 di R.G. ed al n. 13617 di R.P. in forza dell'Atto del Notaio Anna Barachini, repertorio 22936 del 29/12/2003.

A seguito del decesso della signora **** Omissis ****, avvenuto in data 30/10/2006 (come da certificato di morte costituente l'Allegato 8d documentato), veniva presentata, dal signor **** Omissis **** quale unico erede, la relativa denuncia di successione (poi seguita da successione integrativa in relazione al Bene 1), trascritta a Roma 1 il 12/05/2008 al n. 60618 di R.G. ed al n. 33500 di R.P., con la quale veniva allo stesso trasferita, l'ulteriore quota di 1/2 della piena proprietà del Bene 2 in esecuzione, già in capo al debitore per la parte restante, con conseguente ricongiungimento della parte residua dell'usufrutto. La relativa accettazione tacita di eredità a favore dell'erede, veniva trascritta in data 11/07/2012 al n. 72132 di R.G. ed al n. 53118 di R.P. in forza dell'Atto del Notaio Antonio Oliva, repertorio 23616 del 13/05/2008. L'Esperto ha richiesto e quindi sollecitato ai competenti uffici pubblici (vedi Allegato 4d), copia delle successioni suddette, istanze che alla data odierna, non sono ancora state evase.

A seguito del decesso del debitore, avvenuto in data 05/08/2022 (come da certificato di morte costituente l'Allegato 8a documentato), con dichiarazione del 20 aprile 2023 resa presso il Tribunale Ordinario di Roma (fascicolo RG n. 6440/2023 Allegato 4c), Ufficio Successioni, la signora **** Omissis ****, coniuge separata, dichiarava di accettare, con beneficio di inventario, l'eredità del defunto signor **** Omissis ****. Alla dichiarazione faceva seguito la trascrizione del 28/08/2023 n. 107333 del R.G. e n. 79074 del R.P. a favore della signora **** Omissis ****, portante "Accettazione di eredità con beneficio di inventario" del signor **** Omissis ****, eseguito in forza dell'Atto Giudiziario del Tribunale di Roma n. 6440/2023. Alla data del 23/10/2023, non risultava ancora trascritta, la Denuncia di Successione in morte del signor **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA COLLE TERRIGNO 21, SCALA UNICA, INTERNO D, PIANO 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 21/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da ai sensi art. 77 DPR 602/73 e D. Lgs 46/99
Iscritto a Roma il 08/06/2004
Reg. gen. 60435 - Reg. part. 14645

Importo: € 34.022,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 17.011,00
Rogante: Servizio Riscossione Tributi Conc. Prov. Roma
Data: 20/05/2004
N° repertorio: 14787
Note: Ipoteca gravante sul locale magazzino in oggetto, subalterno 503, oltre che su altro bene.

Trascrizioni

- **Vincolo Legale**

Trascritto a Roma il 18/02/2003
Reg. gen. 14231 - Reg. part. 9477
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: Trattasi di Vincolo Archeologico ai sensi della L. 1089/39 artt. 1-3-4-21 derivante dal D.M. 02/03/1998 notificato al signor **** Omissis **** il 12/06/2002 con art. 140 c.p.c. ed alla signora **** Omissis **** in data 17/04/2002, gravante sugli immobili siti in Roma e censiti in catasto al foglio 915 particella 618, subalterni 2, 3, 4, 6 e 7, comprendendosi implicitamente incluso anche il subalterno 1 (bene comune non censibile ai sopra elencati subalterni) dai quali deriverà il subalterno 503, attuale deposito.

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma il 03/09/2021
Reg. gen. 114730 - Reg. part. 80087
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

L'elenco delle formalità pregiudizievoli gravanti sul bene in oggetto, è stato riassunto nelle tabelle soprastanti, come espresso nel certificato notarile sostitutivo integrativo agli atti, redatto dal Notaio Valeria Morghen. Nel documento è riportata una ulteriore formalità pregiudizievole, relativa all'Ipoteca Legale iscritta in data 08/06/2004 ai numeri 60435 di R.G. e 14645 di R.P., risultata poi in data 17/10/2023 oggetto di Annotazione n. 13640 di Cancellazione Totale, come da apposita visura ipotecaria del 26/01/2024 documentata (Allegato 4 g). Il certificato notarile, rileva invece la cancellazione, delle altre due preesistenti formalità. La prima, gravante sul terreno di sedime dello stabile, inerente il pignoramento trascritto a Roma al numero di R.G. 52635 in data 15/06/1988, annotata di cancellazione numero di R.G. 69020 in data 04/04/2007, la seconda, gravante sul subalterno 503, relativa ad Ipoteca Legale iscritta a Roma 1 in data 16/04/2007 al numero 75579 di R.G., annotata di cancellazione totale numero R.G. 103043 in data 24/10/2013.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA COLLE TERRIGNO 21 , SCALA UNICA, INTERNO B, PIANO 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 21/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Vincolo Legale**

Trascritto a Roma il 18/02/2003

Reg. gen. 14231 - Reg. part. 9477

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Trattasi di Vincolo Archeologico ai sensi della L. 1089/39 artt. 1-3-4-21 derivante dal D.M. 02/03/1998 notificato al signor **** Omissis **** il 12/06/2002 con art. 140 c.p.c. ed alla signora **** Omissis **** in data 17/04/2002, gravante sugli immobili siti in Roma e censiti in catasto al foglio 915 particella 618, subalterni 2, 3, 4, 6 e 7.

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma il 03/09/2021

Reg. gen. 114730 - Reg. part. 80087

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

L'elenco delle formalità pregiudizievoli presenti sul bene in oggetto è stato riassunto nelle tabelle soprastanti, come espresso nel certificato notarile sostitutivo integrativo agli atti, redatto dal Notaio Valeria Morghen. Oltre a quelle sopra riportate, relativamente al lastrico solare, risulta nel certificato l'ulteriore formalità annotata di cancellazione in data 04/04/2007, meglio descritta nelle note trattate per il Bene 1.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA COLLE TERRIGNO 21, SCALA UNICA, INTERNO D, PIANO 2

In base alle previsioni del nuovo Piano Regolatore Generale approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 12 del 12.02.2008, dall'elaborato prescrittivo "Sistemi e Regole" si evince che l'immobile ricade nell'ambito del Sistema Insediativo - CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita. In merito si produce come Allegato 6a stralcio della tavola citata, cui si è aggiunto come Allegato 6b stralcio dell'analoga tavola del PRG adottato nel 2003. In tali allegati il fabbricato in oggetto è stato evidenziato con cerchio di colore rosso.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA COLLE TERRIGNO 21 , SCALA UNICA, INTERNO B, PIANO 2

Il bene insiste nel medesimo stabile, del bene 1 della presente procedura, ed è sottoposto alla medesima disciplina urbanistica. Si rimanda pertanto a quanto già espresso in relazione al bene 1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA COLLE TERRIGNO 21, SCALA UNICA, INTERNO D, PIANO 2

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Per la ricerca del titolo di legittimità dei beni oggetto della procedura, si è proceduto a partire dall'articolo 4 dell'atto di divisione ai rogiti Notaio Anna Barachini, qui fornito come Allegato 4a, avente per oggetto tra gli altri il magazzino in esecuzione, nel quale è riportato che lo stabile in oggetto, costruito prima del 1967, era stato realizzato in assenza della necessaria concessione edilizia, per la quale era stata presentata, presso i competenti uffici del Comune di Roma, in data 31/12/1986, domanda per il rilascio di concessione edilizia in sanatoria protocollata al numero 49237.

Veniva quindi svolta apposita ispezione presso l'Ufficio Condono, estendendo la ricerca sia sul nominativo di tutti i soggetti al tempo intestatari di beni sullo stabile, che sulla toponomastica del fabbricato (vedi Allegato 9a, pagina 1). L'ufficio comunicava che, ai nominativi ed alla toponomastica indicata, corrispondeva il fascicolo di condono, pratica 87/56204, presentato dalla signora **** Omissis ****, composto da 4 sott., ciascuno relativo ad una delle quattro abitazioni, di cui si componeva la palazzina (Allegato 9a, pagina 2). Si è quindi acquisita copia della documentazione relativa al sott. 2 (appartamento sottostante al livello del bene pignorato). Dal modello 47-R (vedi pagina 3 e successive, Allegato 9a), ricaviamo che in data 31/12/1986, la signora **** Omissis **** aveva presentato istanza di condono per il fabbricato, presso l'Ufficio Tecnico della IX Circoscrizione, al tempo pertinente per territorio, che gli aveva attribuito il protocollo 49237. I tecnici della Circoscrizione IX, avevano poi inoltrato la pratica alla Ripartizione XV, competente per materia che li recepiva in data 24/03/1987 attribuendogli il protocollo numero 56204. Dall'elaborato planimetrico catastale, poi allegato alla pratica del condono (Allegato 2c), ricaviamo che lo stabile si componeva al tempo di 8 subalterni, costituiti da 4 abitazioni, 1 lastrico solare (Bene 2 della procedura), 1 area urbana, 1 garage (distaccato dal corpo principale) ed un Bene Comune Non Censibile, composto da giardino, vano scala, centrale termica e lavatoio (attuale deposito, Bene 1 della procedura). Si fornisce con l'Allegato 9b, l'elaborato grafico di condono, nel quale è raffigurato l'intero stabile oggetto di sanatoria, che appare nei volumi e nelle quote, al netto della superfetazione realizzata successivamente sul lastrico, sostanzialmente conforme allo stato attuale. Si forniscono inoltre come Allegato 9c, il Certificato di Idoneità Statica della costruzione e come Allegato 9d, la Relazione Tecnica Giurata con la Descrizione dell'Abuso. Documenti entrambi presenti nel fascicolo di condono del sott. 2.

I beni in esecuzione, lastrico solare (ovvero solaio di copertura praticabile, che non segrega un volume) ed il deposito, originariamente lavatoio (B.C.N.C. costituente unico subalterno con il vano scala, la corte esterna e le altre parti comuni), non sono usualmente soggetti in fase di condono, all'attribuzione di un proprio sott., ma trovano la loro legittimazione edilizia, con il rilascio del titolo edilizio agli immobili o alle abitazioni alle quali sono asserviti (è implicito che condonando un'abitazione posta al primo ed ultimo piano dello stabile, si legittimi anche il suo solaio di copertura, ovvero il lastrico solare, oltre al vano scala e gli altri beni comuni, dei quali l'abitazione necessita).

Come riportato nell'atto di provenienza in capo al creditore precedente, per l'appartamento interno 4, posto al piano primo, sott. 2, è stata rilasciata al signor la **** Omissis **** in data 29 luglio 2008 la relativa Concessione in Sanatoria numero 338001. Detto immobile risulta con stato condono 99 (Allegato 9a), medesimo stato condono del secondo appartamento posto al piano primo (sott. 4, interno 3). Dette due unità immobiliari condonate, sono sottostanti il lastrico solare ed il deposito pignorati, che nelle forme rappresentate negli elaborati grafici di condono, possono intendersi pertanto implicitamente legittimati.

In detti elaborati il deposito, al tempo lavatoio, è raffigurato nel perimetro, nelle finestre e nell'accesso, in modo conforme a quanto rappresentato nell'attuale piantina catastale (Allegato 2a), dalla quale differisce però per l'assenza in quest'ultima di un tramezzo di divisione al centro del vano, presente invece nei disegni di condono. L'attuale destinazione d'uso catastale è stata attribuita nel 2003, in occasione del frazionamento dell'originario sub. 1 (FRZ BCNC sub 1 per Cost di F1 e C/2, Allegato 1a). Si è quindi inoltrata, al Municipio VII di Roma, apposita istanza per verificare la presenza di un'eventuale pratica urbanistica, legittimante le trasformazioni apportate ai beni comuni. L'ufficio reperiva due pratiche edilizie, con gli estremi di ricerca inoltrati, come da Allegato 9e documentato, risultate però a seguito di presa visione, non inerenti la pratica ricercata.

Come riportato nel verbale di sopralluogo (Allegato 7), il bene si palesava difforme non solo da come

rappresentato nell'elaborato di condono, ma anche dalla sua rappresentazione e destinazione catastale, per intervenute modifiche apportate allo stato dei luoghi. Queste erano consistenti in un arretramento parziale della parete di accesso al vano, con conseguente ampliamento del pianerottolo, in una differente posizione della porta di accesso al locale, ora spostata sul lato sinistro (foto 8) e nella creazione di una porta finestra per l'uscita al lastrico (foto 10), in luogo dell'originaria finestra. Quest'ultima trasformazione, congiuntamente alla chiusura dell'originaria porta di collegamento tra il vano scala ed il lastrico solare, rendeva il deposito in oggetto ambiente di transito obbligato, per l'accesso al lastrico. Risultava poi demolita una porzione della muratura di perimetro, per realizzare un varco di collegamento con i volumi abusivi edificati sul lastrico. Nel deposito, impropriamente utilizzato, si rilevavano inoltre impianti ed apparecchi non coerenti con la destinazione catastale (stufa a legna, termosifoni, fornelli). Ad eccezione dell'unica modifica interna attuata (demolizione del tramezzo presente sulla piantina di condono), le ulteriori trasformazioni apportate al deposito (apertura della porta finestra, alterazione del perimetro del vano, apertura del varco di collegamento con gli abusi presenti sul lastrico), costituiscono abusi edilizi, non sanabili, per i quali si prevede il ripristino dello stato dei luoghi. Per l'eliminazione del tramezzo interno e per il frazionamento del B.C.N.C. con cambio di destinazione d'uso (da lavatoio a deposito), compiuto catastalmente, ma non a livello urbanistico, occorrerà presentare una SCIA in sanatoria presso l'ufficio tecnico del comune.

I costi per detto intervento edilizio, comprensivo degli oneri professionali per la redazione delle relative pratiche tecniche necessarie, sono sinteticamente stimati in € 8.000,00. Detto importo verrà conseguentemente sottratto al valore di stima del Bene 1 della procedura.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA COLLE TERRIGNO 21 , SCALA UNICA, INTERNO B, PIANO 2

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Per la ricerca del titolo di legittimità dei beni oggetto della procedura, si è proceduto a partire dall'articolo 4 dell'atto di divisione ai rogiti Notaio Anna Barachini, qui fornito come Allegato 4a, avente per oggetto tra gli altri il magazzino in esecuzione, nel quale è riportato che lo stabile in oggetto, costruito prima del 1967, era stato realizzato in assenza della necessaria concessione edilizia, per la quale era stata presentata, presso i competenti uffici del Comune di Roma, in data 31/12/1986, domanda per il rilascio di concessione edilizia in sanatoria protocollata al numero 49237.

E' stata conseguentemente esperita la relativa indagine presso l'Ufficio Condono, dalla quale è emerso che in data 31 dicembre 1986, la signora **** Omissis **** aveva provveduto a depositare domanda di sanatoria, presso l'Ufficio Tecnico della IX Circoscrizione, al tempo pertinente per territorio, il quale gli aveva attribuito il protocollo 49237. I tecnici della Circoscrizione IX, avevano poi inoltrato la pratica alla Ripartizione XV, competente per materia che li recepiva in data 24 marzo 1987, con protocollo numero 56204. Detto protocollo era relativo a 4 sott., uno per ciascuna delle quattro abitazioni che costituivano il fabbricato, due al piano terra (sott. 1 e 3) e due al piano primo (sott. 2 e 4) come desumibile dall'Allegato 9a. Come riportato nell'atto di provenienza in capo al creditore precedente, per l'appartamento interno 4, posto al piano primo, sott. 2, è stata rilasciata al signor **** Omissis **** in data 29 luglio 2008 la relativa Concessione in Sanatoria numero 338001. Detto immobile risulta con stato condono 99 (Allegato 9a), medesimo stato condono del secondo appartamento del piano primo (sott. 4, interno 3). Dette due unità immobiliari condonate, sono sottostanti il lastrico solare pignorato, che nella forma rappresentata negli elaborati grafici di condono, può intendersi pertanto implicitamente legittimato. Si è quindi estratto il fascicolo relativo al sott. 2 del quale si è analizzato l'elaborato grafico qui fornito come Allegato 9b. Nel documento è raffigurato l'intero stabile oggetto di sanatoria, ivi compreso il lastrico solare che, nella morfologia e nelle dimensioni, appare (al netto degli abusi

successivamente realizzati) correttamente rappresentato. La piantina catastale del bene, depositata il 23 luglio 1986, appare conforme alle coeve tavole grafiche depositate con la richiesta di sanatoria. Si forniscono come Allegato 9c, il Certificato di Idoneità Statica dello stabile e come Allegato 9d, la Relazione Tecnica Giurata con la Descrizione dell'Abuso, documenti entrambi presenti nel fascicolo di condono del sott. 2.

Come riportato nel verbale di sopralluogo (Allegato 7), il bene si palesava difforme dalla sua rappresentazione catastale e da quanto illustrato nel condono, per esservi state apportate alterazioni consistenti nella realizzazione di un volume coperto, suddiviso da tramezzature in tre ambienti, illegittimamente adibiti a disimpegno, camera e bagno (vedi Allegato 3A). Nell'insieme la superficie interessata dall'abuso occupa una porzione di lastrico lorda di circa 54 mq, per una volumetria lorda complessiva di circa 78 metri cubi. L'abuso divide in due porzioni l'area scoperta residua, sulla minore delle quali, è presente un manufatto ligneo, anch'esso abusivo, solo parzialmente prefabbricato, corredato da opere di muratura stabili nel basamento (foto 19 e 21 dell'Allegato 5). Dette opere sono state realizzate tra il 2007 ed il 2009 come documentato dalla foto 32 dell'Allegato 5. Tutti i manufatti sopra descritti non sono sanabili e per gli stessi va prevista la demolizione, con trasporto a discarica dei materiali di risulta, sino a ripristinare la continuità del lastrico solare scevro da manufatti stabili di qualsiasi genere. Andrà inoltre ripristinata la porta di accesso dal vano scala. I costi per detti interventi edilizi finalizzati al ripristino delle condizioni originarie, comprensivi dei diritti di discarica, degli oneri professionali per la redazione delle relative pratiche tecniche e di quant'altro necessario (non si esclude si debba intervenire marginalmente sulla impermeabilizzazione del lastrico, almeno nei tratti sottostanti le strutture murarie) sono forfettariamente stimati in € 16.000,00. Detto importo verrà conseguentemente sottratto al valore di stima del Bene 2 della procedura.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA COLLE TERRIGNO 21, SCALA UNICA, INTERNO D, PIANO 2

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

Non potendosi attingere informazioni dall'Amministratore di Condominio, stante l'assenza di detta figura professionale per lo stabile in oggetto, nulla si può esprimere in relazione agli oneri condominiali, spettanti o gravanti sugli immobili oggetto di esecuzione.

Per lo stabile in oggetto è stato trascritto a favore della Soprintendenza Archeologia di Roma un vincolo archeologico ai sensi della L. 1089/39 artt. 1-3-4-21 derivante dal D.M. del 02/03/1998 notificato al signor *** il 12/06/2002 con art. 140 c.p.c. ed alla signora *** in data 17/04/2002, gravante sugli immobili siti in Roma e censiti in catasto al foglio 915 particella 618, subalterni 2, 3, 4, 6 e 7, comprendendosi implicitamente incluso anche il subalterno 1 (bene comune non censibile ai sopra elencati subalterni) dal quale deriverà il subalterno 503, attuale deposito. Come riportato nell'atto di provenienza in capo al creditore precedente, trattasi di vincolo con carattere indiretto che non comporta prelazione a favore della Soprintendenza Archeologica di Roma.

Si sono quindi analizzate le tavole del PTPR della Regione Lazio, ove in merito alla disciplina vigente per l'area in cui insiste l'immobile, si rimandava alle indicazioni specifiche previste dal Piano Territoriale Paesaggistico 12/15 "Valle della Caffarella, Appia Antica ed Acquedotti" nel quale tali aree ricadono.

Si fornisce con l'Allegato 10 lo stralcio di 4 tavole del PTP suddetto, ove il fabbricato del quale i beni in esecuzione sono parte, è stato evidenziato con cerchio fucsia. Dall'Elaborato EE3W "Classificazione di dettaglio

delle aree ai fini della tutela adeguate in accoglimento delle osservazioni" ricaviamo, che i beni in oggetto, insistono su una zona "TL - zona di tutela limitata" in sottozona TLA - per la quale sono possibili trasformazioni conformi agli strumenti urbanistici vigenti. Dall'Elaborato E3 bis "Beni paesaggistici puntuali e lineari di interesse archeologico di cui all'art. 142 c. 1 lett. m del Codice" ricaviamo che i beni insistono su terreni compresi nelle "Aree di Rispetto"(art. 20 e 21) ovvero nella Estensione delle aree vincolate ai sensi delle leggi 364/1909 e 1089/1939 (oltre a ricadere nelle zone territoriali omogenee A e B di cui al D.M. 1444/68). Dall'Elaborato E1* "Beni paesaggistici di cui all'articolo 134 del Codice con dichiarazione di notevole interesse pubblico" ricaviamo che i beni insistono su terreni per cui vige i "Vincoli ex lege 1497/39, art. 1 punti 3 e 4 (D.L. 490/99 art. 139 lett. C, D).

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA COLLE TERRIGNO 21 , SCALA UNICA, INTERNO B, PIANO 2

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

In relazione agli oneri condominiali ed alla presenza di vincoli, si veda quanto espresso per il bene 1 della presente procedura esecutiva.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Deposito ubicato a Roma (RM) - via Colle Terrigno 21, scala Unica, interno D, piano 2
Le due unità immobiliari pignorate constano di un deposito e di un lastrico solare, siti al secondo livello di un ridotto fabbricato ad uso residenziale che si compone di quattro appartamenti, oltre ad unità immobiliari accessorie. Detto stabile ha accesso dal civico 21 di via Colle Terrigno ed insiste quindi nel territorio del Municipio VII (ex Municipio IX) di Roma. La costruzione si eleva al centro della propria particella di sedime, in posizione arretrata rispetto al fronte stradale, distaccata dagli altri fabbricati. Il giardino pertinenziale allo stabile, tanto nelle parti condominiali che in quelle private, è recintato sul fronte verso la pubblica via, con un muro in tufo sovrastato da rete metallica. A completamento della perimetrazione, su detto fronte del confine, si eleva un'alta siepe. La costruzione, edificata nella seconda metà degli anni sessanta in assenza del titolo autorizzativo, si colloca nell'ambito di quel fenomeno di edilizia "spontanea" che ha caratterizzato in detto periodo storico lo sviluppo delle periferie della capitale. Ciò nonostante lo stabile, palesa una qualità edilizia ed architettonica, di tipo signorile, superiore a quella ordinariamente riscontrabile nell'edilizia abusiva del tempo. La struttura in elevazione, è composta da intelaiatura di travi e pilastri in cemento armato, i solai interpiano sono del tipo in latero cemento (con travetti in c.a. e pignatte in laterizio), i numerosi balconi presentano struttura con soletta in calcestruzzo armato alleggerito. La copertura è del tipo a terrazzo piano praticabile. I prospetti esterni si mostrano rifiniti con paramento in cortina di mattoni con fasce marcapiano a contrasto. Le ringhiere in ferro dei balconi e del portone dello stabile, mostrano motivi di decoro. L'attacco a terra della costruzione è rifinito con lastre di peperino a vista. Il contesto cittadino nel quale l'immobile è sito, presenta densità edilizia relativamente bassa, caratterizzato dalla presenza di fabbricati di altezza ridotta. Nell'ambito urbano contermina al fabbricato, si rileva una scarsa presenza di parcheggi pubblici ed in virtù della premessa fatta sulla genesi del quartiere, una più

generale carenza di servizi di base, quali scuole, uffici postali, negozi, locali per attività ludiche o locali pubblici in genere. Buona risulta però la disponibilità di verde stante la presenza dei vicini parchi pubblici della Valle della Caffarella, dell'Appia Antica e degli Acquadotti. Tale parte del Municipio VII gravita, a livello commerciale, sulle due principali vie di zona tra le quali è posto, ovvero la via Tuscolana e la via Appia Nuova. Da questa, più prossima ai beni in oggetto, è poi possibile raggiungere con i mezzi pubblici che vi transitano (autobus linee 663, 664, 765) alcune fermate della linea A della metropolitana (fermate Colli Albani ed Arco di Travertino) e da queste poi, tutti i principali poli cittadini.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 915, Part. 618, Sub. 503, Zc. 4, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 11.636,88

Prioritariamente al calcolo della stima del Bene 1 della presente procedura esecutiva, si è svolta la pertinente indagine di mercato e si sono estratte le più recenti quotazioni dei principali borsini immobiliari, tra i quali quello prodotto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (Anno 2023, Semestre 1) e quello pubblicato dalla Borsa Immobiliare di Roma (II numero 2023) vengono qui forniti in stralcio come Allegato 12a ed Allegato 12b. Nello specifico, l'O.M.I. include lo stabile nella Micro Zona Urbana D54 (Arco di Travertino, Tor Fiscale, via Demetriade). Per detta micro zona, non fornisce però dati in merito a immobili ad uso deposito/magazzino (l'interrogazione non ha dato esito in merito nessun tipo di immobile della categoria commerciale, vedi pagina 2, Allegato 12a). Analogamente anche il B.I.R., che include il bene nella zona Q8 Tuscolano-Casilino al confine con la zona Q25 Appio Claudio-Cinecittà, che per tipologia di stabile appare più aderente al bene in esecuzione, non riporta dati in merito alla categoria deposito (i beni commerciali nel borsino sono da leggersi come negozi, laboratori artigiani, capannoni produttivi/industriali).

Non è quindi possibile procedere con un metodo sintetico comparativo diretto, ma solo indiretto. In tal senso nel calcolo della consistenza, la superficie commerciale del deposito in oggetto, è stata appositamente equiparata con il giusto coefficiente riduttivo, all'equivalente per valore, superficie commerciale di tipo residenziale, per la quale i borsini consultati forniscono un ampio spettro di valori. Rispetto alla categoria residenziale, entrambi i borsini forniscono due tipologie di dati, per immobili di I o II fascia per il B.I.R. e per immobili Civili o Economici per l'O.M.I. Per le caratteristiche dello stabile su cui insiste il bene da stimare, per l'epoca di costruzione ed in via cautelativa (trattandosi di stima sintetico comparativa indiretta), si ritiene congruo fare riferimento ai dati relativi alle abitazioni di minor qualità, il cui valore medio unitario è pari a 2.600,00 €/mq, per il B.I.R. e 2.775,00 €/mq per l'O.M.I. con un valore medio tra i due dati 2.687,50 €/mq. Per quanto sopra esposto possiamo pertanto determinare il valore di stima del bene in:

Superficie equivalente dell'unità immobiliare: 4,33 mq ;

Valore unitario: 2.687,50 €/mq;

Valore di stima dell'immobile = 4,33 x 2.687,50 = € 11.636,88.

- **Bene N° 2** - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - via Colle Terrigno 21 , scala Unica, interno B, piano 2
Il bene in oggetto consta di un lastrico solare posto al secondo livello, del medesimo stabile al quale appartiene anche il Bene 1 della presente procedura. Detto livello, si compone dei due beni suddetti oltre al ridotto pianerottolo del vano scala condominiale. Lo stabile posto all'interno dell'area di sedime di pertinenza, particella 618, ha accesso dal civico 21 di via Colle Terrigno in Roma. Per maggiori dettagli in merito alla tipologia della costruzione, ed alla zona urbana di appartenenza si veda quanto esposto per il Bene 1 della presente procedura.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 915, Part. 618, Sub. 7, Zc. 4, Categoria F5

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

Valore di stima del bene: € 33.190,63

Per la stima del Bene 2 della procedura, è stata svolta la relativa indagine di mercato e si sono estratte le quotazioni dei principali borsini immobiliari, tra i quali quello prodotto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e quello pubblicato dalla Borsa Immobiliare di Roma vengono

qui forniti in stralcio come Allegato 12a ed Allegato 12b. Né dall'indagine di mercato svolta tra gli operatori di zona, né dai borsini estratti è stato possibile pervenire ad un valore medio unitario, per la tipologia di bene da porre in vendita, lastrico solare, non consentendo quindi di poter pervenire alla determinazione del valore commerciale del bene con metodo sintetico comparativo diretto.

Si procederà pertanto con il metodo sintetico comparativo indiretto. In tal senso nel calcolo della consistenza, la superficie commerciale del lastrico solare in oggetto, è stata appositamente equiparata con il giusto coefficiente riduttivo, all'equivalente per valore, superficie commerciale di tipo residenziale, per la quale i borsini consultati forniscono ampio spettro di valori.

Rispetto alla categoria residenziale, entrambi i borsini forniscono due tipologie di dati, per immobili di I o II fascia per il B.I.R. e per immobili Civili o Economici per l'OMI. Per le caratteristiche dello stabile su cui insiste il bene da stimare, per l'epoca di costruzione ed in via cautelativa (trattandosi di stima sintetico comparativa indiretta), si ritiene congruo fare riferimento ai dati relativi alle abitazioni di minor qualità, il cui valore medio unitario è pari a 2.600,00 €/mq per il B.I.R. e 2.775,00 €/mq per l'O.M.I. con un valore medio tra i due dati 2.687,50 €/mq. Per quanto sopra esposto possiamo pertanto determinare il valore di stima del bene:

Superficie convenzionale equivalente dell'unità immobiliare: 12,35 mq;

Valore unitario: 2.687,50 €/mq;

Valore di stima dell'immobile = 12,35 x 2.687,50 = € 33.190,63.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Deposito Roma (RM) - via Colle Terrigno 21, scala Unica, interno D, piano 2	4,33 mq	2.687,50 €/mq	€ 11.636,88	100,00%	€ 11.636,88
Bene N° 2 - Lastrico solare Roma (RM) - via Colle Terrigno 21, scala Unica, interno B, piano 2	12,35 mq	2.687,50 €/mq	€ 33.190,63	100,00%	€ 33.190,63
				Valore di stima:	€ 44.827,51

Valore di stima: € 44.827,51

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	24000,00	€

Valore finale di stima: € 18.500,00

Il valore finale di stima del lotto, è da intendersi al netto della riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, pari al 5% del valore originario di stima, e di quanto illustrato in merito alle spese necessarie per ricondurre il Bene 1 ed il Bene 2 costituenti il lotto, nella legittimità edilizia. Pertanto ricordando che il lotto viene venduto a corpo e non a misura, ed operate le dovute approssimazioni possiamo affermare che allo stesso possa attribuirsi il più probabile valore di € 18.500,00

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

Roma, li 05/03/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. De Santis Francesco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - 1a, 1b, 1c
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - 2a, 2b, 2c, 2d, 2e
- ✓ N° 2 Altri allegati - Rilievo architettonico e dimensionale - 3a, 3b
- ✓ N° 7 Altri allegati - Documentazione inerente provenienza in capo al debitore - 4a, 4b, 4c, 4d, 4e, 4f, 4g
- ✓ N° 1 Foto - 5
- ✓ N° 1 Altri allegati - PRG - 6a, 6b
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo - 7
- ✓ N° 4 Altri allegati - Certificati di morte dante causa e debitore, Stato famiglia, Estratto per riassunto Registro Atti di Matrimonio - 8a, 8b, 8c, 8d
- ✓ N° 5 Altri allegati - Documentazione inerente legittimazione della preesistenza - 9a, 9b, 9c, 9d, 9e
- ✓ N° 1 Altri allegati - PTPR - 10
- ✓ N° 1 Altri allegati - Istanza ed esito Interrogazione AdE - 11
- ✓ N° 2 Altri allegati - Stralcio banca dati OMI e BIR - 12a, 12b
- ✓ N° 3 Altri allegati - Modulo controllo esperto, Perizia versione privacy, Ricevute invio bozza elaborato peritale - 13a, 13b, 13c
- ✓ N° 2 Altri allegati - Notula competenze e Ricevute spese - 14a, 14b

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Deposito ubicato a Roma (RM) - via Colle Terrigno 21, scala Unica, interno D, piano 2
Le due unità immobiliari pignorate constano di un deposito e di un lastrico solare, siti al secondo livello di un ridotto fabbricato ad uso residenziale che si compone di quattro appartamenti, oltre ad unità immobiliari accessorie. Detto stabile ha accesso dal civico 21 di via Colle Terrigno ed insiste quindi nel territorio del Municipio VII (ex Municipio IX) di Roma. La costruzione si eleva al centro della propria particella di sedime, in posizione arretrata rispetto al fronte stradale, distaccata dagli altri fabbricati. Il giardino pertinenziale allo stabile, tanto nelle parti condominiali che in quelle private, è recintato sul fronte verso la pubblica via, con un muro in tufo sovrastato da rete metallica. A completamento della perimetrazione, su detto fronte del confine, si eleva un'alta siepe. La costruzione, edificata nella seconda metà degli anni sessanta in assenza del titolo autorizzativo, si colloca nell'ambito di quel fenomeno di edilizia "spontanea" che ha caratterizzato in detto periodo storico lo sviluppo delle periferie della capitale. Ciò nonostante lo stabile, palesa una qualità edilizia ed architettonica, di tipo signorile, superiore a quella ordinariamente riscontrabile nell'edilizia abusiva del tempo. La struttura in elevazione, è composta da intelaiatura di travi e pilastri in cemento armato, i solai interpiano sono del tipo in latero cemento (con travetti in c.a. e pignatte in laterizio), i numerosi balconi presentano struttura con soletta in calcestruzzo armato alleggerito. La copertura è del tipo a terrazzo piano praticabile. I prospetti esterni si mostrano rifiniti con paramento in cortina di mattoni con fasce marcapiano a contrasto. Le ringhiere in ferro dei balconi e del portone dello stabile, mostrano motivi di decoro. L'attacco a terra della costruzione è rifinito con lastre di peperino a vista. Il contesto cittadino nel quale l'immobile è sito, presenta densità edilizia relativamente bassa, caratterizzato dalla presenza di fabbricati di altezza ridotta. Nell'ambito urbano contermini al fabbricato, si rileva una scarsa presenza di parcheggi pubblici ed in virtù della premessa fatta sulla genesi del quartiere, una più generale carenza di servizi di base, quali scuole, uffici postali, negozi, locali per attività ludiche o locali pubblici in genere. Buona risulta però la disponibilità di verde stante la presenza dei vicini parchi pubblici della Valle della Caffarella, dell'Appia Antica e degli Acquadotti. Tale parte del Municipio VII gravita, a livello commerciale, sulle due principali vie di zona tra le quali è posto, ovvero la via Tuscolana e la via Appia Nuova. Da questa, più prossima ai beni in oggetto, è poi possibile raggiungere con i mezzi pubblici che vi transitano (autobus linee 663, 664, 765) alcune fermate della linea A della metropolitana (fermate Colli Albani ed Arco di Travertino) e da queste poi, tutti i principali poli cittadini.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 915, Part. 618, Sub. 503, Zc. 4, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: In base alle previsioni del nuovo Piano Regolatore Generale approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 12 del 12.02.2008, dall'elaborato prescrittivo "Sistemi e Regole" si evince che l'immobile ricade nell'ambito del Sistema Insediativo - CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita. In merito si produce come Allegato 6a stralcio della tavola citata, cui si è aggiunto come Allegato 6b stralcio dell'analoga tavola del PRG adottato nel 2003. In tali allegati il fabbricato in oggetto è stato evidenziato con cerchio di colore rosso.
- **Bene N° 2** - Lastrico solare ubicato a Roma (RM) - via Colle Terrigno 21, scala Unica, interno B, piano 2
Il bene in oggetto consta di un lastrico solare posto al secondo livello, del medesimo stabile al quale appartiene anche il Bene 1 della presente procedura. Detto livello, si compone dei due beni suddetti oltre al ridotto pianerottolo del vano scala condominiale. Lo stabile posto all'interno dell'area di sedime di pertinenza, particella 618, ha accesso dal civico 21 di via Colle Terrigno in Roma. Per maggiori dettagli in merito alla tipologia della costruzione, ed alla zona urbana di appartenenza si veda quanto esposto per il Bene 1 della presente procedura.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 915, Part. 618, Sub. 7, Zc. 4, Categoria F5
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il bene insiste nel medesimo stabile, del bene 1 della presente procedura, ed è sottoposto alla medesima disciplina urbanistica. Si rimanda pertanto a quanto già espresso in relazione al bene 1.

Prezzo base d'asta: € 18.500,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1007/2021 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 18.500,00

Bene N° 1 - Deposito			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Colle Terrigno 21, scala Unica, interno D, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 915, Part. 618, Sub. 503, Zc. 4, Categoria C2	Superficie	4,33 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'unità immobiliare, appare scadente a causa degli effetti dell'incendio che si è sviluppato al suo interno, che ha determinato il degrado delle finiture e dei serramenti. Le pareti ed il soffitto presentano residui di fuliggine e distacchi di porzioni superficiali dell'intonaco, le maioliche del rivestimento sono annerite e distaccate in più punti, i serramenti (le due finestre a vasistas e la porta finestra) con telaio in alluminio, hanno i vetri rotti. La porta di ingresso al vano, mostra i pannelli anneriti (specialmente sul lato interno). Il pavimento, sebbene incombustibile si presenta macchiato, a causa delle concrezioni dei residui di intonaco e ceneri compattati dall'acqua usata dai vigili in fase di spegnimento dell'evento. Il tutto come documentato dalle fotografie 10, 11 e 12 dell'Allegato 5. Il degrado è rilevabile maggiormente nella parte superiore del vano, dove si sono concentrati i fumi incandescenti della combustione, alimentata dai pensili in legno soprastanti il piano cottura. Le alte temperature raggiunte e l'uso di acqua a getto, rendono inservibili gli impianti presenti (allorché alla data del sopralluogo distaccati dalle utenze). La caldaia allocata sul lastrico, bene 2 della procedura, a servizio dell'utenza idrica presente nel vano è manomessa ed inservibile (foto 26), come manomesse appaiono alcune scatole di derivazione dell'impianto elettrico (foto 31).		
Descrizione:	Le due unità immobiliari pignorate constano di un deposito e di un lastrico solare, siti al secondo livello di un ridotto fabbricato ad uso residenziale che si compone di quattro appartamenti, oltre ad unità immobiliari accessorie. Detto stabile ha accesso dal civico 21 di via Colle Terrigno ed insiste quindi nel territorio del Municipio VII (ex Municipio IX) di Roma. La costruzione si eleva al centro della propria particella di sedime, in posizione arretrata rispetto al fronte stradale, distaccata dagli altri fabbricati. Il giardino pertinenziale allo stabile, tanto nelle parti condominiali che in quelle private, è recintato sul fronte verso la pubblica via, con un muro in tufo sovrastato da rete metallica. A completamento della perimetrazione, su detto fronte del confine, si eleva un'alta siepe. La costruzione, edificata nella seconda metà degli anni sessanta in assenza del titolo autorizzativo, si colloca nell'ambito di quel fenomeno di edilizia "spontanea" che ha caratterizzato in detto periodo storico lo sviluppo delle periferie della capitale. Ciò nonostante lo stabile, palesa una qualità edilizia ed architettonica, di tipo signorile, superiore a quella ordinariamente riscontrabile nell'edilizia abusiva del tempo. La struttura in elevazione, è composta da intelaiatura di travi e pilastri in cemento armato, i solai interpiano sono del tipo in latero cemento (con travetti in c.a. e pignatte in laterizio), i numerosi balconi presentano struttura con soletta in calcestruzzo armato alleggerito. La copertura è del tipo a terrazzo piano praticabile. I prospetti esterni si mostrano rifiniti con paramento in cortina di mattoni con fasce marcapiano a contrasto. Le ringhiere in ferro dei balconi e del portone dello stabile, mostrano motivi di decoro. L'attacco a terra della costruzione è rifinito con lastre di peperino a vista. Il contesto cittadino nel quale l'immobile è sito, presenta densità edilizia relativamente bassa, caratterizzato dalla presenza di fabbricati di altezza ridotta. Nell'ambito urbano contermini al fabbricato, si rileva una scarsa presenza di parcheggi pubblici ed in virtù della premessa fatta sulla genesi del quartiere, una più generale carenza di servizi di base, quali scuole, uffici postali, negozi, locali per attività ludiche o locali pubblici in genere. Buona risulta però la disponibilità di verde stante la presenza dei vicini parchi pubblici della Valle della Caffarella, dell'Appia Antica e degli Acquadotti. Tale parte del Municipio VII gravita, a livello commerciale, sulle due principali vie di zona tra le quali è posto, ovvero la via Tuscolana e la via Appia Nuova. Da questa, più prossima ai beni in oggetto, è poi possibile raggiungere con i mezzi pubblici che vi transitano (autobus linee 663, 664, 765) alcune fermate della linea A della metropolitana (fermate Colli Albani ed Arco di Travertino) e da queste poi, tutti i principali poli cittadini.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Lastrico solare			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Colle Terrigno 21 , scala Unica, interno B, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Lastrico solare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 915, Part. 618, Sub. 7, Zc. 4, Categoria F5	Superficie	12,35 mq
Stato conservativo:	<p>Lo stato conservativo del bene, appare fatiscente nella porzione abusivamente edificata, stante gli effetti dell'incendio sviluppatosi nel limitrofo deposito, che hanno lasciato copiosi residui di fuliggine sulle pareti e sul soffitto di tutti gli ambienti. Anche i pavimenti si presentano macchiati, a causa delle concrezioni dei residui di intonaco e ceneri compattate dall'acqua usata dai vigili in fase di spegnimento dell'evento. Il tutto come documentato dalle fotografie 13, 14, 15, 16, 17 e 18 dell'Allegato 5. La porzione scoperta di minori dimensioni, si palesa oltremodo ingombra di oggetti ed in stato di degrado ed abbandono, con manufatti ex novo (cordolo per la posa del casotto ligneo, foto 21) che interferiscono con il deflusso delle acque meteoriche e con la funzionalità dei bocchettoni. La porzione scoperta di maggiori dimensioni, si presenta quasi integralmente libera nella sua estensione (al netto del gazebo, di vasi e suppellettili minori, foto 22) ad eccezione della zona opposta al volume del vano scala, la cui superficie è stata riempita con materiale vario (lato destro di foto 22) risultante dallo sgombero degli ambienti coperti. A conclusione del sopralluogo si è visionato uno degli appartamenti sottostanti il lastrico, che presentava tracce di infiltrazioni ancora in essere. Si ritiene sia necessario, al termine della demolizione degli abusi, un intervento generale di revisione della funzionalità dell'impermeabilizzazione e della soprastante pavimentazione.</p>		
Descrizione:	<p>Il bene in oggetto consta di un lastrico solare posto al secondo livello, del medesimo stabile al quale appartiene anche il Bene 1 della presente procedura. Detto livello, si compone dei due beni suddetti oltre al ridotto pianerottolo del vano scala condominiale. Lo stabile posto all'interno dell'area di sedime di pertinenza, particella 618, ha accesso dal civico 21 di via Colle Terrigno in Roma. Per maggiori dettagli in merito alla tipologia della costruzione, ed alla zona urbana di appartenenza si veda quanto esposto per il Bene 1 della presente procedura.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		